

**RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT**

12 rue du Lac, CP 6150, 1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
Fax 022 716 18 05
secretariat@rpsl.ch
www.rpsl-ge.org/

Rapport d'activité du

**RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT**

Année 2013–2014

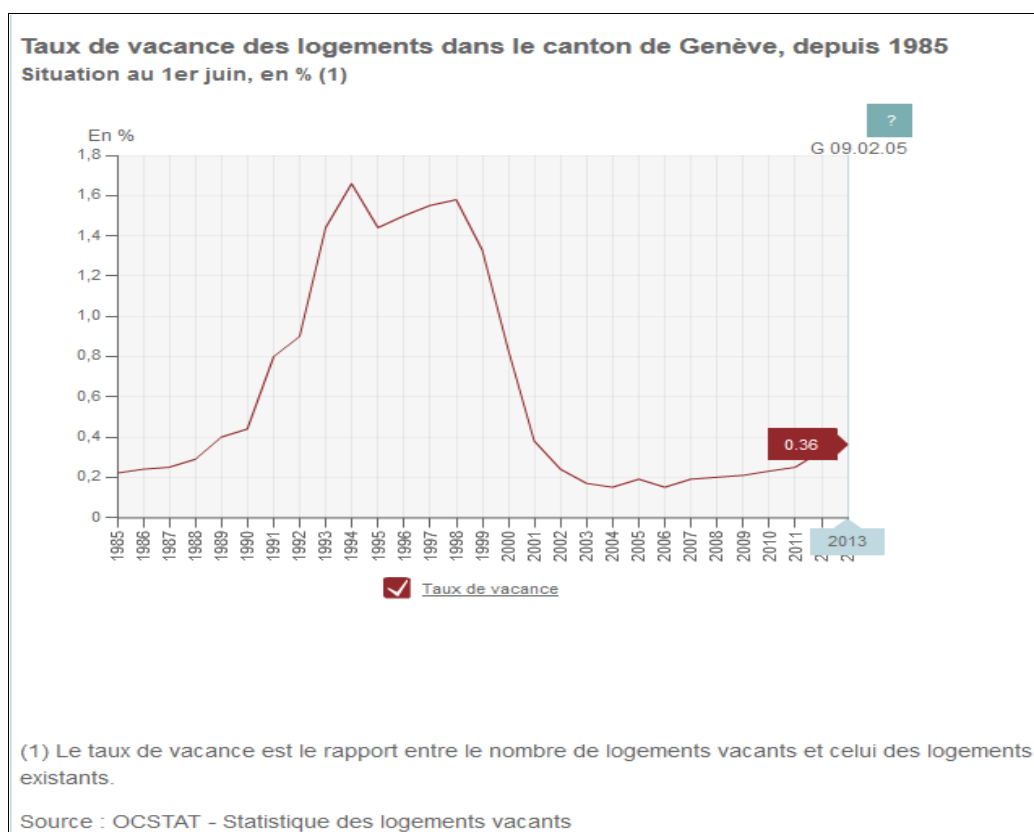
Table des matières

Analyse de la situation du logement à Genève	p. 2
Protocole d'accord sur le logement	p. 8
Droits des locataires – enjeux politiques	p. 13
Aménagement du territoire	p. 20
Pouvoir judiciaire	p. 26
Commissions et délégations officielles	p. 29
Fond de solidarité de défense des locataires	p. 30
Remerciements	p. 31

Analyse de la situation du logement à Genève

Pénurie

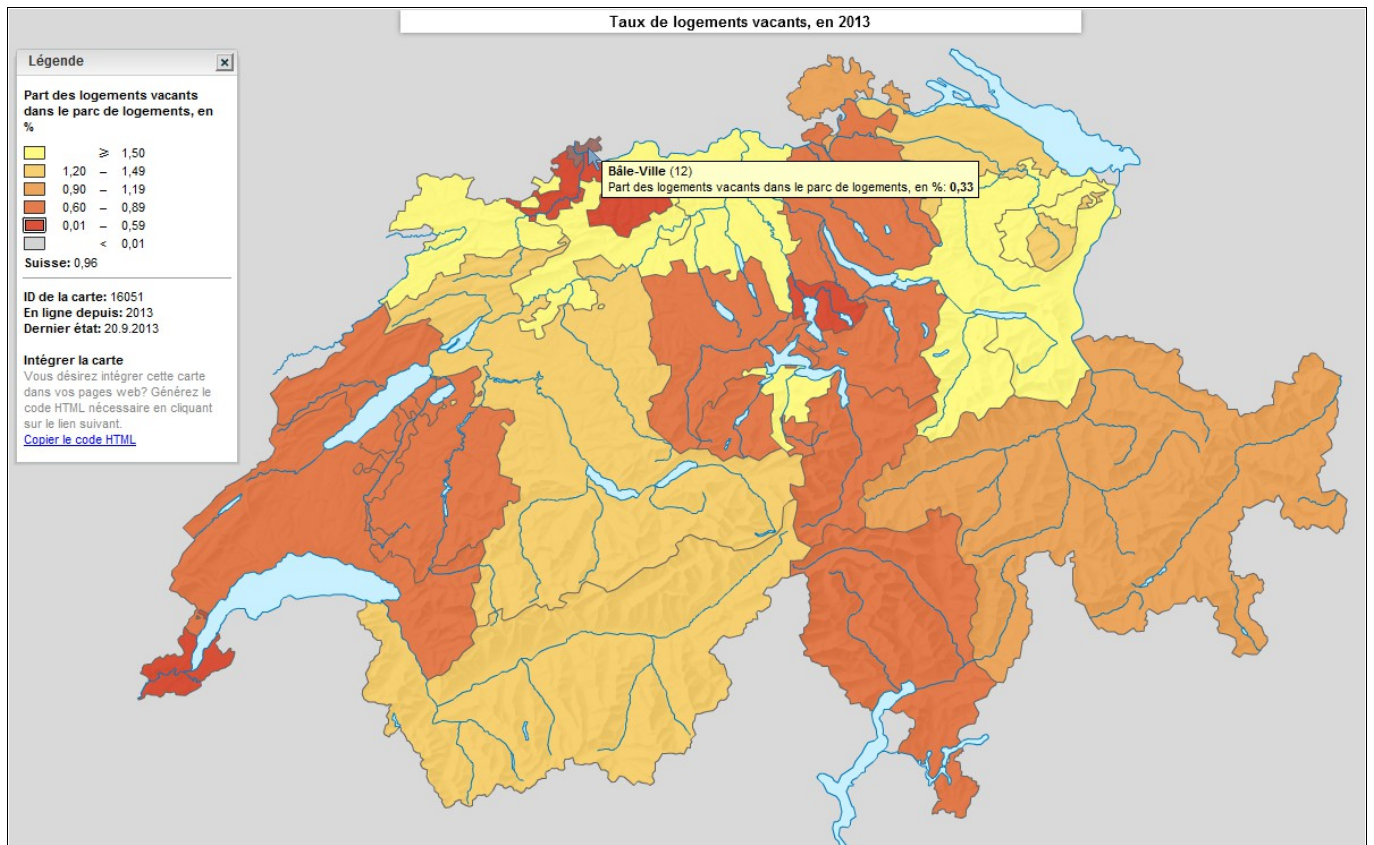
Depuis l'année 2000, nous pouvons considérer que le Canton de Genève subit une grave pénurie de logements, dont un des indicateurs principal est le taux de vacance des logements : pour 2012 celui-ci se portait à 0,36%¹



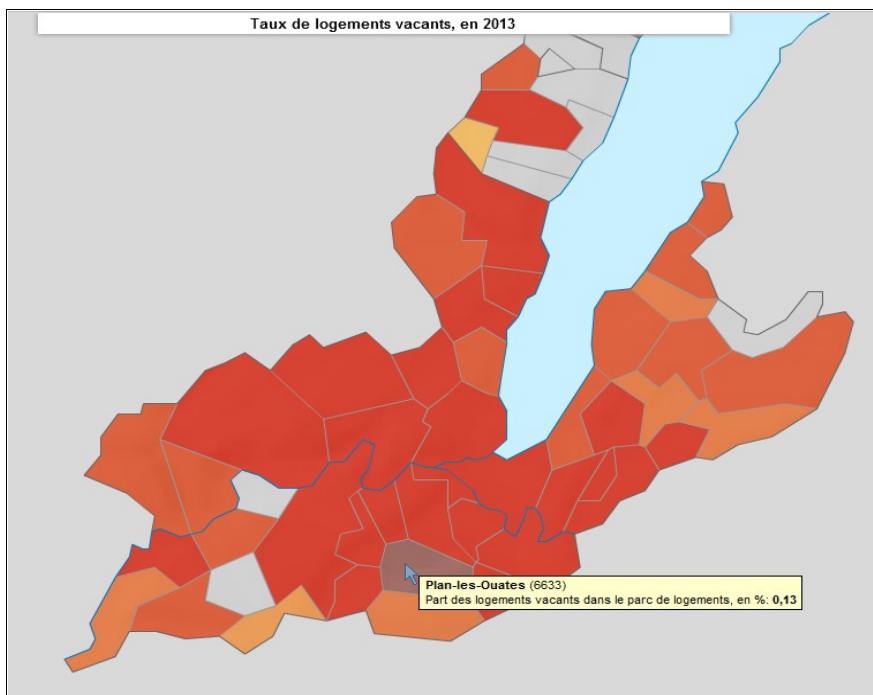
La crise du logement est présente également dans d'autres régions de Suisse (le taux de vacance pour la Suisse au 1er juin 2013 est de 0,96%). Cependant, la crise du logement à Genève et dans sa région est remarquable de par le niveau atteint et sa durée.

La vraie nouveauté est que pour la première fois depuis longtemps, le Canton de Genève n'est pas le canton ayant le plus faible taux de vacance de Suisse. En effet, il s'agit de Bâle-Ville avec un taux de 0,33%, suivi de Zoug avec 0,35%, Genève venant en 3ème position.

¹ Chiffres depuis l'année 2000 : en 2000 le taux de vacance s'élevait à 0,83%, en 2001 à 0,38%, en 2002 à 0,24%, en 2003 0,17%, en 2004 à 0,15%, en 2005 à 0,19%, à 0,14% en 2006, en 2007 à 0,19%, en 2008 à 0,20%, en 2009 à 0,21%, en 2010 à 0,23%, en 2011 à 0,25% et en 2012 à 0,33%.



Le taux de vacance s'améliore légèrement ces dernières années, il y a lieu d'avoir une analyse plus fine de ce que sont ces objets disponibles sur le marché genevois.



En effet, la légère amélioration constatée depuis quelques années est en fait essentiellement due à un relâchement sur le marché des maisons individuelles et ne concerne que marginalement les appartements.

Logements existants, logements vacants et taux de vacance,**T 09.02.2.4.02**Situation au 1^{er} juin

Canton de Genève

	Logements existants (1)			Logements vacants (2)			Taux de vacance (3)		
	Appartements	Maisons		Appartements	Maisons		Appartements	Maisons	
		individuelles	Total		individuelles	Total		individuelles	Ensemble
2006	190'904	22'421	213'325	274	55	329	0.14	0.25	0.15
2007	191'981	22'675	214'656	366	48	414	0.19	0.21	0.19
2008	193'145	22'972	216'117	346	85	431	0.18	0.37	0.20
2009	194'095	23'210	217'305	375	92	467	0.19	0.40	0.21
2010	195'202	23'378	218'580	412	84	496	0.21	0.36	0.23
2011	195'188	23'832	219'020	437	119	556	0.22	0.50	0.25
2012	195'702	23'995	219'697	568	159	727	0.29	0.66	0.33

(1) Situation au 31 décembre jusqu'en 1995, au 1er juin de 1996 à 2009, et au 1er avril depuis 2010.

(2) Meublés et non meublés.

(3) Rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.

Source : Office cantonal de la statistique

Date de mise à jour : 08.08.2012

La conclusion est évidemment que la majorité de la population résidente genevoise ne peut pas profiter de ce relâchement du marché du logement et subit donc toujours autant les effets de la pénurie.

Ce constat est corroboré par l'analyse des logements vacants selon le nombre de pièces².

Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 1985 (1)**T 09.02.2.4.01**Situation au 1^{er} juin, en pour cent

Canton de Genève

	Nombre de pièces (cuisine comprise)						Total
	1 à 2 (2)	2,5 et 3	4	5	6	7 ou plus	
2006	0.14	0.15	0.13	0.14	0.19	0.31	0.15
2007	0.22	0.13	0.20	0.17	0.23	0.33	0.19
2008	0.21	0.15	0.13	0.16	0.27	0.61	0.20
2009	0.18	0.15	0.18	0.17	0.28	0.69	0.21
2010	0.29	0.20	0.16	0.14	0.24	0.64	0.23
2011	0.23	0.19	0.17	0.20	0.35	0.86	0.25
2012	0.22	0.22	0.23	0.28	0.49	1.23	0.33
2013	0.33	0.27	0.23	0.31	0.59	1.10	0.36

(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.

(2) Studios, 1,5 et 2 pièces.

Source : Office cantonal de la statistique

Date de mise à jour : 25.07.2013

Ainsi que par l'analyse des loyers des logements vacants offerts à la location par rapport aux loyers moyens du Canton.

² Étant entendu que parmi les logements de 7 pièces ou plus, les villas individuelles sont surreprésentées.

Comparaison entre le loyer moyen des appartements à louer et le loyer moyen, en fonction du nombre de pièces

Situation au 1^{er} juin 2013

Canton de Genève

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Total
Loyer mensuel moyen des appartements à Genève	759	868	1'117	1'408	1'753	2'303	3'573	1'345
Loyer mensuel moyen des appartements à louer	1'144	902	1'603	2'302	3'417	4'275	7'398	2'836
Écart	385	34	486	894	1'664	1'972	3'825	1'491
<i>ratio</i>	150.72%	103.92%	143.51%	163.49%	194.92%	185.63%	207.05%	210.86%

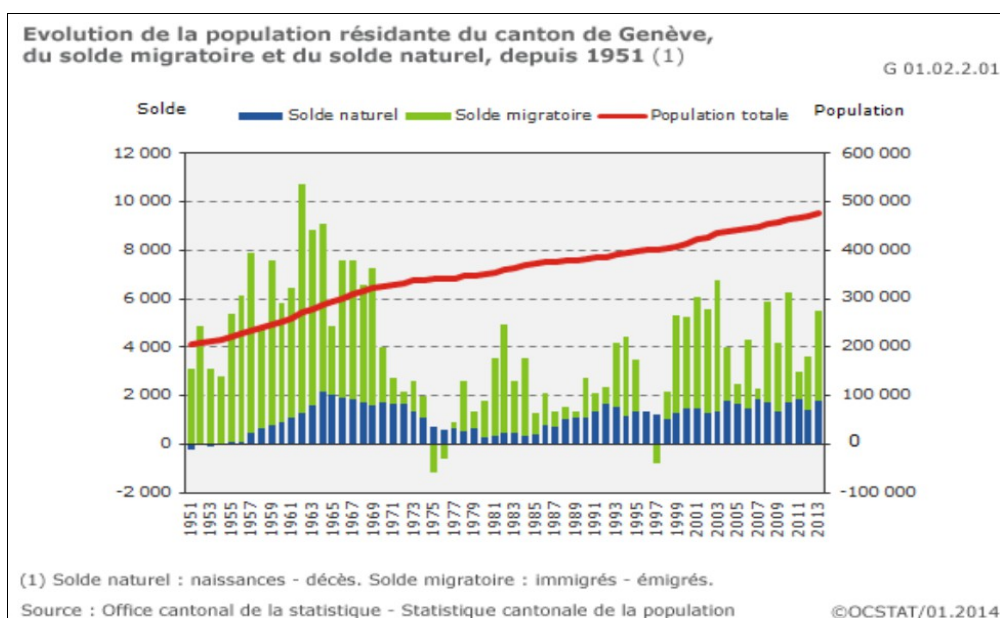
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

En conclusion, ces logements vacants, si ils sont un peu plus nombreux qu'à la fin des années 2000, restent essentiellement des logements de très grande taille, souvent des villas, et sont offerts à la location à des prix qui atteignent plus du double du loyer moyen cantonal. Il ne s'agit donc pas de logements répondants aux besoins prépondérants de la population.

Démographie

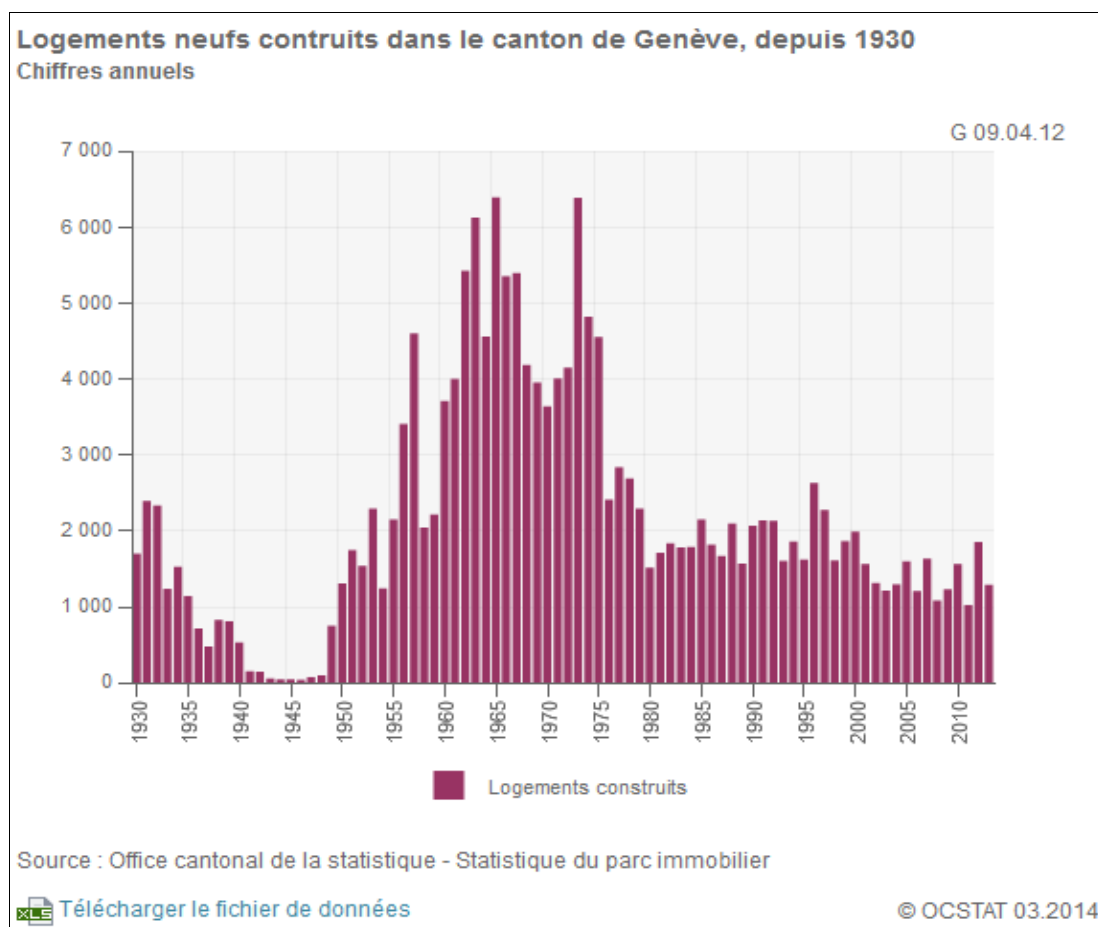
La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis près de 15 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population liée au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la faiblesse du nombre de logements construits.

Au niveau démographique, depuis la fin des années 90, le dynamisme économique de la région genevoise induit une forte progression démographique³, avec un solde démographique moyen sur les vingt dernières années qui s'élève à plus de 4'000 habitant-e-s supplémentaires en moyenne par an.



³ En 2000 : +5328 personnes; en 2001 : +6065 personnes; en 2002 : +5540 personnes; en 2003 : +6768 personnes; en 2004 : +4010 personnes; en 2005 : +2499 personnes; en 2006 : +4324 personnes ; en 2007 : +2278 personnes ; en 2008 : + 5855 personnes ; en 2009 : + 4189 personnes ; en 2010 : + 6291 personnes ; en 2011 : + 2999 personnes ; en 2012 : + 3594 personnes et en 2013 : + 5494 personnes.

Au niveau de la production de logements, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant⁴ et, en conséquence, le parc global de logements l'est également⁵. Les résultats atteints dans ce domaine sont loin des engagements pris par Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.



On se rend compte que depuis les grandes opérations urbanistiques des années 60-70, le Canton de Genève peine à produire plus de 2'000 logements par an et ce chiffre est en baisse régulière. Des moyennes par décennies illustrent particulièrement bien cette tendance⁶.

⁴ En 2000, 1987 logements construits; en 2001 : 1560; en 2002 : 1313; en 2003 : 1209; en 2004 : 1293; en 2005 : 1599; en 2006 : 1205, en 2007 : 1632, en 2008 : 1083, en 2009 : 1240, en 2010 : 1667, en 2011 : 1018, en 2012 : 1850 et en 2013 seulement 1288 logements supplémentaires.

⁵ En novembre 2000 : 206'448; en novembre 2001 : 207'714; en novembre 2002 : 208'919; en novembre 2003 : 209'206; en décembre 2004 : 211'251; en décembre 2005 : 212'775; en décembre 2006 : 213'936; en décembre 2007 : 215'652, en décembre 2008 : 216'702, en décembre 2009 : 217'954, en décembre 2010 : 218'807, en décembre 2011 : 219'419, en décembre 2012 : 221'880 et en décembre 2013 : 223'548 logements.

⁶ Pour les années 60-69, la moyenne décennale s'élève à 4'908 logements par an ! Pour les années 70 : 3'776 logements/an, pour les années 80 : 1'792 logements/an, pour les années 90 : 1'980 logements/an et pour les années 2000 à 2009 : 1'411 logements/an.

La leçon de l'histoire sur la production de logements à Genève serait alors qu'en l'absence de grandes opérations type Cités Nouvelles ou Lignon, le Canton n'a jamais pu faire face à son dynamisme, à son attractivité économique et à leurs conséquences sur le marché du logement. Il est donc temps de partager ce constat et de planifier la création de quartiers d'envergure qui peuvent permettre à eux seuls d'amener en quelques années un apport par opération de 3'000 à 4'000 logements supplémentaires⁷.

Conséquences pour le logement subventionné

Au niveau du logement subventionné spécifiquement, la situation ne s'améliore pas non plus. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait au plus fort 24% du parc immobilier (en 1980) et, au 31 décembre 2013, 8,25% du parc de logements⁸ (soit 18'446 logements subventionnés).

Pour mémoire, le Protocole d'Accord sur le logement et la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06 prévoient que les logements d'utilité publique doivent constituer 20% du parc locatif du Canton. Actuellement, le nombre de logements d'utilité publique est de 7'753, ce qui représente 3,47% du parc de logements. Cependant, l'OCSTAT ne publie pas de chiffres concernant la distinction entre logements occupés par le propriétaire ou logements mis en location, il est donc difficile de déterminer le « parc locatif ».

Selon l'Office fédéral de la statistique, le taux de logements occupés par leur propriétaire à Genève est de 17,6%⁹. On peut donc raisonnablement considérer que le parc locatif représente donc 82,4% du parc total de logement, soit 184'204 unités. Si l'on en croit par ailleurs l'Office du logement qui identifie 7'283 logements LUP non subventionnés¹⁰ (donc non pris en compte dans les chiffres de l'OCSTAT), il faudrait alors considérer que la proportion de LUP atteinte actuellement est de 8,16%.

Enfin, la demande de logements subventionnés, auprès de l'Office Cantonal du Logement et des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante pour atteindre, au 28 février 2014, 7'399 demandes de logement¹¹.

⁷ C'était notamment le parti pris du RPSL par rapport aux grands projets de déclassements (PAC) tels que MICA ou les Cherpines. Cependant, et il sera revenu sur ce point dans la partie de ce rapport consacrée à l'aménagement du territoire, les plannings de réalisation négociés sur MICA montrent que ce secteur va louper sa vocation.

⁸ En 2006, au moment de la signature du Protocole d'accord, la proportion de logements subventionnés représentait encore 10,11% du parc de logements du Canton. D'une part, le nombre de logements libres continue d'augmenter plus vite que le nombre de logements subventionnés, mais également en chiffres absolus, le nombre de logements subventionnés diminue en raison de la sortie du contrôle des HLM/HM.

⁹ Dont environ 60% en maison individuelles pour 40% en PPE.

¹⁰ « Rapport d'activité LUP 2012 » (http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2012.pdf), p. 4.

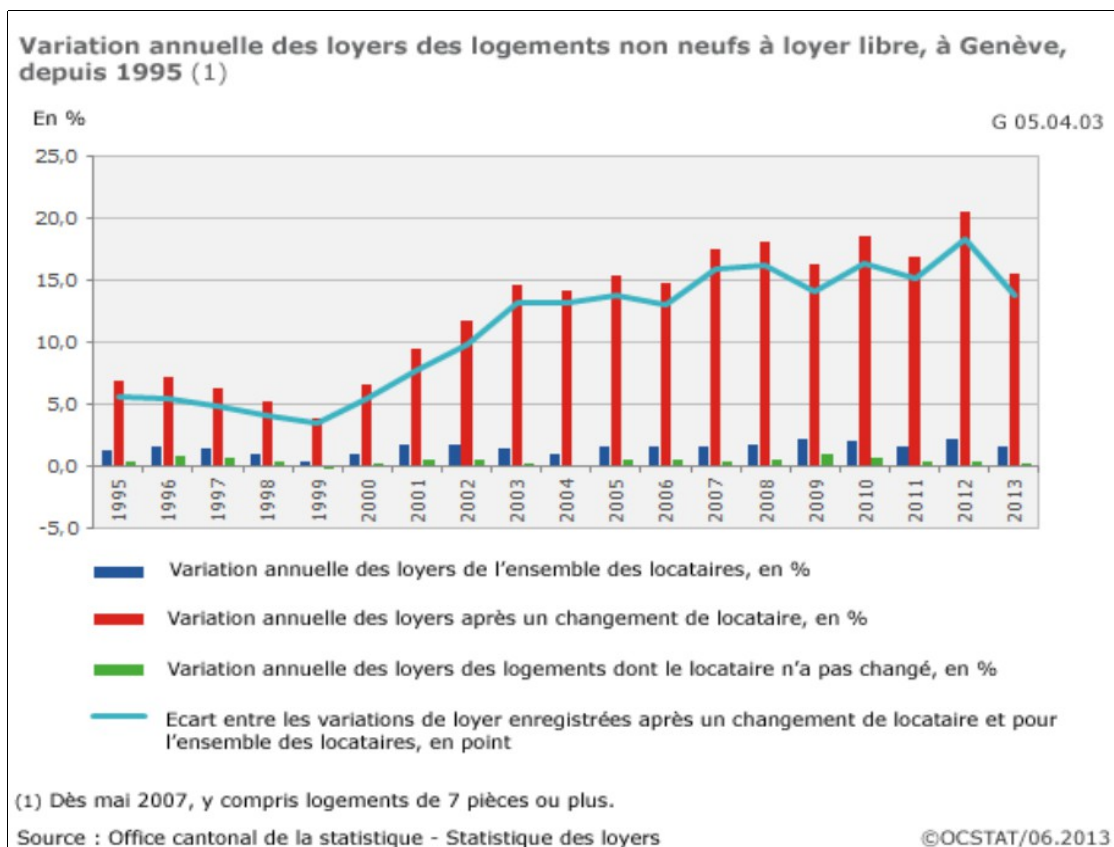
¹¹ En 2006 : 3'998 demandes, en 2008 : 4'943 demandes, en 2010 : 5'183 demandes, en 2011 : 5'756 demandes. http://www.fidp.ch/index_statistiques.htm. A fin décembre 2012, il y avait 6'301 demandeurs inscrits selon les FIDP. demandes de logement en cours auprès de l'OCLPF et des FIDP, (source : <http://www.ge.ch/logement/indicateurs-cles.asp>).

Conséquences sur les loyers

Les conséquences de la pénurie de logement, et singulièrement de la pénurie de logements subventionnés, sociaux ou d'utilité publique, restent donc extrêmement sévères pour les locataires et particulièrement les locataires à revenu modeste.

Les loyers genevois continuent à fortement augmenter (+1,6%). L'augmentation des loyers concerne principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+15,5%)¹² mais également les baux en cours, les locataires acceptant toujours plus les augmentations de peur de se retrouver sans logement. La pratique du congé dit « économique », c'est-à-dire donné pour obtenir un meilleur loyer, trouve toujours plus d'adeptes au sein des régisseurs.

Certains régisseurs développent également la pratique du contrat de durée déterminée : le bail est conclu pour une année, non renouvelable, et si le locataire fait valoir son droit à la contestation du loyer initial, le régisseur ne lui proposera pas un nouveau contrat après cette première période. Un régisseur justifiait cette pratique « *pour les mêmes raisons que l'on fait des contrats de travail de durée déterminée lorsque le chômage est élevé* » (sic !). La charge locative est donc toujours plus lourde pour le budget des locataires genevois.



¹² En 2007 elle s'élevait à 17,5%, en 2008 à 18,1%, en 2009 à 16,3%, en 2010 à 18,6%, en 2011 à 17% et à 20,6% en 2012 ! Il est à relever qu'en cas de changement de locataire, 70% des logements voient leur loyer augmenter.

Origines

Comme vu précédemment, le stock de logements subventionnés diminue inexorablement, que ce soit en chiffre absolu ou en chiffre relatifs.

Cette érosion du parc immobilier, destiné à la classe moyenne et à revenu modeste, se poursuivra encore ces prochaines années, dès lors que le nombre de logements sortant du régime de la Loi Générale sur le Logement (ci-après LGL) est nettement plus important que le nombre de nouveaux logements subventionnés produits.

Le RPSL a soutenu dès 2002 la création d'un socle de logements sociaux pérennes devant servir de solution de remplacement. Ces questions ont été traitées dans le Groupe de Concertation Logement (GCL) institué par le Conseil d'État en 2006.

Certains principes fondamentaux pour le RPSL ont pu être acceptés dans ce cadre comme :

- La constitution d'un parc pérenne de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc de logements à 10 ans et de 20% comme objectif à long terme, essentiellement en mains publiques.
- La distinction entre la zone de fond villa et la zone de fond agricole quant au potentiel à bâtir qu'elles représentent.
- L'introduction de la mixité comme principe à atteindre et l'obligation de construire dans tout périmètre à déclasser un minimum de logements d'utilité publique.
- La prise en compte de l'importance des coopératives.
- La prise en compte de l'importance du droit de superficie comme instrument de la politique foncière et de l'aménagement de l'État.
- Le déclassement de la zone agricole systématiquement en zone de développement.
- Un crédit de financement de 30 millions par an pour réaliser ces ambitions.

Les travaux du GCL se sont concrétisés par la signature du « Protocole d'Accord » prévoyant les grandes lignes de la politique du logement que le Conseil d'État a décidé de mettre en œuvre.

Au début de l'année 2007, le Conseil d'État a présenté un Projet de loi visant à concrétiser le Protocole d'Accord. Ce projet de loi a été voté par le Grand Conseil le 24 mai 2007 à l'unanimité. La loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 06) est entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Le Protocole d'Accord est un compromis. L'essentiel de sa force résidait dans l'adhésion des différents milieux à ce texte pour relancer la construction dans le canton de Genève. Le RPSL considère qu'il s'agit de juger cet instrument sur son efficacité et non sur ses intentions. Il a été particulièrement actif

dans le groupe de suivi prévu par l'accord¹³ (GSLUP). A l'heure actuelle, le bilan en termes de résultats est sombre comme le montrent les chiffres exposés dans le précédent chapitre.

L'apport de l'IN 133 de l'Asloca

Suite à l'aboutissement de l'Initiative IN 133 « Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse » déposée par l'Asloca et invalidée partiellement par le Tribunal fédéral, la loi pour la construction de logements d'utilité publique a été modifiée en guise de contre-projet à l'initiative.

Les grandes modifications sont les suivantes :

- Passage de 15% à 20% de LUP comme objectif à atteindre ;
- Introduction de la notion de loyer dans la loi : le loyer de deux tiers au moins des nouveaux LUP doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'art. 16 al. 1 LGL et le 100% des nouveaux logements d'utilité publique ayant bénéficié d'un financement provenant du Fonds doivent respecter lesdites normes ;
- Augmentation des moyens financiers (35 mios/année au lieu de 30 mios) ;
- Clarification de la part acquisition et de la part construction pour l'utilisation du fonds : 70 % au moins des ressources financières du Fonds doivent être affectés à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de LUP neufs.

Les travaux du Groupe de Suivi LUP (GSLUP)

Institué par le point X du Protocole d'Accord du 1er décembre 2006, la fonction de ce groupe n'a jamais été optimale : la composition du groupe semble trop large pour le travail concret que celui-ci devrait faire. Dans le même ordre d'idée, 3 à 4 séances par an¹⁴ d'une heure et demie à deux heures sont clairement insuffisantes, surtout si les organisateurs semblent régulièrement enclins à annuler ces dernières.

Le grand chantier du GSLUP en 2009 fût l'accompagnement de l'adoption du Règlement d'exécution de la loi sur la construction de logements d'utilité publique (RUP), avec, du point de vue de la défense des

¹³ « Il est institué un groupe de suivi du présent protocole d'accord, intégrant les principaux signataires de l'accord, dont le mandat est de veiller à la mise en œuvre des mesures proposées », point X, Protocole d'Accord sur le logement du 1er décembre 2006.

¹⁴ Depuis sa constitution, le GSLUP (Groupe de suivi LUP) s'est réuni 3 fois en 2007, 3 fois en 2008, 3 fois en 2009, 3 fois en 2010, 2 fois en 2011 et une seule fois en 2012, le 24 février 2012, 3 jours plus tard, le Conseiller d'Etat Mark Muller démissionnait.

Le Conseiller d'Etat François Longchamp a réuni une nouvelle fois le GSLUP le 25 février 2013 pour une séance essentiellement consacrée au Plan Directeur Cantonal. A cette occasion, a été réaffirmée la volonté du Conseil d'Etat de maintenir le GSLUP, cependant, cette affichée volonté n'a pas été suivie d'effets et aucune séance n'a été appointée jusqu'à la fin de la législature.

Le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers a confirmé une nouvelle fois la volonté du Conseil d'Etat, mais sans effet non plus à ce jour.

droits des locataires, un enjeu fondamental, soit l'intégration des locataires en place dans le parc LUP.

Dans ce cadre, le RPSL a produit un travail substantiel en proposant un véritable contre-projet au règlement en guise de commentaires à la proposition de l'État¹⁵. En particulier, une proposition de systématique différente et de simplification rédactionnelle a été avancée et retenue, dans les grandes lignes, par le Conseil d'État.

Les propositions du RPSL concernant les droits des locataires dont le logement est intégré dans le parc LUP ont été reprises dans leur intégralité. Ainsi, le locataire concerné se voit offrir la possibilité de choisir s'il veut bénéficier d'un loyer subventionné, pour autant qu'il y soit éligible, ou de conserver son bail précédent¹⁶.

Par contre, le RPSL est très préoccupé par la lenteur de la mise en place de ce processus d'intégration des logements acquis dans le système LUP et sur l'interprétation qui peut être faite par le Secrétariat des FIDP des droits des locataires dans ce processus.

Le troisième thème qui a occupé le GSLUP est la question de l'aménagement du territoire. En 2008, les représentant-e-s du DT et du DCTI ont présenté une analyse des terrains disponibles et des potentiels à bâtir de laquelle il est ressorti clairement que les surfaces et plannings prévus par l'ex-Plan Directeur Cantonal étaient insuffisants pour atteindre le taux de 15% de LUP en 10 ans, tout comme les engagements de Genève vis-à-vis du Projet d'agglomération.

Fort de ce constat, le Conseil d'État a décidé d'initier la procédure de révision du Plan Directeur Cantonal. La Commission de l'aménagement du territoire a commencé à travailler sur l'élaboration du concept de révision du Plan Directeur Cantonal en 2009. La CAT s'est réunie le 28 avril 2009 pour le lancement et des sous-commissions par groupe thématique ont été constituées. Elles ont débuté leur travail en juin 2009, la fin des travaux sur le concept a eu lieu à fin 2010. La consultation sur le Plan Directeur Cantonal révisé a eu lieu courant 2011.

Lors de la première et seule séance du GSLUP de 2012¹⁷, la question des indicateurs de la construction ont été également abordé. Depuis la signature du Protocole d'accord, l'État s'efforce de voir les chiffres de la construction décoller, en utilisant des indicateurs comme le nombre de logements prévus dans les

¹⁵ Cette proposition est disponible sur le site internet du RPSL à la page : <http://www.rpsl-ge.org/article-reglement-d-execution-de-la-loi-sur-la-construction-de-logements-d-utilite-publique-48461225.html>

¹⁶ En effet, l'art. 18 du RUP prévoit :

- 1) Le bail du locataire en vigueur au moment de l'intégration du logement au parc LUP ne peut pas être résilié en raison de cette intégration.
- 2) Lors de l'intégration d'un immeuble dans le parc LUP, les locataires en place sont informés du changement de propriétaire.
- 3) Après analyse, les locataires sont informés individuellement des conditions et de la possibilité d'être soumis au système LUP de l'immeuble.
- 4) Si le locataire respecte les normes de revenus et d'occupation, il peut, sur la base d'une demande écrite, se voir soumis au système LUP de l'immeuble et proposer un nouveau bail.
- 5) Dans le cas contraire, le bail du locataire en place au moment de l'intégration du logement au parc LUP perdure sans modification.

¹⁷ Mark MULLER devait démissionner 3 jours après.

requêtes déposées auprès du DCTI ou celui du nombre de logements autorisés. Depuis plus de 7 ans, ces indicateurs sont mis systématiquement en lumière pour affirmer que le mouvement est enclenché. Depuis plus de 7 ans, le RPSL attire l'attention sur le fait que ces indicateurs peuvent être soumis à de gros biais, notamment en zone villa, où le dépôt d'une requête peut être une démarche exploratoire ou une démarche visant à valoriser la valeur de vente d'un bien, sans qu'elle soit en lien avec une quelconque volonté de construire du propriétaire. Aujourd'hui, les autorités cantonales l'admettent sans pour autant l'expliquer, ces indicateurs ne sont pas fiables. Une étude aurait dû être lancée en 2012 afin d'identifier au mieux ce phénomène. Le RPSL n'a pas eu de nouvelles à cet égard.

En marge du Protocole d'accord, le Conseil d'État a pris plusieurs décisions qui concernent directement les droits des locataires et la situation du logement à Genève en général.

1) Prix du terrain en zone agricole

La décision du Conseil d'Etat en 2007 de fixer le prix du terrain issu de la zone agricole déclassé en zone de développement à 450.-- Frs le mètre carré pour une densité de 1. Cette décision est contraire au Protocole d'accord, dans la mesure où le point V prévoit que « *le terrain issu d'un déclassement de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste* »¹⁸.

2) Réduction des coûts de construction

En 2007 a été institué un groupe de travail visant à réfléchir sur la réduction des coûts de construction du logement social avec comme postulat de départ choquant qu'il est normal que les ménages à revenus modestes soient logés dans des logements de moins bonne qualité que ceux plus aisés¹⁹.

Après des réactions très vives, le Conseil d'Etat semblait avoir abandonné ces tentatives d'économies qui conduisaient indéniablement à une diminution de la qualité des logements construits. Jusqu'au 5 septembre 2011 où subrepticement fût introduite une modification réglementaire permettant de telles dérogations. Le RPSL a dénoncé cette manière de fonctionner²⁰.

3) Loi sur l'énergie

Le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (PL 10258) a fait l'objet de nombreuses discussions au sein des associations concernées, ainsi qu'au sein du Parlement. Le texte tel que ressorti des travaux parlementaires est un triple cadeau aux propriétaires au détriment des locataires. Ces éléments ont conduit le RPSL à s'opposer à cette loi au niveau de la campagne de votation en 2010²¹. La loi sur l'Énergie a finalement été acceptée par une courte majorité par le peuple, bien que refusée dans les zones urbaines du canton.

¹⁸ Ce point a été traité de manière complète dans les rapports d'activité 2007-2008, 2008-2009 et 2009-2010 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)

¹⁹ Ce point a été traité de manière complète dans les rapports d'activité 2007-2008, 2008-2009 et 2009-2010 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html). Par ailleurs, le RPSL a pris publiquement position sur ce point (<http://www.rpsl-ge.org/article-18437734.html>).

²⁰ Communiqué de presse du 5 septembre 2011 : <http://www.rpsl-ge.org/categorie-11473099.html>

²¹ La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://www.rpsl-ge.org/article-loi-sur-l-energie-communique-de-presse-43415918.html>

4) Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire

La refonte de l'organisation judiciaire et l'application de la nouvelle procédure civile fédérale a beaucoup préoccupé le RPSL à la fin de l'année 2010.

Le nouveau CPC péjore gravement la situation des locataires, plus particulièrement dans les cas de défaut de paiement de loyer. Le RPSL a été très soucieux d'une mise en œuvre la plus humaine possible de l'exécution des jugements d'évacuation qui incombe désormais au Tribunal des baux et loyers.

Par ailleurs, le 25 novembre 2012, le peuple a été appelé à voter sur une modification de la loi sur la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. En effet, le nouveau code de procédure civile fédérale impose que le demandeur soit présent en personne dans la phase de conciliation. En cas de défaut, soit d'absence à la conciliation, la cause est simplement rayée du rôle et le demandeur devrait recommencer la procédure, ceci afin de favoriser la résolution amiable du conflit, mais avec des conséquences très lourdes puisque le locataire-demandeur ne pourra pas recommencer les démarches son délai de 30 jours étant passé, alors que lorsque l'initiative vient du bailleur, ce délai de 30 jours n'existe pas et une démarche avortée peut parfaitement être recommencée le mois suivant.

Un projet de loi inspiré par l'Ordre des Avocats a permis formellement d'asseoir une base légale à une interprétation différente de la loi. Le RPSL s'est bien entendu engagé pour soutenir cette modification lors de la votation populaire du 25 novembre 2012²² a eu la grande satisfaction de voir celle-ci acceptée par 72,1% de votant-e-s, malgré une opposition des partis PLR et PDC.

Suite à ce nouvel échec populaire, la Chambre genevoise immobilière a choisi d'attaquer la loi par recours abstrait devant le Tribunal fédéral. Celui-ci a considéré que la loi genevoise ne respectait pas le droit supérieur et l'a annulée. Il est désolant de voir que même laisser une chance à un locataire mal renseigné c'est encore trop pour la Chambre genevoise immobilière.

5) Fusion des FIDP et nouvelle gouvernance des institutions publiques

La refonte des FIDP a été votée par le Parlement en automne 2010, malgré une opposition parlementaire conséquente (Socialistes, Verts et... UDC !) et au fait qu'elle soit soumise au référendum obligatoire, grâce à l'article 160F de la Constitution.

Le RPSL s'est fortement impliqué dans la campagne de votation, notamment en assurant la coordination et le secrétariat du Comité unitaire qui a réuni les organisations suivantes : l'ASLOCA, le RPSL, l'AVIVO, la CGAS, les Socialistes, les Verts, SolidaritéS et le MPF. Par ailleurs, un gros travail d'information, notamment alimenté par les membres du RPSL, a été fait dans divers milieux politiques et a conduit, notamment, les Radicaux à appeler à voter contre « la fondation Mammouth ». Ce travail de campagne

²² La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://www.rpsl-ge.org/article-votations-du-25-novembre-pour-une-meilleure-representation-des-locataires-devant-la-justice-111347172.html>

fut payant, en effet, le 13 février 2011, « la fondation Mammouth » a été refusée par le peuple à 57%²³.

Cependant, le Conseil d'État s'est entêté dans cette voie et a proposé un projet de loi, dit de « nouvelle gouvernance » concernant l'ensemble des institutions publiques. L'obstination du Gouvernement est choquante : le 1^{er} juin 2008 le peuple a refusé à 60% le « premier train » de réformes du même type, lequel ne concernait à l'époque que les SIG, HUG et TPG, .fin février 2011, la même mesure pour les FIDP a été refusée également. Malgré ce double échec populaire, le Conseil d'État insiste avec l'appellation « établissements et fondations ».

Les syndicats, le PS, le PDT, SolidaritéS et d'autres organisations de gauche se sont opposés à cette nouvelle loi et ont lancé un référendum. Le RPSL s'est associé à ce comité référendaire qui a abouti au tout début de l'année 2012.

Le texte légal a été soumis au vote le 17 juin 2012, et pour la 3^{ème} fois dans ce domaine, la volonté du Conseil d'État a été contrecarrée par le vote populaire, la loi sur les institutions de droit public ayant été refusée par 55,9% des votant-e-s.

6) Réforme de l'imposition immobilière

Le Département des finances a procédé à une consultation des milieux intéressés concernant la réforme de l'imposition immobilière à Genève. Cette réforme est indispensable au regard de la conformité du droit fédéral et également pour des motifs d'égalité de traitement.

Le RPSL s'est montré critique vis à vis d'un objectif annoncé de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale et par ailleurs, le dispositif genevois conduit depuis de nombreuses années à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location.

Le RPSL ne cache pas sa critique envers la lenteur de cette réforme : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre. Sans compter les millions de recettes fiscales ainsi envolées qui auraient pu être employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements²⁴.

7) Accession à la propriété et normes en zone de développement

²³ Le Comité unitaire a ouvert un site internet (<http://www.nonalafondationmammouth.ch/>) pendant la campagne, plusieurs documents de référence s'y trouvaient, ils ont été par la suite rapatriés sur le site du RPSL. Ce point a été traité de manière complète dans le rapport d'activité 2011-2012 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html).

²⁴ La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://ddata.over-blog.com/xxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/determination-sur-consultation-cantonale-imposition-immobi.pdf>

Au début de l'année 2013, François LONGCHAMP s'est attaqué à un tabou sur la question du logement en PPE en zone de développement. En effet, le Département de l'Urbanisme, chiffres à l'appui a pu démontrer que seule une minorité des appartements construits en zone de développement en régime de PPE étaient effectivement destinés à loger les propriétaires de ces biens, la majorité étant des objets d'investissement et de spéculation, ce qui est clairement contraire à l'esprit des normes en zone de développement.

Afin de remédier à cette problématique, il a déposé le 6 mars 2013 un projet de loi visant à modifier la loi générale sur les zones de développement et visant à ne pas permettre acquisition de ces logements si ce n'est pour les habiter (sauf dérogations autorisées par le DU).

Le RPSL a soutenu le Conseil d'État dans sa démarche et le dispositif proposé. Le RPSL n'a jamais été opposé à l'accession à la propriété lorsque celle-ci est un moyen de se loger, bien qu'étant fortement critique vis à vis du dispositif législatif actuel et de son potentiel spéculatif²⁵.

Les travaux au sein de la Commission du Logement du Grand Conseil se sont terminés juste avant le renouvellement du Grand Conseil en automne 2013 et la loi qu'on appellera désormais la « Loi Longchamp » a été acceptée à une très large majorité: onze oui, contre deux non (libéraux) et deux abstentions (libéral et UDC).

Il semblait en effet que les abus constatés dans l'acquisition de logements en PPE dans la zone de développement sont tels que la majorité des partis étaient acquis à y mettre un terme. Notamment, dans le secteur emblématique de la Tulette à Coligny où, sur 149 appartements mis en vente, treize acquéreurs détiennent seize étages complets sur 45, et onze d'entre eux ont acquis entre quatre et cinq appartements chacun alors que certaines de ces personnes sont notoirement propriétaires de plusieurs biens dans le canton.

Et pourtant, lors de la session du Grand Conseil de janvier 2014, alors que la loi devait être enfin votée, coup de théâtre, une nouvelle majorité de droite se dégage pour la renvoyer en commission ! Un camouflet contre François LONGCHAMP et un signal qui attire tous les regards sur cette problématique. Notamment, l'attitude du MCG qui passe du défenseur du petit propriétaire au chantre de la spéculation immobilière ne passe pas inaperçue, ce d'autant que ce parti force le député en charge du dossier, rapporteur de majorité, à quitter la commission et le remplace par un défenseur des milieux immobiliers.

Le projet qui revient en mars devant le Grand Conseil a été profondément modifié afin de réserver l'acquisition à des personnes achetant un logement pour la première fois sans toutefois qu'elles ne soient contraintes d'y résider, comme le souhaitait le Conseil d'État et la gauche. Après plusieurs heures de débats, la loi a été acceptée par 79 députés (PLR, UDC, MCG, PDC, Verts) contre 21 (PS, EAG). Néanmoins, afin de faire tomber, notamment, le secteur de la Tulette sous cette disposition, le Conseil d'État obtient une entrée en vigueur immédiate, le jour même de sa promulgation.

²⁵ <http://ddata.over-blog.com/xxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/Audition-Logement-3.06.2013---position-rpsl.pdf>

Par ailleurs, cette affaire devrait permettre une meilleure transparence dans le domaine de l'acquisition de logements en PPE en zone de développement. En effet, le nouveau Conseiller d'État en charge du logement, Antonio HODGERS, a lancé suite à ce débat quelques mesures significatives : 1) la publication pour avril 2014 de l'ensemble des opérations de vente des PPE en zone de développement²⁶ et 2) la signature d'une charte éthique concernant l'attribution des appartements en PPE en zone de développement²⁷.

D'ailleurs, l'affaire de la Tulette en particulier a continué à faire parler d'elle, les noms des acquéreurs dans ce secteur emblématique ayant finis par être publiés dans la presse, révélant des personnalités des domaines politique et économique²⁸. Charles Spierer, promoteur dans le secteur, et signataire de la Charte éthique sur l'attribution des logements en PPE en zone de développement, qui avait également signé des promesses de vente pour ce secteur, a d'ailleurs quitté avant la fin de son mandat la Présidence de l'APCGI (Association de promoteurs constructeur genevois de l'immobilier), le 16 avril dernier.

8) Appartements vides

Sur l'impulsion de quelques citoyens, se fédérant autour d'une page sur le réseau social Facebook, une nouvelle problématique a été mise en lumière au tout début de l'année 2014.

En effet, certains citoyens ont remarqué que plusieurs appartements étaient laissés vides, sans être offerts à la location, parfois pendant de très longues périodes, et ce sans qu'un projet très concret ne se profile pour rénover l'immeuble ou les appartements concernés.

Or, laisser un appartement vide est contraire au Chapitre VII de la LDTR qui prévoit une procédure spécifique dans ce cadre.

Ces chasseurs d'appartements se sont mis en tête de recenser tous les appartements laissés abusivement vides en utilisant au maximum les réseaux sociaux et l'initiative citoyenne. A ce jour, ils ont envoyé deux listes d'appartements suspects au Conseiller d'État Antonio Hodgers et une relance en date du 10 avril 2014 afin que l'État fasse son travail de surveillance du marché du logement²⁹.

Ce groupe a surtout eu le mérite de remettre le logement au cœur du débat politique, tant est si bien que

²⁶ Malheureusement, à ce jour, seul l'annonce de cette publication est disponible sur <http://www.ge.ch/logement/> et non pas la liste des appartements en PPE pouvant faire l'objet d'une commercialisation.

²⁷ http://www.ge.ch/daie/presse/2014-03-24_com.pdf

²⁸ On y trouve notamment, Pierre-François Unger, ancien conseiller d'Etat PDC et administrateur de Vertical Holding, l'ancien Maire PLR de Cologny Jean Paul Murith, Lionel Halpérin, député PLR, et son père Michel Halpérin, ancien député PLR et Président du Conseil d'administration des HUG, Claude Messulam, ancien directeur de la banque privée Edmond de Rothschild. Mais aussi par exemple cinq sociétés anonymes bénéficiant de promesses de vente pour onze logements.

²⁹ A ce jour, Antonio Hodgers a rencontré en février les animateurs de ce groupe Facebook dans une séance publique. Depuis, à la connaissance du RPSL, il n'y a pas eu de réponse formelle.

plusieurs partis ont récemment déposé des objets parlementaires sur la question du logement.

8) Une floraison d'objets parlementaires

Plusieurs groupes politiques différents ont déposé des projets de loi concernant la question du logement.

- Les Verts ont déposé 4 projets de loi à la tout fin de la précédente législature : le PL 11245³⁰ qui propose le renforcement des possibilités de cautionnement pour les coopératives, le PL 11246³¹ qui propose d'instituer pour l'Etat et les communes un droit d'emption au moment du déclassement des terrains, le PL 11279³² qui propose de créer des logements en PPE à prix coûtant et le PL qui propose de rendre systématique la création de salle commune dans les immeubles construits en zone de développement³³.
- Le MCG a déposé un projet de loi PL 11394³⁴ visant à supprimer le « plafond LDTR » en cas de transformation de surface d'activité en logements.
- Le PLR, suivi par le MCG, l'UDC et le PDC, a déposé un projet de loi PL 11400³⁵ qui vise à affecter les 35 millions par an prévus pour le Fonds LUP à la création d'équipements publics. Si le problème est réel, réduire l'argent qui est destiné au logement est une très mauvaise piste.
- Le PSG a déposé 2 projets : le PL 11406³⁶ qui propose de surcompenser la création de surfaces d'activité par des surfaces en logements, sur les surfaces existantes ou sur les nouvelles surfaces créées par des constructions, tant qu'il y a pénurie d'appartements et pléthore de surfaces d'activité vacantes et un PL 11407³⁷ qui propose de taxer les logements vacants de plus de 6 mois en période de pénurie.

³⁰ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11245.pdf>

³¹ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11246.pdf>
<http://www.rpsl-ge.org/article-commission-gc-logement-31-03-2014-droit-d-emption-123379945.html>.

³² <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11279.pdf>
<http://www.rpsl-ge.org/article-commission-gc-logement-2-12-2013-logements-en-ppe-a-prix-coutants-123379870.html>.

³³ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11281.pdf>

³⁴ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf>

³⁵ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11400.pdf>

³⁶ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11406.pdf>

³⁷ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11407.pdf>

- Et last but not least, le MCG a déposé un PL 11408³⁸ qui propose de supprimer l'article 39 alinéa 3 de la LDTR ; concrètement cette proposition va permettre le retour des congés-ventes, ou plus précisément va permettre d'ouvrir au marché de la vente toute une série d'appartements qui y étaient soustraits grâce à l'art. 39 LDTR. C'est le lieu de préciser que l'UDC et le PLR ont suivi comme un seul homme !

C'est donc une législature qui s'annonce forte en confrontations politiques et le RPSL saura y amener sa vision, ses réflexions et son engagement.

³⁸ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11408.pdf>

Historique

Le RPSL considère qu'il est indispensable que l'État développe une politique dans le domaine de l'aménagement du territoire :

- une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements ;
- une utilisation du droit de préemption et du droit d'expropriation ;
- des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;
- des positions cantonales fermes sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement ;
- une réflexion sur le déclassement parallèle des zones villas et des zones réservées par plan directeur cantonal en zone agricole, vu les difficultés existantes dans la zone villas et la lenteur des processus dans cette zone.

Plusieurs de ces axes ne sont pas développés par les autorités, néanmoins, la maîtrise du foncier apparaît toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement et de l'aménagement du territoire³⁹.

Le point de vue des Communes et contexte cantonal

Les Communes elles restent souvent le lieu où s'expriment les blocages et la nouvelle révision du plan Directeur Cantonal a été une nouvelle fois le terrain d'expression de ces blocages communaux.

Ni la nouvelle péréquation ni la nouvelle Constitution n'ont solutionné à ce jour la difficile question du lien entre les recettes fiscales des Communes et le nombre d'emplois qu'elles ont sur leur territoire. Cette problématique pousse toujours les Communes à privilégier l'accueil d'emplois plutôt que de logements, et ce malgré les menaces qui planent sur le futur de la taxe professionnelle communale.

Le RPSL demande que l'effort communal en matière de production de logements, et particulièrement de logements d'utilité publique, devienne un critère déterminant pour un supplément péréquatif, tout en rappelant que les enjeux de la planification du territoire et de la production de logements sont avant tout des enjeux cantonaux. La politique en matière de planification du territoire et de la production de logements, selon le cadre légal, relève de la compétence cantonale et doit le rester.

Certaines Communes freinent ainsi la production de logements locatifs et surtout de logements locatifs

³⁹ Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 137.

sociaux répondant aux besoins prépondérants de la population. Ces résistances se sont trouvées au cœur des réactions communales lors du débat sur la révision du Plan Directeur Cantonal.

Le Plan Directeur Cantonal

Il est à relever que le précédent Plan Directeur Cantonal n'a pas été suivi d'effet dans les rythmes que l'on pouvait escompter⁴⁰. L'ancien Plan Directeur Cantonal a été très largement « non réalisé ». De plus, il ne faut pas perdre de vue qu'entre les prévisions de constructions au stade de la planification et les réalisations plusieurs années plus tard, il y a une perte, en terme de création de logements, régulière et quasiment inévitable. Les documents de l'avant-projet de Plan Directeur Cantonal ne semblaient pas tenir compte de cet élément, pourtant l'analyse de la réalisation du précédent Plan est criante sur ce déficit.

Il y a également un fort déséquilibre « rive gauche – rive droite » (Genève-Est), qui induit une surdensification d'un côté et une sous-densification de l'autre. Il est donc important, afin d'assurer un bon équilibre territorial, de viser des objectifs de création de logements plus élevés dans les secteurs du nord-est du canton (Arve-Lac) et dans le sud immédiat de l'Arve.

De manière plus spécifique, il est relevé plusieurs problématiques au stade du projet : le PAV ne doit pas être un élément déterminant autour duquel tout gravite, de surcroît c'est un projet à long terme, la répartition des LUP pose problème, les réserves de terrains à bâtir nécessaires ne sont pas localisées, la problématique des frontaliers/pendulaires exigerait de larges déclassements, plus importants que ceux qui sont prévus dans le projet, notamment pour réduire les distances de plus en plus importantes que parcourent beaucoup d'habitants et de travailleurs.

L'avant-projet de Plan Directeur Cantonal n'intégrait pas la question des inégalités territoriales alors que le PL « Politique de cohésion sociale en milieu urbain » annonçait une volonté de s'attaquer à cette problématique.

Ce processus a mis en évidence une nouvelle problématique : la rupture du dialogue et de la confiance entre les Communes et l'État. En effet, trois-quarts des Communes s'étaient prononcés contre l'avant-projet qui leur a été soumis. François LONGCHAMP a rencontré chacune des Communes qui s'étaient prononcées contre l'avant-projet de Plan Directeur Cantonal. Il n'a probablement pas su rallier l'entier de ces communes au projet finalement déposé devant le Parlement⁴¹, mais indubitablement le ton entre l'État et les Communes s'est pacifié.

Le projet de Plan Directeur Cantonal soumis au Parlement au début 2013, part de présupposés qui sont

⁴⁰ « En revanche, l'objectif cible de 1600 nouveaux logements par an (base : 108 m²/logement) n'a pu être respecté », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 3.

⁴¹ En effet, la procédure ne prévoit pas de soumettre une nouvelle fois le projet aux Communes après avoir intégré, ou pas, leurs remarques.

partagés par le RPSL : « Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement » est le premier axe prioritaire du concept et les objectifs stratégiques et opérationnels sur ce point sont ceux que le RPSL sollicite depuis longtemps⁴² .

Cependant, le projet de Plan Directeur Cantonal ne corrige pas l'entier des critiques formulées par rapport à l'avant-projet :

- Le déséquilibre « rive gauche – rive droite » (Genève-Est) n'est pas corrigé. A titre d'exemple, seuls quelques grands projets prioritaires d'extension urbaine sur la zone agricole⁴³ prévus ne concernent cette partie du Canton.
- Bien qu'il soit à saluer la présence d'une fiche A16 « Renforcer la politique foncière du canton » et que certaines pistes soient intéressantes, il est à regretter qu'il soit spécifié au niveau du contrôle des prix du terrain que « *dans certains secteurs déjà densément bâtis et dotés d'une proportion suffisante de LUP, un déclassement en zone ordinaire pourrait favoriser le déclenchement d'opérations de construction pour d'autres catégories de logements* »⁴⁴. Une telle entrée en matière est inadmissible du point de vue du RPSL ; elle est non seulement contraire aux engagements de l'État dans le protocole d'accord, à la loi, mais également péjorative pour les pouvoirs publics (Canton et Communes) par rapport à leurs devoirs d'équipement de telles zones.
- Le PAV apparaît encore trop comme un élément déterminant autour duquel tout gravite : toujours « grand projet prioritaire » P01 alors qu'en termes de timing de réalisation, on sait aujourd'hui que d'autres PACA (ou Grands Projets selon la nouvelle terminologie) verront le jour bien avant.
- Bien que la référence à la politique de cohésion sociale en milieu urbain apparaisse enfin dans le projet de Plan Directeur Cantonal⁴⁵, on doit regretter qu'en terme d'équilibre territorial cette référence ainsi que les travaux du CATI-Ge ne trouvent pas de concrétisation.

Le Plan Directeur Cantonal a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 avec quelques modifications.

⁴² « Cette planification de l'aménagement du territoire se fait en lien avec une stratégie foncière du canton, avec des moyens permettant d'être proactif dans l'acquisition des terrains et dans l'opérationnalisation des projets de construction. Cette approche renouvelée est nécessaire non seulement pour pouvoir réaliser 2'500 logements par année, mais encore pour répondre à l'objectif fixé par le législateur dans sa nouvelle politique du logement de constituer un parc de logements d'utilité publique, à hauteur de 20% du parc de logements locatifs. Par ailleurs, seule une action foncière déterminée permettra la mise à disposition de terrains pour les fondations immobilières de droit public, qu'elles soient cantonales ou communales, et les autres institutions sans but lucratif, associations ou coopératives », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 5.

⁴³ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 78.

⁴⁴ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 140.

⁴⁵ Fiche A18 « Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 148.

Les PAC, PACA ou Grands Projets

Le RPSL est présent tant au niveau de la Commission d'Urbanisme que dans les Commissions de suivi des Périmètres d'Aménagement Concertés (PAC) par l'engagement de ses délégué-e-s. Il participe également dans la mesure du possible aux ateliers destinés à la société civile dans le cadre de la mise en place des PACA (Plan d'Aménagement Concerté d'Agglomération).

Aujourd'hui secteurs de développement ont l'appellation de « *Grands Projets* » : « un « *Grand Projet* » (GP) désigne un secteur stratégique où construire qui contribue de façon particulièrement significative à atteindre les objectifs du plan directeur cantonal. Il s'accompagne d'une démarche de projet et d'un processus participatif visant à maîtriser la qualité, les délais et les conditions de mise en œuvre »⁴⁶.

Aujourd'hui, les Grands Projets identifiés par le projet de Plan Directeur Cantonal sont d'anciens PACA et évoluent de la manière suivante :

P01 : Le PAV

Depuis le commencement de ce dossier, les prises de position très médiatisées du Conseil d'Etat sur le Masterplan La Praille – Acacias – Vernets ont semblé parfaitement disproportionnées par rapport à la planification des déclassements nécessaires pour combattre la crise du logement⁴⁷.

Le processus législatif initialement choisi par le Conseil d'Etat pour ce projet n'a pas permis d'apporter les garanties demandées en terme de logements et de logement sociaux en particulier et a conduit plusieurs organisations membres du RPSL au lancement de référendums contre les arrêtés communaux de déclassement. Grâce à cette démarche, le Conseil d'Etat a été obligé d'entrer en négociations avec ces organisations. Celles-ci ont abouti à la signature d'une convention et au dépôt d'un projet de loi formel devant le parlement⁴⁸.

Le RPSL considère qu'il est aujourd'hui urgent que des forces soient mises en place afin d'obtenir l'avancement rapide de projets d'urbanisation concrets et réalisables à moyen terme, tout en visant à rétablir un équilibre territorial dans le développement du Canton. Malgré les progrès envisagés, le PAV n'est pas une priorité pour résoudre la crise du logement, en raison du timing de l'aménagement du secteur.

De plus, aujourd'hui, Antonio HODGERS entend remettre en cause l'accord conclu avec les organisations référendaires et consacré par la loi. Si la démarche visant à prévoir plus de logements que

⁴⁶ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 141.

⁴⁷ Pour mémoire, la première ébauche du PAV prévoyait 9'000 logements pour 40'000 emplois, ce qui aurait eu comme conséquence d'amplifier la crise du logement sur le canton de Genève. Connue de tous les urbanistes, la proportion bien équilibrée est de 100 % (1 logement pour 1 emploi). Elle est de 96 % pour toute la Suisse et de 74 % pour le canton de Genève (le quart de ceux qui y travaillent habitent ailleurs).

⁴⁸ Ce point a été traité de manière complète dans le rapport d'activité 2009-2010 (http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)

d'emplois dans le secteur pourra très certainement trouver le soutien du RPSL, la baisse du taux de logements LUP est bien plus problématique.

En effet, cette remise en cause, en raison de besoins de financement d'équipement publics, pose un problème fondamental. Le RPSL considère que les futur-e-s habitant-e-s, qu'il-elles soient propriétaires ou locataires, n'ont pas à financer ces équipements publics par le biais de leur loyer (ou prix d'achat) dans la mesure où ils y contribuent déjà, comme tous les citoyen-ne-s, par le biais de l'impôt.

P02 : Cherpines

Après le PAV, c'est le secteur des Cherpines-Charrotons qui a été l'objet du débat politique puisque le projet de loi de déclassement a été soumis au référendum le 15 mai 2011 et accepté par le peuple.

Ce secteur va se révéler un véritable laboratoire pour tenter de résoudre la question du financement des équipements publics dont tout nouveau quartier a besoin. En effet, les Communes concernées et l'État cherchent des solutions afin de faire participer les promoteurs au financement de ces équipements. Le RPSL sera attentif à ce que ces démarches ne conduisent pas à un renchérissement des loyers des futurs habitant-e-s.

P03 : Grands-Esserts

Lors de ses négociations avec la Commune de Veyrier, le Conseil d'État a su préserver le potentiel de logements du secteur. Cependant, le décalage dans le temps admis par l'accord conclu n'est pas sans conséquence au niveau de la lutte contre la pénurie de logements. En effet, un tiers du secteur est reporté à une échéance ultérieure à 2030 et ne fait donc plus partie, stricto sensu, du programme de ce Plan Directeur Cantonal.

Une telle négociation est évidemment très dommageable car ces terrains constituent un des rares périmètres en main de l'État de Genève sur lesquels une réalisation conséquente de LUP pourrait se réaliser rapidement et massivement, et ainsi permettre réellement d'amener une respiration significative sur le marché du logement pour les personnes qui en ont le plus besoin.

P05 : Communaux d'Ambilly

En 2006, au moment de la signature du Protocole d'accord, ce secteur était identifié comme ayant un potentiel de 4'000 logements. Aujourd'hui il apparaît dans le projet de Plan Directeur Cantonal avec un potentiel de 2'200 logements seulement.

Le phasage de réalisation est simplement inadmissible vis-à-vis des besoins en logements du Canton et du fait que ce secteur est un secteur de densification identifié depuis le PLCn 2001 : 610 logements seulement dans une première étape, 630 dans une deuxième étape à horizon 15 ans, la 3ème étape pour 2030.

Conclusion

Sachant que la planification urbanistique est toujours un exercice délicat et que l'expérience montre malheureusement que les potentiels en logements identifiés sont souvent surestimés par rapport aux réalisations effectives, il nous semble que l'ensemble des Grands Projets identifiés par le projet de Plan Directeur Cantonal devraient être à même d'assurer au stade de la planification au moins 2'000 des 2'500 logement annuels prévus d'ici à 2030.

Le tableau ci-dessous présente cet exercice :

Grand Projet	Potentiel de logement à 2030	Potentiel d'emploi à 2030
P01 : PAV	5500	5500
P02 : Cherpines	3000	2500
P03 : Grands-Esserts	800	200
P04 : Bernex	5700	5700
P05 : Communaux d'Ambilly	2200	800
P06 : Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries	1000	500
P07 : Châtelaine	2300	1200
P08 : Vernier-Meyrin-Aéroport	2000	4500
P09 : Grand-Saconnex	600	2400
P10 : ZIMEYSAVER	300	10000
P11 : Perly-Certoux-Bardonnex-St-Julien	1000	1000
P12 : Versoix	600	500
P13 : Pallenterie	950	1000
P14 : Puplinge-Gare d'Annemasse	500	150
P15 : Satigny	450	100
Total d'ici 2030	26900	35050
Par année (sur 15 ans)	1793	2336

Cette courte analyse permet également de mettre en exergue le fait que le Canton de Genève persiste à planifier plus d'emplois que de logements, ce qui n'est pas cohérent par rapport aux objectifs du projet d'agglomération et ne permettra pas de corriger le déséquilibre existant.

2013 : d'une réforme à l'autre

C'est sous ce titre que les plus hauts responsables de la Justice introduisent le compte-rendu de l'activité du pouvoir judiciaire en 2013⁴⁹. En effet, les réformes de la justice se succèdent, même si cette année, elles n'ont que peu impacté le domaine des baux et loyers.

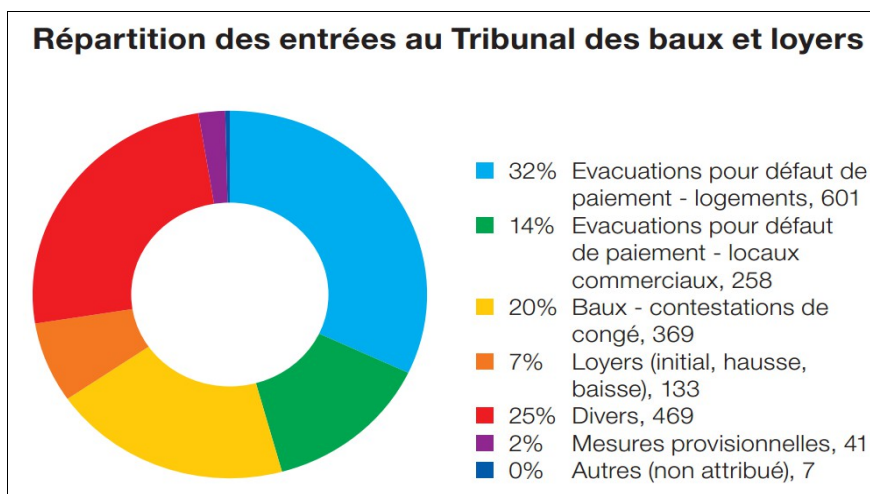
Suite à l'introduction d'une 6ème chambre afin de traiter les « cas clairs », les audiences hebdomadaires d'évacuation pour défaut de paiement sont passés de 2 à 3 et cette mesure a amélioré le taux de sortie, au détriment de la situation des locataires en difficultés financières⁵⁰.

Tribunal des baux et loyers

Les chiffres de l'activité du TBL s'articulent comme suit :

Procédures	2009	2010	2011	2012	2013
Solde début	1078	1026	953	1431	1374
Entrées	1863	1910	2561	1981	1878
Total	2941	2936	3514	3412	3252
Sorties	1915	1983	2083	2039	1995
Solde fin	1026	953	1431	1373	1257
Taux de sortie	1,03	1,04	0,81	1,03	1,06

En termes de types d'affaires soumises à la juridiction, les entrées se répartissent ainsi :



⁴⁹ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2013_mars_2014.pdf

⁵⁰ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2013_mars_2014.pdf, p. 33.

Les évacuations pour défaut de paiement des logements représentent à elles seules près d'un tiers des affaires qui parviennent au TBL et si on y ajoute les évacuations pour défaut de paiement des locaux commerciaux, on parvient à près de la moitié des affaires⁵¹.

Commission de conciliation

Il est à relever que le nombre de nouvelles procédures a diminué de manière significative (- 20,8%), mais le taux de conciliation est quelque peu redescendu à 43,3% (48% en 2012).

Les affaires introduites par-devant la CCBL se répartissent comme suit :

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Contestation de congé par le locataire	1173	1061	1043	1126	1313	1471	1488	1286	1330	1371	1408	1193
Fixation du loyer	1406	1462	1441	1193	875	831	1798	1548	1027	991	1464	965
Validation de consignation	208	187	157	191	193	172	190	145	181	106	118	142
Divers	829	692	717	831	845	788	885	789	899	479	529	514
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1478	1759	1715	1500	1614	1380	1316	1514	1344	81 + 1400 = 1481 ⁵²	69 + 962 = 1031 ⁵³	49 + 859 = 908 ⁵⁴
Requête amiable	105	165	85	76	90	111	123	87	60	76	124	78

On constate donc, comme l'année précédente, que le nombre d'affaires introduites pour évacuation pour défaut de paiement du loyer, que ce soit au TBL ou à la CCBL, semble se stabiliser à un niveau nettement inférieur à celui avant 2012, sans pouvoir identifier un élément explicatif.

Fonctionnement

Aujourd'hui c'est surtout au niveau du greffe et des aspects administratifs que les moyens manquent encore. Globalement, l'équipe des magistrat-e-s en charge des Sections des baux et loyers et les assesseurs ont trouvé des modes de fonctionnement satisfaisants, en tout cas au regard de ce que la procédure civile exige.

Cependant, un manque de dialogue et, parfois, un manque de considération sont ressentis par les juges

⁵¹ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2013_mars_2014.pdf, p. 34.

⁵² Soit pour 2011 : 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1400 introduites au TBL.

⁵³ Soit pour 2012 : 69 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 962 introduites au TBL.

⁵⁴ Soit pour 2013 : 49 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 859 introduites au TBL.

assesseurs. La nouvelle Présidente de la juridiction est nettement plus ouverte au dialogue que son prédécesseur et dans ce cadre le RPSL plaidera pour une réunion annuelle minimale des milieux partenaires de la juridiction.

Au tout début de l'année 2014, le RPSL a dû renouveler l'entier des juges assesseurs locataires dans le cadre des élections judiciaires. Les juges assesseurs locataires prêteront serment le 27 mai 2014 avec l'entier du pouvoir judiciaire.

A l'attention des nouveaux juges assesseurs, une séance en mai aura lieu. Il fait partie des objectifs pour l'année 2014 de réunir à nouveau les juges assesseurs sur un thème particulier et pour une séance d'échange et de partage d'expériences.

Commissions et délégations officielles

Le RPSL dispose de représentant-e-s dans diverses Commission et délégations officielles. Comme à chaque début de législature, le RPSL a dû fournir au Conseil d'État des candidatures pour représenter les milieux de défense des locataires dans différentes instances.

- Comme évoqué ci-avant, à la **Juridiction des baux et loyers** : nous avons 30 juges assesseurs à la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers, 18 juges assesseurs au Tribunal des Baux et Loyers et 5 juges assesseurs à la Chambre d'Appel en Matière de Baux et Loyers.
- **Tribunal administratif de première instance, section LDTR/LCI** : nous avons 3 juges assesseurs représentant-e-s des milieux locataires.
- **Fondations immobilières de droit public** : nous avons présenté au Conseil d'Etat un-e représentant-e par FIDP.
- Nous disposons d'un représentant-e-s dans chacune des commissions suivantes : **Commission d'Aménagement du Territoire (CAT), Commission d'Architecture, Commission d'Urbanisme, Observatoire du Logement, Commission d'Attribution des Énergies renouvelables, Commission sur les Questions énergétiques, Commission du développement durable, Commission du Ramonage et des contrôles spécifiques, Commission consultative de la Statistique.**
- **Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles** : nous avons 3 représentant-e-s.
- **Commission du standard énergétique** : nous avons un délégué et un suppléant.
- **Commission du Bonus à la rénovation et Commission d'attribution de la subvention à la restauration** : nous avons un délégué-e et un suppléant-e pour chacune de ces commissions. A ce jour, la Commission du Bonus à la rénovation n'est plus convoquée pour des raisons budgétaires.
- **Commission Consultative CADIOM** : nous avons 3 représentants. Début 2013, ils ont été convoqués afin de valider une hausse des tarifs CADIOM et une projection financière pour le CAD II. Au vu des délais et des documents fournis, nos représentants nous ont fait part de leurs inquiétudes concernant le mode de fonctionnement de cette commission. Ils ont d'ailleurs refusé de valider cette hausse des tarifs en 2013 dans ces circonstances.

Par ailleurs, la Secrétaire générale participe également à quelques groupes de travail, notamment le Groupe de travail « Hébergement », coordonné par la DGAS et qui s'est réuni au mois d'avril 2014 afin de faire un état des lieux des mesures préconisées dans son rapport précédent au Conseil d'État.

Fonds de solidarité pour la défense des locataires (FSDL)

Depuis l'assemblée des délégués de 2010, le RPSL s'est doté d'un fonds de solidarité pour la défense des locataires. Celui-ci est prévu par le nouvel article 13 a des Statuts : « *Un Fonds de Solidarité pour la Défense des Locataires (FSDL) est géré par le RPSL. Les locataires concernés doivent être défendus par une organisation à but non lucratif. Le budget du RPSL prévoit une affectation annuelle au FSDL. En cas de solde positif de l'exercice comptable de l'année écoulée, un tiers au moins de celui-ci doit être obligatoirement affecté au FSDL. Une Commission de gestion du FSDL est instituée par le Comité. Celle-ci comprend le ou la Président-e du RPSL et deux membres du Comité ainsi que deux suppléants n'émanant pas de la même association. La Commission de gestion du FSDL statue sur les aides financières qui peuvent être accordées pour la défense des locataires conformément au Règlement de gestion du FSDL adopté par le Comité. La Commission de gestion rend rapport de la gestion du FSDL lors de l'Assemblée ordinaire des Délégués.* ».

La Commission de gestion s'est réunie à 2 reprises au cours de l'année, et toutes ses décisions ont pu être prises à l'unanimité de ses membres.

Dans le cadre du budget qui lui avait été alloué, la commission a pu donner une suite favorable à la participation financière à 25 dossiers concernant 43 personnes, pour qui les frais occasionnés par leur défense en tant que locataire étaient difficiles à assumer intégralement.

Les demandes de participation pour les frais occasionnés pour la défense des locataires qui nous ont été soumis ont semblé raisonnables et justifiés (cinq dossiers n'ont pas été acceptés totalement: une demande a été prise en charge à hauteur de Fr. 340.-- en lieu et place des Fr. 540.—sollicités, une autre à hauteur de Fr. 200.— au lieu des Fr. 300.— sollicités, une autre à hauteur de Fr. 529.— au lieu des Fr. 729.— sollicités, une autre à hauteur de Fr. 880.— au lieu des Fr. 1'080.— sollicités et une dernière à hauteur de Fr. 772.— au lieu des Fr. 972.— sollicités. Une demande a été refusée en totalité, pour un montant sollicité de Fr. 540.—. Une autre a été retirée par l'organisme demandeur, dès lors que les documents justificatifs qu'il sollicitait pour examen du dossier par la Commission de Gestion n'ont jamais été fournis par la locataire potentiellement bénéficiaire.).

Le montant total d'attribution a été de Fr. 16'175,55, ce qui représente une moyenne de Fr. 647.-- par dossier. 12 bénéficiaires étaient domiciliés en Ville de Genève, les autres de Châtelaine, Le Lignon, Onex, Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries, Versoix, Thônex, Vernier et Grand-Saconnex.

Les bénéficiaires étaient la plupart du temps des personnes retraitées, handicapées, des chômeurs, ou des familles monoparentales.

Remerciements

Traditionnellement, la Secrétaire générale termine ce rapport en remerciant toutes celles et ceux qui ont contribué à l'activité de l'année écoulée et permis l'activité du RPSL.

Tout d'abord, Madame Karine CLERC, qui assume la charge du Secrétariat administratif depuis mars 2004, 10 ans déjà pour notre duo ! Sa compétence, son énergie, sa rapidité d'exécution ont été et restent essentiels au RPSL. Assistante dévouée et intègre, elle est indispensable au bon fonctionnement du Secrétariat. A titre personnel, la Secrétaire générale envisage difficilement le fonctionnement du RPSL sans ses précieuses compétences et son autonomie.

Un remerciement particulier à Thierry STICHER qui a su dans son rôle de Trésorier, par sa motivation, sa rigueur et sa compétence, se rendre indispensable à la sérénité du secrétariat.

De manière générale, nous tenons à remercier les organisations membres qui, par le biais de leurs représentant-e-s, de leurs apports aux débats et de leurs cotisations, contribuent aux réflexions et au fonctionnement de notre association, ainsi que tous les représentant-e-s dans les diverses instances institutionnelles, plus particulièrement les membres du Comité dont la présence et l'engagement sont le cœur et la tête le RPSL.

L'État de Genève et les Communes donatrices sont également remerciés dès lors que, grâce à leurs subventions, ils nous ont permis de faire face à nos obligations financières tout en acceptant de garantir une pleine indépendance de pensée et d'action, en tout cas jusqu'à ce jour. Les collectivités publiques qui ont contribué en 2013 à l'activité du RPSL sont les suivantes : l'État de Genève (50'000.--), la Ville de Genève (20'000.--), la Ville de Carouge (475.--), la Commune de Confignon (1'000.— affectés au Fonds de Solidarité), la Ville de Lancy (1'000.--), la Ville de Meyrin (1'000.--), la Ville d'Onex (500.— affectés au Fonds de Solidarité), la Ville de Plan-les-Ouates (1'000.--), la Commune de Vandoeuvres (800.--) et la Ville de Vernier (1'000.--).

A la fin de cette neuvième année d'activité, la gratitude de la Secrétaire générale s'adresse tout naturellement en particulier à Monsieur Eric FULD, Président du RPSL dont l'engagement, l'intégrité et la ténacité permettent de renforcer la détermination de notre association.

Carole-Anne KAST
Secrétaire générale

29 avril 2014