

**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 2011–2012

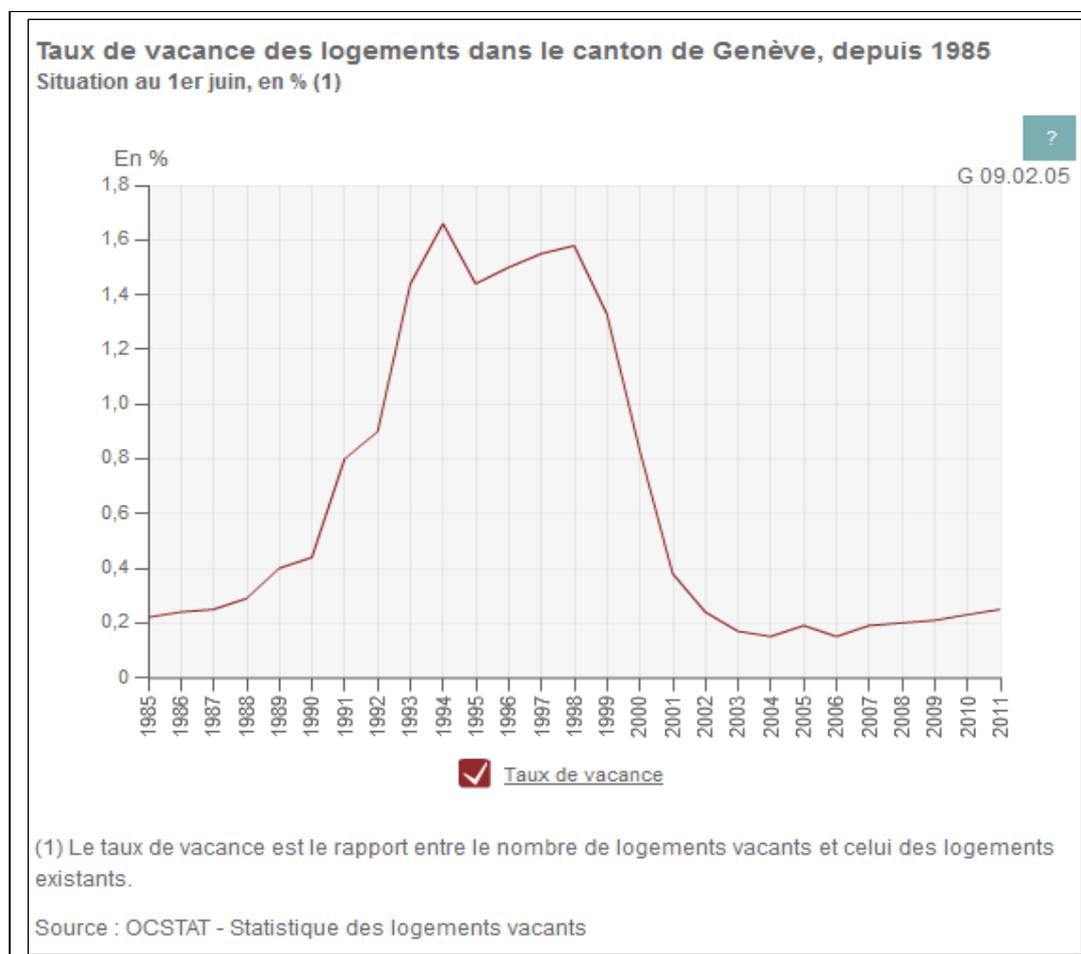
Table des matières

Marché du Logement : crise continue et analyse des chiffres	p. 2
Protocole d'accord sur le logement	p. 8
Droits des locataires – enjeux politiques	p. 13
Aménagement du territoire	p. 17
Pouvoir judiciaire	p. 22
Relations entre partenaires sociaux	p. 26
Fond de solidarité de défense des locataires	p. 27
Remerciements	p. 28

La pénurie continue

C'est avec la singulière impression de répéter année après année la même analyse que ce rapport d'activité débute. En effet, depuis l'année 2000, nous pouvons considérer que le Canton de Genève subit une grave crise du logement, dont un des indicateurs principal est le taux de vacance des logements : pour 2011 celui-ci se portait à 0,25%¹

La crise du logement est présente également dans d'autres régions de Suisse (le taux de vacance pour la Suisse au 1er juin 2010 est de 0,94%). Cependant, la crise du logement à Genève et dans sa région est remarquable de part le niveau atteint et sa durée².

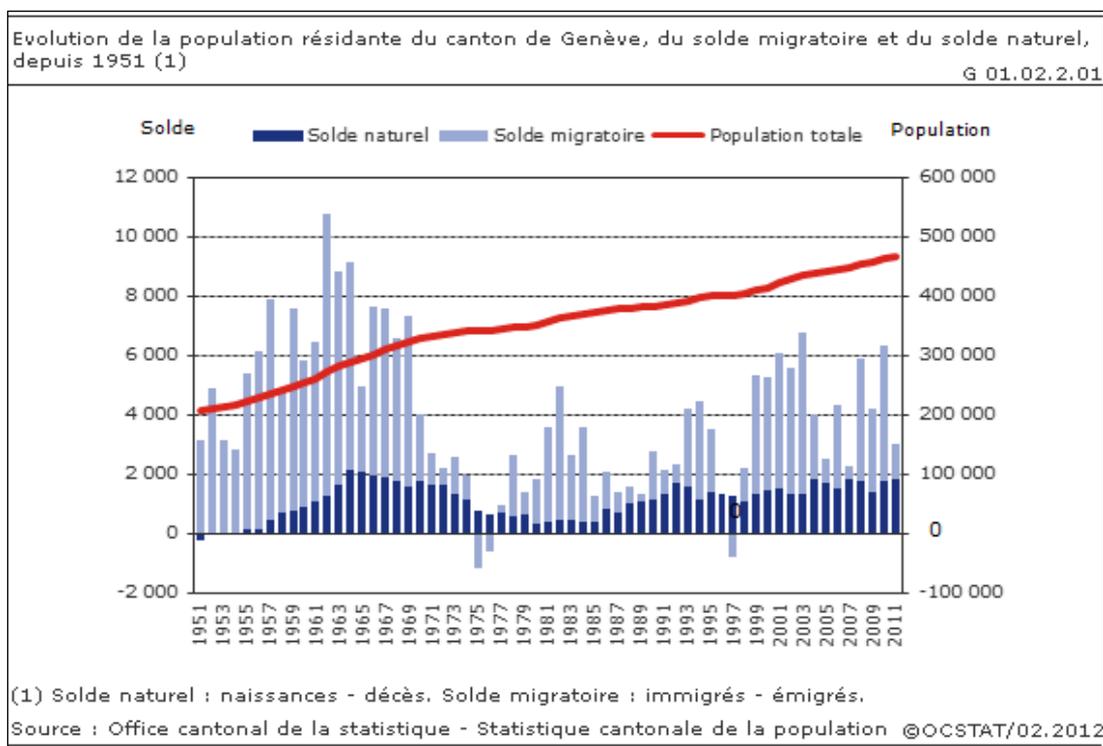


¹ Chiffres depuis l'année 2000 : en 2000 le taux de vacance s'élevait à 0,83%, en 2001 à 0,38%, en 2002 à 0,24%, en 2003 0,17%, en 2004 à 0,15%, en 2005 à 0,19%, à 0,14% en 2006, en 2007 à 0,19%, en 2008 à 0,20%, en 2009 à 0,21% et en 2010 à 0,23%.

² Le 2ème canton ayant le taux de vacance le plus bas est Zoug avec un taux de 0,27%. La région du Lac Léman est la plus touchée avec un taux de vacance de 0,59%. Bâle-Ville et Bâle-Campagne se situent respectivement à 0,48% et 0,44% et Zurich à 0,65%.

La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis 10 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population liée au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la diminution notable du nombre de logements construits.

Au niveau démographique, depuis le début des années 2000, le dynamisme économique de la région genevoise induit une forte progression démographique³, avec un solde démographique moyen depuis l'année 2000 qui s'élève à 4'671 habitant-e-s supplémentaires par année, soit une croissance moyenne de 1,07%.



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. Il y a lieu de garder à l'esprit les engagements pris par Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois (soit environ 2'300 nouveaux logements par an) et de constater que l'effort que Genève fournit est encore largement insuffisant.

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, en 2009 : + 4189 et en 2010 : + 6291.

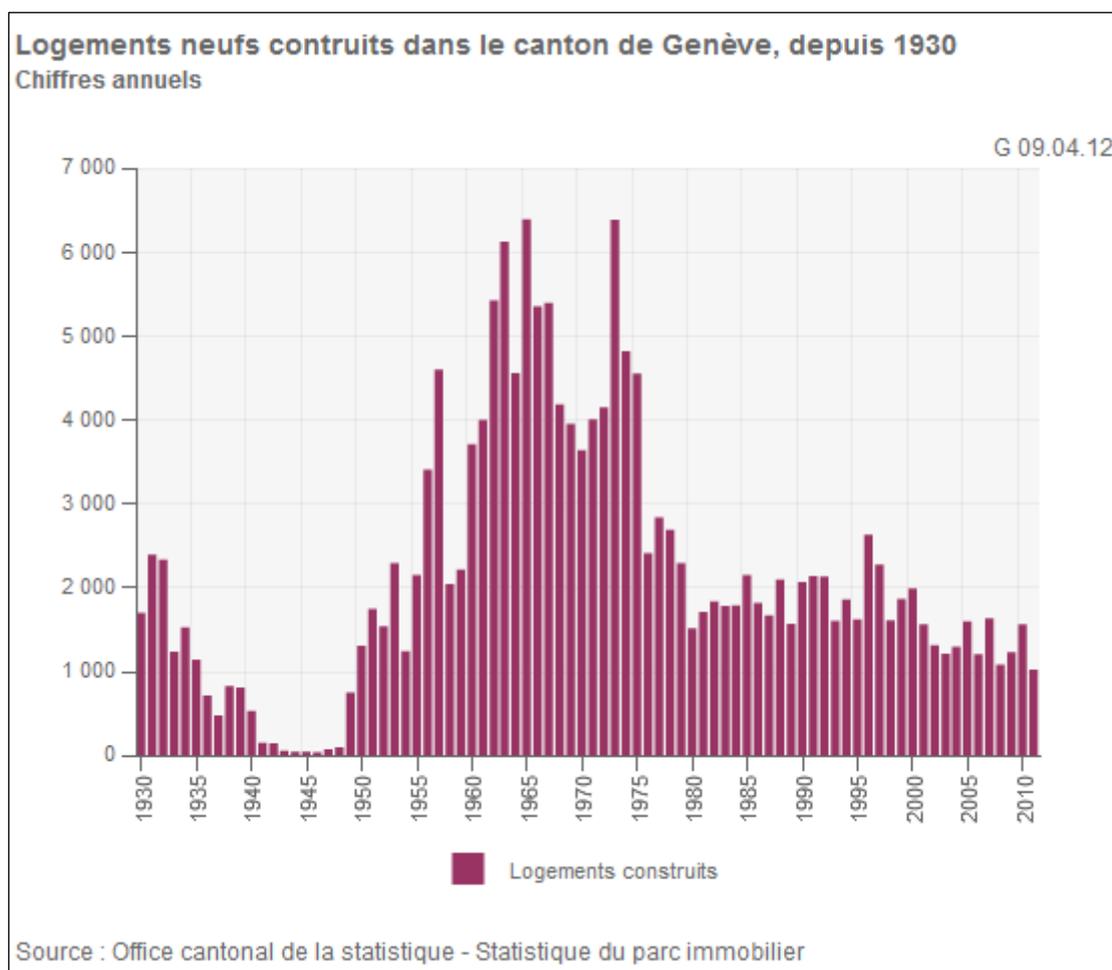
⁴ En 2000, 1987 logements construits; en 2001 : 1560; en 2002 : 1313; en 2003 : 1209; en 2004 : 1293; en 2005 : 1599; en 2006 : 1205, en 2007 : 1632, en 2008 : 1083, en 2009 : 1240, en 2010 : 1667 et en 2011 seulement 1018 logements supplémentaires.

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 et en décembre 2011 : 219'419 logements.

A cet égard, c'est le lieu de signaler que dès décembre 2010, l'OCSTAT a revu sa méthode de prise en compte du parc immobilier et sa définition du logement « *Un logement est un ensemble de pièces qui constitue une unité de construction dotée d'un accès autonome et disposant d'un équipement de cuisine* ».

De plus, la croissance du parc immobilier peut être inférieure au nombre de logements produits en raison des opérations «démolition-reconstruction», de regroupement d'appartements ou encore en raison de changements d'affectation en surfaces commerciales⁶.

Dans le cadre du débat actuel, il nous semble néanmoins pertinent de remettre ces chiffres dans une perspective historique un peu plus large. A cet égard, le tableau ci-dessous est explicite :



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 tendance⁷.

⁶ A noter qu'en 2011 le gain de logements est de 1'062 objets pour 1'018 nouveaux logements construits.

⁷ 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.

Bien qu'à notre sens l'exercice souffre de quelques biais méthodologiques (notamment la non prise en compte de la pression démographique), on peut également examiner ces moyennes en fonction des années selon le Conseiller d'État responsable du logement : les années Christian Grobet (1982-1993) ont produit en moyenne 1'886 logements/an, les années Philippe Joye (1994-1997) ont produit en moyenne 2'097 logements/an, les années Laurent Moutinot (1998-2005) ont produit en moyenne 1'554 logements/an et les années Mark Muller (2006-2009) ont produit en moyenne 1'288 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 et 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 supplémentaires⁸.

Conséquences pour le logement subventionné

Au niveau du logement subventionné spécifiquement, la situation ne va pas s'améliorant non plus. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait au plus fort 24% du parc immobilier (en 1980) et, au 31 décembre 2011, 8,76% du parc de logements⁹ (soit 19'229 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 6'915, ce qui représente 3,15% 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.

Dans le Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la validité et la prise en considération de l'initiative populaire 148 « Bureaux et logements de luxe, ÇA SUFFIT ! Construisons des logements locatifs et bon marché » de l'Asloca, le Conseil d'Etat avance les chiffres suivants : « (...) au 31 décembre 2010, les données suivantes méritent d'être relevées :

- 1890 logements existants ont été acquis pour les intégrer au parc de logements d'utilité publique ;
- 532 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits et mis en location ;
- 80 logements ont été volontairement intégrés par leurs propriétaires dans le parc de logements d'utilité publique.
- les 5476 logements propriétés des FIDP ont été intégrés au parc LUP dès l'entrée en vigueur de la loi.

Fin 2010, le socle de logements d'utilité publique contenait 7908 logements et atteignait le seuil

⁸ 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. Concernant les Cherpines, les signaux actuels sont également très mauvais, mais on peut espérer que l'arrivée d'un-e nouveau-elle responsable du DCTI en juillet 2012 sera à même de renverser cette tendance.

⁹ 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. On constate donc que les logements libres continuent d'augmenter plus vite que les logements subventionnés.

de 5 % du parc locatif. »¹⁰.

Cette affirmation est discutable à maints égards. Premièrement, on ignore la méthodologie et le chiffre du « parc locatif », deuxièmement les 1'890 logements existants acquis pour être intégrés au parc de LUP ne sont, à ce jour, par encore soumis à un taux d'effort et à un taux d'occupation dans la mesure où l'administration de semble pas avoir le temps de mettre en place la procédure prévue et élaborée avec les représentants de l'Asloca et du RPSL pour transformer ces acquisitions en LUP¹¹. Preuve en est qu'ils ne sont pas recensés comme LUP par l'OCSTAT.

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.

D'une part, les loyers genevois continuent à augmenter (+1,5%)¹² L'augmentation des loyers ne concerne principalement les nouveaux baux, où elle est particulièrement élevée (+17%)¹³ 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.

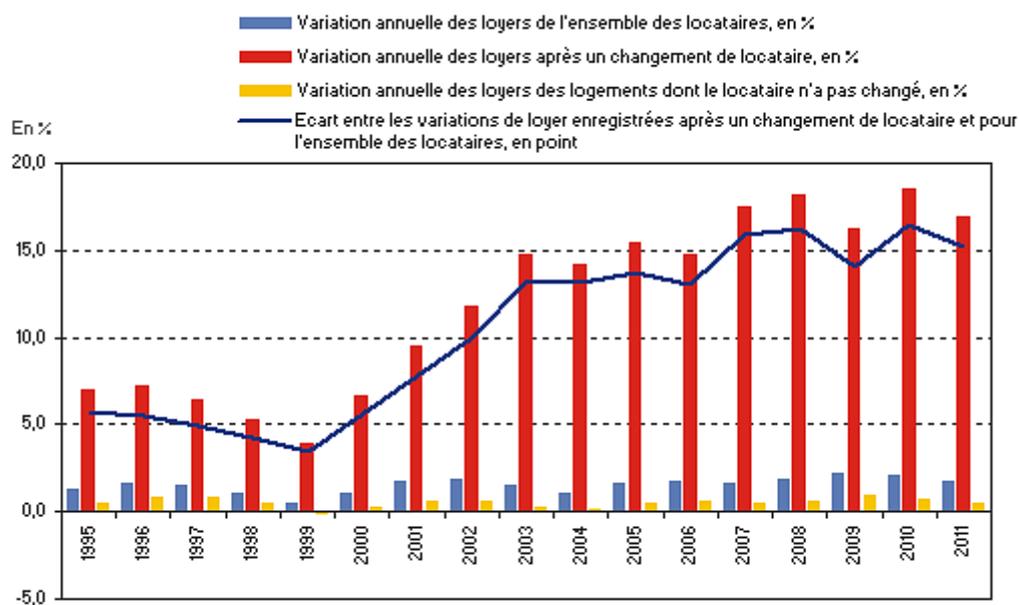
Certains régisseurs développent également la pratique du contrat de durée déterminée : le bail est conclu pour une année, non renouvelable, et si le locataire fait valoir son droit à la contestation du loyer initial, le régisseur ne lui proposera pas un nouveau contrat après cette première période. Un 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.

¹⁰ Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la validité et la prise en considération de l'initiative populaire 148 « Bureaux et logements de luxe, ÇA SUFFIT ! Construisons des logements locatifs et bon marché », IN 148-A, p. 36.

¹¹ Il sera revenu sur ce point dans la partie de ce rapport consacrée à l'application du Protocole d'accord.

¹² Cette variation est légèrement plus faible que les années précédentes, mais reste supérieure à la variation Suisse pour 2011 (+1,3%).

¹³ En 2007 elle s'élevait à 17,5%, en 2008 à 18,1%, en 2009 à 16,3% et en 2010 à 18,6% ! Il est à relever qu'en cas de changement de locataire, 75% des logements voient leur loyer augmenter.



(1) Dès mai 2007, y compris logements de 7 pièces ou plus.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

©OCSTAT/06.2011

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, à fin décembre 2010, 5'756 demandeurs inscrits¹⁴.

¹⁴ En 2006 : 3'998 demandes, en 2008 : 4'943 demandes, en 2010 : 5'183 demandes. Source : <http://www.ge.ch/logement/indicateurs-cles.asp>

Origines

La diminution du stock de logements subventionnés est un phénomène socialement préoccupant. La perte de plus de 20'000 unités de logements subventionnés en un quart de siècle continue inexorablement. Aujourd'hui, la proportion de logements subventionnés (HBM, LUP, HLM, HCM et HM) est inférieure à 10% du parc des logements locatifs genevois alors qu'elle avait atteint 24% au plus fort de la production¹⁵.

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 Locatifs Sociaux Pérennes (LLSP) lancée par le DAEL et devant servir de solution de remplacement. L'avenir des logements économiques pérennes, du système visant à remplacer le système HLM, ainsi que de multiples grandes questions liées à la relance de la construction, donc à l'aménagement, aux relations Etat-Communes et à d'autres sujets tellement épineux, ont été traités dans le Groupe de Concertation Logement (GCL) institué par le Conseil d'Etat.

Dans le cadre de ces travaux, le RPSL a produit plusieurs textes et propositions qui n'ont malheureusement pas tous trouvé d'écho auprès des autorités cantonales. Néanmoins, des principes fondamentaux pour le RPSL ont pu être acceptés 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'Etat.

¹⁵ 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, aujourd'hui elle s'élève à 8,76%. Les logements libres continuent d'augmenter plus vite que les logements subventionnés.

- Le déclassement de la zone agricole systématiquement en zone de développement.
- Un crédit de financement de 30 millions par an pour réaliser ces ambitions.

La grande contrepartie concédée a été les proportions des différents types de logements construits en zone de développement. Cette concession a conduit l'Asloca à refuser le compromis trouvé dans un premier temps.

Le résultat des travaux du GCL s'est concrétisé 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.

Il est évident que ce Protocole d'Accord est un compromis. L'essentiel de sa force réside dans l'adhésion des différents milieux à ce texte pour relancer la construction dans le canton de Genève. Le RPSL sait qu'il s'agit de juger cet instrument sur son efficacité et non sur ses intentions. Il a donc été particulièrement actif dans le groupe de suivi prévu par l'accord¹⁶ (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 millions/année au lieu de 30 millions) ;

¹⁶ « 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.

- 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.

L'intégration de certaines des revendications de l'Asloca dans le dispositif des LUP a également eu comme conséquence que celle-ci est maintenant représentée au sein du GSLUP. Le RPSL ne peut que se réjouir du renforcement du pôle « locataire » au sein du GSLUP.

Les travaux du Groupe de Suivi LUP (GSLUP)

Un des premiers enjeux après l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique a été d'examiner comment ce groupe allait être constitué et comment il allait fonctionner. A cet égard, le RPSL ne peut pas se déclarer satisfait des décisions prises. Si l'engagement des membres du groupe de suivi a été reconnu par la nomination de titulaires et suppléants et l'indemnisation par des jetons de présence, par contre, la composition du groupe nous semble trop large pour le travail concret que celui-ci devrait faire. Dans le même ordre d'idée, 3 à 4 séances par an¹⁷ d'une heure et demie à deux heures nous semblent 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 droits des locataires, un enjeu fondamental, soit l'intégration des locataires en place dans le parc LUP.

A cet égard, le RPSL a produit un travail très substantiel en proposant un véritable contre-projet au règlement en guise de commentaires sur la proposition de l'État¹⁸. 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.

Le RPSL est très satisfait que ses propositions concernant les droits des locataires dont le logement est intégré dans le parc LUP aient 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 précédent¹⁹.

¹⁷ 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 et le 11 mars 2011.

¹⁸ 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>

¹⁹ 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.

Par contre, le RPSL est plus que préoccupé par la lenteur de la mise en place de ce processus d'intégration des logements acquis dans le système LUP, ce d'autant qu'il a participé fin 2010 déjà à un groupe de travail spécifique visant mettre sur pied la procédure et la communication aux locataires concernés et qu'à ce jour, à sa connaissance, ce chantier n'est pas encore amorcé.

La référence aux normes LGL est également un point qui satisfait le RPSL, bien qu'on puisse douter de l'intérêt des promoteurs ou des propriétaires à s'engager dans un processus LUP sur une simple base volontaire (sans prestation LUP ou LGL, soit les LUP de catégorie IV).

Il est à regretter par ailleurs que les normes de compensations sectorielles des proportions de LUP en zone de développement aient disparu du RUP dans sa version finale. Ce d'autant qu'au tout début de l'année 2012, les membres du GSLUP ont été consultés sur une volonté du Conseil d'État de permettre de déroger aux proportions prévues par la loi. Le RPSL s'est formellement opposé à cette démarche en rappelant que « toute entrée en matière de notre Rassemblement sur des dérogations au nom de la mixité territoriale exigera préalablement une révision de l'alinéa 5 de l'article 12B RGZD qui est non seulement flou et indéfini, mais qui ne peut que conduire à une augmentation des inégalités territoriales existant déjà sur le Canton de Genève »²⁰.

Le troisième thème qui a occupé le GSLUP est la question de l'aménagement du territoire. La force d'inertie de l'État quant à la mise en œuvre du Protocole d'accord est particulièrement criante et inquiétante dans ce domaine. En effet, l'ensemble des périmètres envisagés pour de la construction significative de logements sont des périmètres dont le déclassement est déjà engagé depuis plusieurs années.

En 2008, les représentant-e-s du DT et du DCTI ont finalement présenté – après une lourde insistance des représentant-e-s du RPSL – une analyse des terrains disponibles et des potentiels à bâtir de laquelle il est ressorti clairement que les surfaces et plannings prévus par le Plan Directeur Cantonal seront 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. Suite à ce constat, l'analyse des potentiels en termes d'aménagement a été plus systématiquement intégrée dans les travaux du GSLUP, sans qu'une réelle différence de rythme se fasse sentir concrètement.

Cela a probablement conduit directement ou indirectement à convaincre le Conseil d'Etat

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.

²⁰ Lettre à Monsieur Mark MULLER du 26 janvier 2012.

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 composition de la Commission a été élargie par le Grand Conseil et il a été décidé qu'elle s'occupera aussi du suivi du projet d'agglomération et des PACA. Le travail a d'ailleurs débuté par la mise en route des périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération (PACA). Il y a donc une mise en place d'un processus itératif. 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 2012²¹, la question des indicateurs de la construction ont été également abordé. En effet, depuis la signature du Protocole d'accord, l'Etat s'efforce de voir les chiffres de la construction décoller, en utilisant des indicateurs comme le nombre de logements prévus dans les requêtes déposées auprès du DCTI ou celui du nombre de logements autorisés. Depuis plus de 5 ans, ces indicateurs sont mis systématiquement en lumière pour affirmer que le mouvement est enclenché. Depuis plus de 5 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 devrait être lancée dans l'année afin d'identifier au mieux ce phénomène.

Ceci étant dit, depuis le 27 février 2012, date de la démission de Mark MULLER, l'avenir du GSLUP, tout comme celui du Protocole d'accord, est incertain. Le RPSL ne s'attend effectivement pas à de nouveaux contacts dans ce domaine avant la rentrée de septembre 2012.

²¹ Mark MULLER devait démissionner 3 jours après.

Il reste préoccupant qu'un certain nombre de décisions ou d'initiatives soient prises sans en référer ou consulter le Groupe de suivi alors qu'elles ont des conséquences évidentes sur la question du logement et plus particulièrement du logement social²², sauf lorsqu'il s'agit de textes critiquant l'action du Conseil d'État et émanant des milieux locataires. Malgré le Protocole d'accord ou en marge de celui-ci, le Conseil d'Etat a pris plusieurs décisions qui ne nous semblent pas être conformes à son esprit.

Pour mémoire, depuis la signature du Protocole d'accord, le RPSL a eu à déplorer les décisions suivantes :

Prix du terrain en zone agricole

1) La décision du Conseil d'Etat 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 pour le RPSL un entaille sévère 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 »²³.

Réduction des coûts de construction

2) Monsieur Mark MULLER a décidé d'instituer un groupe de travail visant à réfléchir sur la réduction des coûts de construction du logement social. Ce qui semble particulièrement choquant dans cette démarche est que le postulat de départ posé par le Conseiller d'Etat est qu'il est normal que les ménages à revenus modestes soient logés dans des logements de moins bonne qualité que ceux plus aisés²⁴.

Après des réactions très vives, de différents groupes, dont le RPSL, le Conseil d'Etat semblait avoir abandonné ces tentatives d'économies qui conduisaient indéniablement à une diminution de la qualité des logements construits. Ce jusqu'au 5 septembre 2011 où subrepticement fût introduite une modification réglementaire permettant de telles dérogations.

Le RPSL a vertement dénoncé cette manière de fonctionner²⁵.

²² A titre d'exemple : la fixation du prix du terrain agricole déclassé (point V du Protocole d'accord) ou encore les mesures d'économie dans la construction des LUP, points qui seront repris ci-après.

²³ 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)

²⁴ 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>).

²⁵ Communiqué de presse du 5 septembre 2011 : <http://www.rpsl-ge.org/categorie-11473099.html>

Loi sur l'énergie

3) 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 votation²⁶. Malheureusement, celle-ci a été acceptée par une courte majorité par le peuple, bien que refusée dans les zones urbaines du canton. A ce jour les premiers cas d'application de hausses de loyers fondées sur cette modification législative voient le jour, et il y a fort à parier que les Tribunaux auront l'occasion de déterminer plusieurs des notions particulièrement floues et sujettes à interprétation qui sont contenues dans cette malheureuse loi.

Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire

4) 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. Les acquis sociaux liés au fonctionnement de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le principe de la gratuité de la Juridiction des Baux et Loyers ont été largement mis en danger à l'occasion de cette réforme législative. Aujourd'hui, la gratuité est maintenue, le chantier législatif est achevé mais pas la coordination nécessaire avec les autorités judiciaires et les partenaires sociaux au niveau de la mise en œuvre de l'application du nouveau code de procédure civile fédérale.

A cet égard, c'est le lieu de relever que ce nouveau CPC péjore gravement la situation des locataires, plus particulièrement dans les cas de défaut de paiement de loyer. Le RPSL est 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.

Projet de fusion des FIDP

5) Le projet de loi de refonte des Fondations Immobilières de Droit Public (PL 10330) qui a donné lieu à une prise de position du RPSL²⁷ et à une audition par-devant la Commission du logement du Grand Conseil. Ce projet, après avoir été gelé pendant près de 2 ans, a été réactivé par le Conseiller d'État en charge après le renouvellement du Parlement en automne 2009, pariant, à raison, sur une composition de la Commission du Logement plus disciplinée face à ses vues libérales.

Suite à ces démarches, la refonte des FIDP a été votée par le Parlement en automne 2010,

²⁶ 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>

²⁷ 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-21248048.html>

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.

Alors que les 4 fondations immobilières de droit public (FIDP) existant à Genève jouent un rôle social de proximité fondamental dans la politique du logement, le Conseiller d'Etat Mark MULLER voulait les fusionner en une fondation unique, déconnectée des réalités sociales. Or, plusieurs dizaines de citoyen-ne-s, politiques et représentant-e-s associatifs siègent actuellement dans les 4 fondations et y font un travail remarquable. Sous prétexte de soi-disant dysfonctionnements, les autorités cantonales voulaient que le logement social à Genève soit géré en petit comité, par des personnes nommées par le Conseil d'Etat, excluant par-là tout contrôle démocratique sur ces institutions. Cette main basse politique opérée sur le logement social a été jugée inacceptable par le RPSL. Elle remettait également en cause la volonté populaire qui avait clairement refusé la professionnalisation des conseils d'administration des entreprises publiques.

Ce projet, loin d'améliorer l'efficacité des fondations, aurait entraîné d'importants coûts supplémentaires pour l'Etat au profit des bailleurs privés. Il aurait également permis la généralisation des méthodes pratiquées par les régisseurs privés et qui font le drame de bon nombre de locataires. A ce titre, il va à l'encontre des intérêts de la collectivité publique, mais surtout des principaux intéressés, les locataires.

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'information²⁸, 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 fut payant, en effet, le 13 février 2011, « la fondation Mammouth » a été refusée par le peuple à 57%.

Projet de nouvelle gouvernance

6) Un projet de loi, dit de « nouvelle gouvernance » a été accepté par le Grand Conseil. Il pose un certain nombre de problèmes : par exemple, le Conseil d'Etat aura tous pouvoirs pour décider qui seront ses représentant-e-s dans différentes CodOff ou au sein des FIDP. La démarche du Gouvernement est choquante dans la mesure où 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. Par la suite, à fin février 2011, la même mesure pour les FIDP entre

²⁸ 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.

autres, cette fois, a été refusée également. Malgré tout cela, le Conseil d'Etat a remis l'ouvrage sur le métier, avec l'appellation « établissements et fondations ».

Les syndicats, le PS, le PDT, SolidaritéS et d'autres organisations de gauche s'opposent à cette nouvelle loi et ont décidé de lancer un référendum. Le RPSL s'est associé à ce comité référendaire qui a abouti au tout début de l'année 2012. Le texte légal sera soumis au vote le 17 juin 2012.

Historique

Le RPSL, dans la perspective de débloquer la situation sous l'angle de la production de logements, était intervenu au Grand Conseil ou auprès du Conseil d'Etat pour exprimer sa préoccupation et souligner à nouveau la nécessité et l'urgence de viser concrètement :

- à une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements, notamment dans les cadres des Périmètres d'Aménagement Concertés (ci-après : PAC) ;
- à utiliser nettement plus souvent le droit de préemption et le droit d'expropriation ;
- à des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;
- au maintien de positions cantonales fermes sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement ;
- à mettre en œuvre 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.

Nos demandes n'ont malheureusement pas reçu l'écho espéré. Néanmoins, la maîtrise du foncier apparaît toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement et de l'aménagement du territoire. Cette évolution du discours politique des autorités est à souligner même s'il n'est pas encore suivi d'actes ou de décisions concrètes.

Le point de vue des Communes

Compte tenu des débats menés dans les Communes, force est de constater qu'elles restent souvent le lieu où s'expriment les blocages. Avec la réforme de la péréquation intercommunale, on pouvait raisonnablement espérer que la construction de logements serait perçue plus comme une opportunité qu'un risque et que progressivement ces conceptions évoluent. Cependant, la nouvelle péréquation n'a pas solutionné la difficile question du lien entre les recettes fiscales des Communes et le nombre d'emploi 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 avait espéré 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. Cette demande n'ayant pas été concrétisée par la nouvelle péréquation

intercommunale, il s'agirait d'agir auprès du Canton pour une réforme dans ce sens.

Pourtant, les enjeux de la planification du territoire et de la production de logements sont avant tout des enjeux cantonaux, discours que les communes ont souvent des difficultés à entendre. 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.

Malheureusement, et malgré cette répartition des tâches, le positionnement des Communes sur la question de l'urbanisme se fait plutôt sur des positions non conformes au plan directeur cantonal (refus de densification, réduction du taux, refus de déclassement, demande de reclassements, etc.), en rejet de la politique cantonale et en soutien d'intérêts et de particularismes locaux.

Cette stratégie de certaines Communes participait déjà à freiner la production de logements locatifs et surtout de logements locatifs économiques ou sociaux répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, l'approche de l'ex-Conseiller d'Etat Mark MULLER concernant les mesures d'économie dans la construction des LUP a contribué encore à donner une mauvaise image du logement social, y compris auprès des Communes qui y sont traditionnellement favorables.

Depuis le regroupement de l'Aménagement et du Logement au sein du même département, la légitime attente d'une meilleure coordination n'a pas été concrétisée, le DCTI étant miné par des problématiques de gestion du personnel internes et certaines « affaires » qui sapent sa légitimité et sa crédibilité, jusqu'au point de non retour franchi au début de l'année 2012.

Les PAC et PACA

Depuis de nombreuses années, le RPSL a été 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 qualité 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).

Lors des séances et des groupes de travail des divers PAC et PACA, le RPSL a eu l'occasion de rappeler la nécessité de clairement définir les taux d'occupation du sol et de résister aux demandes de divers milieux et des Communes de les réduire.

Pour ce faire, le RPSL estime indispensable de clarifier dans chaque Périmètre d'Aménagement Concerté le taux d'occupation du sol qui n'est pas négociable. Cela évite tant le sentiment que tout est discutable que les attentes déçues.

En 2007, la majorité des travaux de ces PAC était en voie d'aboutir, malgré des taux de densité souvent revus à la baisse, et un certain nombre de ces PAC ont vu leur processus avancer de

manière significative, dans un premier temps en tout cas (PAC Mon Idée – Les Communaux d'Ambilly). Depuis 2008, c'est essentiellement les PACA qui ont pris le relais, notamment ceux de Bernex, St-Julien-Plaine de l'Aire et Meyrin.

Actuellement, les travaux des PACA sont intégrés dans la Commission cantonale d'Aménagement du Territoire (CAT), où le RPSL a un représentant, en vue de l'élaboration du concept de révision du Plan Directeur Cantonal.

A ce stade de la réflexion, la nécessité de déclasser des terrains en zone agricole semble toujours plus criante. Ce principe figure à la fois dans le Protocole d'accord sur le logement du 1er décembre 2006, dans la loi sur la construction de logements d'utilité publique qui en a découlé en juin 2007 et dans le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, paraphé en grande pompe par Monsieur Robert CRAMER en décembre 2007.

Ce principe est malheureusement encore trop souvent resté à l'état de déclaration d'intention (50'000 nouveaux logements dans le canton d'ici 2030 soit en moyenne 2'300 par an !) et c'est seulement dans l'examen attentif des PACA que l'on peut saisir globalement la localisation des parcelles concernées.

Le PAV

En outre, les prises de position très médiatisées du Conseil d'Etat sur le Masterplan La Praille – Acacias – Vernets nous ont semblé parfaitement disproportionnées par rapport à la planification des déclassements nécessaires pour combattre la crise du logement. Non seulement le fait de mettre le focus sur un secteur non-densifiable avant une décennie au minimum ressemble à des effets de manches mais, en outre, il a fallu près d'une année de lobbying intense de divers milieux, dont le RPSL, pour que ce projet redevienne réaliste et intègre enfin une proportion de logements-emplois raisonnable face à la crise du logement que connaît notre canton²⁹.

Malgré ces démarches, le processus législatif 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 négociation avec ces organisations. Celles-ci ont abouti à la signature d'une convention et au dépôt d'un projet de loi formel devant le parlement³⁰.

²⁹ 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).

³⁰ 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)

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 réaliste de l'aménagement du secteur.

Il est actuellement primordial que des efforts soient mis sur deux axes :

- l'avancement simultané des procédures de déclassement sur les différents secteurs de réserve du Plan directeur cantonal actuel.
- l'élaboration de solutions de coordination pour pouvoir gagner du temps dans la mise en œuvre des secteurs déjà déclassés.

Cherpines-Charrotons et projets sectoriels

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. Malgré certaines critiques justifiées développées par les opposants, le RPSL est favorable au déclassement de ce secteur mais reste très vigilant sur le processus mis en œuvre pour la réalisation de ce nouveau quartier, surtout sur le positionnement de l'État comme régulateur sur ce secteur.

En effet, à la fin 2011 et au début 2012, des signaux très négatifs ont été donnés par l'ex-Conseiller d'État Mark MULLER visant refuser toute intervention étatique dans la mesure où des promotions privées étaient positionnées. Comme un cas particulièrement choquant à Chancy où l'Etat aurait refusé le soutien du Fond LUP à la Commune de Chancy en raison du fait qu'un promoteur privé était prêt à réaliser le programme minimum, quand bien même la collectivité publique était prête à réaliser plus de LUP que le minimum exigé par la loi.

De plus, le PLQ Challendin, projet d'écoquartier situé entre Grange-Canal et la Clinique des Grangettes, attaqué par les Verts de Chêne-Bougeries, a été refusé en référendum communal le 27 novembre 2011. La position de l'État sur l'avenir de ce secteur n'est toujours pas connue.

La révision du Plan Directeur Cantonal

Le RPSL, comme d'autres associations actives dans le domaine, attendait beaucoup du processus de révision du Plan Directeur Cantonal. Cependant, à ce jour, ces attentes restent inassouvies.

Préalablement, il est à relever que le précédent Plan Directeur Cantonal n'a pas été suivi d'effet dans les rythmes que l'on pouvait escompter et que le nouveau document ne tient pas compte de cet élément. L'ancien Plan Directeur Cantonal a été très largement « non réalisé ». Par

exemple, les Communaux d'Ambilly promis par Robert CRAMER en 2007 se font toujours attendre. Mais d'autres exemples existent : au Plateau de Chêne-Bougeries, des interventions sont proposées mais elles sont relativement timides. 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 du projet de Plan Directeur Cantonal ne semblent pas tenir compte de cet élément, pourtant l'analyse de la réalisation du précédent plan directeur cantonal est criante sur ce déficit.

De surcroît, il y a un fort déséquilibre « rive gauche – rive droite » (Genève-Est), qui induit une sur-densification 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 : le PAV ne devrait 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 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 énormément d'habitants et de travailleurs.

Le nouveau Plan Directeur Cantonal n'intègre pas la question des inégalités territoriales alors que le PL « Politique de cohésion sociale en milieu urbain » annonce une volonté de s'attaquer à cette problématique.

Par ailleurs, ce processus a permis de mettre en évidence une nouvelle problématique, soit celle de la rupture du dialogue et de la confiance entre les Communes et l'État, ou tout le moins, entre les Communes et Mark MULLER. En effet, trois-quart des Communes se sont prononcées contre le projet qui leur a été soumis, pour des raisons souvent très différentes, mais sans le moindre état d'âme d'appartenance politique. Seul l'avenir nous dira quelle part de responsabilité la personnalité de Mark MULLER portait dans ce concert d'opposition.

« Une année de transition »

Comme le titre le rapport d'activité du pouvoir judiciaire, l'année 2011 fût effectivement une année de transition. D'ailleurs, les chiffres du suivi de cette activité sont à prendre avec des réserves.

A titre d'exemple, l'activité a augmenté notamment en raison du fait que le Tribunal des baux et loyers est devenu l'autorité d'exécution de ses propres décisions³¹. A ce titre, mais en raison également des « cas clairs » qui sont directement soumis au Tribunal des baux et loyers, sans passer préalablement par la conciliation, une partie du travail social de la Commission de conciliation s'est déplacée vers le Tribunal.

Ce que les milieux locataires craignaient avec l'introduction du nouveau code de procédure civile s'est évidemment réalisé : *« En effet, la nouvelle loi permet aux bailleurs de saisir directement le TBL, selon la procédure très rapide prévue pour les cas dits “ clairs ”, de demandes d'évacuation, le cas échéant assorties de requêtes en exécution, plutôt que d'opter pour une tentative de conciliation devant la CCBL. Le cas le plus fréquent concerne les congés notifiés suite à un défaut de paiement du loyer, qui étaient auparavant traités par une 6ème chambre du TBL, présidée par des juges suppléants (et non par les cinq juges titulaires).*

Les bailleurs ont fait un large usage de cette nouvelle possibilité puisque 1'075 requêtes en évacuation “ cas clair ” (l'immense majorité assorties de conclusions en exécution) ont été déposées directement devant le TBL. A celles-ci se sont ajoutées les demandes d'exécution indirecte (à savoir de jugements d'évacuation définitifs).

Pour y faire face, le TBL a été amené à créer deux nouvelles chambres, présidées à tour de rôle par les cinq juges titulaires, en plus de leur activité habituelle dans leurs chambres TBL et CCBL :

- > une 7e chambre chargée des requêtes en évacuation de logement assorties de demandes d'exécution (directe ou indirecte), qui tient deux audiences par semaine et*
- > une 8e chambre chargée des autres affaires soumises à la procédure sommaire (hormis les mesures provisionnelles), et qui tient une audience par semaine.*

Les 7e et 8e chambres, dont les cadences d'audience, limitées par le personnel disponible, ne suffisent pas à absorber la totalité des dossiers déposés, fonctionnent grâce à des mesures adoptées d'entente avec les représentants des bailleurs et des locataires, ainsi que les

³¹

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/PJ_RAPPORT_ANNUEL_2011.pdf, p.31.

intervenants sociaux (hospice général, office du logement). Un projet de loi visant à augmenter le nombre des juges assesseurs est en cours d'examen devant le Grand Conseil »³².

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

Chiffres clés			
Procédures	2009	2010	2011
Solde début	1'078	1'026	953
Entrées	1'863	1'910	2'561
Total	2'941	2'936	3'514
Sorties	1'915	1'983	2'091
Solde fin	1'026	953	1'423
Taux de sorties (S/E)	1.03	1.04	0,82

Au niveau de la Commission de conciliation, l'activité 2011 peut se résumer ainsi :

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Solde début	2367	2262	1808	2072	2470	2578	2707	2361	3284	2981	2289
entrées	5546	5199	5326	5156	4917	4932	4753	5800	5369	4841	3104
TOTAL	7913	7461	7134	7230	7387	7510	7460	8116	8653	7822	5393
Sorties	5651	5653	5062	4792	4814	4817	5092	4896	5697	5533	3785
Solde fin	2262	1808	2072	2436	2573	2693	2368	3265	2956	2289	1608

De manière assez logique, avec le passage des congés pour défaut de paiement directement au TBL, la CCMBL a vu son activité s'alléger proportionnellement. Si l'on veut pouvoir comparer d'une année à l'autre, il semble alors devoir ajouter les chiffres du TBL à ceux de la CCMBL, au moins concernant les évacuations pour défaut de paiement.

³²

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/PJ_RAPPORT_ANNUEL_2011.pdf, p.31.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Contestation de congé par le locataire	961	1173	1061	1043	1126	1313	1471	1488	1286	1330	1371
Fixation du loyer	1761	1406	1462	1441	1193	875	831	1798	1548	1027	991
Validation de consignation	270	208	187	157	191	193	172	190	145	181	106
Divers	1013	829	692	717	831	845	788	885	789	899	479
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1409	1478	1759	1715	1500	1614	1380	1316	1514	1344	81 + 1400 = 1481 ³³
Requête amiable	132	105	165	85	76	90	111	123	87	60	76

Comme on peut le constater, le nombre de nouvelles affaires reste globalement stable. Les dossiers « Divers » diminuent mais cela est également dû aux changements de l'organisation judiciaire : en effet, les « dossiers divers (en baisse de 46.7%) (...) comprennent en majeure partie les autres types d'évacuations »³⁴ et sont donc traités directement par le TBL.

Le taux de conciliation semble s'être considérablement amélioré puisqu'il est passé de 50% au sens large (avec les retraits en audience) à 51% au sens strict (sans les retraits en audience). Ce qui n'est pas non plus étonnant dans la mesure où les dossiers d'évacuation pour défaut de paiement ont toujours souffert d'un taux de conciliation extrêmement bas.

Une année de mise en place

Au cours de l'année écoulée, les rencontres « tripartites » avec des représentants du RPSL , des milieux immobiliers et de la Présidence de la CCMBL et du TBL ont surtout visé à mettre en

³³ Soit 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1400 introduites au TBL.

³⁴ http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/PJ_RAPPORT_ANNUEL_2011.pdf , p.34.

place le nouveau fonctionnement de ces deux juridictions.

Force est de constater aujourd'hui que c'est surtout au niveau du greffe et des aspects administratifs que des choses doivent encore être discutées et améliorées. Globalement, l'équipe des nouvelles magistrates 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.

L'inquiétude des milieux de défense des locataires reste néanmoins vive quant aux dossiers d'évacuation pour défaut de paiement. En effet, non seulement la procédure civile pour ces dossiers est passée d'environ 190 jours en 2009 ou 2010 à 121 jours seulement en 2011³⁵, mais encore, cette période de procédure civile inclut aujourd'hui l'exécution.

Le RPSL a eu l'occasion en 2011-2012 de participer à un groupe de travail institué par le Conseil d'État sur l'hébergement d'urgence. A cet égard, il a été évidemment particulièrement attentif à la question des évacuations judiciaires.

En 2011, la situation des évacuations judiciaires peut être résumée comme suit :

- 297 jugements d'évacuation n'ont pas été exécutés. Dans 95 cas, les locataires ont déménagé ; dans 147 cas, ils ont annoncé être au bénéfice d'un nouveau bail et dans 55 cas, les requêtes ont été retirées en audience.
- 158 jugements d'évacuation concernant des logements ont été exécutés avec l'intervention de la force publique. Dans 21 cas, l'appartement était vide lors de la visite de l'huissier; dans 70 cas, l'appartement a été abandonné après un délai de 48 heures, dans 67 cas, l'appartement était occupé au moment de l'intervention de la force publique.
- Seuls 10 appartements d'urgence ont été attribués par l'OLO, principalement à des familles avec enfants mineurs ou des personnes seules.

Ce groupe de travail a conclu sur ce point qu' : « Il ressort de ces divers constats que les moyens à disposition de l'Etat devraient être renforcés pour qu'il puisse remplir pleinement sa mission tendant au relogement des évacués judiciaires »³⁶.

³⁵

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/PJ_RAPPORT_ANNUEL_2011.pdf , p.32.

³⁶ Rapport du groupe de travail « Hébergement » relatif à la définition des besoins en termes de logements d'urgence et d'hébergement social, Annexe 3 « Evacués judiciaires : note de synthèse ».

Traditionnellement, le RPSL rencontrait régulièrement les représentants de la Société des Régisseurs, de la CGI, pour régler des problèmes pratiques ayant trait aux rapports locatifs. Ces rencontres constituaient, pour le RPSL, l'occasion de tenter d'éviter que des pratiques fâcheuses ne s'installent. De leur côté, les professionnels de l'immobilier pouvaient parfois convaincre les milieux des locataires de la nécessité de modifier les règles du jeu.

Aujourd'hui ces rencontres se font essentiellement dans le cadre institutionnel, soit à l'occasion des séances de coordination organisées par le Tribunal civil pour la juridiction des baux et loyers, mais surtout au sein du Groupe de suivi LUP.

Force est de constater que le dialogue n'est pas très fructueux. Les relations ayant même eu tendance à se crispier ces derniers temps en raison de plusieurs dossiers de clivages forts (Loi sur l'Energie, référendum contre les arrêtés de déclassement du PAV, Taxe sur la plus-value foncière).

Du point de vue de la soussignée, le dialogue semble plus sincère et constructif avec les représentants des bâtisseurs (APCG, FMB), véritablement concernés par la crise de la construction, qu'avec ceux des propriétaires (CGI, USPI) qui finalement peuvent ainsi continuer à tenir le couteau par le manche en période de pénurie.

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 de 16 dossiers concernant 41 personnes, pour qui les frais occasionnés par leur défense en tant que locataires étaient difficiles à assumer intégralement.

Les demandes de participation pour les frais occasionnés pour la défense des locataires qui ont été soumis ont toujours semblé raisonnables et justifiés (à l'exception de deux demandes : l'une refusée car déjà présentée en 2010 et refusée à ce moment à, l'autre se montant une demande de prise en charge de Fr. 1'345.— finalement acceptée pour Fr. 800.--).

Le montant total d'attribution a été de Fr. 7'668.--, ce qui représente une moyenne de 479,25 par dossier. Compte tenu d'une part des liquidités disponibles durant l'année et, d'autre part, de la difficulté à réunir les membres de la Commission, toutes les demandes soumises et approuvées en 2011 n'ont pu être payées que début 2012.

7 bénéficiaires provenaient de la Ville de Genève, les autres de Meyrin, Bellevue, Chêne-Bourg, Plan-les-Ouates, Perly, Carouge et du Grand-Saconnex.

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

Remerciements

La Secrétaire générale ne saurait terminer ce rapport sans remercier toutes celles et ceux qui ont contribué à l'activité de l'année écoulée et permis l'activité du RPSL.

Nous tenons à remercier Madame Karine THABUIS, qui assume la charge du Secrétariat administratif depuis mars 2004 (malgré une courte éclipse en 2007). Sa compétence, son énergie, sa rapidité d'exécution ont été et restent essentielles 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, déjà en une année de fonctionnement, se rendre indispensable à la sérénité du secrétariat par sa motivation, sa rigueur et sa compétence.

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 2011 à l'activité du RPSL sont les suivantes : l'État de Genève (50'000.--), la Ville de Genève (20'000.--), la Ville de Carouge (500.--), la Commune de Confignon (1'000.--), la Ville de Lancy (1'000.--), la Ville de Meyrin (1'000.--), la Ville d'Onex (500.--), la Ville de Plan-les-Ouates (1'000.--) et la Ville de Vernier (1'000.--).

A la fin de cette huitième 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. Après deux ans de collaboration étroite, nous tenons à lui communiquer le plaisir qui est le nôtre de travailler sous sa supervision exigeante et stimulante.

Carole-Anne KAST
Secrétaire générale

13 avril 2012