

**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](mailto:secretariat@rpsl.ch)

[www.rpsl-ge.org/](http://www.rpsl-ge.org/)

**Rapport d'activité du**

**RASSEMBLEMENT  
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE  
DU LOGEMENT**

**Année 2012–2013**

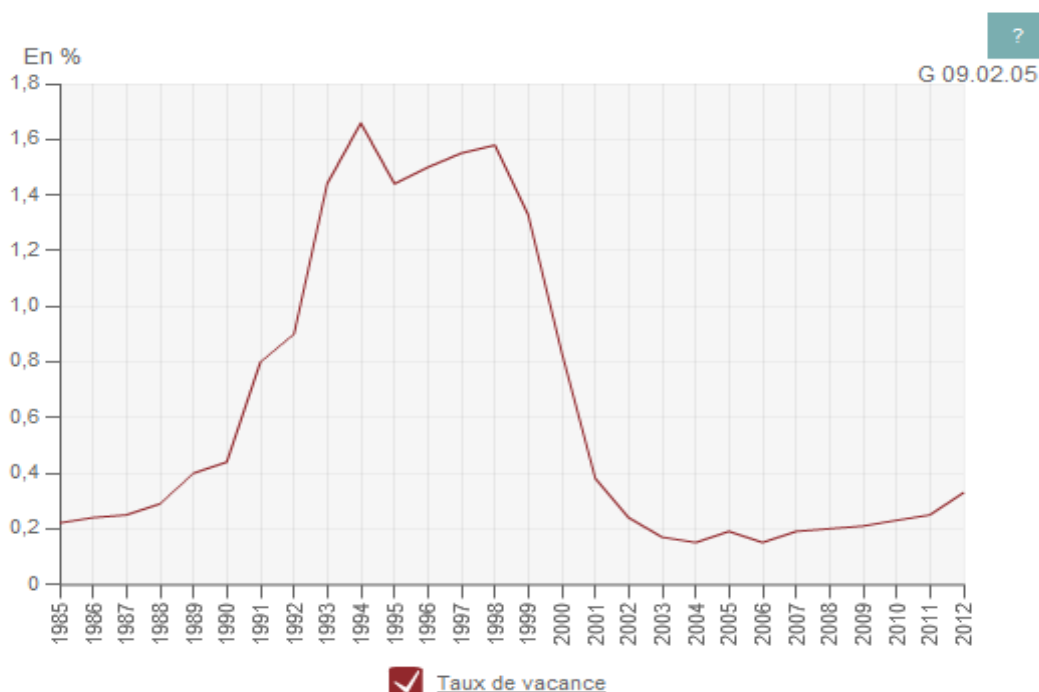
**Table des matières**

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. 19
Pouvoir judiciaire	p. 27
Commissions et délégations officielles	p. 32
Fond de solidarité de défense des locataires	p. 34
Remerciements	p. 35

### 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 0,33%<sup>1</sup>

**Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985**  
Situation au 1er juin, en % (1)



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

Source : OCSTAT - Statistique des logements vacants

La crise du logement est présente également dans d'autres régions de Suisse (le taux de vacance pour la Suisse au 1er juin 2012 est de 0,94%). Cependant, la crise du logement à Genève et dans sa région est remarquable de part le niveau atteint et sa durée<sup>2</sup>.

Si le taux de vacance s'améliore légèrement ces dernières années, il y a lieu d'avoir une

<sup>1</sup> 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% et en 2011 à 0,25%.

<sup>2</sup> Le 2ème canton ayant le taux de vacance le plus bas est Bâle avec un taux de respectivement à 0,46% pour Bâle-Ville et 0,44% pour Bâle-Campagne. La Région Lémanique se situe à 0,66 et Zurich à 0,56%.

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 dû 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<sup>er</sup> juin

Canton de Genève

	Logements existants (1)			Logements vacants (2)			Taux de vacance (3)		
	Appartements	Maisons individuelles	Total	Appartements	Maisons individuelles	Total	Appartements	Maisons 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 donc subit toujours autant les effets de la pénurie.

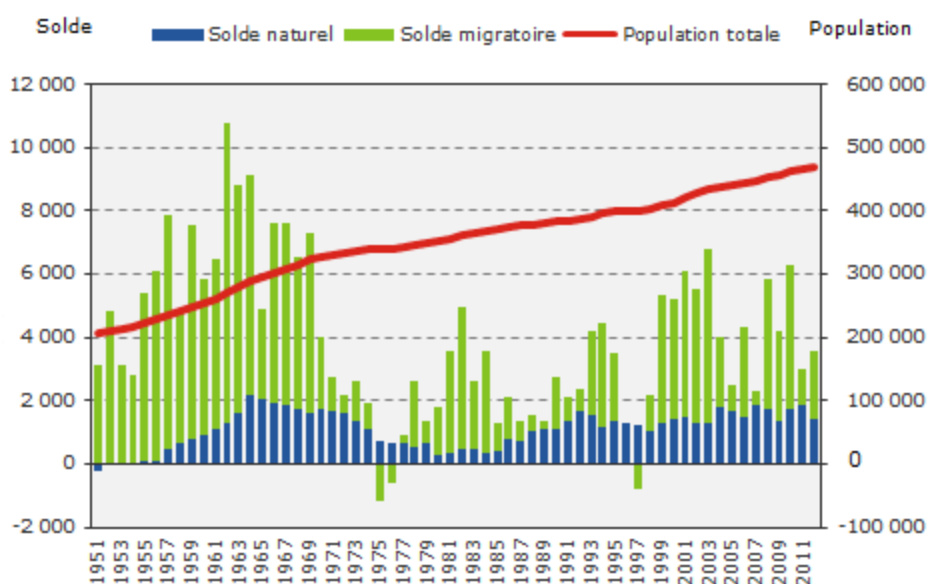
La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis 10 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population liée au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la diminution notable du nombre de logements construits.

Au niveau démographique, depuis la fin des années 90, le dynamisme économique de la région genevoise induit une forte progression démographique<sup>3</sup>, avec un solde démographique moyen sur les dix dernières années qui s'élève à 4'357 habitant-e-s supplémentaires en moyenne par an.

<sup>3</sup> 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 et en 2012 : + 3594 personnes.

Evolution de la population résidente du canton de Genève,  
du solde migratoire et du solde naturel, depuis 1951 (1)

G 01.02.2.01



(1) Solde naturel : naissances - décès. Solde migratoire : immigrés - émigrés.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale de la population

©OCSTAT/02.2013

Au niveau de la production de logements, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant<sup>4</sup> et, en conséquence, le parc global de logements l'est également<sup>5</sup>. Les résultats atteints dans ce domaine sont loin des engagements pris par Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

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 commerciales<sup>6</sup>.

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 :

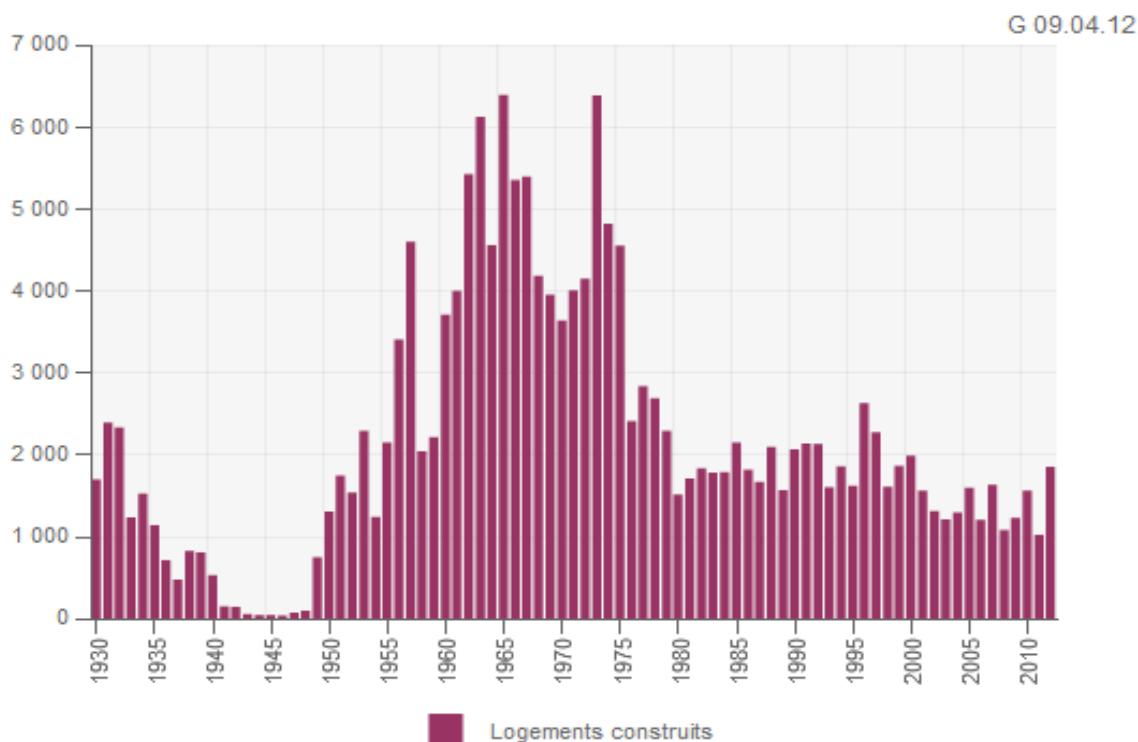
<sup>4</sup> En 2000, 1987 logements construits; en 2001 : 1560; en 2002 : 1313; en 2003 : 1209; en 2004 : 1293; en 2005 : 1599; en 2006 : 1205, en 2007 : 1632, en 2008 : 1083, en 2009 : 1240, en 2010 : 1667, en 2011 : 1018 et en 2012 : 1850 logements supplémentaires.

<sup>5</sup> 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 et en décembre 2012 : 221'880 logements.

<sup>6</sup> A noter qu'en 2012 le gain de logements est de 1'846 objets pour 1'850 nouveaux logements construits.

## Logements neufs construits dans le canton de Genève, depuis 1930

Chiffres annuels



Source : Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

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 tendance<sup>7</sup>.

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 supplémentaires<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> 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 (2006-2011) ont produit en moyenne 1'288 logements/an.

<sup>8</sup> 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.

## **Conséquences pour le logement subventionné**

Au niveau du logement subventionné spécifiquement, la situation ne va pas s'améliorer 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 logements<sup>9</sup> (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, il est donc difficile de déterminer le « parc locatif ».

Il y a lieu de relever que près de 2000 logements ont été acquis pour être intégrés au parc de LUP, mais 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 LUP<sup>10</sup>. Preuve en est qu'il ne sont pas recensés comme LUP par l'OCSTAT.

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 2011, 5'756 demandeurs inscrits<sup>11</sup>.

## **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 fortement augmenter (+2%)<sup>12</sup> L'augmentation des loyers ne concerne principalement les nouveaux baux, où elle est particulièrement élevée (+20,6%)<sup>13</sup> mais également les baux en cours, les locataires acceptant toujours plus les

---

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Il sera revenu sur ce point dans la partie de ce rapport consacrée à l'application du Protocole d'accord.

<sup>11</sup> En 2006 : 3'998 demandes, en 2008 : 4'943 demandes, en 2010 : 5'183 demandes. Source : <http://www.ge.ch/logement/indicateurs-cles.asp>

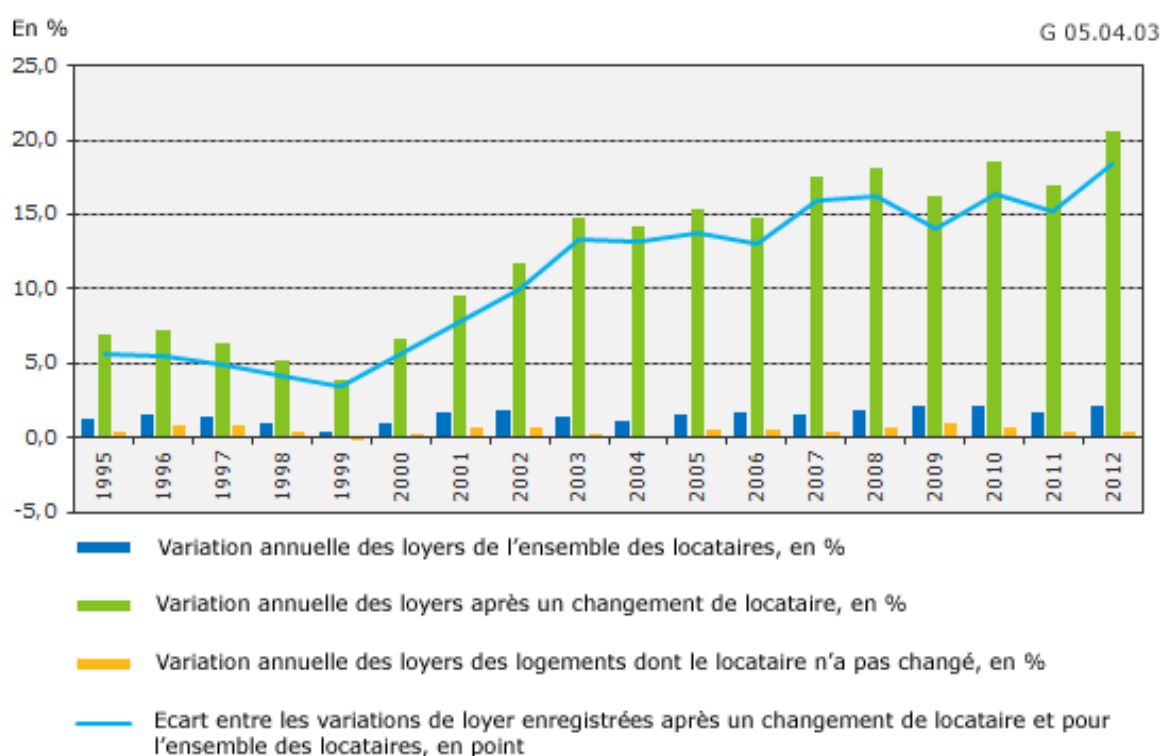
<sup>12</sup> Cette variation est la 2ème plus forte depuis 1995 (2009 : 2,2%).

<sup>13</sup> En 2007 elle s'élevait à 17,5%, en 2008 à 18,1%, en 2009 à 16,3%, en 2010 à 18,6% et en 2011 à 17% ! La variation 2012 constitue un nouveau triste record depuis 2000. Il est à relever qu'en cas de changement de

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.

**Variation annuelle des loyers des logements non neufs à loyer libre, à Genève, depuis 1995 (1)**



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

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

©OCSTAT/06.2012

locataire, 76% des logements voient leur loyer augmenter.

### 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 production<sup>14</sup>.

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 État-Communes et à d'autres sujets tellement épineux, ont été traités dans le Groupe de Concertation Logement (GCL) institué par le Conseil d'État.

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'État.
- ⌚ Le déclassement de la zone agricole systématiquement en zone de développement.

<sup>14</sup> 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.



- ⌚ 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.

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.

Il est évident que ce 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'accord<sup>15</sup> (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) ;
- ⌚ 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

---

<sup>15</sup> « 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.

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 an<sup>16</sup> 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.

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'État<sup>17</sup>. 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 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 précédent<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> 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 et il a été annoncé une nouvelle séance avant l'été.

<sup>17</sup> 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>

<sup>18</sup> 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.

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, 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, il n'a aucune information précises sur l'avancée de ce chantier.

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* »<sup>19</sup>.

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.

---

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.

<sup>19</sup> Lettre à Monsieur Mark MULLER du 26 janvier 2012.

Cela a probablement conduit directement ou indirectement à convaincre le Conseil d'État 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 2012<sup>20</sup>, la question des indicateurs de la construction ont été également abordé. En effet, 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 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 devait être lancée en 2012 afin d'identifier au mieux ce phénomène. Le RPSL n'a pas eu de nouvelles à cet égard.

---

<sup>20</sup> 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 social<sup>21</sup>. 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 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* »<sup>22</sup>.

### **2) Réduction des coûts de construction**

Monsieur Mark MULLER avait décidé en 2007 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 est qu'il est normal que les ménages à revenus modestes soient logés dans des logements de moins bonne qualité que ceux plus aisés<sup>23</sup>.

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 fonctionner<sup>24</sup>.

### **3) Loi sur l'énergie**

Le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (PL 10258) a fait l'objet de nombreuses discussions

---

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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](http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html))

<sup>23</sup> 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](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>).

<sup>24</sup> Communiqué de presse du 5 septembre 2011 : <http://www.rpsl-ge.org/categorie-11473099.html>

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 2010<sup>25</sup>. 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.

#### **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. 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.

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 doit recommencer la procédure, ceci afin de favoriser la résolution amiable du conflit.

Ce principe général, frappé au point du bon sens, a néanmoins des conséquences parfois dramatiques et parfaitement inégalitaires dans le domaine du droit du bail. En effet, c'est le seul domaine où une partie a un délai extrêmement circonscrit pour faire valoir ses droits, faute de quoi elle est réputée accepter le cadre juridique qui lui est proposé. Concrètement, le locataire qui reçoit une hausse de loyer, une résiliation de bail, ou un avis de loyer initial dispose de 30 jours pour faire valoir ses droits en procédure, faute de quoi il est réputé accepter la hausse, respectivement le congé ou le loyer initial.

---

<sup>25</sup> 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>

Dans l'hypothèse où le locataire respecte ce délai, mais n'est pas présent à l'audience de conciliation, sa cause est alors rayée du rôle, les juges annulant sa requête, avec comme conséquence qu'il ne pourra pas recommencer la démarche une nouvelle fois, le délai de 30 jours étant passé ! Pourtant, 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.

Certains pourraient croire que le rôle des avocats et de l'Asloca est justement de représenter le locataire à l'audience et qu'on peut pallier à son absence ainsi. Malheureusement, ce n'est pas l'interprétation que les juges du Tribunal civil ont du Code de Procédure Civile et, sauf cas prévisibles rarissimes et anticipés, ils prononcent le défaut du locataire, même lorsque son avocat est présent, et rayent la cause du rôle, privant définitivement le locataire de faire valoir ses droits. Les conséquences et la précarité qui peuvent résulter d'une telle situation sont dramatiques en cas de résiliation du bail ou de hausse excessive du loyer.

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. Certes, le demandeur devra toujours être présent en personne à l'audience de conciliation, mais en cas d'absence alors que son mandataire - son avocat - est présent, ce n'est pas le défaut qui sera prononcé, mais, le cas échéant, une amende de procédure. Ses droits seront préservés pour la suite de la procédure et c'est bien ça le rôle d'un avocat ou de l'Asloca : représenter son mandant et le défendre.

Cette interprétation n'est possible que si le locataire est représenté par un mandataire professionnellement qualifié (un avocat ou l'Asloca), sinon le défaut sera néanmoins prononcé.

Le RPSL s'est bien entendu engagé pour soutenir cette modification lors de la votation populaire du 25 novembre 2012<sup>26</sup> 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.

### **5) Fusion des FIDP et nouvelle gouvernance des institutions publiques**

Le projet de loi de refonte des Fondations Immobilières de Droit Public (PL 10330) qui a donné lieu à une prise de position du RPSL<sup>27</sup> et à une audition par-devant la Commission du logement du Grand Conseil.

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.

---

<sup>26</sup> 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>

<sup>27</sup> 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>

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 fut payant, en effet, le 13 février 2011, « la fondation Mammouth » a été refusée par le peuple à 57%<sup>28</sup>.

Malgré le rejet de « la fondation Mammouth », le Conseil d'Etat s'est entêté dans cette voie et a proposé un projet de loi, dit de « nouvelle gouvernance » concernant l'ensemble des institutions publiques. Ce texte posait un certain nombre de problèmes : le Conseil d'État aurait eu tous pouvoirs pour décider de ses représentant-e-s dans différentes CodOff ou au sein des FIDP. L'obstination du Gouvernement est choquante : le 1<sup>er</sup> 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, le RPSL a participé au Comité unitaire animé par SolidaritéS<sup>29</sup>. Pour la 3<sup>ème</sup> 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.

---

<sup>28</sup> 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](http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)).

<sup>29</sup> 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-pour-des-services-publics-de-qualite-105116497.html>



De plus, il est avéré que 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. Par conséquent, nous relevons qu'en période de crise des recettes de l'État de Genève, il est juste de demander une plus grande participation à ceux qui ont bénéficié depuis longtemps d'un système les favorisant par rapport aux autres propriétaires ou locataires imposés sur la fortune.

Finalement, le RPSL ne cache pas sa critique envers la procrastination dont a fait preuve l'État de Genève face à l'adaptation de sa législation : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre et à accepter par les citoyens et les contribuables concernés. Sans compter les millions de recettes fiscales ainsi envolés qui auraient pu, par exemple, être employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements<sup>30</sup>.

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

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 l'acquisition de ces logements si ce n'est pour les habiter (sauf dérogations autorisées par le DU).

Le RPSL soutient le Conseil d'État dans sa démarche et salue 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 spéculatif. Globalement, nous considérons que ce projet permet de limiter les dérives spéculatives de la PPE en zone de développement et il a notre soutien à cet égard. La référence à la LDTR nous semble également une démarche cohérente, efficace et pertinente.

### **8) Enjeux fédéraux**

Durant l'année 2012, plusieurs votations populaires fédérales ont concernés la question du logement :

---

<sup>30</sup> La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL à la page : <http://ddata.over-blog.com/xxxyyy/1/39/42/14/Prises-de-position/determination-sur-consultation-cantonale-imposition-immobi.pdf>

- ⌚ L'initiative populaire «Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)». Les milieux de défense des locataires étaient opposés à ce texte, le RPSL a fait une prise de position officielle en collaboration avec l'Asloca Romande. Le texte a été refusé par 55,8% de la population suisse le 11 mars 2012.
- ⌚ L'initiative populaire «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement». Les milieux de défense des locataires étaient également opposés à ce texte. Le RPSL a fait une prise de position officielle<sup>31</sup>. Le texte a été refusé par 68,9% de la population suisse le 17 juin 2012.
- ⌚ L'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite». Les milieux de défense des locataires étaient également opposés à ce texte qui a été refusé par 52,6% de la population suisse le 23 septembre 2012.
- ⌚ La modification du 15 juin 2012 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT), proposée comme contre-projet indirect à l'initiative populaire « pour le paysage ». Cet objet, un peu perdu parmi des enjeux de votations brûlants, tant au niveau cantonal que fédéral, n'a pas suscité de réel débat à Genève, ce d'autant que cette modification législative n'avait que peu de conséquence pour notre canton. Néanmoins, c'est avec surprise que le RPSL a constaté un clivage gauche-droite au niveau des mots d'ordre des partis, les partis de droite s'opposant à ce texte, au contraire des partis de gauche et du Conseil d'État. Finalement, ce texte a été adopté le 3 mars 2013 tant à Genève qu'au niveau de la Confédération avec une confortable majorité, pour la plus grande satisfaction du RPSL.

---

<sup>31</sup> <http://www.rpsl-ge.org/article-non-c-est-non-105115985.html>

### **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 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 territoire<sup>32</sup>.

### **Le point de vue des Communes et contexte cantonal**

Compte tenu des débats menés dans les Communes elles restent souvent le lieu où s'expriment les blocages, et la nouvelle révision du plan Plan Directeur Cantonal a été une nouvelle fois le terrain d'expression de ces blocages communaux.

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, 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'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 demande que l'effort communal en matière de production de logements, et

---

<sup>32</sup> Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 137.

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.

Malheureusement, et malgré cette répartition des tâches, le positionnement des Communes sur la question de l'urbanisme se fait souvent 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'État 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.

Avec la reprise du Département nouvellement appelé « de l'Urbanisme » par le Conseiller d'État François LONGCHAMP à la mi-2012, la stratégie de communication concernant l'aménagement du territoire a radicalement changé, plus particulièrement en ce qui concerne le rôle entre l'État et les Communes. Le premier dossier auquel le nouveau Conseiller d'État en charge de l'urbanisme s'est attelé a été justement de rétablir un dialogue rompu entre les Communes et l'État sur le dossier du Plan Directeur Cantonal et à tenter d'expliquer les besoins et la démarche auprès des partenaires et du public<sup>33</sup>.

### ***Le Plan Directeur Cantonal***

Le RPSL, comme d'autres associations actives dans le domaine, attendait beaucoup du

---

<sup>33</sup> « Les intentions politiques du plan directeur cantonal font l'objet d'une publication spécifique, destinée à un large public. Ce document, intitulé «Genève envie», a été conçu pour la première fois de manière à permettre à un public non averti d'appréhender les objectifs sous-jacents du plan directeur, dont la rédaction et la forme s'avèrent très techniques. Ces intentions politiques se matérialiseront au cours des prochains mois par des propositions de modifications législatives et réglementaires (réforme des PLQ, réglementation sur l'accession à la propriété en zone de développement, encouragement à la participation des communes dans la construction de logements). A ces éléments s'ajoute le projet de réforme de la péréquation financière communale, qui doit permettre aux communes de mieux faire face à leurs obligations en matière d'aménagement du territoire et de construction de logements ». Communiqué de presse du Conseil d'État, 20 février 2013, p. 2.

processus de révision du Plan Directeur Cantonal. A 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<sup>34</sup> et que l'avant-projet de Plan Directeur Cantonal ne tenait 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 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.

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 au stade de l'avant-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, 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-quarts des Communes s'étaient prononcées contre l'avant-projet qui leur a été soumis, pour des raisons souvent très différentes, mais sans le moindre état d'âme d'appartenance politique. François LONGCHAMP a rencontré chacune des Communes qui s'étaient prononcées contre l'avant-projet de Plan Directeur Cantonal. Il est impossible aujourd'hui de dire si il a su rallier l'entier de ces communes au projet finalement

---

<sup>34</sup> « En revanche, l'objectif cible de 1600 nouveaux logements par an (base : 108 m<sup>2</sup>/logement) n'a pu être respecté », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 3.

déposé devant le Parlement<sup>35</sup>, 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 que nous pouvons partager : « 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 longtemps : « 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 »<sup>36</sup>.

Cependant, concernant les critiques formulées par rapport à l'avant-projet, force est de constater que le projet de Plan Directeur Cantonal ne corrige pas certains éléments :

- ⌚ 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 agricole<sup>37</sup> 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 que la création de logements d'utilité publique vienne toujours en second après la réalisation d'équipements publics, comme si la création de LUP n'était toujours pas une politique publique. Par ailleurs, il est 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 »<sup>38</sup>. 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

---

<sup>35</sup> En effet, la procédure ne prévoit pas de soumettre une nouvelle fois le projet aux Communes après avoir intégré, ou pas, leurs remarques.

<sup>36</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 5.

<sup>37</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 78.

<sup>38</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 140.

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 Cantonal<sup>39</sup>, on doit regretter qu'en terme d'équilibre territorial cette référence ainsi que les travaux du CATI-Ge ne trouvent pas de concrétisation.

Aujourd'hui, s'ouvre la discussion concernant le Plan Directeur Cantonal par devant le Grand Conseil et il est fort à craindre que l'action du parlement n'amène pas des améliorations sur les points ci-dessus.

### **Les PAC, PACA ou Grands Projets**

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).

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* »<sup>40</sup>.

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. Depuis 2008, c'est essentiellement les PACA qui ont pris le relais.

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

---

<sup>39</sup> Fiche A18 « Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 147.

<sup>40</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 141.

## **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 nous ont semblé parfaitement disproportionnées par rapport à la planification des déclassements nécessaires pour combattre la crise du logement. 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 canton<sup>41</sup>.

Malgré ces démarches, 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 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 parlement<sup>42</sup>.

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.

## **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. Malgré certaines critiques justifiées développées par les opposants, le RPSL était favorable au déclassement de ce secteur mais sera très vigilant sur le processus mis en œuvre pour la réalisation de ce nouveau quartier, surtout sur le positionnement de l'Etat 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'Etat Mark MULLER visant refuser toute intervention étatique dans la mesure où des promotions privées étaient positionnées. Ces instructions ne sont plus d'actualité et nous nous en félicitons.

---

<sup>41</sup> 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).

<sup>42</sup> 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](http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html))



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 aux financements 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***

Une des premières actions de François LONGCHAMP au niveau de l'urbanisme a été la négociation d'un accord sur la réalisation de ce secteur avec le Conseil administratif de la Commune de Veyrier, farouchement opposé à la densification de ce secteur.

Si l'on peut saluer le sens de la négociation du Conseil d'État en charge qui a su préserver le potentiel de logement du secteur, 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, au programme de ce Plan Directeur Cantonal.

Une telle négociation serait évidemment moins dommageable si ces terrains n'étaient pas un des rares périmètres en main de l'État de Genève sur lequel 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***

Alors qu'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.

De plus, le phasage de réalisation négocié par l'ex-Conseiller d'État Mark MULLER 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	3400	3400
P12 : Versoix	2500	1900
P13 : Pallenterie	3200	3000
P14 : Puplinge-Gare d'Annemasse	1700	500
P15 : Satigny	1500	300
Total d'ici 2030	35700	42400
Par année (sur 15 ans)	2380	2827

Cette planification devrait donc être à même d'atteindre donc l'objectif fixé par le Conseil d'État, mais il est important de tester ces hypothèses de planification sur la durée. Par ailleurs, à ce stade, les Grands Projet P11 à P15 ne font pas l'objet d'une évaluation de réalisation à horizon 2030.

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.

### ***La nouvelle procédure civile déploie ses effets***

Le communiqué de presse de la commission de gestion du pouvoir judiciaire du 26 mars 2013, introduisant le compte-rendu de l'activité du pouvoir judiciaire en 2012<sup>43</sup> titre « Une stabilisation mouvementée » en précisant que « *L'activité de la plupart des juridictions genevoises s'est normalisée courant 2012, deux ans après l'entrée en vigueur des codes de procédure fédéraux et de la nouvelle organisation judiciaire. Le nombre de procédures sorties est généralement en hausse; il est à nouveau équivalent au nombre d'affaires entrées* »<sup>44</sup>. La juridiction des baux et loyers n'est pas épargnée à ce titre, ce qui n'a rien d'étonnant au vu de la situation du logement à Genève.

Comme déjà expliqué, les chiffres de l'activité sont difficiles à comparer avec les années antérieures à la nouvelle procédure civile. A titre d'exemple, « *le nombre d'affaires nouvelles dont a été saisi le TBL a diminué par rapport à 2011 pour se rapprocher du niveau atteint en 2010 (- 22.5% par rapport à 2011 et + 3.6% par rapport à 2010), soit une stabilisation par rapport à la nette augmentation ressentie en 2011 suite à l'entrée en vigueur du CPC* »<sup>45</sup>.

Ce que les milieux locataires craignaient avec l'introduction du nouveau code de procédure civile s'est évidemment réalisé : recours par les bailleurs à la procédure très rapide dite des « cas clairs », essentiellement pour les demandes d'évacuation pour défaut de paiement du loyer.

« *Pour traiter le nombre important d'affaires portant sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement et les autres procédures sommaires (notamment les cas clairs régis par l'art. 257 CPC), 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 CBL :*

> *une 7ème chambre chargée des requêtes en évacuation de logement assorties de demandes d'exécution (directe ou indirecte), qui tient deux audiences par semaine et*

> *une 8ème 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*

<sup>43</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2012\\_mars\\_2013.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2012_mars_2013.pdf)

<sup>44</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/actualites/communiqués\\_de\\_presse/CGPJ\\_COMMUNIQUÉ\\_COMPTE\\_RENDU\\_2012\\_2013\\_03\\_26.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/actualites/communiqués_de_presse/CGPJ_COMMUNIQUÉ_COMPTE_RENDU_2012_2013_03_26.pdf)

<sup>45</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2012\\_mars\\_2013.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2012_mars_2013.pdf), p. 34.

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 intervenants sociaux (Hospice général, office du logement) »<sup>46</sup>.

Le compte-rendu de l'activité du pouvoir judiciaire publie des chiffres intéressants sur la durée de traitement des affaires en fonction du sujet<sup>47</sup>. Les procédures en résiliation de bail, hors « cas clair », sont les plus longues avec une durée de traitement moyenne de 508 jours depuis leur inscription dans la filière civile. Alors que les plus courtes sont bien évidemment les procédures d'évacuation avec une durée moyenne de 161 jours, alors qu'elles sont la mesure la plus violente à l'encontre des locataires, souvent déjà en situation sociale fragilisée et qu'elle comprend l'exécution. A cet égard, il est maintenant nettement avéré que le nouveau CPC péjore gravement la situation des locataires les plus fragilisés.

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

Procédures	2009	2010	2011	2012
Solde début	1078	1026	953	1431
Entrées	1863	1910	2561	1981
<b>Total</b>	<b>2941</b>	<b>2936</b>	<b>3514</b>	<b>3412</b>
Sorties	1915	1983	2083	2039
Solde fin	1026	953	1431	1373
Taux de sortie	1,03	1,04	0,81	1,03

Au niveau de la Commission de conciliation, l'activité 2012 peut se résumer ainsi :

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Solde début	2367	2262	1808	2072	2470	2578	2707	2361	3284	2981	2289	1616
entrées	5546	5199	5326	5156	4917	4932	4753	5800	5369	4841	3104	3712
<b>TOTAL</b>	<b>7913</b>	<b>7461</b>	<b>7134</b>	<b>7230</b>	<b>7387</b>	<b>7510</b>	<b>7460</b>	<b>8116</b>	<b>8653</b>	<b>7822</b>	<b>5393</b>	<b>5328</b>
Sorties	5651	5653	5062	4792	4814	4817	5092	4896	5697	5533	3785	3264
Solde fin	2262	1808	2072	2436	2573	2693	2368	3265	2956	2289	1608	2064
Taux de sortie										1,14	1,22	0,88

De manière assez logique, avec le passage des congés pour défaut de paiement directement

<sup>46</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2012\\_mars\\_2013.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2012_mars_2013.pdf), p. 34 et s..

<sup>47</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2012\\_mars\\_2013.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2012_mars_2013.pdf), p. 35.

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.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Contestation de congé par le locataire	961	1173	1061	1043	1126	1313	1471	1488	1286	1330	1371	1408
Fixation du loyer	1761	1406	1462	1441	1193	875	831	1798	1548	1027	991	1464
Validation de consignation	270	208	187	157	191	193	172	190	145	181	106	118
Divers	1013	829	692	717	831	845	788	885	789	899	479	529
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1409	1478	1759	1715	1500	1614	1380	1316	1514	1344	81 + 1400 = 1481 <sup>48</sup>	69 + 962 = 1031 <sup>49</sup>
Requête amiable	132	105	165	85	76	90	111	123	87	60	76	124

Comme on peut le constater, le nombre de nouvelles affaires reste globalement stable avec une diminution significative des évacuations pour défaut de paiement du loyer les deux sections confondues<sup>50</sup>.

Le taux de conciliation s'est considérablement amélioré puisqu'il est passé de 51% au sens strict (sans les retraits en audience) à 60% en 2012. Le taux de conciliation par matière a été le suivant : contestation de congé : 58%, consignation du loyer : 56%, dossiers divers : 42%, évacuation pour défaut de paiement du loyer : 35%, fixation du loyer : 76% et requête amiable : 100%.

### **Fonctionnement**

Force est de constater aujourd'hui que c'est surtout au niveau du greffe et des aspects administratifs que les moyens manquent encore. 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.

Pourtant, les milieux immobiliers ne semblent pas partager ce constat puisqu'ils ont déposé en 2012 un Projet de loi 10964 modifiant la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ) (E 2 05) (Pour

<sup>48</sup> Soit pour 2011 : 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1400 introduites au TBL.

<sup>49</sup> Soit pour 2012 : 69 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 962 introduites au TBL.

<sup>50</sup> A ce stade, aucune hypothèse de ne peut venir éclairer ce constat.

renforcer le Tribunal des baux et loyers) visant uniquement à doubler le nombre de juges assesseurs au Tribunal des baux et loyers.

A cette occasion, le RPSL a été auditionné par la Commission judiciaire du Grand Conseil le 18 octobre 2012 et a rappelé quelques principes du fonctionnement du Tribunal des baux et loyer. Il a surtout insisté sur le fait qu'il n'était pas favorable à l'augmentation du nombre de juges assesseurs en dehors de la proportion pratiquée actuellement, soit trois juges assesseurs locataires et trois juges assesseurs bailleurs pour un juge de carrière, et que le retard vient du fait qu'il y a beaucoup plus d'affaires à cause de la crise du logement et que, pour gérer ce retard, il faut plus d'audiences, plus de greffiers, plus de salles et plus de juges de carrière assistés de juges assesseurs en proportion.

La Commission judiciaire<sup>51</sup>, puis le Parlement, ont suivi cette manière de voir et l'augmentation de trois juges assesseurs locataires et de trois juges assesseurs bailleurs pour assister la nouvelle Chambre 6 créée par l'affectation d'un juge de carrière de plus à la Section du Tribunal des baux et loyers a été votée le 22 février 2013.

Par ailleurs, le RPSL s'est efforcé d'organiser quelques rencontres avec les juges assesseurs locataires des deux sections afin d'aborder les problématiques rencontrées et quelques questions juridiques récurrentes. Ces séances sont toujours très fréquentées, ce qui montre la motivation, l'assiduité et le sérieux des juges assesseurs locataires<sup>52</sup>.

### ***Les évacuations judiciaires***

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 pouvait 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.

---

<sup>51</sup> Le rapport de la Commission judiciaire et de la police sur le PL 10964 : <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10964A.pdf>

<sup>52</sup> Une première séance le 20 novembre 2012 a réuni les juges assesseurs locataires de la CCMBL et du TBL, ensuite de laquelle deux nouvelles séances ont été appointées début 2013, le 22 janvier pour les assesseurs CCMBL et le 7 février 2013 pour les assesseurs au TBL.

- 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'État devraient être renforcés pour qu'il puisse remplir pleinement sa mission tendant au relogement des évacués judiciaires »*<sup>53</sup>.

---

<sup>53</sup> 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 ».

## Commissions et délégations officielles

Le RPSL dispose de représentant-e-s dans diverses Commission et délégations officielles :

- **Juridiction des baux et loyers** : nous avons 30 juges assesseurs à la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers, 15 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 4 juges assesseurs représentant-e-s des milieux locataires.
- **Fondations immobilières de droit public** : nous avons 5 représentant-e-s au sein des FIDP jusqu'au renouvellement des membres des conseils suite à la prolongation des mandats en l'attente de la réforme des institutions de droit public refusée par le peuple le 17 juin 2012. Au renouvellement de ces conseils, le Conseil d'État a adopté de nouvelles règles sans les communiquer aux associations partenaires, ce que nous regrettons vivement. Notamment, le principe du non cumul dans des CodOff, que nous soutenons par ailleurs, a conduit un de nos représentants à devoir renoncer à son mandat, mais a ainsi fait perdre une de ses représentations au RPSL. Une plus grande transparence et une meilleure communication de la part du Conseil d'État sur les règles du jeu nous auraient permis d'anticiper ces exigences et de trouver un-e candidat-e adéquat-e.
- Nous disposons d'un représentant-e-s dans chacune des commissions suivantes : **Commission d'Aménagement du Territoire (CAT), Commission d'Architecture, Commission d'Urbanisme, Commission du Patrimoine et des Sites, Observatoire du Logement, Commission d'Attribution des Energies renouvelables, Commission sur les Questions énergétiques, Commission du développement durable, Commission du Ramonage, 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 représentant-e-s. Début 2013, ils ont été convoqué 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 représentant-e-s 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 dans ces circonstances.

## 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 3 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 26 dossiers concernant 49 personnes, pour qui les frais occasionnés par leur défense en tant que locataire étaient difficile à assumer intégralement.

Les demandes de participation pour les frais occasionnés pour la défense des locataires qui nous ont été soumis ont toujours semblé raisonnables et justifiés (deux dossiers n'ont pas été acceptés totalement : une demande a été prise en charge à hauteur de Fr. 2'717,75 en lieu et place des Fr. 5'435,50 sollicités et une autre demande n'a également été accordée que pour moitié, à savoir à hauteur de Fr. 270.- en lieu et place des Fr. 540.- sollicités).

Le montant total d'attribution a été de 17'903,55.-- Frs, ce qui représente une moyenne de Fr. 688,60-- par dossier. 15 bénéficiaires étaient domiciliés en Ville de Genève, les autres de Meyrin, Vandoeuvres, Plan-les-Ouates, Châtelaine, Carouge, Lancy, Versoix, Thônex, Vernier et Veyrier.

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 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 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 déjà dans son rôle de Trésorier en une année de fonctionnement, 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 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.—affectés au Fonds de Solidarité), la Ville du Grand-Saconnex (500.--), 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.--) 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. Après trois 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

23 avril 2013