

**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 2009–2010

Table des matières

Marché du Logement : crise continue et analyse des chiffres	p. 2
Nouvelle politique du logement : Protocole d'accord	p. 7
Droits des locataires – enjeux politiques	p. 12
Périmètres d'Aménagement concertés et densifications	p. 15
Relations entre partenaires sociaux	p. 19
Remerciements	p. 20

Marché du Logement : crise continue et analyse des chiffres

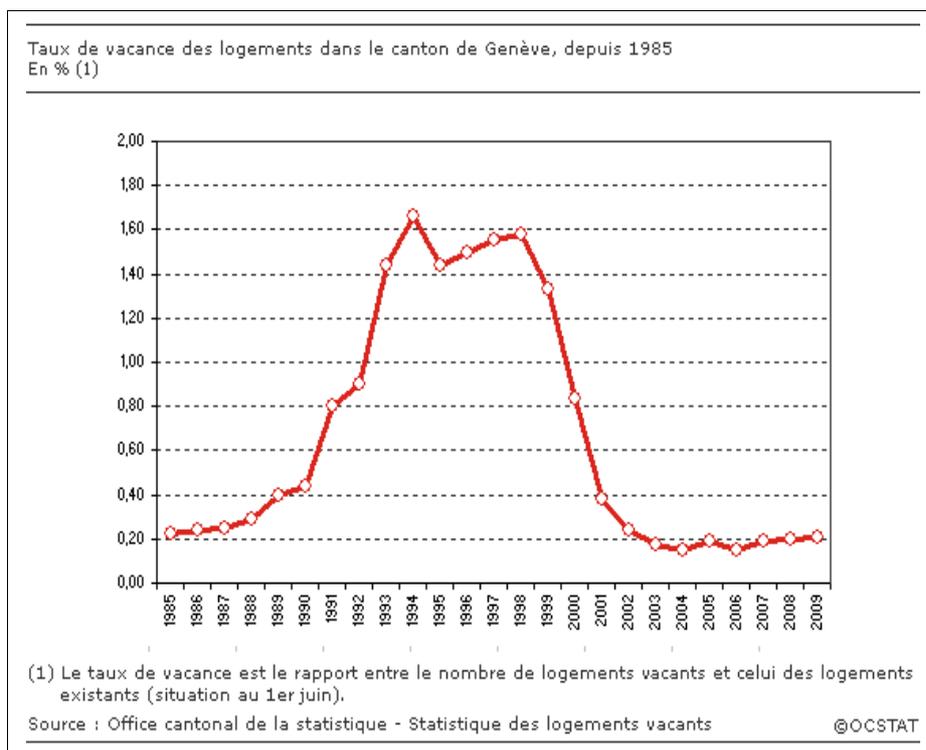
Comme depuis 10 ans maintenant, En 2009-2010, la crise du logement reste, une année de plus encore, très présente, tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal, sans qu'une issue à court terme ne se dessine. Ainsi, le taux de logements vacants à Genève reste à des niveaux historiquement bas, le taux de vacance pour 2009 frémissant à 0,21%¹.

La pénurie de logements se manifeste dans d'autres régions de Suisse (taux de vacance suisse : 0,90% au 1er juin 2009), mais Genève détient encore une fois le record absolu en matière de tension sur le marché du logement².

Comme nous l'avons déjà identifié les années précédentes, cette pénurie est clairement le résultat de deux phénomènes connus. D'une part l'accroissement soutenu de la population résidente, pendant 10 ans³, et, d'autre part, la diminution de la production de logements⁴.

Depuis 2004 on avait pu constater un ralentissement de la croissance de la population, mais les chiffres de 2008 et 2009

contredisent cette impression. Le solde démographique pour 2009 et légèrement moins élevé que celui de 2008, mais s'élève néanmoins à 4'189 personnes supplémentaires.

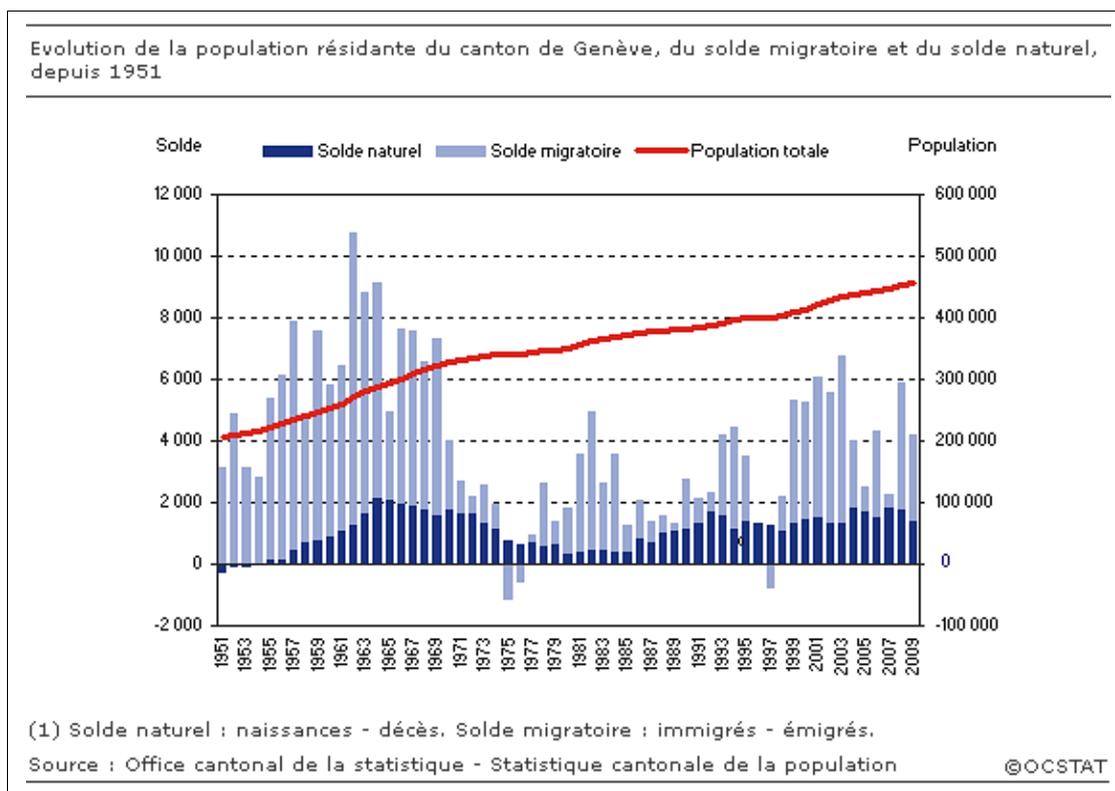


¹ En 2003 le taux de vacance s'élevait à 0,17%, en 2004 à 0,15%, en 2005 à 0,19%, à 0,14% en 2006, en 2007 à 0,19% et en 2008 à 0,20%.

² Le 2ème canton ayant le taux de vacance le plus bas est Zoug avec un taux de 0,29%. A noter que le canton de Vaud arrive en 3ème place avec un taux de vacance de 0,43% alors qu'en 2007 il pouvait encore bénéficier d'un taux de vacance de 0,61%. Bâle-Campagne se situe à 0,53% et Zurich à 0,66%.

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 et en 2009 : + 4189.

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 et en 2008 seulement 1083 logements supplémentaires.



En contrepartie, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant⁵ et, en conséquence, le parc global de logements l'est également⁶. 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.

De plus, la croissance du parc immobilier reste souvent 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 commerciales⁷.

Deuxièmement, le nombre de logements subventionnés continue dramatiquement à baisser. La proportion de logements subventionnés représentait au plus fort 21% du parc immobilier et, au 31 décembre 2008, 9,26% du parc⁸ (soit 20'075 logements). Ces chiffres sont assez affolants par rapport aux engagements pris dans le Protocole d'Accord. En effet, si parmi ces 20'075

⁵ En 2009, encore une fois, on se situe dans une production de nouveaux logements extrêmement faible avec 1240 nouveaux logements. En moyenne, ces 10 dernières années la population a augmenté de 4'676 personnes par an alors qu'en moyenne seulement 1'341 nouveaux logements sont produits par an.

⁶ 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 logements, en décembre 2008 : 216'702 et en décembre 2009 : 217'954

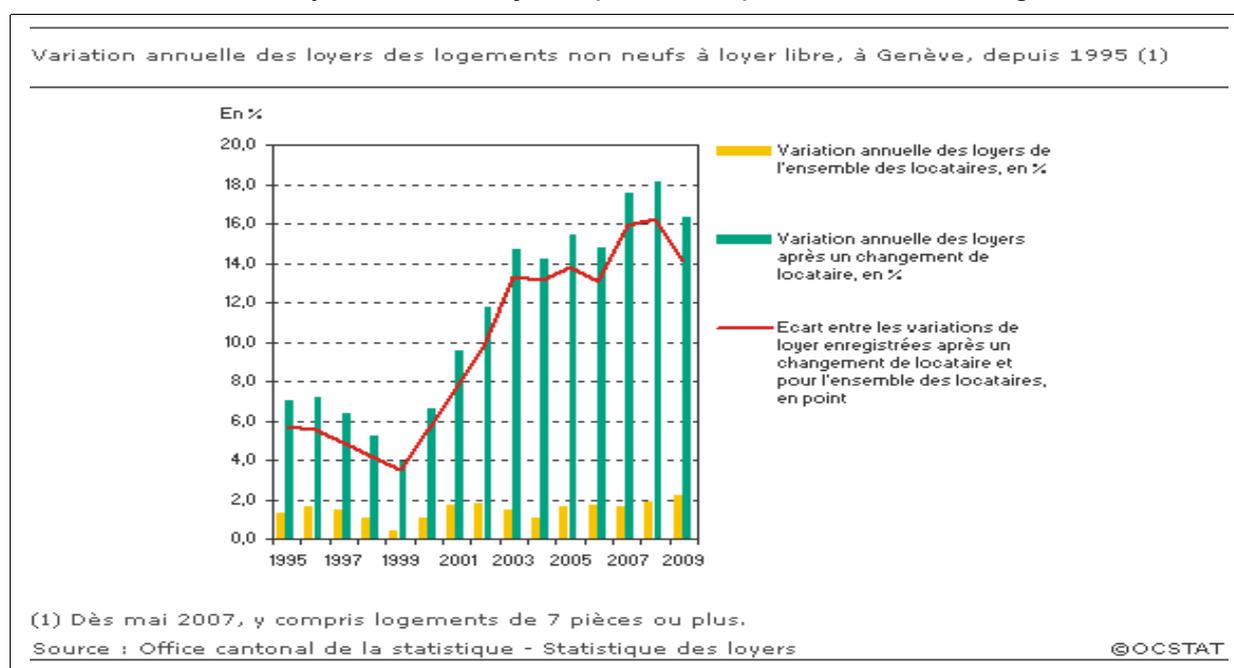
⁷ Néanmoins, en 2009 le gain de logement est de 1'240 logements pour 1'230 nouveaux logements construits.

⁸ En 2007 la proportion de logements subventionnés représentait encore 10,39% du parc de logements du Canton. On constate donc que les logements libres continuent d'augmenter plus vite que les logements subventionnés.

logements l'on ne devait retenir que ceux qui répondent aux conditions des LUP (soit 7'700 logements à fin 2009), cela donnerait une proportion de 3,53% alors que le Conseil d'Etat s'est engagé à atteindre la proportion de 20% !

Les conséquences de cette pénurie de logement et singulièrement de la pénurie de logements économiques, 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 (+2,3%), et cette progression est la plus forte enregistrée à Genève depuis 1993 !⁹ L'augmentation des loyers ne concerne pas seulement les nouveaux baux, où elle est particulièrement élevée (+16,3%)¹⁰ 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.

Enfin, la demande de logements subventionnés, auprès de l'Office Cantonal du Logement et

⁹ Comme en 2008, cette variation est légèrement plus faible que dans le reste de la Suisse (+2,6%).

¹⁰ En 2007 elle s'élevait à 17,5% et en 2008 à 18,1% ! Il est à relever qu'en cas de changement de locataire 76% de logements voient leur loyer augmenter.

des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante pour atteindre à décembre 2008, 4'943 demandeurs inscrits¹¹.

Le RPSL, dans la perspective de débloquent la situation sous l'angle de la production de logements, avait participé au groupe de travail destiné à l'analyse fine des projets bloqués à Genève et 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.

A notre regret, comme cela a été discuté lors de nos comités mensuels, nos demandes n'ont malheureusement pas reçu l'écho espéré. Néanmoins, il semblerait que la maîtrise du foncier apparaisse toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement. Cette évolution du discours politique des autorités est à souligner même s'il n'est pas encore suivi d'actes ou de décisions concrètes.

Les différents acteurs politiques et institutionnels sont partis d'un constat commun : il s'agissait de trouver une nouvelle solution en matière de logement. C'est dans cet esprit que le RPSL a pris une part active aux travaux institués par le Gouvernement dans ce sens.

Compte tenu des débats surgis dans les Communes, force est de constater qu'elles restent souvent le lieu où s'expriment les blocages. Au moment où la réforme de la péréquation intercommunale se met en œuvre après tant d'années d'attente, on peut raisonnablement espérer que la construction de logements sera perçue plus comme une opportunité qu'un risque et que progressivement ces conceptions évoluent. Cependant, force est de constater que la

¹¹ Source : www.fidp.ch le site internet des Fondations immobilières de droit public.

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'emploi plutôt que de logements.

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 faudra donc agir auprès du Canton pour une réforme dans ce sens.

C'est donc ici le lieu de rappeler que les enjeux de la planification du territoire et de la production de logements sont avant tout des enjeux cantonaux, discours que les communes ont parfois des difficultés à soutenir. La politique en matière de planification du territoire et de la production de logements, selon le cadre légal, relève manifestement de la compétence cantonale et doit le rester.

Malheureusement, fréquemment, le positionnement des Communes sur la question de l'urbanisme s'est fait plus 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. Malheureusement, l'approche du 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.

Comme indiqué plus haut, la diminution du stock de logements subventionnés est un phénomène socialement préoccupant. La perte de plus de 19'000 unités de logements subventionnés en 23 ans 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 21% au plus fort de la production.

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.

Comme déjà constaté depuis plusieurs années, le système mis en place par la LGL ne répond plus que partiellement aux besoins de la partie la plus fragile de la population. En effet, le phénomène d'accroissement global et progressif du pouvoir d'achat des classes populaires et des classes moyennes n'est plus d'actualité et l'augmentation croissante des loyers selon le système de subventionnement de la LGL entraîne une charge de plus en plus lourde sur les loyers des ménages. En effet, en 2008-2009, l'augmentation des loyers de logements subventionnés était de 2,1%¹², ce qui n'est clairement pas compensé par les salaires.

Le RPSL a, dans ce contexte, 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 du GCL. 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.

¹² Communiqué de presse de l'OCSTAT du 26 juin 2009.

- 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.
- 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'Etat a décidé de mettre en œuvre.

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'agira 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'accord et dont la première séance a eu lieu le 30 avril 2007.

Au début de l'année 2007, le Conseil d'Etat 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.

En outre, le point X du Protocole d'accord prévoit : « 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 »¹³.

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 entièrement satisfait des décisions prises. Si l'engagement des membres du groupe de suivi a été reconnu par la nomination de

¹³ Protocole d'Accord sur le logement du 1er décembre 2006.

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 d'une heure et demie à deux heures nous semblent clairement insuffisantes¹⁴.

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 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.

L'autre 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'Etat¹⁵. En particulier, une proposition de systématique différente et de simplification rédactionnelle a été avancée et

¹⁴ Depuis sa constitution, le GSLUP (Groupe de suivi LUP) s'est réuni les 30 avril, 24 septembre 2007, les 7 mars, 6 juin, 10 octobre 2008, le 6 février, 5 juin, 12 octobre 2009.

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

retenue, dans les grandes lignes, par le Conseil d'Etat.

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 offert la possibilité de choisir s'il veut bénéficier d'un loyer subventionné, pour autant qu'il y soit éligible, ou conserver son bail précédent¹⁶.

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 de s'engager dans un processus LUP sur 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.

Le troisième thème qui a occupé principalement le GSLUP est la question de l'aménagement du territoire. La force d'inertie de l'Etat 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.

Lors de la séance du 6 juin 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 planning 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.

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

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

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

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, en espérant la fin des travaux sur le concept en 2010.

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 social¹⁷. 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.

Premièrement, 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 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 ».

Une telle décision conduit évidemment à une tendance inflationniste et renchérit le prix de la construction des logements. Pour le RPSL, le seul véritable moyen de libérer concrètement des terrains constructibles dans la zone agricole consiste à accroître l'offre, donc à déclasser davantage dans cette zone.

Deuxièmement, 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 aisés.

Le RPSL a pris publiquement position¹⁸ sur le rapport de ce groupe de travail et n'a eu de cesse d'essayer de combattre l'application de ces mesures à différents niveaux et dans différentes instances. Pour le RPSL l'éventuelle concrétisation de plusieurs des mesures proposées doit absolument être évitée, au moyen de la démocratie directe si nécessaire.

Le RPSL ne peut accepter que le programme des LUP devienne le prétexte pour construire un logement social dévalorisé et dévalorisant. Monsieur Mark MULLER a en outre précisé qu'un des objectifs visés par cette réflexion était d'atteindre des loyers LUP de 3'000.— Fr. la pièce/an sans subvention ! Il semble aujourd'hui fort peu probable d'atteindre ce niveau de loyer sans péjorer la qualité des logements visés et les premiers plans produits dans ce sens laissent clairement entendre que cela sera le cas.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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-18437734.html>

Afin de rappeler sa position au Conseil d'Etat et de réaffirmer le rejet de toute stigmatisation sur le logement, le RPSL a écrit tout récemment au Gouvernement en posant les conditions du maintien de sa participation au Protocole d'accord. Celle-ci sera donc liée aux points suivants :

- Rétablissement du principe de subventionnement des LUP;
- Abandon des mesures d'économie péjorant l'habitabilité des LUP;
- Application d'un prix modeste (selon les termes du Protocole d'accord) pour les terrains agricoles destinés à être déclassés pour des opérations de logement.

Face à ces critiques, le Conseil d'Etat in corpore s'est positionné sur cette question dans un courrier au RPSL et à la CGAS du 8 juin 2009 rappelant que l'intention n'était pas de construire du logement social au rabais et que le « Rapport -20% » n'est pas un rapport qui a comme destinée d'être validé par le Conseil d'Etat.

A cette occasion, nous a également été transmis un courrier destiné aux Fondations immobilières de droit public précisant que les mesures d'économies dans la construction ne doivent pas se faire au détriment de l'habitabilité des logements, que ces mesures ne doivent pas impliquer de dérogation à la LGL et à son règlement et sollicitant la création au sein des FIDP d'une commission d'optimisation de coût de la construction intégrant les différentes sensibilités sur la question.

Suite à ces éléments, le Secrétariat des FIDP a sollicité le RPSL pour participer à ladite Commission d'optimisation des coûts. Les conditions de la participation du RPSL à cette instance sont actuellement en train d'être négociées avec les autorités étatiques.

Par ailleurs, d'autres sujets ont nécessité la mobilisation du comité du RPSL pendant l'année 2009-2010. Plusieurs de ces projets émanent du Conseil d'Etat et, comme relevé plus haut, n'ont fait l'objet d'aucune consultation préalable des milieux de défense des locataires. A cet égard il faut ici citer :

- Le projet de loi de refonte des Fondations Immobilières de Droit Public (PL 10330) qui a donné lieu à une prise de position du RPSL¹⁹ et à une audition par-devant la Commission du logement du Grand Conseil. A ce jour ce projet est toujours gelé par la Commission du logement.
- Le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (PL 10258) qui a fait l'objet de nombreuses discussions au sein des associations concernées, ainsi qu'au sein du Parlement. Le

¹⁹ 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>

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 votation²⁰. Malheureusement, celle-ci a été acceptée par une courte majorité par le peuple, bien que refusée dans les zones urbaines du canton. Actuellement, le Parti socialiste genevois a déjà annoncé son intention de déposer une initiative populaire afin de corriger le texte voté par le parlement. Le RPSL prendra part à ces travaux au moment opportun.

- Finalement, un nouveau grand chantier législatif s'est ouvert concernant la refonte de l'organisation judiciaire et l'application de la nouvelle procédure civile fédérale. Dans ce cadre, il y a à craindre pour 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. Ce chantier n'est pas encore clos à ce jour, mais un Comité unitaire pour la gratuité des juridictions sociales (Baux et Loyers, Prud'hommes, Tribunal cantonal des assurances sociales) s'est déjà mis en place et le RPSL y participera.

²⁰ 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>

Périmètres d'Aménagement Concertés et densifications

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 à des 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 quel est le taux d'occupation du sol qui n'est pas négociable. Cela évite tant le sentiment que tout est négociable 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). En 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 de nécessité reste malheureusement à l'état de déclaration d'intention (50'000 nouveaux logements dans le canton d'ici 2030 soit en moyenne 2'300 par an !), mais c'est seulement dans l'examen attentif des PACA que l'on peut saisir globalement la localisation des parcelles concernées.

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 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 canton²¹.

Cependant, 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 particulièrement. Cette absence de garanties et de débat démocratique 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. Ces négociations ont abouti à la signature d'une convention et au dépôt d'un projet de loi formel devant le parlement.

Les grands acquis de cette convention pour l'aménagement du secteur PAV sont :

- La consécration du principe "un nouveau logement pour un nouvel emploi" ;
- Le principe d'un équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire ;
- Le principe que les logements construits sur des parcelles appartenant aux collectivités publiques seront des logements locatifs.
- Les deux tiers des logements du périmètre seront des LUP;
- La moitié des logements du périmètre seront des logements LGL;
- Le 22% des logements construits sur des terrains appartenant aux collectivités publiques devront être des HBM ;
- La constitution d'un groupe de suivi pour l'aménagement de ce secteur.

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. 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.

²¹ 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).

Pouvoir judiciaire

Au cours de l'année écoulée, le temps a manqué pour les rencontres « tripartites » avec des représentants du RPSL et des milieux immobiliers organisée par le Président de la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers, Monsieur Jean MIRIMANOFF.

En effet, le débat sur la Juridiction des Baux et Loyers s'est déplacé au sein de l'arène parlementaire en raison de la réforme « Justice 2011 » engagée en raison de l'adoption de la nouvelle procédure civile fédérale et des conséquences de celle-ci sur la législation cantonale.

Cela dit, il convient de relever que la Juridiction des Baux et Loyers a connu une activité intense. Les causes se sont inscrites comme ceci :

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Solde début	2367	2262	1808	2072	2470	2578	2707	2361
entrées	5546	5199	5326	5156	4917	4932	4753	5800
TOTAL	7913	7461	7134	7230	7387	7510	7460	8116
Sorties	5651	5653	5062	4792	4814	4817	5092	4896
Solde fin	2262	1808	2072	2436	2573	2693	2368	3265

Contestation de congé par le locataire	961	1173	1061	1043	1126	1313	1471	1488
Fixation du loyer	1761	1406	1462	1441	1193	875	831	1798
Validation de consignation	270	208	187	157	191	193	172	190
Divers	1013	829	692	717	831	845	788	885
Evacuation pour défaut de paiement du loyer	1409	1478	1759	1715	1500	1614	1380	1316
Requête amiable	132	105	165	85	76	90	111	123

Les chiffres pour 2009 n'ont pas encore été communiqués²². D'après le rapport du pouvoir judiciaire, cette forte augmentation est essentiellement due « à l'entrée en vigueur en septembre 2008 d'un taux hypothécaire moyen suisse plus élevé que le taux hypothécaire cantonal appliqué jusqu'alors, ce qui a entraîné un afflux massif de hausses et de contestations subséquentes s'élevant à 116% »²³. C'est probablement exact, mais il faut également relever que les contestations de congé atteignent également leur taux le plus élevé depuis 2001, sans que la variation du taux hypothécaire puisse être un facteur explicatif.

Il faut savoir que la CCMBL n'a toujours pas obtenu les postes supplémentaires demandés depuis 2006, elle reste donc à ce jour en surcharge chronique de travail.

Un travail a été amorcé par la Commission de conciliation en partenariat avec les milieux intéressés (Le RPSL, l'ASLOCA, la CGI et CGI-Conseils) afin de réfléchir à des propositions visant à améliorer le fonctionnement de la Commission et de rationaliser ses procédures. Ces propositions semblent avoir permis de supporter cette situation délicate²⁴, notamment grâce à l'augmentation du taux de conciliation.

A ce jour, le débat au sein des milieux intéressés est surtout axé sur la réforme imposée par l'introduction de la Procédure civile fédérale. Les orientations prises par le Conseil d'Etat pour se conformer à la nouvelle LPC ne sont pas satisfaisantes au regard des conséquences qu'elles auront sur le fonctionnement de la CCMBL, voire sur sa composition.

Le débat parlementaire n'est pas terminé et le RPSL aura l'occasion de faire valoir sa position par-devant la Commission ad hoc « Justice 2011 » du Parlement lorsque celle-ci entamera ses travaux concernant la Juridiction des Baux et Loyers, dans les prochaines semaines.

²² Le rapport d'activité du pouvoir judiciaire est habituellement disponible au mois de mai.

²³ Rapport d'activité du pouvoir judiciaire, mai 2008, p.23.

²⁴ « L'engagement sans faille des fonctionnaires et des magistrats d'une part et les mesures de rationalisation des audiences entreprises de concert avec les milieux de bailleurs et de locataires d'autre part ont donc permis une augmentation importante du taux de conciliation par rapport aux années précédentes, qui passe de 36 à 42 %. », Rapport d'activité du pouvoir judiciaire, mai 2008, p. 24.

Relations entre partenaires sociaux

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 aux « rencontres des milieux intéressés » organisées par la Commission de Conciliation en Matière de 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). Les terrains d'entente semblent toujours plus accessibles sur les questions d'aménagement et d'urbanisme que sur les questions des relations de strict droit du bail et des rapports entre les bailleurs et les locataires.

Au niveau genevois, la préoccupation principale se porte plutôt sur la question de la pénurie de logement genevoise et de ses conséquences dans le cadre du droit existant. Cette configuration amène naturellement les échanges à se porter davantage sur les questions d'aménagement, d'urbanisme et de construction.

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 la continuité de l'activité du RPSL.

Tout d'abord, nous tenons à remercier Madame Karine THABUIS, qui a assumé la charge du Secrétariat administratif de mars 2004 à fin février 2007 puis à nouveau dès avril 2008. Sa compétence, son énergie, sa rapidité d'exécution ont été et restent autant d'atouts essentiels pour le RPSL. Assistante dévouée et intègre, elle a su se montrer 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 Madame Solange SCHMID, pour son rôle essentiel et souvent ingrat de Trésorière. Sa précision et sa disponibilité nous permettent de supporter les aléas financiers et les incertitudes économiques. C'est avec regret que nous prenons acte de son désir de quitter cette charge bien que nous sachions que les difficultés rencontrées avec la Ville de Genève concernant la subvention du RPSL ne sont pas étrangères à sa décision.

De manière générale, nous tenons à remercier les organisations membres qui, par leur apport aux débats et leurs cotisations, contribuent aux réflexions et au fonctionnement financier de notre association, ainsi que nos représentant-e-s dans les diverses instances institutionnelles, plus particulièrement les membres du Comité dont la présence et l'engagement sont également ce qui fait vivre le RPSL.

L'Etat de Genève et les Communes donatrices sont également remerciés dès lors que, grâce à leurs subventions²⁵, 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.

A la fin de cette sixième année d'activité, la gratitude de la Secrétaire générale s'adresse 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 cette première année de collaboration étroite, nous tenons à lui communiquer le plaisir qui est le nôtre de travailler sous sa supervision bienveillante et stimulante.

Carole-Anne KAST
Secrétaire générale

13 avril 2010

²⁵ Les collectivités publiques qui ont contribué en 2009 à l'activité du RPSL sont les suivantes : Etat de Genève : Frs 50'000, Ville de Carouge : Frs 500, Ville de Lancy : Frs 1'000, Ville d'Onex : Frs 500, Commune de Plan-les-Ouates : Frs 500, Commune de Vandoeuvre : Frs 800 et Ville de Vernier : Frs 1'000.