

**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 2017–2018**

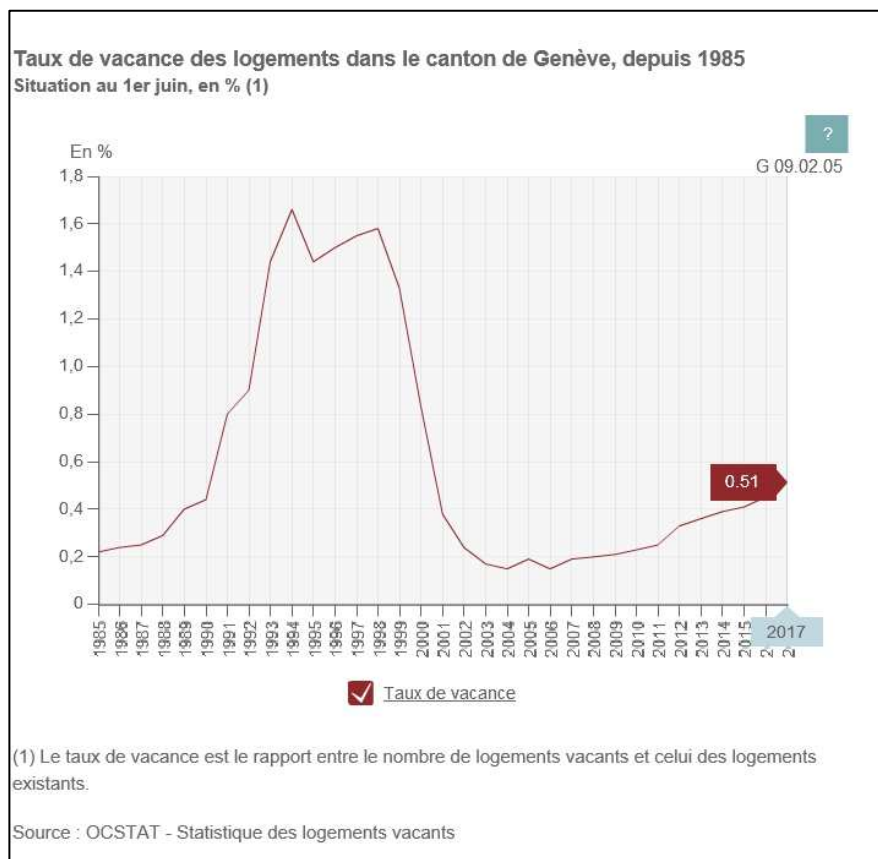
**Juillet 2018**

<b><i>Analyse de la situation du logement à Genève</i></b>	<b>3</b>
Pénurie	3
Démographie	5
Conséquences pour le logement subventionné	6
Conséquences sur les loyers	8
<b><i>Politique du logement à Genève</i></b>	<b>10</b>
Politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030	10
Initiatives « Construisons des logements pour toutes et tous » IN 161 et 162	11
Loi 12074 prolongeant jusqu'au 31 juillet 2019 l'Art. 4A LGZD	12
Projet de loi du Conseil d'Etat 12093 : catégories de logements en zone de développement	13
<b><i>Droit des locataires - enjeux politiques</i></b>	<b>14</b>
Réforme de l'imposition immobilière	14
Accession à la propriété et normes en zone de développement	14
Les attaques contre la LDTR	16
Rendements des immeubles subventionnés	18
Accessibilité des constructions et installations et adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap	19
<b><i>Aménagement du territoire</i></b>	<b>20</b>
Position du RPSL	20
Le Plan Directeur Cantonal 2030	20
Les Grands Projets	22
P01 : Le PAV	22
Le fonds de développement urbain (FIDU)	23
Les zones réservées	24
<b><i>Pouvoir judiciaire</i></b>	<b>25</b>
Nouvelle procédure civile et organisation judiciaire	25
Tribunal des baux et loyers	25
Commission de conciliation	27
Fonctionnement	27
<b><i>Commissions et délégations officielles</i></b>	<b>28</b>
<b><i>Fonds de solidarité pour la défense des locataires (FSDL)</i></b>	<b>29</b>
<b><i>Remerciements</i></b>	<b>30</b>

## Analyse de la situation du logement à Genève

### Pénurie

Depuis l'année 2000, nous pouvons considérer que le Canton de Genève subit une grave pénurie de logements, dont un des indicateurs principaux est le taux de vacance des logements : pour 2017 celui-ci se portait à 0,51%<sup>1</sup>.




La crise du logement à Genève et dans sa région est remarquable de par le niveau atteint et sa durée. Cependant, depuis 4 ans maintenant, le Canton de Genève n'est plus le canton ayant le plus faible taux de vacance de Suisse. En effet, il s'agit de Zoug avec un taux de 0,48%, suivi de Bâle-Ville (0,50%), Genève venant en 3ème position à 0,51%<sup>2</sup>.

Le taux de vacance s'améliorant légèrement ces dernières années, il est intéressant d'avoir une analyse plus fine de ce que sont ces objets disponibles sur le marché genevois. Comme les années précédentes, l'amélioration est plus forte sur le marché des maisons individuelles et concerne plus marginalement les appartements.

<sup>1</sup> Chiffres depuis l'année 2000 : 2000 : 0,83% ; 2001 : 0,38% ; 2002 : 0,24% ; 2003 : 0,17% ; 2004 : 0,15% ; 2005 : 0,14% ; 2006 : 0,19% ; 2007 : 0,19% ; 2008 : 0,20% ; 2009 : 0,21% ; 2010 : 0,23% ; 2011 : 0,25% ; 2012 : 0,33% ; 2013 : 0,36% ; 2014 : 0,39% ; 2015 : 0,41% ; 2016 : 0,48%.

<sup>2</sup> Au niveau des communes, la couronne suburbaine connaît des taux bas (Vernier : 0,42% ; Lancy : 0,31%, Meyrin : 0,40% ; Carouge : 0,33% ; Onex : 0,12%) alors que la Ville de Genève se situe au-dessus de la moyenne cantonale à 0,57%. Laconnex (2,05%) et Anières (2,13%) ne sont pas en situation de pénurie.

Ce constat est corroboré par l'analyse des logements vacants selon le nombre de pièces, ainsi que par l'analyse des loyers des logements vacants offerts à la location par rapport aux loyers moyens du Canton.

Office cantonal de la statistique - OCSTAT							 StatistiqueGenève		
<b>Logements existants, logements vacants et taux de vacance,</b>									<b>T 09.02.2.2.02</b>
depuis 1985									Canton de Genève
Situation au 1 <sup>er</sup> juin									
Logements existants (1)			Logements vacants (2)			Taux de vacance (3)			
Maisons		Total	Maisons		Total	Maisons		Ensemble	
Appartements	individuelles		Appartements	individuelles		Appartements	individuelles		
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
2013	197 583	24 609	222 192	659	142	801	0.33	0.58	0.36
2014	199 148	24 741	223 889	712	151	863	0.36	0.61	0.39
2015	200 806	24 858	225 664	792	129	921	0.39	0.52	0.41
2016	202 500	25 026	227 526	862	172	1 034	0.43	0.69	0.45
2017	204 564	25 221	229 785	963	204	1 167	0.47	0.81	0.51

(1) Situation au 31 décembre de l'année précédente jusqu'en 1995, au 1er juin de l'année indiquée de 1996 à 2010, et au 31 mars de l'année indiquée depuis 2011.  
 (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 - Statistique des logements vacants  
 Date de mise à jour : 28.07.2017

Ces logements vacants restent essentiellement des logements de grande taille, souvent des villas, et sont offerts à la location à des prix qui atteignent près du double du loyer moyen cantonal. Il ne s'agit donc pas de logements répondants aux besoins prépondérants de la population.

L'Office cantonal de la statistique relève d'ailleurs que seulement environ 30% des logements ont un loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population au sens de la LDTR (pour les logements subventionnés, environ la moitié)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> [http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05\\_04/T\\_05\\_04\\_2\\_05.xls](http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_2_05.xls) .

Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 1985 (1)								T 09.02.2.2.01
Situation au 1 <sup>er</sup> juin, en pour cent								Canton de Genève
								Nombre de pièces (cuisine comprise)
	1 ou 2	3	4	5	6	7 ou plus	Total	
Taux de vacance 2017	0.52	0.39	0.35	0.41	0.62	1.62	0.51	
Loyer moyen 2017								
<b>Ensemble des logements</b>	<b>821</b>	<b>861</b>	<b>1 145</b>	<b>1 422</b>	<b>1 789</b>	<b>2 347</b>	<b>3 711</b>	<b>1 371</b>
dont logements loués à de nouveaux locataires (2)	970	1 083	1 417	1 824	2 235	3 237	( )	1 636
<b>Loyer des appartements non meublés vacants à louer</b>								
loyer moyen	1 060	1 146	1 673	2 094	3 153	3 974	6 869	2 463
loyer médian	1 055	1 116	1 450	1 906	2 920	3 600	5 850	1 800
Variation en %	129%	133%	146%	147%	176%	169%	185%	180%
(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.								
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants								

La durée moyenne de vacance d'un logement, calculée à la date de référence de l'enquête, est de 5 mois et demi pour un appartement et de presque 11 mois pour une maison individuelle. Ces durées ne cessent de s'allonger depuis 2010 (à l'exception de 2016)<sup>4</sup>.

## Démographie

La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis 15 ans : premièrement l'accroissement soutenu de la population<sup>5</sup> lié au dynamisme économique de la région et, deuxièmement, la faiblesse du nombre de logements construits.

Au niveau de la production de logements, le nombre de nouveaux logements construits reste insuffisant<sup>6</sup> et, en conséquence, le parc global de logements l'est également (229'785 logements au 31 mars 2017)<sup>7</sup>.

Les résultats atteints dans ce domaine sont encore très loin des engagements pris par Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

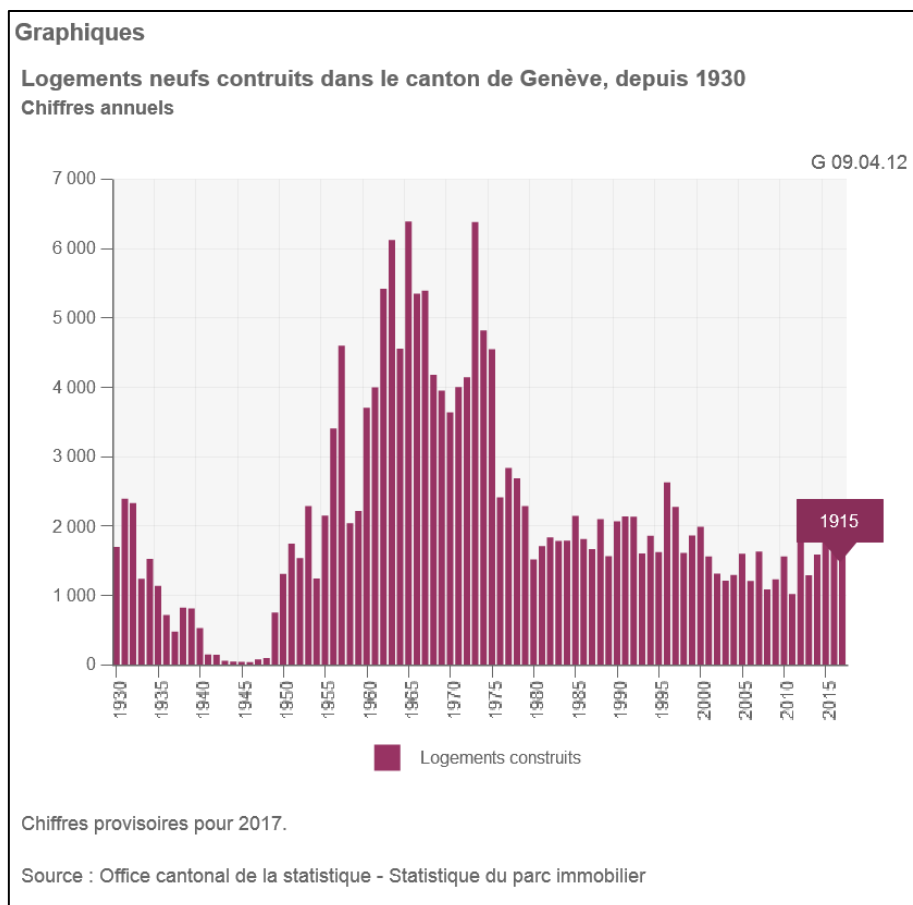
<sup>4</sup> [http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09\\_02/T\\_09\\_02\\_2\\_2\\_14.xls](http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_14.xls) .

<sup>5</sup> En 2000 : +5328 personnes; 2001 : +6065 personnes; 2002 : +5540 personnes; 2003 : +6768 personnes; 2004 : +4010 personnes; 2005 : +2499 personnes; 2006 : +4324 personnes ; 2007 : +2278 personnes ; 2008 : + 5855 personnes ; 2009 : + 4189 personnes ; 2010 : + 6291 personnes ; 2011 : + 2999 personnes ; 2012 : + 3594 personnes ; 2013 : + 5494 personnes ; 2014 : + 8'334 personnes, 2015 + 8'033 personnes ; 2016 + 3'128 personnes ; 2017 : + 4'515 personnes soit un solde démographique sur les vingt dernières années qui s'élève à environ 5'000 habitant-e-s supplémentaires par an.

<sup>6</sup> En 2000, 1'987 logements construits; en 2001 : 1'560; en 2002 : 1'313; en 2003 : 1'209; en 2004 : 1'293; en 2005 : 1'599; en 2006 : 1'205, en 2007 : 1'632, en 2008 : 1'083, en 2009 : 1'230, en 2010 : 1'560, en 2011 : 1'018, en 2012 : 1'850, en 2013 : 1'288, en 2014 : 1'588, en 2015 : 2'047, en 2016 : 1'931 et en 2017 : 1'915 nouveaux logements construits.

<sup>7</sup> Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier : [http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09\\_02/T\\_09\\_02\\_2\\_2\\_02.xls](http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_2_2_02.xls)

Depuis les grandes opérations urbanistiques des années 60-70, le Canton de Genève peine à produire plus de 2'000 logements par an. En l'absence de grandes opérations type Cités Nouvelles ou Lignon, le Canton n'a jamais pu faire face à son dynamisme, à son attractivité économique et à leurs conséquences sur le marché du logement. Ce constat doit être intégré par les autorités. La solution est la création de quartiers d'envergure qui peuvent permettre à eux seuls d'amener en quelques années un apport de 3'000 à 4'000 logements supplémentaires, cependant les restrictions de Berne par rapport aux surfaces d'assolement risquent de mettre Genève dans une impasse.



### **Conséquences pour le logement subventionné**

Au niveau du logement subventionné spécifiquement, la situation ne s'améliore pas significativement non plus. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait 24% du parc immobilier au plus fort (en 1980) et, au 31 décembre 2017, 7,83% du parc de logements<sup>8</sup> (soit 18'121 logements subventionnés).

<sup>8</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. D'une part, le nombre de logements libres continue d'augmenter plus vite que le nombre de logements subventionnés, mais également en chiffres absolus le nombre de logements subventionnés diminue en raison de la sortie du contrôle des HLM/HM.

Il est intéressant d'examiner la répartition de ces logements subventionnés dans le territoire genevois et le pourcentage que représentent ceux-ci par commune.

Office cantonal de la statistique - OCSTAT										StatistiqueGenève			
Logements subventionnés selon le type, par commune, en 2017						Logements, par commune, en 2017							
Situation au 31 décembre						Situation au 31 décembre							
Canton de Genève						Canton de Genève							
Logements subventionnés dans des bâtiments... (1) (2)													
	Habitations bon marché (HBM)		Habitations à loyer modéré (HLM)		Habitations mixtes (HM)		Total		par rapport à 2016				
	dont LUP		dont LUP		dont LUP		Total	%LGL	dont %LUP	LGL	LUP		
Aire-la-Ville	-	-	-	-	-	-	-	433	0.00%	0.00%	=	=	
Anières	-	-	24	-	-	-	24	900	2.67%	0.00%	↘	=	
Avully	-	-	15	-	15	-	30	743	4.04%	0.00%	↘	=	
Avusy	-	-	-	-	-	-	-	549	0.00%	0.00%	=	=	
Bardonnex	21	21	-	-	22	22	43	960	4.48%	4.48%	↗	↗	
Bellevue	40	40	49	-	132	-	221	1 222	18.09%	3.27%	↘	↘	
Bernex	174	174	8	-	14	14	196	4 233	4.63%	4.44%	↘	↘	
Carouge	629	627	331	-	422	23	1 382	10 946	12.63%	5.94%	↗	↗	
Cartigny	-	-	-	-	-	-	-	400	0.00%	0.00%	=	=	
Céligny	-	-	16	16	12	-	28	344	8.14%	4.65%	↘	↘	
Chancy	15	15	54	18	30	30	99	590	16.78%	10.68%	↘	↘	
Chêne-Bougeries	24	24	66	32	230	75	320	5 308	6.03%	2.47%	↗	↗	
Chêne-Bourg	221	221	231	36	18	10	470	3 930	11.96%	6.79%	↘	↘	
Choulex	-	-	-	-	-	-	-	529	0.00%	0.00%	=	=	
Collex-Bossy	-	-	26	-	-	-	26	646	4.02%	0.00%	↘	=	
Collonge-Bellerive	-	-	106	-	60	-	166	3 184	5.21%	0.00%	↘	=	
Cologny	-	-	-	-	142	-	142	2 505	5.67%	0.00%	↘	=	
Confignon	47	47	12	12	280	75	339	1 779	19.06%	7.53%	↗	↗	
Corsier	-	-	-	-	-	-	-	827	0.00%	0.00%	=	=	
Dardagny	-	-	7	-	24	12	31	721	4.30%	1.66%	↘	↘	
Genève	2 902	2 889	1 687	36	1 115	216	5 704	108 020	5.28%	2.91%	↗	↗	
Genthod	-	-	-	-	-	-	-	1 029	0.00%	0.00%	=	=	
Grand-Saconnex	148	148	267	-	229	69	644	4 928	13.07%	4.40%	↘	↘	
Gy	-	-	-	-	-	-	-	188	0.00%	0.00%	=	=	
Hermance	-	-	-	-	-	-	-	400	0.00%	0.00%	=	=	
Jussy	-	-	-	-	-	-	-	519	0.00%	0.00%	=	=	
Laconnex	-	-	-	-	-	-	-	251	0.00%	0.00%	=	=	
Lancy	73	73	1 026	527	536	179	1 635	13 968	11.71%	5.58%	↗	↗	
Meinier	16	16	6	-	22	-	44	906	4.86%	1.77%	↘	↘	
Meyrin	367	364	138	138	262	105	767	9 807	7.82%	6.19%	↗	↗	
Onex	585	585	83	-	286	152	954	8 392	11.37%	8.78%	↘	↗	
Perly-Certoux	46	46	10	10	29	29	85	1 358	6.26%	6.26%	↗	↗	
Plan-les-Ouates	158	158	248	-	111	-	517	3 975	13.01%	3.97%	↘	↘	
Pregny-Chambésy	-	-	-	-	-	-	-	1 465	0.00%	0.00%	=	=	
Presinge	-	-	-	-	-	-	-	260	0.00%	0.00%	=	=	
Puplinge	-	-	-	-	112	58	112	1 081	10.36%	5.37%	↘	↘	
Russin	-	-	-	-	14	-	14	221	6.33%	0.00%	=	=	
Satigny	-	-	-	-	125	-	125	1 539	8.12%	0.00%	=	=	
Soral	-	-	-	-	8	8	8	335	2.39%	2.39%	↗	↗	
Thônex	307	304	348	-	50	-	705	6 270	11.24%	4.85%	↘	↘	
Troinex	-	-	1	-	71	33	72	968	7.44%	3.41%	↘	↗	
Vandoeuvres	-	-	-	-	-	-	-	980	0.00%	0.00%	=	=	
Vermier	1 425	1 423	565	16	381	-	2 371	14 499	16.35%	9.92%	↘	↘	
Versoix	316	314	317	28	134	-	767	5 298	14.48%	6.46%	↘	↗	
Veyrier	-	-	80	36	-	-	80	4 167	1.92%	0.86%	↘	↘	
<b>Canton</b>	<b>7 514</b>	<b>7 489</b>	<b>5 721</b>	<b>905</b>	<b>4 886</b>	<b>1 110</b>	<b>18 121</b>	<b>9 504</b>	<b>7.83%</b>	<b>4.10%</b>	<b>↘</b>	<b>↗</b>	

(1) Sont inclus tous les types de logements, y compris, par exemple, les chambres individuelles destinées à reloger des personnes en cas d'urgence.  
(2) LUP = Logements d'utilité publique. Les attributions rétroactives du statut LUP ne sont pas prises en compte.

Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière  
Date de mise à jour : 01.03.2018

La Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06 prévoit que les logements d'utilité publique doivent constituer 20% du parc locatif du Canton.

Actuellement, le Canton publie deux chiffres très différents sur le nombre de LUP :

- 1) L'OCSTAT publie les chiffres des logements subventionnés, dont le nombre de LUP, et indique pour décembre 2017, 18'121 logements subventionnés dont 9'504 LUP (cf. tableau ci-dessus).
- 2) Le rapport d'activité LUP 2016, rendu public en été 2017, indique 16'118 LUP au 31 décembre 2016 et un pourcentage du parc locatif de 10,07%<sup>9</sup>. Il précise que parmi les 16'118 LUP, 8'945 sont également des logements subventionnés au sens de la LGL et que 7'185 sont des logements d'utilité publique non subventionnés.

Cette différence s'explique essentiellement par la comptabilisation en 2011 de 6'148 logements préexistants en LUP, propriétés de maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), essentiellement le parc de logements de la Gérance immobilière municipale (GIM), contrôlant de manière permanente les taux d'effort et taux d'occupation des locataires. La soustraction de ces 6'148 logements aux 16'118 LUP donne un total de 9'970 proche du chiffre publié par l'OCSTAT de 9'504. La différence (446) s'expliquant par les quelques logements LUP non LGL existant en plus, ou construit depuis (cf. LUP I ou IV, art. 12 RUP).

Par ailleurs, 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 ». Le DALE tente un calcul du parc locatif (160'034 logements destinés à la location soit une proportion de 69.7% du parc total de logement) dans le rapport d'activité LUP<sup>10</sup> et conclut à une proportion de 10,07% à fin 2016.

Enfin, la demande de logements subventionnés, auprès de l'Office Cantonal du Logement et des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante pour atteindre, au 31 décembre 2017, 8'554 demandes de logement<sup>11</sup>, pour 440 logements HBM mis en location durant l'année 2017.

### **Conséquences sur les loyers**

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

---

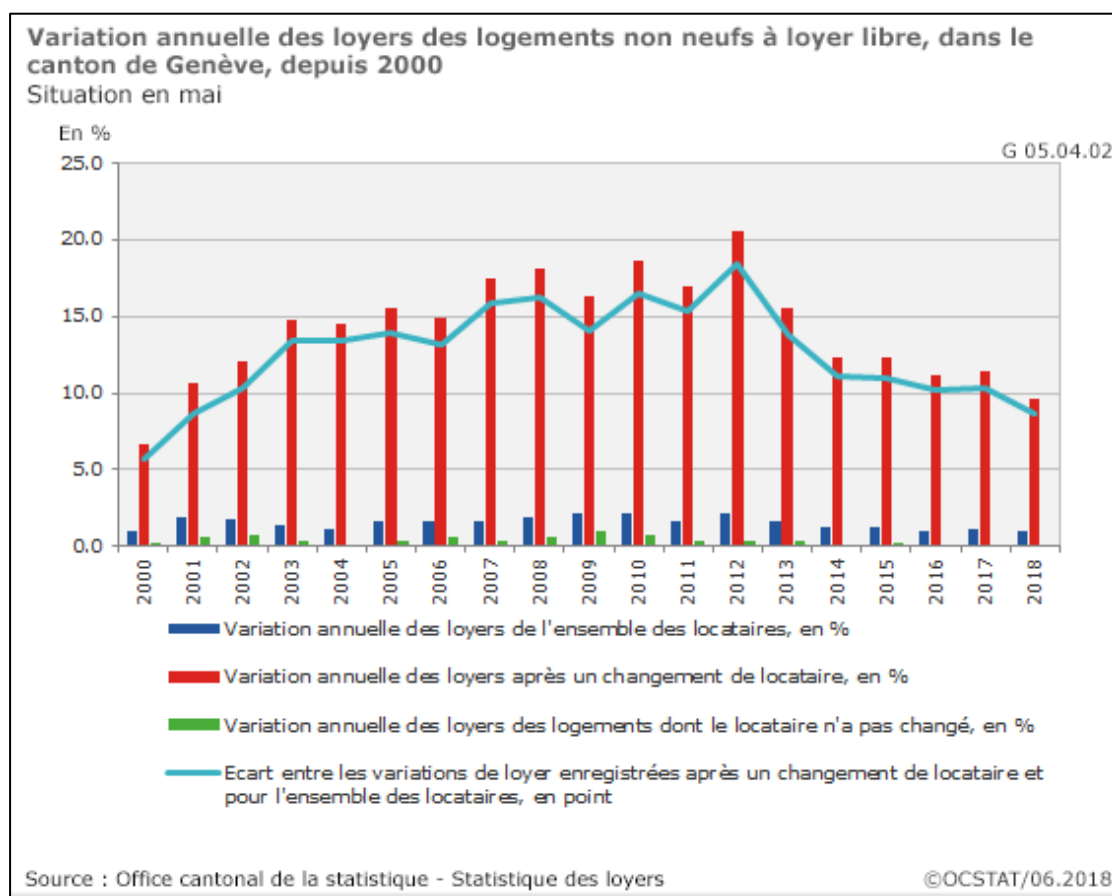
<sup>9</sup> [https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP\\_Rapport\\_activite\\_2016.pdf](https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2016.pdf), p. 4.

<sup>10</sup> [https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP\\_Rapport\\_activite\\_2016.pdf](https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2016.pdf), p. 11.

<sup>11</sup> Rapport d'activité 2017 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public, in PL 12344 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12344.pdf>), p. 70.



Les loyers genevois continuent à augmenter (+0,9%) L'augmentation des loyers concerne principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+11,4%). La proportion de logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois (7,7%) ne varie guère depuis 2003<sup>12</sup>.



Depuis quelques années, le marché du logement semble se détendre légèrement, ce qui provoque un léger ralentissement des éléments spéculatifs constatés à Genève depuis plus de 15 ans. Cependant, la pénurie est toujours bien présente et les locataires sont toujours en situation extrêmement difficile dans notre Canton.

<sup>12</sup> [http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05\\_04/T\\_05\\_04\\_1\\_05.xls](http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_1_05.xls)

### ***Politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030***

Comme vu ci-dessus, le stock de logements subventionnés diminue inexorablement, que ce soit en chiffres absolus ou en chiffres relatifs. Cette érosion du parc immobilier destiné à la classe moyenne et à revenu modeste a été à l'origine du « Protocole d'Accord » du 1er décembre 2006 et concrétisé par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 06) entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Le Protocole d'Accord est un compromis. L'essentiel de sa force résidait dans l'adhésion des différents milieux à ce texte pour soutenir la construction dans le canton de Genève. Aujourd'hui, force est de constater qu'en termes de résultats, les différents partenaires dressent un bilan plutôt mitigé.

Afin de déterminer la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030, le Conseil d'État a adopté à l'attention du Grand Conseil, un rapport concernant la mise en œuvre de la politique cantonale du logement<sup>13</sup>. Ce rapport, de 97 pages, se construit comme la synthèse des Ateliers du logement<sup>14</sup> et la feuille de route des différents projets à mener sur la question du logement dans les années à venir.

Trente-huit propositions sont contenues dans le rapport et se déclinent en quatre axes :

- organiser la chaîne de production
- accroître le nombre de logements d'utilité publique
- répondre aux besoins<sup>15</sup> et simplifier le contrôle
- rénover le parc bâti existant pour réduire sa consommation énergétique.

Après présentation du rapport devant le Grand Conseil, les projets de lois ou les modifications des pratiques administratives découlant des trente-huit mesures auraient dû suivre en 2016.

Plusieurs groupes de travail ont été constitués par le DALE dans lesquels le RPSL a pris une part active. Ils portent sur la procédure d'autorisation de construire en zone de développement, sur l'évaluation de la qualité des projets, sur les loyers cibles des projets selon le type de logements visés ou encore sur les standards de qualité de logements tels que décrits dans le RGL.

Sur ce dernier point, le RPSL a produit un document très détaillé<sup>16</sup> sur les propositions formulées par le groupe de travail idoine. En insistant sur les aspects d'habitabilité et des normes d'accessibilité pour personnes en situation de handicap. Aucune des propositions significatives émises par le RPSL n'ont été retenues dans la version révisée du RGL.

---

<sup>13</sup> [http://www.ge.ch/conseil\\_etat/2013-2018/ppresse/doc/20151014-annexe1.pdf](http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/doc/20151014-annexe1.pdf) .

<sup>14</sup> [https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330\\_restitution\\_Rencontres\\_logement\\_brochure.pdf](https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330_restitution_Rencontres_logement_brochure.pdf) .

<sup>15</sup> A noter sur ce point, l'excellent rapport de Philippe Favarger : « Besoins en logements dans le canton de Genève : quantités et prix », <https://www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf> .

<sup>16</sup> <http://www.rpsl-ge.org/2018/02/prise-de-position-sur-la-proposition-de-modification-du-rgl.html>

Le RPSL considère que ces modifications marquent un retour en arrière alors que le système fédéral d'évaluation du logement (SEL) est nettement plus favorable. Le nouveau RGL péjore encore l'habitabilité des logements contrôlés, alors que le précédent règlement genevois était déjà largement en dessous du système fédéral SEL (Système d'Evaluation de Logements).

### ***Initiatives « Construisons des logements pour toutes et tous » IN 161 et 162***

Lancées le 15 mars 2016, par un large comité réunissant l'Asloca, le RPSL, les partis de l'Alternative, les Syndicats, les associations de quartier et le mouvement des coopératives, ces deux initiatives visent à revoir les proportions de logements construites en zone et développement et à obliger les déclassements en zone de développement tant que dure la pénurie<sup>17</sup>.

L'initiative 161 « Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché ! » prévoit les proportions de type de logements construits en zone de développement en modifiant l'art. 4A LGZD. L'alinéa 1 prévoit 30% de HBM, 50% de LUP+LGL (dont les 30% de HBM, 80% de locatifs (dont les 50% de LUP+LGL (et donc dont les 30% de HBM))). Il s'agit de minimas, donc il peut être construit au maximum 20% de PPE.

Ce schéma illustre ces proportions :

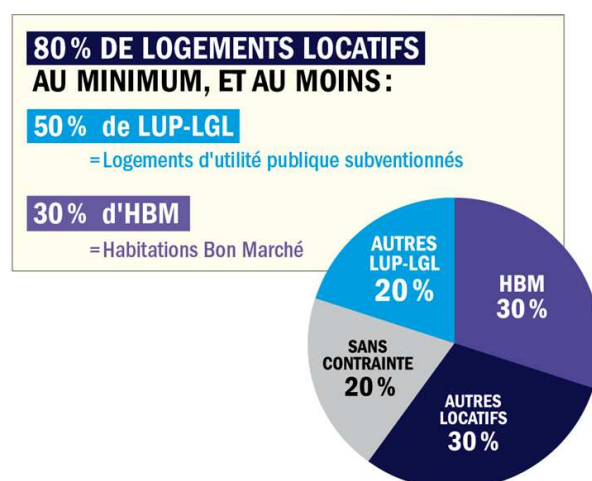
L'alinéa 2 prévoit que 50% des logements soient réalisés par des maîtres d'ouvrage sans but lucratif, notamment des coopératives d'habitation.

Il s'agit d'accorder sur ces 50% la priorité au MOUP, les Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique : les Coopératives mais aussi les FIDP, les Fondations communales, les Fondations privées sans but lucratif, etc.

L'initiative 162 « Construisons des logements pour toutes et tous : Une priorité en période de pénurie ! » modifie la

loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) du 4 juin 1987 en créant un nouvel art. 12A « Modification de zone en période de pénurie de logement (nouveau) ». Il prévoit qu'en période de pénurie de logements, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 2%, le Conseil d'Etat ne peut proposer que des modifications de limites de zones soumises à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, à l'exception des périmètres qui ne sont pas destinés au logement.

Le but est d'éviter qu'en déclassant en zone ordinaire, il soit possible de se soustraire aux proportions prévues par l'initiative 161.



<sup>17</sup> <http://www.initiatives-logement.ch/>

Les signatures ont été récoltées durant le printemps 2016, et le 14 juillet 2016, c'est respectivement 9'882 et 9'569 signatures qui ont été déposées pour chacune des deux initiatives. Le 23 septembre, le Conseil d'Etat constatait l'aboutissement des deux textes dans la FAO.

Les arrêtés du Conseil d'Etat relatifs à la validité des initiatives ont été pris le 20 janvier 2017. Ils sont très argumentés et leur conclusion juridique est que les deux initiatives sont valables<sup>18</sup>.

Au niveau du positionnement politique, le Conseil d'Etat s'oppose à l'initiative 161 en développant une argumentation peu convaincante, considérant que celle-ci va trop loin et annonce un contreprojet (concrétisé par le PL 12093, cf. infra). Concernant l'initiative 162, le Conseil d'Etat ne prend pas position sur le fond<sup>19</sup>.

Les milieux immobiliers ont recouru en justice contre les arrêtés de validité du Conseil d'Etat. La Cour Constitutionnelle cantonale s'est positionnée comme suit :

- 1) La Cour Constitutionnelle a admis la validité partielle de l'initiative 161, par arrêt du 11 décembre 2017<sup>20</sup>.

En résumé, la Cour admet le dispositif relatif aux proportions des différentes catégories de logement (alinéa 1) mais invalide le dispositif relatif aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) (alinéa 2).

Suite à cette décision en demi-teinte, le Comité d'initiative s'est posé la question d'un recours au Tribunal fédéral. Il a été finalement décidé de le déposer à titre « préventif » et de le retirer si les milieux immobiliers acceptaient l'arrêt de la Cour cantonale. Sans surprise, les milieux immobiliers ont décidé de recourir contre la décision cantonale, c'est donc deux recours contre l'arrêt que le Tribunal fédéral est appelé à trancher.

- 2) La Cour Constitutionnelle a admis la validité totale de l'initiative 162 par arrêt du 2 mars 2018<sup>21</sup>.

Sans surprise également, les milieux immobiliers ont décidé de recourir contre cette décision cantonale et la validité de l'initiative 162 devra également être examinée par le Tribunal fédéral.

A ce jour, le Tribunal fédéral n'a pas statué.

### ***Loi 12074 prolongeant jusqu'au 31 juillet 2019 l'Art. 4A LGZD***

Le PLR a réussi à faire passer, avec le soutien du MCG et de l'UDC, une prolongation de l'art. 4A LGZD de deux ans, alors qu'il était censé se périmier au 31 juillet 2017. Le rapport de minorité de Christian DANDRES, s'est opposé sur le principe à prolonger le statu quo plutôt que d'ouvrir la réflexion sur ce qui est souhaité pour les zones de développement.

---

<sup>18</sup> <http://www.geneve.ch/legislation/initiatives/doc/161-FAO-20170120.pdf> et <http://www.geneve.ch/legislation/initiatives/doc/162-FAO-20170120.pdf>.

<sup>19</sup> Point presse du Conseil d'Etat du 18 janvier 2017 : [http://www.ge.ch/conseil\\_etat/2013-2018/ppresse/20170118.asp](http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20170118.asp)

<sup>20</sup> [http://justice.geneve.ch/tdb/Decis/CST/FichierWord/2017/0000/ACST\\_000023\\_2017\\_A\\_599\\_2017.pdf](http://justice.geneve.ch/tdb/Decis/CST/FichierWord/2017/0000/ACST_000023_2017_A_599_2017.pdf)

<sup>21</sup> [http://justice.geneve.ch/tdb/Decis/CST/FichierWord/2018/0000/ACST\\_000001\\_2018\\_A\\_603\\_2017.pdf](http://justice.geneve.ch/tdb/Decis/CST/FichierWord/2018/0000/ACST_000001_2018_A_603_2017.pdf)

Néanmoins, cette loi a été acceptée par le Grand Conseil et le régime actuel de l'art. 4A LGZD est prorogé jusqu'au 31 juillet 2019. Au vu des recours pendant devant le Tribunal fédéral contre la validité des initiatives 161 et 162, il y a fort à parier que la question ne sera pas réglée à mi 2019.

### ***Projet de loi du Conseil d'Etat 12093 : catégories de logements en zone de développement***

Afin de répondre tant à la péremption de l'article 4A LGZD qu'aux initiatives 161 et 162 « Construisons des logements pour toutes et toutes ! », le Conseil d'Etat a déposé un projet de loi visant à fixer les différentes proportions de logements à construire en zone de développement par devant le Grand Conseil<sup>22</sup>.

Ce projet de loi 12093 prévoit qu'en zone de développement un tiers des logements à construire doivent être des LUP, un deuxième tiers doit être des logements locatifs et le troisième tiers est sans contrainte. Il prévoit également que 50% des logements locatifs du deuxième tiers doivent en principe être réalisés par des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP). Sachant qu'aujourd'hui 90% des LUP sont réalisés par des MOUP, si on ajoute la moitié des locatifs cela correspond à 45% à 47% des logements locatifs devant être réalisés par des MOUP. En cela, le Conseil d'Etat a conservé la même idée que dans l'initiative 161. Il exclut néanmoins les zones de développement 4B et 4B protégées de ces proportions.

Un des enjeux de ce projet sera la définition des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique : dans l'exposé des motifs il est mentionné que le CE s'inspire de la définition fédérale, sans toutefois indiquer la reprendre telle quelle.

Ce projet est actuellement à l'étude par devant la Commission du logement du Grand Conseil qui se déterminera si elle entend en faire un contre-projet direct ou indirect à l'initiative 161, pour autant qu'une majorité se dégage pour soutenir la proposition du Conseil d'Etat. Les travaux sur ce projet de loi 12093 ont néanmoins été gelés par la Commission du logement, dans l'attente des décisions judiciaires sur les initiatives 161 et 162.

---

<sup>22</sup> <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12093.pdf>

En marge de la politique du logement à Genève menée par le Conseil d'État, le Parlement a discuté de plusieurs projets concernant directement ou indirectement les droits des locataires et la situation du logement à Genève.

### ***Réforme de l'imposition immobilière***

La réforme est indispensable au regard de la conformité du droit fédéral et également pour des motifs d'égalité de traitement.

Le RPSL s'est prononcé en 2012 en pré-consultation, en rappelant que depuis de nombreuses années, le dispositif genevois a conduit à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location.

La lenteur de cette réforme est consternante : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre. Sans compter les millions de recettes fiscales ainsi envolées qui auraient pu être employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements<sup>23</sup>.

A ce jour, cette réforme n'est toujours pas achevée. L'enjeu a pris une dimension nouvelle dans le cadre de la réforme de l'imposition des entreprises (Projet Fiscal 17) et de sa mise en œuvre cantonale, en tant que mesure compensatoire significative face aux baisses des recettes fiscales prévues.

### ***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, seule une minorité des appartements construits en zone de développement en régime de PPE était effectivement destinée à loger les propriétaires de ces biens, la majorité devenait des objets d'investissement et de spéculation, ce qui était clairement contraire à l'esprit des normes en zone de développement.

Afin d'y remédier, il a déposé le 6 mars 2013 un projet de loi visant à modifier la loi générale sur les zones de développement afin de ne pas permettre l'acquisition de ces logements si ce n'est pour les habiter.

---

<sup>23</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>

Le RPSL a soutenu le Conseil d'État dans sa démarche et le dispositif proposé. Le RPSL n'a jamais été opposé à l'accession à la propriété lorsque celle-ci est un moyen de se loger, bien qu'étant fortement critique vis à vis du dispositif législatif ancien et de son potentiel spéculatif<sup>24</sup>.

Dans un premier temps le projet été accepté en commission à une très large majorité<sup>25</sup>. En effet, les abus constatés dans l'acquisition de logements en PPE dans la zone de développement étaient tels que la majorité des partis étaient acquis à y mettre un terme<sup>26</sup>.

Lors de la session du Grand Conseil de janvier 2014, alors que la loi devait être votée, une nouvelle majorité de droite se dégage pour la renvoyer en commission ! L'attitude du MCG, qui passe du défenseur du petit propriétaire au chantre de la spéculation immobilière, ne passe pas inaperçue.

Le projet revient en mars 2014 devant le Grand Conseil : il a été profondément modifié afin de réserver l'acquisition à des personnes achetant un logement pour la première fois sans toutefois qu'elles ne soient contraintes d'y résider. Après plusieurs heures de débats, la loi a été acceptée par 79 députés (PLR, UDC, MCG, PDC, Verts) contre 21 (PS, EAG).

Bien que largement affaiblie, cette loi telle que votée par le Grand Conseil est attaquée par les milieux immobiliers et annulée par arrêt du Tribunal fédéral du 15 janvier 2015. Il considère la loi inefficace à atteindre le but d'intérêt public annoncé, ce avec quoi les milieux de défenses des locataires ne peuvent qu'être d'accord.

Au printemps 2014, un comité citoyen, notamment composé de quelques personnalités actives dans le domaine de la défense des locataires, lance une initiative populaire « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp! » qui aboutit le 23 septembre 2014 et qui reprend exactement le texte initial du projet de loi 11141. Le RPSL s'est engagé dans cette récolte de signatures<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> <http://ddata.over-blog.com/xxxxyy/1/39/42/14/Prises-de-position/Audition-Logement-3.06.2013---position-rpsl.pdf>

<sup>25</sup> Onze oui, contre deux non (PLR) et deux abstentions (PLR et UDC).

<sup>26</sup> Notamment, dans le secteur emblématique de la Tulette à Cognoy où, sur 149 appartements mis en vente, treize acquéreurs détenaient seize étages complets sur 45, et onze d'entre eux avaient acquis entre quatre et cinq appartements. Parmi ces acheteurs, Pierre-François Unger, ancien Conseiller d'État PDC et administrateur de Vertical Holding, l'ancien Maire PLR de Cognoy Jean Paul Murith, Lionel Halpérin, député PLR, et son père Michel Halpérin, ancien député PLR et alors Président du Conseil d'administration des HUG, Claude Messulam, ancien directeur de la banque privée Edmond de Rothschild et Charles Spierer, promoteur dans le secteur, pourtant signataire de la Charte éthique sur l'attribution des logements en PPE en zone de développement et président démissionnaire de l'APCGI. Mais aussi par exemple cinq sociétés anonymes bénéficiant de promesses de vente pour onze logements.

<sup>27</sup> <http://www.rpsl-ge.org/article-signez-l-initiative-halte-aux-magouilles-immobilieres-oui-a-la-loi-lomgchamp-124106044.html>.



Le Conseil d'Etat soutient l'initiative 156 « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp! »<sup>28</sup>, mais la validité de celle-ci est à nouveau attaquée au niveau judiciaire<sup>29</sup>. Le 16 avril 2016, le Tribunal fédéral déclare définitivement l'initiative 156 valable et les travaux au Grand Conseil reprennent. La commission du logement traite alors en quelques séances l'initiative 156 et le projet de loi est adopté le 30 mai en commission par l'entier des groupes moins l'abstention du PLR et de l'UDC<sup>30</sup>.

Le 22 septembre 2016, le Grand Conseil accepte finalement la « loi Longchamp » par 60 oui, 24 abstentions (les groupes PLR et UDC) et 1 non (le député indépendant Éric STAUFFER)<sup>31</sup>, trois ans et demi après le dépôt du projet de loi initial par le Conseil d'État !

Aujourd'hui, le débat sur cette question semble apaisé. Cependant, on ignore comment le contrôle peut être fait sur la durée et comment l'administration traiterait un cas de violation de la « loi Longchamp ».

### ***Les attaques contre la LDTR***

Pour mémoire, la LDTR est la principale loi cantonale de protection des locataires. Elle complète le droit du bail en permettant aux locataires de ne pas se voir imposer d'importantes hausses de loyers après que des travaux aient été effectués dans leur logement ou dans leur immeuble, elle prévoit des mesures pour la protection du parc locatif (protection contre les congés-ventes) et contre les appartements laissés vides.

Lors de la précédente législature, une majorité parlementaire PLR-MCG-UDC voulait en finir avec la protection des locataires. La Chambre genevoise immobilière – le syndicat des propriétaires - avait le plein soutien du MCG qui comptait parmi ses députés un important bailleur, Ronald ZACHARIAS - propriétaire de plusieurs centaines d'appartements – et qui dirigeait l'aile immobilière du MCG.

Cependant, lors des élections cantonales de 2018, Ronald ZACHARIAS a décidé de rejoindre la nouvelle formation politique d'Éric STAUFFER, le GEM – Genève en marche. Celle-ci n'ayant pas eu le quorum, Ronald ZACHARIAS ne siège plus au Grand Conseil.

On peut, dans ce cadre, envisager qu'un dialogue puisse reprendre sur la question du logement. A cet égard, il sera déterminant de voir le sort que la droite réservera à plusieurs projets de loi initiés par Ronald ZACHARIAS avant son départ du Parlement.

- 1) PL 12173 visant à **fixer le seuil de la pénurie à 1,5%** de taux de vacance au lieu de 2%
- 2) PL 12174 visant à **supprimer la qualité pour agir de l'Asloca**.
- 3) PL 12278 visant à réintroduire **les congé-ventes**, 3ème tentative.

---

<sup>28</sup> <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00156A.pdf>

<sup>29</sup> <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/deux-recours-attaquent-initiative-antispeculation-immobiliere/story/22425025>

<sup>30</sup> <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00156B.pdf>.

<sup>31</sup> <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010307/39/5/>



Pour mémoire, le MCG, toujours emmené par Ronald ZACHARIAS, avait déposé le PL 11408<sup>32</sup> pour permettre la vente d'appartements locatifs et donc, le retour des congés-ventes. C'est le lieu de rappeler que le RPSL avait déposé en 1985 l'initiative contre les congés-ventes qui est à l'origine des dispositions de la LDTR attaquées (art. 39 LDTR). Après une vérification abstraite au Tribunal fédéral<sup>33</sup>, il a été reconnu d'intérêt public de soumettre à autorisation les aliénations d'appartements à usage d'habitation dans une catégorie de logements où sévit la pénurie et de prévoir que l'autorisation d'aliéner sera refusée lorsque la demande d'appartements à louer ne peut être satisfaite dans la catégorie de logements concernée.

Une tentative de réintroduire les congés-ventes avait déjà été tentée par le PL 8660 du 6 décembre 2001 déposé par Mark MULLER<sup>34</sup>, voté le 2 mai 2003<sup>35</sup> et qui prévoyait un dispositif similaire. Les votant-e-s ont refusé cette loi le 8 février 2004<sup>36</sup>.

L'UDC, le PLR et le PDC avaient soutenu et la loi votée par le Grand Conseil le 13 novembre 2015. Le référendum a été lancé par Le RPSL et les milieux de défense des locataires et déposé le 8 janvier 2016.

Après une campagne acharnée contre un adversaire disposant de moyens bien supérieurs, les milieux de défense des locataires, emmenés par l'Asloca, ont réussi à repousser cette pernicieuse tentative le 5 juin 2016 par 52% de non.

Sans vergogne, moins de deux ans après l'échec populaire, Ronald ZACHARIAS a redéposé la même modification législative le 26 février 2018. Une majorité de l'ancienne commission du logement s'est empressé de l'accepter avant la fin de la législature !

Il est donc probable que les milieux de défense des locataires doivent à nouveau mener une campagne sur cet objet.

- 4) PL 12353 visant à **faire passer le loyer plafond LDTR à 5'225 Fr/pièce/an** au lieu des 3'405 Fr/pièce/an actuel !
- 5) PL 12356 visant à considérer qu'une absence de réponse sous 30 jours lors d'une demande de changement d'affectation de local commercial en logement équivaut à une acceptation.

---

<sup>32</sup> <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11408A.pdf> .

<sup>33</sup> ATF 113 Ia 126.

<sup>34</sup> <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08660.pdf> .

<sup>35</sup> [http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/550207/42/550207\\_42\\_partie2.asp](http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/550207/42/550207_42_partie2.asp) .

<sup>36</sup> Argumentaire des référendaires : <http://www.ge.ch/votations/20040208/doc/20040208.pdf>, p.18.

En lien, le projet de loi **PL 11394**<sup>37</sup> visant à **supprimer le « plafond LDTR » en cas de transformation de surface d'activité en logements**, déposé par le MCG a été largement soutenu par la droite parlementaire. Cette modification supprime le contrôle des loyers et permet de revenir en surfaces commerciales sans compensation (et en évacuant le locataire au passage). Malheureusement, cette loi a été acceptée par le peuple par près de 58% le 14 juin 2015.

Pour le surplus, le PDC a déposé un **PL 11461 visant à supprimer le plafond LDTR pour les opérations de démolition-reconstruction motivées par des rénovations énergétiques**<sup>38</sup>. L'étude de ce projet de loi au sein de la commission du logement est pour l'instant suspendue.

### ***Rendements des immeubles subventionnés***

En date du 25 septembre 2014, le Tribunal Fédéral a rendu un arrêt relatif au rendement des immeubles subventionnés (ATF 1 C\_500/2103<sup>39</sup>). Celui-ci précise que le loyer des immeubles subventionnés ne doit pas procurer au bailleur un rendement excessif, comme le stipule l'art. 269 CO. Cela implique que le loyer des immeubles subventionnés par une autorité cantonale est soumis au droit fédéral.

A l'heure actuelle, les rendements admis par l'État de Genève sont largement supérieurs aux taux de 2% pour ce qui est du rendement net et de 3,5% s'agissant du rendement brut, pour un taux hypothécaire de 1,5%.

Lors d'une conférence donnée aux milieux intéressés le 17 février 2015, Antonio HODGERS a annoncé que ces taux allaient être maintenus et a tenté de les justifier<sup>40</sup>.

Plusieurs décisions judiciaires cantonales ont considéré que la pratique de l'OCLPF n'était pas conforme au droit supérieur et pouvait conduire à des loyers abusifs. Ces arrêts concluent : « la cause sera renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision fixant le loyer autorisé (...). L'office intimé devra cependant préalablement déterminer, après complément éventuel d'instruction, quels sont les faits ou critères pertinents, parmi ceux qu'il a lui-même exposés notamment en rapport avec les efforts consentis par la propriétaire ou les pouvoirs publics, qui doivent être retenus dans le cas d'espèce pour fixer un loyer compatible avec les exigences du droit fédéral. Il n'est au demeurant pas exclu qu'un tel examen doive déboucher également sur une modification de la pratique administrative existante, voire sur des changements normatifs »<sup>41</sup>.

---

<sup>37</sup> <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf> .

<sup>38</sup> Prise de position du RPSL par devant la Commission du logement : <http://www.rpsl-ge.org/2015/06/audition-du-rpsl-commission-du-logement-15-juin-2015.html> .

<sup>39</sup> [http://relevancy.bger.ch/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight\\_simple\\_query&page=4&from\\_date=24.09.2014&to\\_date=26.09.2014&sort=relevance&insertion\\_date=&top\\_subcollection\\_aza=all&query\\_words=&rank=40&azaclir=aza&highlight\\_docid=aza%3A%2F%2F25-09-2014-1C\\_500-2013&number\\_of\\_ranks=93](http://relevancy.bger.ch/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=highlight_simple_query&page=4&from_date=24.09.2014&to_date=26.09.2014&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=&rank=40&azaclir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F25-09-2014-1C_500-2013&number_of_ranks=93)

<sup>40</sup> [http://www.ge.ch/conseil\\_etat/2013-2018/ppresse/20150218.asp#P3](http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150218.asp#P3) .

<sup>41</sup> ATA/845/2016 et ATA/847/2016 du 11 octobre 2016, et ATA/989/2016 du 22 novembre 2016.

Le Conseil d'État a en parallèle décidé la mise sur pied d'une commission consultative tripartite visant à déterminer les rendements admissibles des logements subventionnés. Cette commission s'est réunie plusieurs fois en 2016 et début 2017, sans pour autant avoir réussi à dégager un consensus sur une méthode afin de calculer les rendements admissibles des logements subventionnés.

Finalement, un vote majoritaire entre les représentant-e-s de l'administration et ceux des milieux immobiliers a préconisé des taux de rendement que le RPSL conteste. Le Conseil d'État a bien évidemment validé les taux et la méthode préconisés par la majorité de la Commission<sup>42</sup>.

Ceux-ci seront revus tous les 5 ans. Le taux hypothécaire de référence est lissé sur 20 ans. Par conséquent, l'arrêté du Conseil d'État du 21.02.18 fixe les rendements admissibles pour les immeubles contrôlés en application de la LGZD, de la LGL et de la LUP comme suit :

- 4% pour les immeubles financés par 100% de fonds propres ;
- 4,5% pour les immeubles financés par 50% de fonds propres ;
- 6% pour les immeubles financés par 20% de fonds propres.

### ***Accessibilité des constructions et installations et adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap***

Pour mémoire, le RPSL défend une application stricte de ces normes pour les bâtiments neufs, tel qu'il a eu l'occasion de l'exprimer lors d'une audition par-devant la commission du logement du Grand Conseil le 4 avril 2016<sup>43</sup> au sujet du PL 11718<sup>44</sup>.

Ce projet de loi déposé par le Conseil d'Etat, visa à inscrire dans la loi le respect de l'obligation constitutionnelle, en s'assurant du respect des exigences minimales requises pour réduire les inégalités qui frappent les personnes en situation de handicap dans un domaine fondamental qui est celui de l'accès au logement, sans induire de coûts disproportionnés.

Alors que le projet de loi s'enlise au Parlement, le RPSL considère que la révision du RGL aurait été l'occasion de poser un standard dans le logement contrôlé. Malheureusement, dans ce domaine comme dans d'autres, la réforme du RGL n'apporte aucun progrès significatif. Tout au mieux, il est spécifié qu'une directive prévoira que chaque logement contrôlé devra disposer d'une chambre de 12,9 m<sup>2</sup> au minimum, alors que la norme SIA 500 de référence dans ce domaine prévoit 14 m<sup>2</sup><sup>45</sup>.

Dans ce domaine, Genève doit cesser d'être à la traîne et montrer l'exemple.

---

<sup>42</sup> Présentation des travaux de la commission – 23 février 2018 - Politique du logement: évolutions récentes et réformes en cours : <https://www.ge.ch/document/rendements-nouveaux-immeubles-controles/telecharger>

<sup>43</sup> <http://www.rpsl-ge.org/2017/04/audition-gc-accessibilite-des-personnes-en-situation-de-handicap.html>

<sup>44</sup> <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11718.pdf>

<sup>45</sup> <https://www.ge.ch/document/accessibilite-constructions-installations-adaptabilite-logements-aux-personnes-situation-handicap/telecharger>

### **Position du RPSL**

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

- une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements ;
- une utilisation du droit de préemption et du droit d'expropriation ;
- des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;
- des positions cantonales fermes sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement<sup>46</sup> ;
- 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 assez développés par les autorités, plus particulièrement la maîtrise du foncier apparaît toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement et de l'aménagement du territoire<sup>47</sup>.

### **Le Plan Directeur Cantonal 2030**

Le Plan Directeur Cantonal 2030 part de présupposés qui sont partagés par le RPSL : « Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement » est le premier axe prioritaire du concept et les objectifs stratégiques et opérationnels sur ce point sont ceux que le RPSL sollicite depuis longtemps<sup>48</sup>. Cependant, le Plan Directeur Cantonal 2030 souffre d'un certain nombre de faiblesses :

---

<sup>46</sup> On peut considérer que ce point est admis par l'adoption de l'indice de densité (ID), qui a été introduit dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD) dans le but de garantir une utilisation rationnelle du sol et d'éviter un gaspillage du territoire. La loi, soumise à votation cantonale le 9 février 2014, fixe des indices de densité minimaux pour les différentes zones de développement. Les plans localisés de quartier et les autorisations de construire doivent respecter ces minima (<http://ge.ch/amenagement/indices-de-densite-et-utilisation-du-sol>).

<sup>47</sup> Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 137.

<sup>48</sup> « Cette planification de l'aménagement du territoire se fait en lien avec une stratégie foncière du canton, avec des moyens permettant d'être proactif dans l'acquisition des terrains et dans l'opérationnalisation des projets de construction. Cette approche renouvelée est nécessaire non seulement pour pouvoir réaliser 2'500 logements par année, mais encore pour répondre à l'objectif fixé par le législateur dans sa nouvelle politique du logement de constituer un parc de logements d'utilité publique, à hauteur de 20% du parc de logements locatifs. Par ailleurs, seule une action foncière déterminée permettra la mise à disposition de terrains pour les fondations immobilières de droit public, qu'elles soient cantonales ou communales, et les autres institutions sans but lucratif, associations ou coopératives », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 5.

- 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>49</sup> concernent cette partie du Canton.
- Bien qu'il soit à saluer la présence d'une fiche A16 « Renforcer la politique foncière du canton » et que certaines pistes soient intéressantes, il est à regretter qu'il soit spécifié au niveau du contrôle des prix du terrain que « *dans certains secteurs déjà densément bâtis et dotés d'une proportion suffisante de LUP, un déclassement en zone ordinaire pourrait favoriser le déclenchement d'opérations de construction pour d'autres catégories de logements* »<sup>50</sup>. Une telle entrée en matière est inadmissible du point de vue du RPSL ; elle est contraire aux engagements du Canton pris dans le cadre du Protocole d'accord, à la loi, péjorative pour les pouvoirs publics (Canton et Communes) par rapport à leurs devoirs d'équipement de telles zones et combattue par l'initiative 162.
- Bien que la référence à la politique de cohésion sociale en milieu urbain apparaisse enfin dans le projet de Plan Directeur Cantonal<sup>51</sup>, on doit regretter qu'en termes d'équilibre territorial cette référence ainsi que les travaux du CATI-Ge ne trouvent pas de concrétisation.

Le Plan Directeur Cantonal a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 mais l'approbation du Plan Directeur Cantonal par la Confédération s'est heurté à plusieurs critiques relatives à la conformité avec des normes de droit fédéral, plus particulièrement celles liées aux surfaces d'assollement. Par conséquent, seules sont approuvées les emprises sur les surfaces d'assollement (notamment extensions urbaines et renaturations) qui ont atteint un état de coordination supérieur à celui de l'information préalable, et celles qui sont prévues d'ici à 2023<sup>52</sup>. Pour les projets en emprise sur la zone agricole envisagés à plus long terme, il sera nécessaire de développer un argumentaire détaillé démontrant que la réponse aux besoins ne peut être trouvée dans la zone à bâtir et que l'utilisation du sol proposée est optimale. Une mise à jour Plan Directeur Cantonal été engagée, afin de répondre aux réserves de la Confédération tout en faisant valoir les besoins du canton au-delà de 2023<sup>53</sup>.

Aujourd'hui, la mise à jour du Plan Directeur Cantonal 2030 est dans sa phase de concrétisation suite à la mise à l'enquête publique<sup>54</sup>. Le Conseil d'Etat devrait approuver et transmettre au Grand Conseil une nouvelle version du Plan Directeur Cantonal tenant compte du résultat de l'enquête publique et de la consultation, courant 2018.

---

<sup>49</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 78.

<sup>50</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 140.

<sup>51</sup> Fiche A18 « Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie », Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 148.

<sup>52</sup> Décision du Conseil fédéral du Approbation du plan directeur du canton de Genève du 29 avril 2015 : [http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00234/00363/00371/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6ln1ae2Izn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCEeoJ6gGym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A--](http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00234/00363/00371/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6ln1ae2Izn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCEeoJ6gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--).

<sup>53</sup> [http://www.ge.ch/conseil\\_etat/2013-2018/ppresse/20150429.asp#P3](http://www.ge.ch/conseil_etat/2013-2018/ppresse/20150429.asp#P3).

<sup>54</sup> <http://ge.ch/amenagement/premiere-mise-jour-du-plan-directeur-cantonal>

## **Les Grands Projets**

Le RPSL est présent tant au niveau de la Commission d'Aménagement du Territoire que dans les groupes de suivi des Grands Projets par l'engagement de ses délégué-e-s. Il participe également dans la mesure du possible aux ateliers destinés à la société civile dans le cadre de la mise en place des 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>55</sup>.

### **P01 : Le PAV**

Depuis le commencement de ce dossier, les prises de position très médiatisées du Conseil d'Etat sur le Masterplan La Praille – Acacias – Vernets ont semblé parfaitement disproportionnées par rapport à la planification des déclassements nécessaires pour combattre la crise du logement<sup>56</sup>.

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 au lancement de référendums contre les arrêtés communaux de déclassement. Le Conseil d'Etat a donc été obligé d'entrer en négociations avec ces organisations. Celles-ci ont abouti à la signature d'une convention et au dépôt d'un projet de loi formel devant le parlement<sup>57</sup>.

Le Conseiller d'Etat en charge dès 2013, Antonio HODGERS, a révisé l'accord conclu avec les organisations référendaires et consacré par la loi. Si la démarche visant à prévoir plus de logements que d'emplois dans le secteur a trouvé le soutien du RPSL, la baisse du taux de logements LUP, les garanties sur le long terme et la question des impenses ont été problématiques.

Le RPSL considère que les futur-e-s habitant-e-s, qu'il-elles soient propriétaires ou locataires, n'ont pas à financer ces équipements publics par le biais de leur loyer (ou prix d'achat) dans la mesure où ils y contribuent déjà, comme tous les citoyen-ne-s, par le biais de l'impôt.

En parallèle, quelques avancées significatives du processus de mutation urbaine ont eu lieu et se sont soldées par l'approbation par le Conseil d'Etat du plan directeur de quartier (PDQ) « Praille Acacias Vernets » le 1er avril 2015<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> Plan Directeur Cantonal Genève 2030 | Février 2013, p. 141.

<sup>56</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. 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>57</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)).

<sup>58</sup> <http://ge.ch/amenagement/pdq-praille-acacias-vernets> .

Le PAV a également passé la rampe d'une votation populaire, le 28 février 2016 suite au référendum lancé contre le crédit d'investissement voté par le Grand Conseil afin de reloger l'armée appelée à quitter le site des Vernets.

En date du 17 juin 2016, la modification de la loi PAV a été validée entre le Conseil d'État et les référendaires de 2009. Cet accord prévoit plus de logements que d'emploi dans le secteur, la proportion de logements sociaux y est légèrement abaissée et la possibilité d'y créer jusqu'à 12% de logements en PPE en droit de superficie y est introduite. Malgré ce compromis, la droite bourgeoise parlementaire s'est opposée au déclassement du secteur PAV est c'est avec une majorité d'une voix (l'Alternative et le MCG) que celui-ci a été voté au parlement le 23 février 2018.

Le Conseil d'Etat ayant décidé de soumettre cet objet au référendum automatique, le peuple était appelé à entériner ce déclassement. Malgré une campagne démesurée emmenée par la Chambre genevoise immobilière, sur tonalité de rejet des pauvres et du logement social, l'électorat genevois acceptait par 61,48% de oui le déclassement et les proportions de catégories de logements prévu dans l'accord entre le Conseil d'Etat et les milieux proches des locataires. Il s'agit maintenant de réaliser ce grand renouvellement urbain en gagnant le parti de la qualité de vie et de l'habitabilité des logements prévus.

### ***Le fonds de développement urbain (FIDU)***

Afin de valoriser la construction de logements, le Conseil d'État a mis en place en concertation avec les communes un fonds de développement urbain, le FIDU. Ce fonds, prévu pour une durée de 20 ans, vise à soutenir financièrement les communes en vue de réaliser les infrastructures publiques rendues nécessaires par la construction de nouveaux logements. Il disposera de 25 millions de francs par an, pour une durée de 20 ans, grâce aux contributions des communes en fonction de leur capacité financière et de leur population. Ce dispositif innovant a reçu l'aval, à l'unanimité, de l'Assemblée générale de l'ACG le 18 novembre 2015, puis, du Grand Conseil en mars 2016.

La première année d'activité du FIDU est jugée comme positive par les communes. Le FIDU est alimenté à hauteur de 23 millions par les communes et 2 millions par le Canton, par année. L'objectif est, sur 20 ans, de subventionner les communes à hauteur de 200 millions (25 millions par année). Cette somme annuelle est divisée en deux : 12.5 millions pour les nouveaux logements, 12.5 millions pour les équipements et espaces publics. Les communes reçoivent une base forfaitaire de 7'000 F par nouveau logement créé en zone 3 ou 4. Elles reçoivent également 700'000 F par nouvelle classe d'école primaire créée, et 350'000 F par classe pour les extensions d'école et 50 F/m<sup>2</sup> pour les espaces publics.

Les subventions pour équipement au-delà de 200'000 F sont payées sur 10 annuités. Le FIDU ne sert pas à subventionner les LUP, mais à subventionner les équipements liés aux logements hors zone 5, LUP ou non.

Les principales subventions d'équipement lors de cette première année ont été attribuées aux communes suivantes :

<b>Infrastructures</b>	<b>Montant</b>
<b>Nouvelles écoles</b>	
Meyrin – Les Vergers	Frs 7'840'000.-
Vernier – J. Simonet	Frs 8'960'000.-
Ville de Genève – Chandieu	Frs 4'480'000.-
<b>Extension d'écoles existantes</b>	
Carouge – Val d'Arve	Frs 1'400'000.-
Chêne-Bourg – de Haller	Frs 2'100'000.-
Vernier – Ranches 2	Frs 1'400'000.-
<b>Espaces publics</b>	
Puplinge – Espace multisport	Frs 40'080.-
Satigny – Parc Jarlot	Frs 99'860.-
Vernier – Place de Châtelaine	Frs 81'500.-

### **Les zones réservées**

Afin de préserver les potentiels en zone 5, le Conseil d'État voulait prolonger la durée des refus conservatoires à 5 ans. La majorité de droite du Grand Conseil s'y est opposée mais a proposé par l'adoption d'une motion M 2278 l'utilisation de l'outil des zones réservées existant dans le droit fédéral.

Les zones réservées permettent, dans des périmètres identifiés par le PDCn, de refuser à titre conservatoire pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements futurs. Seuls seront autorisés des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance sur des villas déjà existantes dans ces secteurs.

Les réactions dans les communes concernées ne se sont pas fait attendre. Les propriétaires de villas touchés par ces zones réservées ont formé des oppositions et des recours judiciaire contre ce processus.

Il est regrettable que la mise en œuvre de cet outil ait été faite avec peu de finesse, souvent sur des zones trop larges qui ne tiennent absolument pas compte de l'état de la zone villa ou des densifications déjà réalisées. Cette approche a alimenté les oppositions alors qu'une utilisation plus parcimonieuse des zones réservées aurait probablement permis de mieux faire accepter cet outil auprès des propriétaires et des communes concernées.

A ce stade, les premières décisions judiciaires validant les zones réservées sont tombées, mais elles ne sont pas encore forcément définitives. Il est difficile d'estimer l'efficacité de ce procédé à ce stade.



### ***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<sup>59</sup>.

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

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

### ***Tribunal des baux et loyers***

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

Procédures	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Solde début	1'078	1'026	953	1'431	1'374	1'263	1'257	1'174	1'106
Entrées	1'863	1'910	2'561	1'981	1'878	2'015	1'997	1'936	1'936
<b>Total</b>	<b>2'941</b>	<b>2'936</b>	<b>3'514</b>	<b>3'412</b>	<b>3'252</b>	<b>3'368</b>	<b>3'254</b>	<b>3'110</b>	<b>3'057</b>
Sorties	1'915	1'983	2'083	2'039	1'995	2'115	2'075	2'003	2'029
Solde fin	1'026	953	1'431	1'373	1'257	1'253	1'179	1'107	1'028
Taux de sortie	1,03	1,04	0,81	1,03	1,06	1,00	1,04	1,03	1,04

Les évacuations pour défaut de paiement des logements représentent à elles seules 36.1% des affaires qui parviennent au TBL et si on y ajoute les évacuations pour défaut de paiement des locaux commerciaux (15,2%), on parvient à un peu plus de la moitié des affaires<sup>60</sup>.

On peut constater que le niveau des entrées en 2017 est stable par rapport à 2016. Il faut également relever l'excellent taux de conciliation (64%).

<sup>59</sup> Ce point a été traité de manière complète dans les rapports d'activité 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012, 2012-2013 et 2013-2014 ([http://www.rpsl-ge.org/pages/Les\\_Rapports\\_dactivite-605781.html](http://www.rpsl-ge.org/pages/Les_Rapports_dactivite-605781.html)).

<sup>60</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2017\\_avril\\_2018.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2017_avril_2018.pdf), p. 35.

<b>Affaires conciliées<sup>1</sup></b>	<b>Nbre 2016</b>	<b>Taux 2016</b>	<b>Nbre 2017</b>	<b>Taux 2017</b>
Accords et retraits	1'593	65.4%	1490	64%
Autorisations de procéder	801	33%	804	34% <sup>2</sup>
Propositions de jugement	30	1%	27	1% <sup>3</sup>
Décisions/jugements	11	0.5%	20	1% <sup>4</sup>

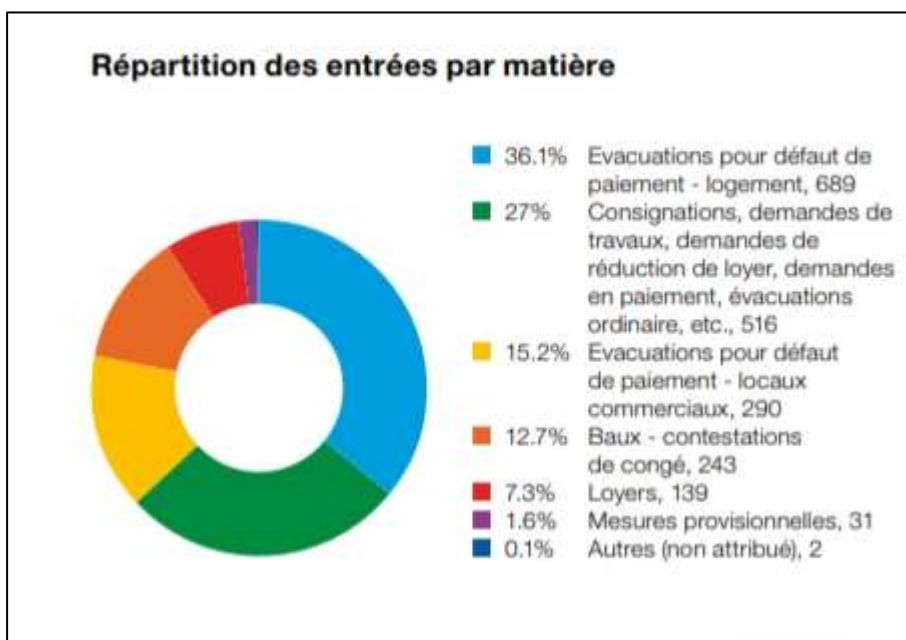
<sup>1</sup> On entend par "affaires conciliées" celles qui ont fait l'objet d'une audience de conciliation à laquelle les deux parties ont comparu et à l'issue de laquelle (pendant ou après) un accord a été trouvé (y compris par un retrait).  
Le taux de conciliation est le rapport entre, d'une part, la somme des accords et des retraits (en et après audience) et, d'autre part, la somme des accords et des retraits (en et après audience), des autorisations de procéder, des propositions de jugements et des jugements. Sont exclus du calcul les retraits ou rayés du rôle avant audience.

<sup>2</sup> Dont 177 procédures terminées (22%) à l'issue du délai d'introduction.

<sup>3</sup> Dont 22 propositions de jugement (81%) n'ayant pas fait l'objet d'une opposition.

<sup>4</sup> Dont 17 procédures terminées (85%) à l'issue du délai d'appel.

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



## Commission de conciliation

Les affaires introduites par-devant la CCBL se répartissent comme suit<sup>61</sup> :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Contestation de congé par le locataire	1'286	1'330	1'371	1'408	1'193	1'334	1'168	1'029	1'044
Fixation du loyer	1'548	1'027	991	1'464	965	1'446	1'351	1'347	1'159
Validation de consignation	145	181	106	118	142	105	105	107	107
Divers (Consignation loyer, demande de travaux, demande de réduction loyer, demande de paiement, évacuation ordinaire)	789	899	479	529	514	513	512	658	767
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	1514	1344	81 + 1400 = 1481 <sup>62</sup>	69 + 962 = 1031 <sup>63</sup>	49 + 859 = 908 <sup>64</sup>	45 + 875 = 920 <sup>65</sup>	30 + 950 = 980 <sup>66</sup>	30 + 970 = 1'000 <sup>67</sup>	33 + 689 + 290 = 1'012 <sup>68</sup>
Requête amiable	87	60	76	124	78	49	120	58	

On constate une progression légère mais constante du nombre d'affaires introduites pour évacuation pour défaut de paiement du loyer, particulièrement au TBL.

## Fonctionnement

L'équipe des magistrat-e-s en charge des Sections des baux et loyers et les assesseurs ont trouvé des modes de fonctionnement satisfaisants, en tout cas au regard de ce que la procédure civile exige.

Cependant, un manque de dialogue et, parfois, un manque de considération sont encore ressentis par les juges assesseurs. C'est le lieu de relever que la séance annuelle avec la juridiction n'a pas été convoquée en 2017.

<sup>61</sup> [http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes\\_rendus/Compte\\_rendu\\_PJ\\_2017\\_avril\\_2018.pdf](http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/Rapports/Comptes_rendus/Compte_rendu_PJ_2017_avril_2018.pdf), p. 34.

<sup>62</sup> Soit pour 2011 : 81 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 1'400 introduites au TBL.

<sup>63</sup> Soit pour 2012 : 69 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 962 introduites au TBL.

<sup>64</sup> Soit pour 2013 : 49 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 859 introduites au TBL.

<sup>65</sup> Soit pour 2014 : 45 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 875 introduites au TBL (623 logements pour 252 locaux commerciaux).

<sup>66</sup> Soit pour 2015 : 30 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 950 introduites au TBL (707 logements pour 243 locaux commerciaux).

<sup>67</sup> Soit pour 2016 : 30 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 970 introduites au TBL (697 logements pour 273 locaux commerciaux).

<sup>68</sup> Soit pour 2016 : 33 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCMBL pour 979 introduites au TBL (689 logements pour 290 locaux commerciaux).

## Commissions et délégations officielles

Le RPSL dispose de représentant-e-s dans diverses Commissions et délégations officielles.

Au sein de la **Juridiction des baux et loyers** :

- 30 juges assesseurs à la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers
- 18 juges assesseurs au Tribunal des Baux et Loyers
- 5 juges assesseurs à la Chambre d'Appel en Matière de Baux et Loyers.

Pendant l'année 2017, un poste à la CCMBL a été renouvelé.

Au sein du **Tribunal administratif de première instance, section LDTR/LCI** : 3 juges assesseurs représentant-e-s des milieux locataires.

Au sein des cinq **Fondations immobilières de droit public** : un-e représentant-e par FIDP, nommé-e-s par le Conseil d'État.

Un ou des représentant-e-s dans les **Commissions officielles** suivantes :

- Commission d'Aménagement du Territoire CAT (DALE).
- Commission d'Urbanisme (DALE).
- Commission d'Architecture (DALE).
- Commission consultative sur les questions énergétiques (DALE).
- Commission consultative du réseau de distribution de chaleur à partir de l'usine des Cheneviers (CADIOM) (DALE).
- Commission d'attribution instituée par l'article 19 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (bonus à la rénovation) (DALE) : depuis novembre 2012, la ligne budgétaire dévolue au bonus à la rénovation n'a pas été reconduite. Cette commission ne siège donc plus.
- Commission d'attribution des subventions à la restauration de bâtiments à vocation d'habitation (bonus à la restauration) (DALE).
- Commission du standard énergétique (DALE).
- Commission d'attribution instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie (DALE).
- Commission consultative tripartite sur les rendements des fonds propres (DALE).
- Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles (DF).
- Commission consultative sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumée (DSE).
- Conseil de la statistique cantonale (PRE).
- Conseil du développement durable (PRE).

## 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 1 reprise au cours de l'année, et ses décisions ont pu être prises à l'unanimité de ses membres.

La Commission s'est prononcée pour participer financièrement dans le cadre de 11 dossiers concernant 23 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, nous ont toujours semblé raisonnables et justifiées.

Le montant total sollicité de prises en charge s'est élevé à Fr. 7'131,30 et le montant total sur lequel les membres de la Commission de gestion sont entrés en matière est identique, ce qui représente une moyenne de Fr. 648.-- par dossier.

6 dossiers bénéficiaires provenaient de la Ville de Genève (prise en charge acceptée pour Fr. 4'554.--), les autres de Châtelaine (2 dossiers pour Fr. 1'045.--), Carouge (1 dossier pour Fr. 432.--), Le Lignon (1 dossier pour Fr. 432.--) et Meyrin (1 dossier pour 648.—).

Les bénéficiaires étaient la plupart du temps des personnes retraitées, handicapées, des chômeurs et des familles de trois enfants.

## Remerciements

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

Tout d'abord, Madame Karine CLERC, qui assume la charge du Secrétariat administratif depuis mars 2004. Sa compétence, son énergie, sa rapidité d'exécution restent des atouts fondamentaux pour le 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 tout aussi précieuse.

Un remerciement particulier à Thierry STICHER qui a su dans son rôle de Trésorier, par sa motivation, sa rigueur et sa compétence, se rendre indispensable au Secrétariat, surtout en temps de difficultés économiques.

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.

Les Communes donatrices sont également remerciées dès lors que, grâce à leurs subventions, elles nous ont permis de faire face à nos obligations financières tout en acceptant de garantir une pleine indépendance de pensée et d'action. Nous avons pu retrouver la subvention du Canton ce qui est essentiel à la pérennité de notre activité. Les collectivités publiques qui ont contribué en 2017 à l'activité du RPSL sont les suivantes : le Canton de Genève (49'500.--), la Ville de Genève (20'000.--), la Ville de Carouge (500.—), la Commune de Confignon (500.—), la Commune du Grand-Saconnex (500.--), la Ville de Lancy (1'000.—), la Ville d'Onex (500.—) et la Commune de Plan-les-Ouates (2'000.--).

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

---

Carole-Anne KAST  
Secrétaire générale

juillet 2018