

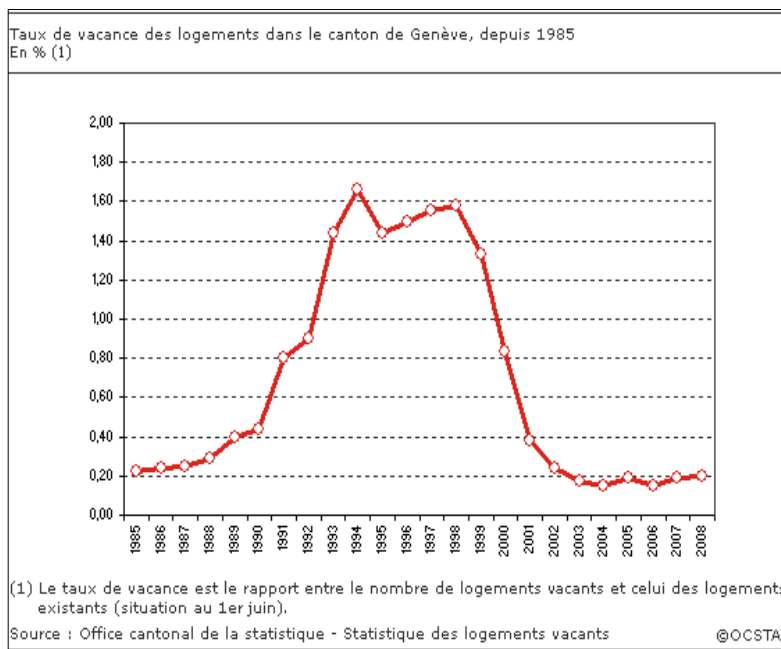
Rapport d'activité du RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT Année 2008–2009

Marché du Logement : crise continue et analyse des chiffres

En 2008-2009, 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 2008 frémissant à 0,20%¹.

Comme les années précédentes, la pénurie de logements se manifeste dans d'autres régions de Suisse (taux de vacance suisse : 0,97% au 1er juin 2008), 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 9 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



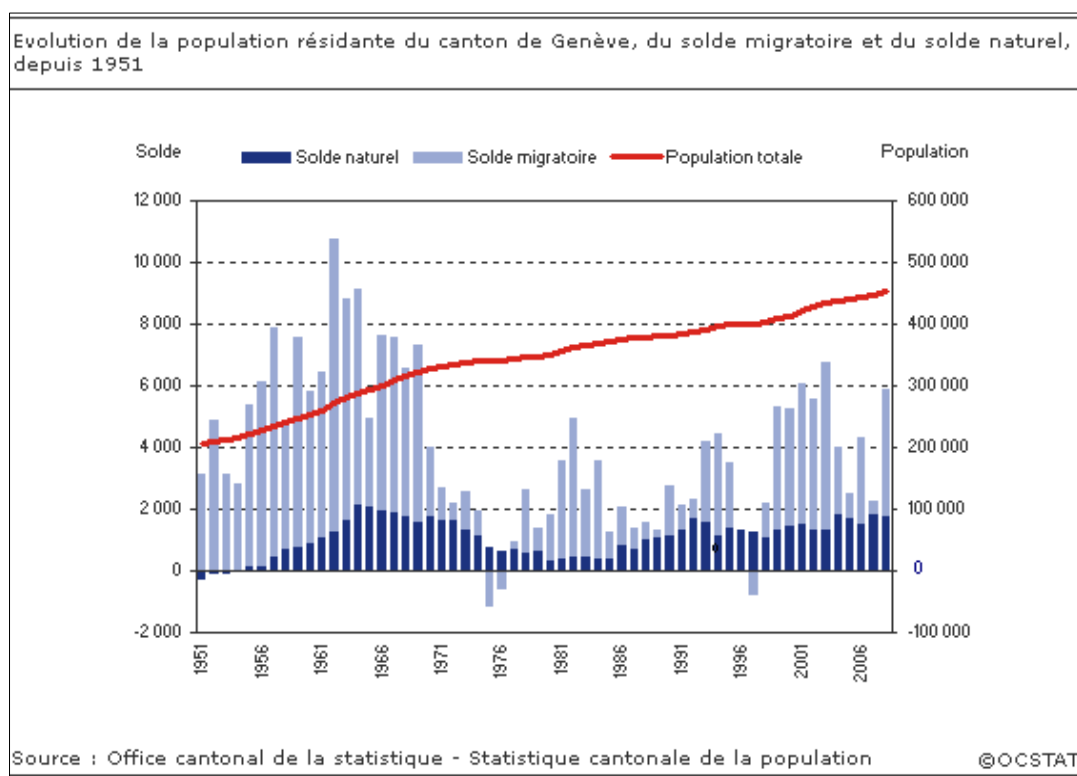
¹ En 2003 le taux de vacance s'élevait à 0,17%, en 2004 à 0,15%, en 2005 à 0,19%, à 0,14% en 2006 et en 2007 à 0,19%.

² Le 2ème canton ayant le taux de vacance le plus bas est Zoug avec un taux de 0,28%. A noter que le canton de Vaud arrive en 3ème place avec un taux de vacance de 0,46% alors qu'en 2007 il pouvait encore bénéficier d'un taux de vacance de 0,61%.

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 et en 2008 : + 5855.

⁴ En 2000, 1987 logements construits; en 2001 : 1560; en 2002 : 1313; en 2003 : 1209; en 2004 : 1293; en 2005 : 1599; en 2006 : 1205

population, mais les chiffres de 2008 renouent avec les évolutions démographiques record des années 2000 à 2004 avec un solde démographique de 5'855 personnes supplémentaires.



Par contre, 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

⁵ En 2007, 1'632 nouveaux logements ont été construits et en 2008 le nombre de logement construits était encore plus bas, atteignant seulement 1'083 unités supplémentaires !

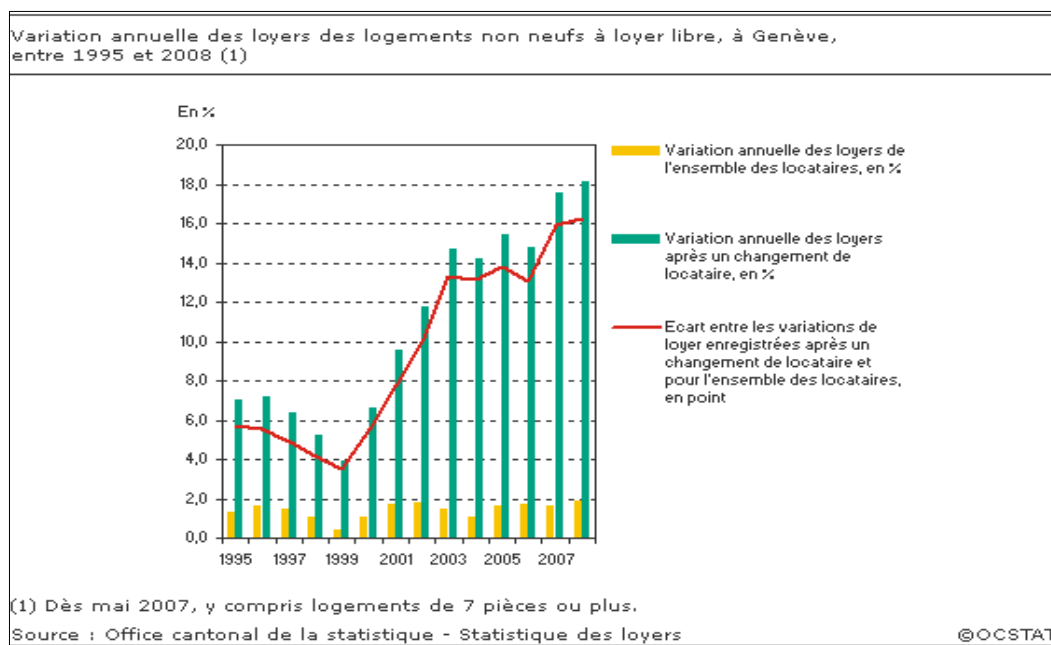
⁶ En novembre 2000 : 206'448; en novembre 2001 : 207'714; en novembre 2002 : 208'919; en novembre 2003 : 209'206; en décembre 2004 : 211'251; en décembre 2005 : 212'775; en décembre 2006 : 213'936; en décembre 2007 : 215'652 logements et en décembre 2008 : 216'702.

⁷ En 2008 le gain de logement est de 1'050 logements pour 1'083 nouveaux logement construits.

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 logements l'on ne devait retenir que ceux qui répondent aux conditions des LUP (soit 5'734 logements), cela donnerait une proportion de 2,64% alors que le Conseil d'Etat s'est engagé à atteindre la proportion de 15% d'ici 2017 !

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 (+1,8%), bien qu'à nouveau en 2008 cette variation est plus faible que dans le reste de la Suisse (+2,4%). L'augmentation des loyers ne concerne pas seulement les nouveaux baux, où elle est particulièrement élevée (+18,1%)⁹ 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

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.

⁹ En 2007 elle s'élevait à 17,5% !

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 des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante pour atteindre au 30 avril 2006, 3'988 demandeurs inscrits¹⁰.

Le RPSL, dans la perspective de débloquer 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'agit aujourd'hui 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

¹⁰ A l'heure de la production du présent rapport, la soussignée n'a pas pu trouver de chiffres plus récents.

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 logement sera perçue plus comme une opportunité qu'un risque et que progressivement ces conceptions évoluent.

Le RPSL sera attentif à ce que l'effort communal en matière de production de logements, et particulièrement de logements d'utilité publique, puisse devenir un critère déterminant pour un supplément péréquatif.

En effet, c'est 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.

Nouvelle politique du logement : Protocole d'accord

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 22 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 2007-2008, l'augmentation des loyers de logements subventionnés était de 1,7%¹¹, 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 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.
- 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

¹¹ Communiqué de presse de l'OCSTAT du 20 juin 2008.

construits en zone de développement. Cette concession a conduit l'ASLOCA à refuser le compromis trouvé.

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 »¹².

Un des premiers enjeux après la votation 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 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 insuffisantes¹³.

De plus, les deux premières séances n'ont pas permis d'avoir des informations sur l'avancement de la mise en œuvre du Protocole d'accord. Il a fallu attendre la séance du 7 mars 2008 pour avoir enfin certaines informations nouvelles et concrètes et non uniquement un rappel des mesures envisagées.

L'inactivité de l'Etat quant à la mise en œuvre du Protocole d'accord est particulièrement criante

¹² Protocole d'Accord sur le logement du 1er décembre 2006.

¹³ 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 et le 6 février 2009.

et inquiétante dans le domaine de l'aménagement. 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. A cet égard, l'absence de nouvelles propositions reste très inquiétante et le RPSL veillera à l'engagement des différents services de l'Etat dans l'application du Protocole d'accord et non uniquement du DCTI.

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 insuffisantes pour atteindre le taux de 15% de LUP en 10 ans tout comme les engagements de Genève vis à vis du Projet d'agglomération.

Ce constat a probablement conduit directement ou indirectement à convaincre le Conseil d'Etat d'initier la procédure de révision du Plan Directeur Cantonal.

Néanmoins, 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 social¹⁴.

Droit des locataires - enjeux politiques

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 déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste ».

A cet égard, le RPSL a sollicité une rencontre avec le Conseil d'Etat pour lui faire part de son désaccord. Cette rencontre a eu lieu le 15 janvier 2008. A cette occasion, le RPSL a insisté sur l'importance primordiale de disposer d'une offre vaste de terrains constructibles et d'appliquer un prix modéré pour ceux situés en zone de fond agricole. De cet échange, il ressort que le Conseil d'Etat lui-même reconnaît que l'importante augmentation du prix (Frs 450.-/m² pour un IUS de 1.0) qu'il a décidée n'aboutit pas forcément au résultat escompté : les vendeurs

¹⁴ 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.

attendent. Le résultat logique d'une telle politique est évidemment une tendance inflationniste.

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. D'où l'insistance à demander d'accélérer le rythme des déclassements, en préparant d'ores et déjà le nouveau plan directeur cantonal afin de concrétiser le schéma d'agglomération.

Suite au prix articulé par le Conseil d'Etat pour les déclassements en zone agricole, il nous apparaît que les LUP - notamment les HBM et les coopératives à caractère social - ne devraient pas être pénalisés. Une proposition esquissée à cette séance nous paraît rejoindre nos préoccupations : calculer un droit de superficie - pour ces logements - basé sur un prix modeste (Frs 200.-/m²), avec une indexation au coût de la vie.

Cependant, à ce jour, le Conseil d'Etat ne semble pas chercher à sortir de cette tendance inflationniste et aucune proposition tenant compte de nos inquiétude n'a été formulée par le Conseil d'Etat. La situation reste donc très inquiétante.

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.

Face à ces prémices, le RPSL n'a pas tenu à cautionner les travaux de ce groupe en tant qu'organisation, même si plusieurs de ses membres étaient présents à divers titres dans ces ateliers. Néanmoins, le RPSL a pris publiquement position 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. Ces mesures constituent une régression sociale et un démantèlement des compromis sociaux confortés notamment par la signature du Protocole d'accord. La prise de position du RPSL sur cette proposition du 3 mars 2008 est annexée au présent rapport.

Face à ces décisions critiquables, le RPSL devra constamment peser les progrès et les acquis sans idéologie pour évaluer les effets du Protocole d'accord. Il y a lieu donc à chaque instant de se demander si le compromis reste équilibré ou si la situation glisse sur le terrain de la compromission. Si tel devait être le cas, il y aura lieu de se retirer du Protocole d'accord.

De plus, récemment, Monsieur Mark MULLER a également 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.

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 au 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.

Par ailleurs, d'autres sujets ont nécessité la mobilisation du comité du RPSL pendant l'année 2008-2009. 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 RPSL et à une audition par-devant la Commission du logement du Grand Conseil. A ce jour ce projet est gelé par la Commission du logement.
- Le projet de loi modifiant la Loi Générale sur les Zones de Développement (PL 10259) qui a également donné lieu à une prise de position du RPSL et à une audition par-devant la Commission de l'aménagement du Grand Conseil. A ce jour ce projet est devant le Grand Conseil.
- Le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (PL 10258) qui est actuellement en discussion tant par-devant le Grand Conseil que dans la Commission du Standard Energétique. Le RPSL a eu également l'occasion de développer sa position devant la Commission du logement du Grand Conseil, qui est favorable aux mesures proposées en matière énergétique. Néanmoins, actuellement le débat fait rage sur la question de la répercussion des investissements en matière d'économie d'énergie sur les loyers des locataires concernés. Actuellement, le RPSL est opposé à ce que ces investissements soient la raison d'un déplafonnement de la limite LDTR.

Périmètres d'Aménagement Concertés et densification

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 délégués. 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.

Le RPSL a également exprimé la nécessité de procéder à un travail pédagogique sur les formes des quartiers, notamment sur la question des gabarits des immeubles, qui reste un sujet éminemment sensible, emprunt d'a priori et de préjugés, notamment en ce qui concerne la hauteur des immeubles.

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.

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 canton¹⁵.

Par ailleurs, le RPSL demande en outre que les proportions prévues dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique concernant la zone de fond agricole soient

¹⁵ 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).

appliquées dans ce secteur.

Par ailleurs, les quelques projets d'urbanisation concrets comportant de nouveaux logements progressent aujourd'hui à pas de tortue (Communaux d'Ambilly, Les Vergers, etc.), alors qu'ils ont été lancés largement avant le PAV. Ce n'est pas admissible. D'autant moins que leurs réalisations ne pourraient à elles seules suffire aux besoins.

Par conséquent, d'autres projets seront indispensables et nécessiteront des déclassements de la zone agricole. 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.

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.

Pour la bonne forme, la deuxième prise de position du RPSL sur le Masterplan PAV du 9 février 2009 est annexée au présent rapport.

Pouvoir judiciaire

Au cours de l'année écoulée, dans l'esprit de concertation des partenaires sociaux qui a toujours animé la présidence de la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers, Monsieur Jean MIRIMANOFF a continué à organiser des rencontres « tripartites » avec des représentants du RPSL et des milieux immobiliers.

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
Solde début	2'367	2'262	1'808	2'072	2'470	2'578	2707
entrées	5'546	5'199	5'326	5'156	4'917	4'932	4753
TOTAL	7'913	7'461	7'134	7'230	7'387	7'510	7460
Sorties	5'651	5'653	5'062	4'792	4'814	4'817	5092
Solde fin	2'262	1'808	2'072	2'436	2'573	2'693	2368

Contestation de congé par le locataire	961	1'173	1'061	1'043	1'126	1'313	1471
Fixation du loyer	1'761	1'406	1'462	1'441	1'193	875	831
Validation de consignation	270	208	187	157	191	193	172
Divers	1'013	829	692	717	831	845	788
Evacuation pour défaut de paiement du loyer	1'409	1'478	1'759	1'715	1'500	1'614	1380
Requête amiable	132	105	165	85	76	90	111

Les chiffres pour 2008 n'ont pas encore été communiqués¹⁶. Il faut savoir que la CCMBL a eu de gros problèmes de personnel dans la 2ème moitié de l'année 2006 et au début de l'année 2007. Elle a également subi de plein fouet les restrictions liées au budget de l'Etat et au remplacement des personnes optant pour le PLEND. Ces problèmes ont continué en 2008 et la CCMBL est toujours en surcharge chronique de travail.

Cet important sous-effectif a conduit la CCMBL à convoquer les affaires courantes avec plusieurs mois de retard (environ 5 mois pour 2-3 en temps normal) ainsi que des retards dans la saisie des dossiers.

¹⁶ Le rapport d'activité du pouvoir judiciaire est habituellement disponible au mois de mai.

Un travail avait 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 ont pendant un certain temps stagné au niveau du Conseil d'Etat.

Le Président de la CCMBL a alors proposé de nouvelles réformes pour accélérer le traitement des dossiers. Ces propositions ont été refusées par les représentants des milieux locataires car elles portaient atteinte aux droits des locataires. Après une courte période de cristallisation des fronts, le Président a renoncé à ces propositions, conscient qu'une réforme dans ce domaine ne saurait être menée sans l'accord des milieux intéressés.

A ce jour, ces rencontres de milieux intéressés sont surtout axées sur la réforme imposée par les modifications législatives de droit fédéral, essentiellement l'introduction de la Procédure civile fédérale. Actuellement, les orientations prises par le Conseil d'Etat pour se conformer à la nouvelle LPC ne sont pas encore complètement connues mais il semble évident que celles-ci auront des conséquences sur le fonctionnement de la CCMBL, voire sur sa composition.

Par ailleurs, le Secrétariat du RPSL désire maintenir ses contacts avec les assesseurs locataires aux divers niveaux de la Juridiction des Baux et Loyers, mais souvent le temps manque pour ces rencontres.

L'année 2008 a aussi été marquée par le renouvellement des juges assesseurs au Tribunal des baux et loyers et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, il semble donc important de trouver un mode de fonctionnement régulier pour assurer une certaine formation continue et des contacts étroits avec les premiers défenseurs des locataires. Néanmoins, force est de constater que le Secrétariat du RPSL peine à organiser de telles rencontres et au vu des forces disponibles il apparaît peu crédible d'organiser une formation continue sans le concours des associations membres.

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, soit au sein du Groupe de suivi LUP.

Force est de constater que le dialogue n'est pas très fructueux. Les terrains d'entente semblent beaucoup 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.

Le débat fédéral sur le nouveau droit du bail conduit ces questions à être débattues plutôt dans les instances nationales, alors qu'au niveau genevois la préoccupation principale se porte plutôt sur la question de la pénurie 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.

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 subventions, ils nous ont permis de faire face à nos obligations financières tout en acceptant de garantir une pleine indépendance de pensée et d'action, en tout cas jusqu'à ce jour.

A la fin de cette cinquième année d'activité, la gratitude de la Secrétaire générale s'adresse une fois de plus à Monsieur Albert OTTER, Président du RPSL dont l'expérience, la sincérité, l'engagement et la présence dans plusieurs institutions traitant du logement social permettent des échanges précieux et enrichissants. Au moment où il décide de quitter la présidence après 9 ans d'engagement continu, nous restons confiants sur son indéfectible loyauté à la cause des locataires et certains de pouvoir continuer à profiter de son expérience dans le domaine du logement social. Nous lui souhaitons de profiter encore plus de sa retraite et de garder ses convictions intactes.

Carole-Anne KAST

28 avril 2009

***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/