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.ch

Rapport d'activité du

RASSEMBLEMENT POUR UNE POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT

Année 2021–2022

Mai 2022

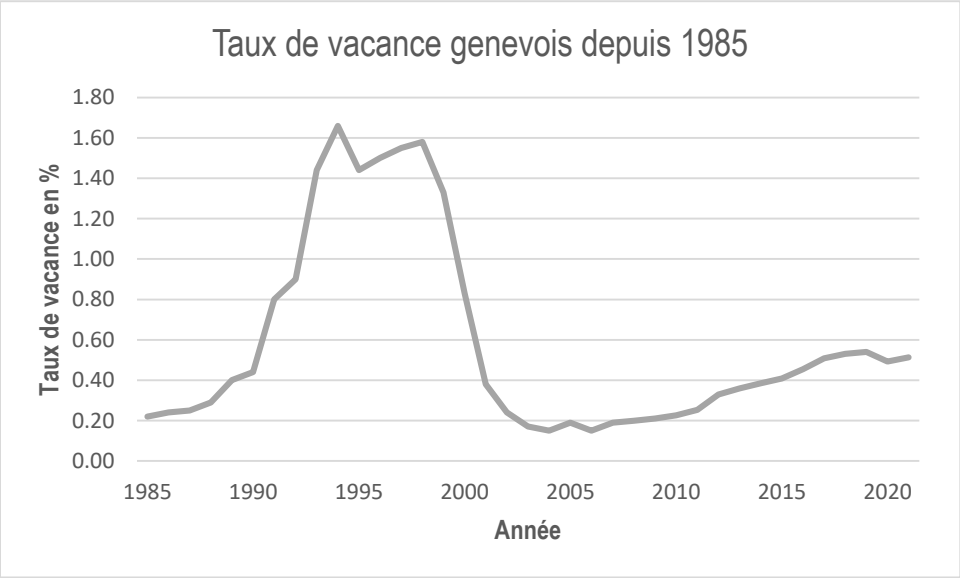
Tables des matières

Analyse de la situation du logement à Genève	p. 3
Politique du logement à Genève	p. 16
Droit des locataires – enjeux politiques	p. 20
Aménagement du territoire	p. 24
Pouvoir judiciaire	p. 28
Commissions et délégations officielles	p. 29
Fonds de solidarité et de défense des locataires (FSDL)	p. 30
Remerciements	p. 31

Analyse de la situation du logement à Genève

Pénurie

Depuis plusieurs décennies, le Canton de Genève subit une grave pénurie de logements, dont un des indicateurs principaux est le taux de vacance des logements. En 2021 celui-ci se portait à 0.51% contre 0.49% en 2020.[1] La variation annuelle est donc minime.



***Source** : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants*

La crise du logement qui sévit à Genève est remarquable de par le niveau atteint et sa durée. Il est admis qu'en situation où le taux de vacance est inférieur à 2%, l'offre de logements est insuffisante dans une zone donnée. En Suisse, le canton de Zoug est le seul canton dans lequel les logements vacants sont plus rares qu'à Genève (0.34%). Canton limitrophe, Vaud a lui un taux de vacances de 1.40 %.

Il convient encore d'observer de façon différenciée la vacance des appartements et celle des maisons individuelles (voir tableau page suivante), étant donné qu'il s'agit de deux marchés distincts. La tendance du taux de vacance des appartements suit une légère hausse depuis quinze ans (0.14% en 2006, augmentation ininterrompue depuis). La tendance en terme de vacance des maisons individuelles est moins stable que celle des appartements.

Néanmoins depuis quelques années, la vacance des maisons individuelles suit une tendance à la baisse, le taux étant notamment passé de 0.73% au 1er juin 2019, à 0.50% au 1er juin 2020, puis à 0.32% au 1er

[1] 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% ; 2017 : 0,51% ; 2018 : 0,53% ; 2019 : 0.54% ; 2020 : 0.49% ; 2021 : 0.51.

juin 2021. Le fléchissement du taux de vacance global entre 2019 et 2020 serait donc, au regard de cette observation, à imputer davantage à l'évolution du taux de vacance des maisons individuelles. Les facteurs d'explication de cette importante baisse ne nous intéressent que moyennement dans ce rapport d'activité (taux hypothécaire bas, COVID 19, *etc.*).

Logements existants, logements vacants et taux de vacance, depuis 2010 (situation au 01.06.21, en pourcent)

	Logements existants (1)			Logements vacants (2)		
	Appartements	Maisons individuelles	Total	Appartements	Maisons individuelles	Total
2010	195 202	23 378	218 580	412	84	496
2011	195 188	23 832	219 020	437	119	556
2012	195 702	23 995	219 697	568	159	727
2013	197 583	24 609	222 192	659	142	801
2014	199 148	24 741	223 889	712	151	863
2015	200 806	24 858	225 664	792	129	921
2016	202 500	25 026	227 526	862	172	1 034
2017	204 564	25 221	229 785	963	204	1 167
2018	206 768	25 483	232 251	1 014	208	1 222
2019	209 286	25 726	235 012	1 071	189	1 260
2020	211 207	25 858	237 065	1 040	129	1 169
2021	213 974	25 903	239 877	1 149	83	1 232

(1) Situation au 1er juin de l'année indiquée pour 2010, et au 31 mars de l'année indiquée depuis 2011.

(2) Meublés et non meublés.

***Source** : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants*

En ce qui concerne le taux de vacance selon la taille des logements (voir tableau ci-dessous), celle des logements d'une ou deux pièce a augmenté de 44% entre 2020 et 2021 (de 0.61 à 0.88 %), alors que celle des appartements de sept pièces ou plus a diminué de 27% entre 2020 et 2021 (de 1.11 à 0.81 %).

Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 1985 (situation au 01.06.21 en %) (1)

	Nombre de pièces (cuisine comprise)						
	1 ou 2	3	4	5	6	7 ou plus	Total
2010	0.29	0.20	0.16	0.14	0.24	0.64	0.23
2011	0.23	0.19	0.17	0.20	0.35	0.86	0.25
2012	0.22	0.22	0.23	0.28	0.49	1.23	0.33
2013	0.33	0.27	0.23	0.31	0.59	1.10	0.36
2014	0.37	0.33	0.26	0.30	0.59	1.08	0.39
2015	0.48	0.31	0.26	0.36	0.53	1.11	0.41
2016	0.39	0.40	0.35	0.40	0.63	1.14	0.45
2017	0.52	0.39	0.35	0.41	0.62	1.62	0.51
2018	0.60	0.50	0.36	0.37	0.65	1.40	0.53
2019	0.60	0.48	0.41	0.36	0.67	1.37	0.54
2020	0.61	0.47	0.39	0.34	0.53	1.11	0.49
2021	0.88	0.53	0.42	0.26	0.41	0.81	0.51

(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*

Concernant la durée moyenne durant laquelle un type de logement demeure vacant (voir tableau ci-dessous), si sans surprise les maisons individuelles demeurent vacantes plus longtemps en moyenne que les appartements, il est intéressant de noter que les appartements ont vu leur durée moyenne de vacance augmenter entre 2020 et 2021.

En effet, la durée moyenne de vacance des appartements est passée de 5.8 mois en 2020, à 7.6 mois en 2021. Il s'agit d'une augmentation de 31% et depuis que cette statistique est publiée par l'Office cantonal de la statistique (2010), il s'agit de l'écart d'une année à l'autre le plus important en ce qui concerne la durée de vacance des appartements individuels (écart absolu et relatif). Cette augmentation importante se répercute sur la durée de vacance tous types de biens confondus qui varie également fortement (+1.8 mois). Néanmoins une variation d'une telle amplitude est plus habituelle en ce qui concerne les maisons individuelles.

En termes relatifs, la variation de la durée de vacances de l'ensemble des types de biens est la deuxième plus importante depuis que cette statistique existe (+25%). Tous types de biens confondus, c'est la première fois depuis 2018 que la durée de vacance croît.

Durée de vacance moyenne des logements selon le type de logement sur les trois dernières années (situation au 01.06.2021, en mois)

	Maisons individuelles	Appartements	Ensemble
2019	12.4	5.4	6.5
2020	10.8	5.8	6.3
2021	12.6	7.6	7.9

(1) Durée de vacance calculée à la date de référence de l'enquête.

***Source** : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants*

Concernant le loyer mensuel moyen des logements (tableau ci-dessous) selon la nature du logement, sans surprise le loyer des logements à loyer libre est plus élevé que celui des logements subventionnés ou contrôlés (+11%).

Loyer mensuel moyen des logements, selon le nombre de pièces, la nature du logement et le statut du bail, en mai 2021 (1)

	Taille logements (cuisine comprise)							
	1	2	3	4	5	6	7	Ensemble
Taux de vacance 2021 (2)	0.88		0.53	0.42	0.26	0.41	0.81	0.51
Ensemble des logements	**849**	**906**	**1 193**	**1 473**	**1 808**	**2 369**	**3 655**	**1 421**
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	989	1 121	1 431	1 820	2 201	3 068	( )	1 626
Logements à loyer libre	**855**	**937**	**1 226**	**1 501**	**1 841**	**2 458**	**3 658**	**1 439**
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	1 003	1 176	1 509	1 917	2 303	3 283	( )	1 684
Logements contrôlés ou subventionnés	**495**	**601**	**916**	**1 284**	**1 653**	**1 992**	**3 618**	**1 294**
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	( )	674	910	1 409	1 815	2 213	( )	1 292

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprises.

(2) Taux au 01.06, seule donnée du tableau n'étant pas issue de mai

(3) Logements loués à de nouveaux locataires ou coopérateurs au cours des douze derniers mois.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers & Statistique des logements vacants

Il est intéressant de remarquer que le loyer moyen de l'ensemble des logements est très proche du loyer moyen des logements à loyer libre. Ceci s'explique par le faible nombre de logements à loyer contrôlé en comparaison des logements à loyer libre.

Sans surprise toujours, la différence entre le loyer moyen des logements à loyer libre et celui des logements à loyer contrôlé ou subventionné est plus importante s'il y a eu changement de locataires (+30%). À nouveau suite à un changement de locataires, le loyer moyen de l'ensemble des logements est très proche du loyer moyen des logements à loyer libre, et ceci également en raison du faible nombre de logements subventionnés ou soumis à un contrôle des loyers.

Le tableau ci-dessous compare le niveau de loyer de l'ensemble des logements et celui des logements non meublés vacants, le différentiel moyen des loyers est de 41%. Le différentiel est croissant avec la taille de l'appartement. Ceci s'explique probablement par le fait que les grands logements changent plus rarement de locataires que les petits logements et qu'ainsi, leurs loyers n'ont pas été réévalués depuis de nombreuses années, comparativement aux petits logements qui changent plus facilement de locataires.

Niveau de loyer de l'ensemble des logements *vs.* Niveau de loyer des appartements non meublés vacants

	Taille logements (cuisine comprise)							
	1	2	3	4	5	6	7	Ensemble
Ensemble des logements (1)	849	906	1 193	1 473	1 808	2 369	3 655	1 421
Logements non meublés vacants (2)	1123	1130	1 512	2 172	3 104	4 004	6 318	2 008
Différence (en%)	0.32	0.25	0.27	0.47	0.72	0.69	0.73	0.41

(1) Situation en mai 2021

(2) Situation au 1er juin 2021

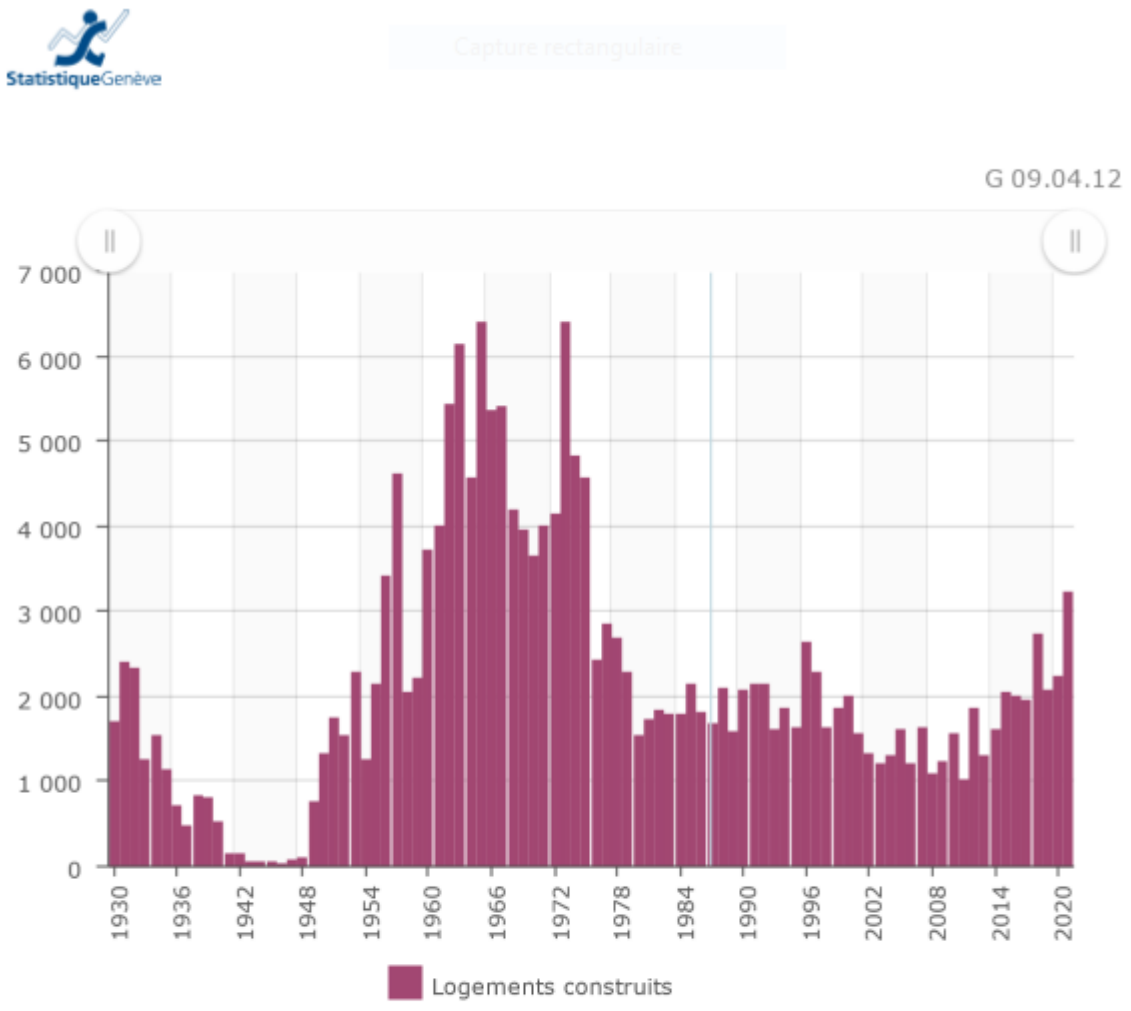
Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers & Statistique des logements vacants

À propos des logements vacants, il convient encore de rappeler que ces logements ne correspondent pas aux besoins de la population. Plus un logement vacant est de grande taille, plus son loyer s'écarte du loyer moyen de l'ensemble du parc locatif. À ce propos, l'office cantonal de la statistique relève encore que 28.4% seulement des logements ont un loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population au sens de la LDTR (pour les logement subventionnés, environ la moitié)[2]. Par rapport à 2020, c'est une baisse de 2.6%.

[2] http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_2_05.xls (consulté le 31.03.2022)

Démographie

La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis près de 20 années : premièrement l'accroissement soutenu de la population lié au rayonnement de la région et deuxièmement, au faible nombre de logements construits. Le faible nombre de logements construits s'explique en partie par le peu de maîtrise foncière dont disposent les collectivités publiques afin de construire des logements correspondant aux besoins de la population. Cette faible maîtrise foncière s'explique, en partie, par le fait que les collectivités publiques disposent principalement de la maîtrise foncière en zone de développement, et que celles-ci représentent une faible proportion du territoire cantonal.



Logements neufs contruits dans le canton de Genève, depuis 1930
Chiffres annuels

p : chiffres provisoires.

Source: Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier - Mise à jour: 10.03.2022

Depuis l'année 2000, la population genevoise croit en moyenne de 4'679 habitant-es par an[3]. En comparaison, le nombre de logement nouvellement construits et mis sur le marché est inférieur à cet accroissement de la population. Même si le résultat de 2021 (3215 logements[4]) est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1705)[5] .

Malgré ces bons résultats, jamais autant de logements n'avaient été construits en une année depuis 1975, le nombre de nouveaux logements ne permet pas de résoudre la crise du logement. Par exemple le parc global de logements reste insuffisant (242'607 logements au 31 décembre 2019)[6], notamment pour loger toute la population active sur le territoire cantonal.

Détail de la construction de logements dans le canton de Genève durant l'année 2021 (selon publication au 10.03.2022)

	Logements Subventionnés						Logement destinés à un usage personnel (1)		
	HM	HLM	HBM	Total	Loyements à loyer libre	Logements destinés à la vente (PPE)	Total	dont maisons individuelles	Total
Canton	**850**	**206**	**104**	**1 160**	**982**	**864**	**209**	**193**	**3 215**

(1) Habitation à 2 logements, logement de service, studio indépendant dans des habitations individuelles.
***Source** : Office cantonal de la statistique - Statistique de la construction*

[3] 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 ; 2018 : + 3'527 personnes ; 2019 : + 5017 ; 2020 : + 2009 personnes ; 2021 : + 3147 personnes ; moyenne depuis 2000 : + 4679.

[4] **Pour information, ces 2'211 logements se répartissent ainsi : 16% de HM, 20% de HLM et 2% de HBM, soit 38% de nouveaux logements subventionnés ; 27% de locatif libre, 26% de PPE et 9% de maisons individuelles. Au niveau de la localisation, 28% sont situés sur le territoire de la Ville de Genève, 21% à Meyrin, 15% à Lancy, 8% à Chêne-Bougeries et 7% à Carouge. Le reste se répartit entre 29 autres communes, 11 communes n'ayant pas accueilli un seul logement supplémentaire.**

[5] En 2000 : 1987 logements construits ; 2001 : 1560 ; 2002 : 1313 ; 2003 : 1209 ; 2004 : 1293 ; 2005 : 1599 ; 2006 : 1205 ; 2007: 1632 ; 2008 : 1083 ; 2009 : 1230 ; 2010 : 1560 ; 2011 : 1018 ; 2012 : 1850 ; 2013 : 1288 ; 2014 : 1588 ; 2015 : 2047 ; 2016 : 1931 ; 2017 : 1915 ; 2018 : 2682 ; 2019 : 2076 ; 2020 : 2239 ; 2021 : 3215 ; moyenne depuis 2000 : 1705.

[6] http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/09/09_02/T_09_02_1_2_02.xls

Conséquences pour le logement subventionné

En ce qui concerne le logement subventionné, la situation demeure globalement insatisfaisante. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait 24 % du parc immobilier au plus fort (en 1980). Au 31 décembre 2021, cette proportion s'élevait à 8.68 % du parc total de logements[7] soit 21'069 logements subventionnés.

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

Répartition par commune des logements subventionnés en 2021, situation au 31 décembre 2021 - Partie 1/2

	Logements subventionnés dans des bâtiments… (1) (2)											*par rapport à 2020*	
	Habitations bon marché (HBM)	*dont* LUP	Habitations à loyer modéré (HLM)	*dont* % LUP	Habitations mixtes (HM)	*dont%* LUP	Total	*dont* LUP	Total	% LGL	dont % LUP	LGL	LUP
Aire-la-Ville	-	-	-	-	-	-	-	-	446	-	-	=	=
Anières	-	-	24	-	-	-	24	-	923	2.60	-	↘	=
Avully	-	-	-	-	15	-	15	-	751	2.00	-	↘	=
Avusy	-	-	-	-	-	-	-	-	550	-	-	=	=
Bardonnex	21	21	-	-	77	57	98	78	1 098	8.93	7.10	↗	↗
Bellevue	40	40	50	-	310	102	400	142	1 351	29.61	10.51	↗	↗
Bernex	174	174	8	-	14	14	196	188	4 359	4.50	4.31	↘	↘
Carouge	788	704	264	-	449	23	1 501	727	11 245	13.35	6.47	↘	↗
Cartigny	-	-	-	-	-	-	-	-	423	-	-	=	=
Céligny	-	-	16	16	12	-	28	16	356	7.87	4.49	↘	↗
Chancy	15	15	54	18	30	30	99	63	622	15.92	10.13	↘	↘
Chêne-Bougeries	49	49	48	32	266	111	363	192	5 768	6.29	3.33	↘	↘
Chêne-Bourg	221	221	149	36	60	52	430	309	4 138	10.39	7.47	↗	↗
Choulex	-	-	-	-	-	-	-	-	552	-	-	=	=
Collex-Bossy	-	-	26	-	-	-	26	-	657	3.96	-	=	=
Collonge-Bellerive	-	-	106	-	60	-	166	-	3 369	4.93	-	=	=
Cologny	-	-	-	-	181	-	181	-	2 705	6.69	-	=	=
Confignon	47	47	12	4	280	77	339	128	1 813	18.70	7.06	↘	↘
Corsier	-	-	-	-	-	-	-	-	936	-	-	=	=
Dardagny	-	-	7	-	24	12	31	12	730	4.25	1.64	↘	↘
Genève	3 473	3 425	963	88	1 816	514	6 252	4 027	111 266	5.62	3.62	↗	↗
Genthod	-	-	-	-	-	-	-	-	1 057	-	-	=	=

[7] 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.

Répartition par commune des logements subventionnés en 2021, situation au 31 décembre 2021 - Partie 2/2

	Logements subventionnés dans des bâtiments… (1) (2)											*par rapport à 2020*	
	Habitations bon marché (HBM)	*dont* LUP	Habitations à loyer modéré (HLM)	*dont* LUP	Habitations mixtes (HM)	*dont* LUP	Total	*dont* LUP	Total	% LGL	dont % LUP	LGL	LUP
Grand-Saconnex	148	148	203	-	281	105	632	253	5 211	12.13	4.86	↘	↘
Gy	-	-	-	-	-	-	-	-	196	-	-	=	=
Hermance	-	-	-	-	-	-	-	-	455	-	-	=	=
Jussy	-	-	-	-	-	-	-	-	533	-	-	=	=
Laconnex	-	-	-	-	-	-	-	-	264	-	-	=	=
Lancy	191	191	1 319	1 020	659	255	2 169	1 466	15 163	14.30	9.67	↗	↗
Meinier	16	16	-	-	22	22	38	38	924	4.11	4.11	↘	↘
Meyrin	413	412	336	292	662	220	1 411	924	11 055	12.76	8.36	↗	↘
Onex	586	585	52	-	310	149	948	734	8 464	11.20	8.67	↗	↗
Perly-Certoux	46	46	10	10	46	46	102	102	1 424	7.16	7.16	↘	↘
Plan-les-Ouates	158	157	156	-	375	106	689	263	4 650	14.82	5.66	↘	↗
Pregny-Chambésy	-	-	-	-	-	-	-	-	1 543	-	-	=	=
Presinge	-	-	-	-	-	-	-	-	268	-	-	=	=
Puplinge	-	-	-	-	112	58	112	58	1 094	10.24	5.30	↘	↘
Russin	-	-	-	-	14	-	14	-	226	6.19	-	=	=
Satigny	-	-	36	36	125	-	161	36	1 681	9.58	2.14	↘	↘
Soral	-	-	-	-	8	8	8	8	369	2.17	2.17	↘	↘
Thônex	315	312	263	48	398	200	976	560	6 689	14.59	8.37	↗	↗
Troinex	-	-	-	-	71	33	71	33	1 016	6.99	3.25	↘	↗
Vandoeuvres	-	-	-	-	-	-	-	-	1 132	-	-	=	=
Vernier	1 518	1 515	490	78	708	110	2 716	1 703	15 358	17.68	11.09	↗	↗
Versoix	345	343	289	-	152	-	786	343	5 381	14.61	6.37	↘	↘
Veyrier	-	-	80	36	7	-	87	36	4 396	1.98	0.82	↘	↘
Canton	**8 564**	**8 421**	**4 961**	**1 714**	**7 544**	**2 304**	**21 069**	**12 439**	**242 607**	**8.68**	**5.13**	↗	↗

(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 : 10.03.2022

La Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06 prévoit que <u>les logements d'utilité publique doivent constituer 20% du parc locatif du Canton</u>. Actuellement, deux publications existent concernant les statistiques cantonales du logement subventionné.

<u>Premièrement</u>, l'OCSTAT publie annuellement les chiffres concernant le nombre de logements subventionnés, dont le nombre de LUP, et fait état au 31 décembre 2021, de 21'069 logements subventionnés, dont 12'439 LUP (*cf*. tableaux ci-dessus).

Deuxièmement, le Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06)[8], du 24 mai 2007. Selon le rapport d'activité 2020, il existe au 31 décembre 2020 18'730 LUP. Sur ces 18'730 LUP, 11'361 sont des logements relevant du parc LUP disposant d'un subventionnement LGL, et 7'369 sont des logements LUP non subventionnés LGL. Ces logements représentent 11.27% du parc locatif cantonal (166'246).

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. Par ailleurs, l'OCSTAT ne publie pas de chiffres concernant la distinction entre logements occupés par le propriétaire ou logements mis en location.

Voici certains constats effectués sur la base du Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique 2020 :

I. Statistique générale

- En 2020, 712 nouveaux LUP ont été construits. Il s'agit d'une année record (p. 7).
- En terme de nouveaux bâtiments construits 2020 est également une année record puisque 2'211 nouveaux logements ont été livrés. Les LUP représentent 32,2% de ce total (p. 7).

II. Opérateurs

- Les fondations communales ont construit à elles-seules 58% de ces nouveaux LUP, soit 413 unités. Sur les 18.6 millions de francs de dépenses nettes effectuées durant l'année par le fonds LUP, 41.6% ont été attribués aux fondations communales (p. 8). La Fondation communale immobilière de Lancy a bénéficié de presque l'intégralité du montant total alloué aux fondations communales.
- 2020 a également été marquée par une croissance considérable de la part des opérateurs privés dans la création de nouveaux LUP. En effet, ceux-ci ont construit 25% du total des LUP construits en 2020, soit 180 unités. Pour comparaison, ils n'en avaient construit « que » 34 en 2019. Ceci s'explique par « l'introduction le 28 février 2020 d'une nouvelle pratique administrative (voir constat IV ci-après) concernant les nouvelles catégories de logements à respecter en zone de développement » (p. 8).
- Enfin, les FIDP n'ont réalisé « que » 4% de ces 712 LUP. En effet, beaucoup de leurs projets sont « en cours de développement […] et seront mûrs en 2022-2023 ce qui constituera une reprise de la construction. » (p. 8).

[8] Rapport disponible ici : https://www.ge.ch/document/rapport-activite-2020-mise-oeuvre-loi-lup

III. Acquisitions de terrains

- L'année 2020 a été marquée par un nombre d'acquisition des terrains à la baisse, ce qui confirme une tendance en la matière entamée depuis quelques années. Celle-ci s'explique par la raréfaction des terrains à acquérir situés en zone de développement.

- En matière de préemption, le Conseil d'État use de son droit de préemption généralement pour deux raisons. Premièrement afin d'éviter que de nouveaux ménages s'installent dans des villas situées en zone de développement et bloquent ainsi la réalisation d'un PLQ relevant de l'intérêt général. Deuxièmement afin de poursuivre l'objectif de réalisation de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants de la population. Concrètement en 2020 sur 170 dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption, l'Etat de Genève l'a exercé à deux reprises. Les parcelles concernées étaient situées en ZD4B à Chêne-Bougeries (p.18).

IV. Évolution de la pratique concernant l'article 4A LGZD (L 1 35)

- Le 28.02.2020, constatant qu'il n'y avait plus d'article 4A LGZD en force, l'OCLPF a publié une nouvelle pratique administrative concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement. Cette nouvelle pratique est la suivante : un tiers des logements situés en ZD devront répondre aux exigences du programme LUP, dont 50% de catégories HBM ; un tiers du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) ; un tiers du programme est laissé au libre choix de celui qui le réalise, mais 20% du total des nouveaux logements doivent être des PPE.

- Le 28 août 2020, reprenant cette pratique administrative, le Grand Conseil a modifié l'article 4A LGZD afin de l'adapter à la pratique de l'OCLPF. La plus grande nouveauté de cette modification est la fixation d'un pourcentage de logements locatifs non subventionnés destinés à la classe moyenne qui ne serait pas assez prise en compte ces dernières années. « En effet, seuls 17% de logements locatifs non subventionnés ont été construits pour la classe moyenne alors qu'elle représente plus de 50% de la population. Par ailleurs, près de 50% de logements destinés à la propriété (PPE et villas) ont été produits, alors que moins de 20% des ménages sont intéressés et éligibles à cause notamment des restrictions fédérales de financement. »

Enfin, la demande de logements subventionnés, auprès des Fondations Immobilières de Droit Public, augmente de manière constante. Il y en aurait plus de 7'500 à fin 2020 (7'451 en 2019, 7'391 en 2018)[9].

Dans un document daté du 12 mai 2020[10], dont il convient de rappeler l'existence bien qu'il ait déjà été traité dans le précédent rapport d'activité du RPSL, la Cour des comptes fait quant à elle état de la nécessité de «développer un indicateur permettant d'objectiver la répartition des revenus des ménages

[9] https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12941A.pdf

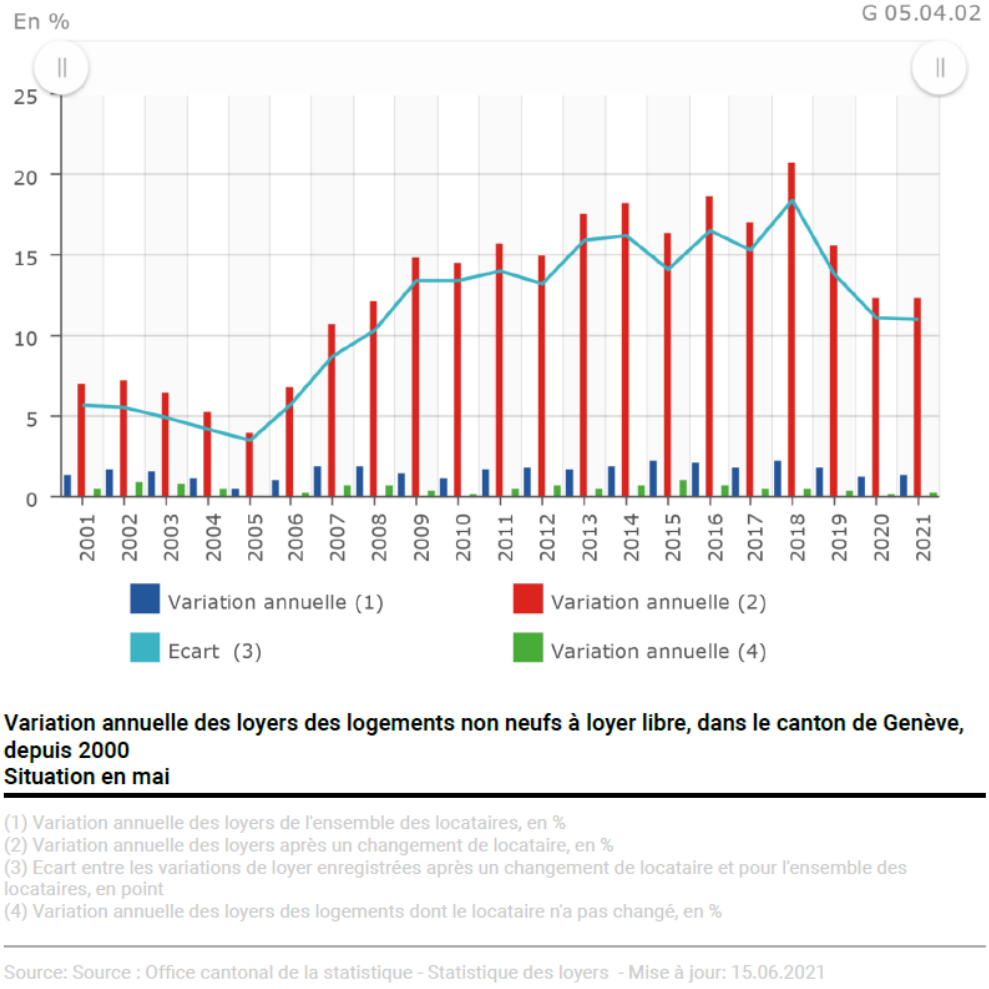
[10] À consulter au lien suivant : https://www.cdc-ge.ch/fr/Publications/Examens-et-consultations.html (en date du 15 mai 2020)

genevois et d'établir une correspondance entre les besoins ainsi mesurés et le nombre de logements sociaux détaillés par catégorie» afin d'améliorer la pertinence des politiques publiques en matière de logement et le cas échéant, de servir d'outil permettant la réalisation d'une réforme législative. Dans ce rapport, la Cour insiste sur le fait que cet indicateur soit destiné à mieux cibler les besoins de la population en terme de logements spécifiquement sociaux (p.1, p. 3 et p. 5), et non de logements au sens large. La Cour reconnaît que la pénurie de logements est l'un des facteurs ayant motivé qu'elle s'intéresse aux politiques publiques en la matière (p.1).

Conséquences sur les loyers

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

Les loyers genevois continuent à augmenter (+0,8%).[11] L'augmentation des loyers concerne sans surprise principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+6,7%).[12] Depuis 2000, c'est



[11] http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_1_05.xls

[12] 2000 : +12.7 % ; 2001 : +12.3 % ; 2002 : +10.4 %; 2003 : +8.0 %; 2004 : +6.6 %; 2005 : +7.6 %; 2006 : +7.3 %; 2007 : +7.0 %; 2008 : + 6.6 %; 2009 : +6.7 %; 2010 : +7 %; 2011 : +6.9 %; 2012 : +8.4 %; 2013 : +8.4 %; 2014 :

néanmoins l'augmentation la plus faible en ce qui concerne les nouveaux baux. La proportion de logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois (9,4%)[13] demeure quant à elle stable depuis une vingtaine d'années[12]. Le graphique ci-dessous fait état de l'évolution des loyers genevois depuis le début du XXIème siècle.

Dans un rapport publié au début de l'année 2021, l'OCSTAT s'intéresse à l'évolution des loyers depuis 80 ans à Genève.[14] Certains constats effectués dans ce rapport méritent d'être relevés :

- Trois éléments contextuels ont un impact déterminant sur l'évolution des loyers : 1/ Niveau et évolution du taux hypothécaire (surtout en l'absence de changement de locataire) 2/ Situation sur le marché du logement (qui dépend notamment de la croissance démographique, de l'activité de construction et de l'évolution du PIB individuel), la situation influe sur l'évolution des loyers surtout en cas de changement de locataires. 3/ Évolution des prix de la construction (p.3)

- Le ralentissement de la progression des loyers depuis 1993 s'explique notamment par la tendance à la baisse des taux hypothécaires ce qui endigue la progression des loyers en cas d'absence de changement de locataires. Néanmoins la persistance de la pénurie de logements et la saturation du marché du logement implique de fortes hausses en cas de changement de locataires (p.3).

- Depuis une vingtaine d'année, le niveau des loyers tend à diverger selon les communes. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance : 1/ Plus une commune abrite de logements subventionnés, plus le niveau de loyer est bas. 2/ Deuxièmement la durée d'habitation dans une commune a également une influence. Plus la durée moyenne d'un bail est longue, plus le niveau de loyer est en règle général bas. Ceci est expliqué partiellement par la présence de fonctionnaires internationaux dont la durée d'habitation dans le canton est limitée. Les communes prisées par ces fonctionnaires ont généralement un niveau de loyers plus élevé. 3/ Les communes qualifiées d'« attractives» (services de proximité, emplois, accessibilité, voisinage, paysage, réputation) (p.3, 23-24).

Depuis quelques années, le marché du logement se détend légèrement, ce qui provoque un léger ralentissement des éléments spéculatifs constatés à Genève depuis près de 20 ans. Cependant, la pénurie est toujours bien présente et les locataires sont toujours en situation extrêmement difficile dans notre Canton. L'une des conséquences de ce phénomène d'exclusion est l'exportation des locataires à la périphérie, parfois même en France voisine ou dans le Canton de Vaud.

7.9 %; 2015 : +7.7 %; 2016 : +7.8 %; 2017 : +7.7 %; 2018 : +8.5 %; 2019 : +7.9 %; 2020 : +9.5 % ; 2021 : +6.7 % ; Moyenne depuis l'an 2000 : +13 %

13 2000 : +12.7 % ; 2001 : +12.3 % ; 2002 : +10.4 %; 2003 : +8.0 %; 2004 : +6.6 %; 2005 : +7.6 %; 2006 : +7.3 %; 2007 : +7.0 %; 2008 : + 6.6 %; 2009 : +6.7 %; 2010 : +7 %; 2011 : +6.9 %; 2012 : +8.4 %; 2013 : +8.4 %; 2014 : 7.9 %; 2015 : +7.7 %; 2016 : +7.8 %; 2017 : +7.7 %; 2018 : +8.5 %; 2019 : +7.9 %; 2020 : +9.5 % ; 2021 : +6.7 % ; Moyenne depuis l'an 2000 : +8 %

14 https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/analyses/communications/an-cs-2021-65.pdf

Politique du logement à Genève

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

Le stock de logements subventionnés augmente pour la quatrième année consécutive, que ce soit en chiffres absolus ou en chiffres relatifs. Pour rappel, la lutte contre l'érosion du parc immobilier destiné à la classe moyenne et aux personnes à revenus modestes avait été à l'origine du « Protocole d'Accord » du 1er décembre 2006, concrétisé par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP - I 4 06) entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

Cet accord, véritable « clé de voute » de la politique cantonale du logement, a connu une importante évolution dans la mesure où il a fait l'objet d'une réactualisation signée à l'été 2020 et traitée dans le précédent rapport d'activité. Il convient néanmoins de rappeler que ce nouvel accord a fait évoluer la base légale fixant la clé de répartition des catégories de logements à bâtir en zone de développement.

De façon analogue à l'accord qui valait jusqu'à l'été 2020, le Nouvel accord sur le logement est le résultat d'un compromis. L'essentiel de sa force résidera dans l'adhésion durable des différents milieux à ce texte. Sa mise en application étant relativement récente, il est difficile d'évaluer la valeur de ce nouvel accord à ce jour.

La nouvelle répartition est la suivante : 1/3 de logements d'utilité publique au sens où ils sont définis par la LUP, 1/3 de logements locatifs non subventionnés, et 1/3 de logements laissés au libre choix des promoteurs les réalisant. Sur le 1/3 de logements d'utilité publique, la moitié sera de type HBM. De plus, 20% du total des nouveaux logements construits doivent être réalisés en PPE. Ceci a pour conséquence que le 1/3 de logements laissé au libre choix de celui qui le réalise comprendra en grande partie des logements réalisés en PPE. La nouvelle répartition est inspirée dans les grandes lignes d'une proposition du Conseil d'État formulée en 2019 par le biais du PL 12 093[15] (pour d'avantage de détails sur ce PL, voir rapports d'activités des années précédentes).

Cet accord prévoit en outre que la zone dévolue au PAV ne serait pas concernée par ce principe des trois tiers mais bénéficie d'une exceptionnalité statutaire. Les proportions de types de logement à construire dans cette zone demeurent celle acceptée en votation populaire le 10 juin 2018.

Le RPSL avait effectué trois observations concernant l'application de l'accord sur le logement :

I. Le RPSL considère que le principe des trois tiers (Art. 4A, *al. 1,* LGZD - L 1 35) doit s'appliquer strictement à l'échelle du PLQ. Ceci n'exclut évidemment pas des accords entre partenaires pour la répartition des catégories de logements à construire visant que les proportions soient réalisées à l'échelle du périmètre.

[15] http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12093.pdf

II. Concernant la moitié du tiers dévolu à la construction de LUP, devant de surcroit être de type HBM et les 20% du total des logements réalisés en ZD devant être des PPE (Art. 4A, al. 2, LGZD - L 1 35), le RPSL considère que le respect de ces proportions peut se vérifier sur un périmètre plus important. Cette observation vise notamment à éviter qu'un PLQ de petite taille soit bloqué ou rendu impossible à réaliser en raison de sa trop petite taille, qui rende peu pertinente de réaliser toutes les typologies de logement préconisées par l'alinéa 2.

III. Au niveau des dérogations, le comité du RPSL considère que les logements subventionnés HM doivent, sur demande faite par le maître d'ouvrage, le cas échéant, être considérés comme acceptables pour réaliser le tiers du programme visé par l'art. 4A LGZD, al. 1 let. b), étant entendu que le logement HM est bien destiné à la classe moyenne de la population genevoise et ne donne jamais lieu aux mesures pouvant contraindre un locataire à déménager, donc mettre à mal la mixité du quartier, en vertu de l'art. 31A LGL. Il serait en effet regrettable qu'un maître d'ouvrage soit par hypothèse limité dans sa volonté de faire du HM par la définition de la loi.

Le 22 septembre, lors d'une réunion du groupe de suivi « Accord sur le logement », le Département du Territoire a donné des explications concernant l'application par le département du nouvel accord sur le logement. Concernant l'échelle à laquelle le principe des trois tiers devait pouvoir être vérifié, le département a indiqué que celle-ci serait de l'ordre du PLQ (observation I). Concernant l'échelle à laquelle l'alinéa 2 devait être vérifiable (observation II), le Département a indiqué qu'il ne l'appliquerait pas strictement à l'échelle d'un PLQ, mais d'une aire géographique plus grande. Néanmoins il a précisé qu'il ne souhaitait pas que cette échelle soit trop grande. Enfin concernant la qualification de certains logements HM comme pouvant être considérés comme acceptables pour réaliser le tiers de logements visé par l'art. 4A LGZD, al. 1 let. b) ; le Département a indiqué que ce ne serait pas le cas et que les logements HM seraient strictement considérés comme des logements subventionnés.

PL 12 934 et M 2748

En avril 2021, les députés de l'Entente et le MCG ont déposé un projet de loi adjoint d'une motion dont l'objectif est le suivant : abroger le statut spécial dont jouit le PAV, statut réaffirmé dans le cadre de la signature du nouvel Accord sur le logement. Le RPSL a été auditionné par la Commission Logement afin de se prononcer sur ce PL. Au regard de l'ampleur du périmètre du PAV et de l'ambition du projet PAV, le RPSL considère que l'exceptionnalité statutaire dont jouit actuellement le périmètre, laquelle lui est conféré par l'Art. 4A, al. 4, let. B LGZD et par l'Art. 4B LGZD, est un élément cadre de la politique publique cantonale en matière de logement et d'aménagement du territoire.

En effet si, comme le préconisent le PL 12 934 et la M 2748, le principe des trois tiers (art. 4 A, al. 1 LGZD) était appliqué aux parcelles du PAV situées en ZD et dont la propriété est publique, il en découlerait une diminution du nombre de logements LUP. En effet comme son nom l'indique, le principe des trois tiers

prévoit un tiers de logements LUP en ZD (art. 4A, al. 1 LGZD), contre 62 % prévus actuellement. En chiffres absolus, ceci impliquerait un passage de 6'000 logements LUP à environ 3'200, soit une diminution de près de 50 %[16]. Sur l'ensemble du PAV, c'est à dire en faisant abstraction du propriétaire de la parcelle (public ou privé), environ 50 % des logements seront des LUP. Cette tentative des milieux immobiliers de réduire le nombre de logement sociaux au PAV remet également la volonté populaire exprimée dans les urnes en 2018 en question à plus de 60%, et qui avait accepté les ratios actuels de logements sociaux situés au PAV (détail voire rapports d'activité des années précédentes).

En raison de ses buts, le RPSL ne peut que s'opposer à une telle attaque portée au logement social. En effet, premièrement car le PAV fait figure d'élément cadre de la politique cantonale en matière comme cela a été souligné plus haut, et qu'abroger ce statut reviendrait à remettre en cause le Nouvel accord sur le logement et ceci, dans un cadre de pénurie de logements avancée.

Deuxièmement, l'un des arguments avancés par les dépositaires du PL 12 934 et de la M 2748 est le suivant. Le PAV ferait figure de ghetto social en puissance en raison de la trop importante proportion de logement sociaux. Se situant à rebours de cette perspective, le RPSL considère que le PAV est un exemple de mixité sociale réussie. En effet en réalité le LUP comprend une grande diversité de catégories de logement, allant du logement HBM au logement HM. De plus, il convient de rappeler que nombreuses sont les communes n'abritant pas de parc locatif LUP et que l'effort n'est pas réparti équitablement sur l'ensemble du territoire genevois. Par exemple un périmètre comme celui de la Tulette à Cologny, situé en zone de développement, compte 70 % de PPE. Si la mixité sociale importait tant aux dépositaires du PL 12 934 et de la M 2748, il y a longtemps qu'ils auraient entrepris quelque chose pour parvenir à davantage de mixité sociale sur l'ensemble du territoire cantonal, et pas uniquement au PAV.

Troisièmement, la M 2748, adjointe au PL 12 934, vise explicitement à ce que les PPE construites dans le périmètre du PAV ne le soient qu'en pleine propriété[17]. Le RPSL considère que la classe moyenne dans son ensemble n'a pas à être prise en otage par les dépositaires du PL 12 934. À la vente, le prix d'une PPE en droit de superficie est de 10 % inférieur à celui d'une PPE contrôlée en pleine propriété, et de 25 à 50 % inférieur à ceux du marché libre dans le centre-ville. Le mécanisme du droit de superficie, tel que prévu dans la loi acceptée en 2018 dans les urnes, proscrit en outre toute logique spéculative. La proscription de toute logique spéculative permet d'assurer un contrôle des prix, et ainsi de s'assurer que ce type de bien ne soit pas uniquement accessible à une population aisée, alors même que seulement un cinquième de la population suisse désirant devenir propriétaire dispose des moyens nécessaires dans

[16] Pour autant que le nombre de nouveaux logements construits au PAV ne change pas si le PL 12934 et la M 2748 étaient un jour appliqués. Projection effectuée sur la base de chiffres disponibles ici : https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12052.pdf, p. 26.

[17] Celle-ci demande au Conseil d'État de « spécifier au sein de ce même avant-projet modifiant la loi 10788 que les logements à réaliser en propriété par étages le sont en pleine propriété » (https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02748.pdf, p. 3)

cette optique. Le PL 12 934 et la M 2748 sont actuellement « gelés » en commission du logement, mais le RPSL demeurera attentif à leur traitement par la Commission et le Grand Conseil.

Droit des locataires - enjeux politiques

En marge de la politique générale 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 afin que la législation genevoise soit mise en conformité avec le droit fédéral, mais également pour des motifs d'égalité de traitement entre anciens et nouveau propriétaires.

À ce propos, 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[18].

À 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, sans pour autant avoir été intégrée à la réforme genevoise.

PL 12 773 et PL 12 774

Deux projets de loi[19] ont été déposés simultanément devant la commission des finances par le Conseil d'État. Ces projets de loi visent à mettre en conformité le droit genevois avec le droit fédéral, afin que les propriétaires de biens immobiliers non-locatifs soient imposés à la valeur vénale, et non à la valeur d'achat comme c'est le cas actuellement à Genève. Le RPSL a été auditionné à leur sujet au printemps 2021. La position du RPSL n'a globalement pas évolué par rapport à 2012.

Premièrement, le RPSL considère que les propriétaires de biens immobiliers sont en majorité des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale.

Deuxièmement, le RPSL considère que la mise en conformité de la législation genevoise avec la législation fédérale, est en réalité la rectification d'une situation qui perdurait depuis trop longtemps et qui si elle a profité à de nombreux propriétaires, a privé l'état de ressources fiscales importantes. Enfin le RPSL considère qu'il ne s'agit nullement d'augmenter les impôts des propriétaires immobiliers, mais plutôt de ramener à la légalité une situation d'inégalité qui perdurait depuis trop longtemps, notamment entre les contribuables dotés d'une fortune immobilière par rapport à ceux dotés d'une fortune mobilière.

---

[18] La prise de position du RPSL sur ce point est disponible sur le site du RPSL : https://www.rpsl.ch/post/r%C3%A9forme-sur-l-imposition-immobili%C3%A8re

[19] http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12773.pdf et http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12774.pdf

Ces deux projets de lois ont été refusé en commission fiscale une majorité issue de l'Entente. En commission fiscale le RPSL s'était prononcé en faveur de ces projets de loi.

PL 13 030

Suite au refus de la proposition du Conseil d'État en commission fiscale, les députés de l'Entente ont déposé un projet de loi visant, dans les grandes lignes, à proroger le régime actuel lequel impose les propriétaires immobiliers de biens-non locatifs à leur valeur d'achat et non selon leur valeur vénale[20].

Dans le cadre de son audition, le RPSL a maintenu sa position (voir plus haut) selon laquelle la situation actuelle à Genève était en illégalité avec le droit supérieur mais également qu'il s'agissait du strict minimum que de demander une grande solidarité fiscale aux propriétaires immobiliers. La prise de position du RPSL sur cet objet technique est disponible sur son site internet[21]. À l'heure de finaliser ce rapport d'activité, le PL 13 030 est toujours en suspens devant la commission fiscale et aucune majorité ne s'est dessinée pour l'accepter ou le refuser.

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 lobby 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. À cet égard, l'une des inconnues du début de législature était de voir le sort que la droite réserverait à plusieurs des projets de loi initiés par Ronald ZACHARIAS avant son départ du Parlement.

Les PL concernant la LDTR et cherchant à l'affaiblir ainsi que la protection des locataires sont nombreux à avoir été déposés en commission du logement lors des deux dernières années, bien qu'ils ne l'aient pas tous été durant l'année écoulée, il convient de survoler brièvement tous ces projets de loi afin de les appréhender au mieux. Durant l'exercice 2021-2022, un projet de loi concernant la LDTR a été traité par le RPSL et est présenté plus en détail dans ce rapport d'activité.

- **PL 12 174** visant à <u>supprimer la qualité pour agir de l'ASLOCA</u>.
  La commission logement a refusé d'entrer en matière à propos de ce PL (14 non (4 PLR, 1 UDC, 1 EAG, 1 MCG, 2 PDC, 3 S, 2 Ve), 1 abstention (1 MCG). Il semble désormais « gelé » en commission du logement.

[20] https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13030.pdf
[21] https://www.rpsl.ch/post/position-du-rpsl-sur-l-%C3%A9valuation-fiscale-des-immeubles-non-locatifs

- **PL 12 278** visant à réintroduire les congé-ventes.
  En guise de rappel préliminaire, le MCG, toujours emmené par Ronald ZACHARIAS, avait déposé le PL 11 408[22] 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[25], 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 8'660 du 6 décembre 2001 déposé par Mark MULLER[23], voté le 2 mai 2003[24] et qui prévoyait un dispositif similaire. Les votant-es ont refusé cette loi le 8 février 2004[25]. Revenons au PL 11 408, que l'UDC, le PLR et le PDC avaient soutenu. Ce PL a été accepté par le Grand Conseil le 13 novembre 2015. Le référendum avait été lancé dans la foulée par le RPSL et les milieux de défense des locataires. Celui-ci avait été 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. 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 empressée de l'accepter avant la fin de la législature. Il est donc possible que les milieux de défense des locataires doivent à nouveau mener une campagne sur cet objet. Ce PL est actuellement « gelé » en commission du logement.
- **PL 12 353** visant à faire passer le loyer plafond LDTR à 5'225 CHF/pièce/an au lieu des 3'405 Fr/pièce/an actuel !
  Ce projet est « gelé » au sein de la commission du logement.
- **PL 12 356** 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.
  Ce projet est « gelé » au sein de la commission du logement.
- **PL 11 461** visant à supprimer le plafond LDTR pour les opérations de démolition-reconstruction motivées par des rénovations énergétiques[26]. Après plusieurs mois d'étude de ce projet, puis de suspension au sein de la commission du logement, cette dernière a refusé l'entrée en matière. Finalement, le PL 11 416 a été rejeté par une grande majorité du Parlement le 27 avril 2018.
- **PL 13 025** visant à réintroduire les congé-ventes ; ce projet de loi[27] a été déposé en septembre 2021 par les députés de l'Entente et du MCG. Il concerne, comme les PL 12 353 et PL 12 356,

---

22 http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11408.pdf
23 http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08660.pdf
24 http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08660.pdf
25 https://www.ge.ch/votations/20040208/doc/brochure-cantonale.pdf
26 https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11461A.pdf
27 https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13025.pdf

l'art. 39 LDTR. La modification, justifiée selon les dépositaires du PL 13 025 par la volonté de « vouloir permettre à tous les locataires de devenir propriétaires »[28], vise à faciliter la vente d'appartements locatifs par leur propriétaire. Actuellement, au moins 60% des locataires restants doivent « accepter formellement »[29] toute acquisition d'un appartement dans leur immeuble. La modification proposée aujourd'hui vise à annuler cette obligation de consentement des locataires restants, afin de faciliter la mise sur le marché d'appartements locatifs. Il s'agit d'une attaque supplémentaire portée à la LDTR selon le RPSL.

En effet, le PL 13 025 aura comme conséquence de soustraire plus facilement du marché locatif privé des appartements, en les destinant à la vente, avec pour conséquence d'accroitre la rareté de ce type de biens, très demandés par la classe moyenne et les classes populaires. Ceci est d'autant plus regrettable que ces classes sont les classes prioritairement concernées par la crise du logement. Une telle visée ne sert pas l'intérêt général, fondement de toute politique publique du logement, surtout en période de crise. Le RPSL s'oppose à ce PL 13 025, et envisage le référendum au cas où cette loi devait être validée par le Grand-Conseil. Aujourd'hui, ce PL est toujours d'actualité et est « gelé » devant la commission du logement.

[28] *cf.* exposé du motif du PL 13 025 (http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13025.pdf)
[29] *idem*

Aménagement du territoire

Position générale du RPSL

Le RPSL considère qu'il est indispensable que l'État développe une politique active dans le domaine de l'aménagement du territoire. Voici quelques-uns des axes prioritaires qui doivent composer le cœur de l'action de l'état (et dans une moindre mesure des communes) dans le domaine de l'aménagement du territoire :

I. une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements ;

II. une utilisation du droit de préemption et du droit d'expropriation ;

III. des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;

IV. des positions cantonales claires sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement[30] ;

V. 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[31]. Le droit de préemption est un outil permettant aux collectivités publiques d'atteindre une plus grande maîtrise foncière du sol ; ce droit est donc indispensable aux collectivités publiques. Au printemps 2022, les députés de l'Entente ont déposé un projet de loi (PL 13 049[32]) visant à vider de sa substance ce droit ; ce PL est abordé en détail ultérieurement dans ce chapitre dédié à l'Aménagement du territoire.

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 en faveur desquels le RPSL

---

30 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 mais également les autorisations de construire doivent respecter ces minimas. (https://www.ge.ch/document/indices-densite-utilisation-dusol#:~:text=Un%20nouvel%20indice%2C%20l'indice,%C3%A9viter%20un%20gaspillage%20du%20territoire)

31 Cette problématique fait l'objet d'une fiche A16 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 (Février 2013, p. 137)

32 https://www.rpsl.ch/post/position-du-rpsl-%C3%A0-propos-du-pl-13049

s'engage depuis longtemps[33]. Néanmoins, le Plan Directeur Cantonal 2030 souffre d'un certain nombre de faiblesses.

Premièrement, le déséquilibre « rive gauche – rive droite » (Genève-Est) n'est pas corrigé. À titre d'exemple, seuls quelques grands projets prioritaires d'extension urbaine sur la zone agricole[34] concernent cette partie du Canton.

Deuxièmement bien que la présence de la fiche A 16 « Renforcer la politique foncière du canton » soit à saluer, et que certaines pistes y figurant soient intéressantes, il est regrettable 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 »*[35]. Une telle entrée en matière est inadmissible du point de vue du RPSL notamment car elle diminue la capacité d'agir des pouvoirs publics (Canton et Communes) par rapport à leurs devoirs d'équipement de telles zones.

Le PAV

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 »[36]. Le PAV est l'un des GP ayant occupé le RPSL au cours de l'exercice 2021-2022.

Depuis les balbutiements du projet La Praille – Acacias – Vernets (PAV), celui-ci a fait l'objet d'un important intérêt politico-médiatique dans la mesure où il a été présenté comme l'un des principaux réservoirs de terrains sur lesquels construire des logements d'utilité publique afin d'atteindre les objectifs cantonaux.

Le processus législatif initialement choisi par le Conseil d'État pour ce projet n'avait 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 projet du PAV a fait l'objet de révisions qui ont permis l'augmentation du nombre de logements sociaux. Le nombre de logements devant y être construits a été validé par la population genevoise à près de 62%

---

[33] « *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).

[34] Plan Directeur Cantonal Genève 2030 (Février 2013, p. 78)

[35] Plan Directeur Cantonal Genève 2030 (Février 2013, p. 140)

[36] Plan Directeur Cantonal Genève 2030 (Février 2013, p. 141)

le 10 juin 2018. La version finale du PAV validée par la population, définit une proportion de 2 logements pour un emploi à l'échelle de l'entier du PAV. Cette proportion vise à réduire les effets de la pénurie de logements sur le territoire genevois.[37] Le projet soumis à la population genevoise le 10 juin 2018 est le fruit d'un long processus politique. Le PL 12 052 est issu d'un accord scellé entre le Conseil d'État et les milieux d'intéressés. Pour parvenir à cet accord et à l'élévation du nombre de logements d'utilité publique, le dépôt de référendums a été nécessaire. Cet accord prévoit nous l'avons dit, plus de logements que d'emploi dans le secteur (2 logements pour 1 emploi), mais la proportion de logements sociaux y est légèrement rabaissée 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 et 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.

PLQ Acacias 1

Le RPSL suit de près le développement du PAV. L'exercice couvert par ce rapport d'activité a été marqué par l'avancement du PLQ Acacias 1 et par un important remaniement de celui-ci. En effet suite à la mise en consultation publique du PLQ Acacias 1 organisée en juin 2021 par le Département du territoire, le PLQ a été considérablement remanié et a été présenté à la population.

Le RPSL a été attentif à l'évolution du projet, et a formulé diverses observations à propos de la nouvelle image du PLQ Acacias 1. Ces observations concernent le respect du ratio deux logements un emploi auquel le RPSL est attaché et qui est un élément central du PAV dans sa version approuvée par la population en 2018. En effet, le RPSL craint une surdensification des surfaces dévolues à l'activité par rapport au logement à l'échelle de ce PLQ. Cette surdensification ne devrait pas se reproduire systématiquement dans chaque PLQ composant le PAV afin que la volonté populaire de 2018 soit respectée à l'échelle de l'entier du PAV et que les logements construits sur le périmètre soient plus nombreux que les nouveaux emplois créés.

Le RPSL s'est également montré attentif à l'aspect qualitatif de l'habitabilité (ensoleillement, ventilation, bruit, *etc.*) des futurs logements qui seront construits sur la zone délimitée par le PLQ Acacias 1. Enfin, le RPSL a formulé un certain nombre de commentaires concernant les infrastructures publiques prévues. Deux de ces observations méritent d'être relevées dans ce rapport d'activité. Premièrement, l'absence d'un cycle d'orientation a été jugée comme un point faible du projet. Deuxièmement, si la présence d'un parc au centre du périmètre a été saluée, sa taille modeste a été relevée. Par ailleurs, le RPSL a salué la revitalisation de l'Aire et de la Drize, ainsi que la volonté de réduire la place prise par le trafic motorisé au sein du futur quartier.

[37] 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).

PL 13 049

Le PL 13 049 cherche à vider de sa substance le droit de préemption, qui est pourtant un instrument important à disposition de l'État et des communes afin de réaliser les objectifs figurant dans le Plan Directeur Cantonal 2030. Du point de vue du RPSL, les conditions légales introduites par ce PL sont tellement restrictives qu'elles rendront impossible le recours à la préemption, qui n'est possible que sur les territoires situés en zone de développement.

En outre, le PL 13 049 porte atteinte à l'esprit de la LGL, qui vise précisément à doter l'État et les communes d'outils leur permettant de construire du logement d'utilité publique et de réaliser les objectifs du plan directeur cantonal. Dans cette optique, la maîtrise foncière du sol est un outil important et ce PL 13 049 contribuer, s'il rentre en vigueur un jour, à rendre caduque l'existence d'un droit pourtant au cœur de la LGL et qui est au cœur des politiques publiques de notre canton en matière de logement et d'aménagement du territoire.

En outre, afin que l'État et les communes puissent construire du LUP de qualité, il faut leur en donner les moyens et les outils, afin qu'elles disposent d'un pouvoir d'agir en amont de la concrétisation des PLQ, que le droit de préemption soit un outil dont les collectivités publiques puissent user en amont afin de planifier sereinement la construction de LUP. Le RPSL suivra attentivement l'évolution de ce projet de loi.

Pouvoir judiciaire

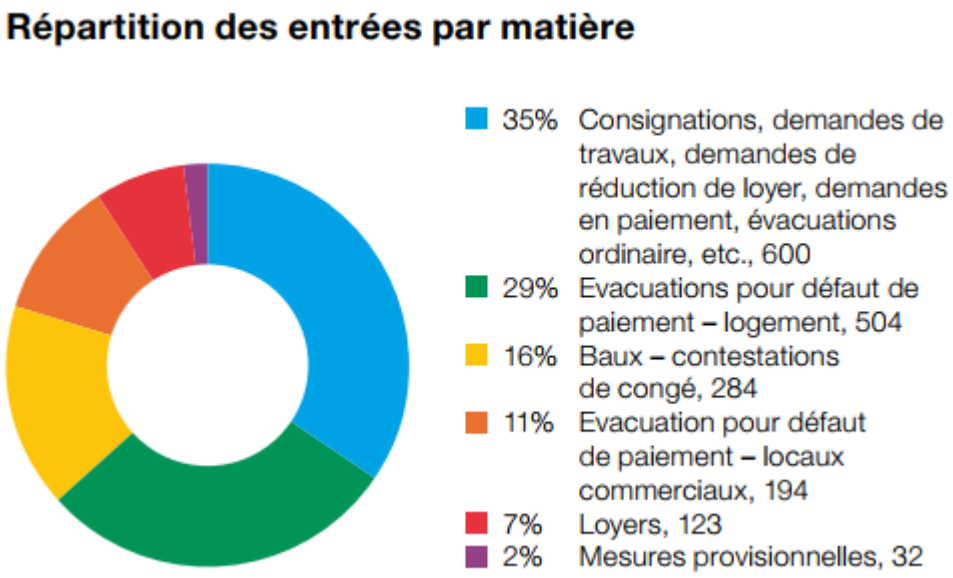
Tribunal des baux et loyers

Les chiffres[38] de l'activité du TBL s'articulent comme suit :

Procédures	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solde début	1'431	1'374	1'263	1'257	1'174	1'106	1'029	1'233	1'200	1'166
Entrées	1'981	1'878	2'015	1'997	1'936	1'951	2'170	2'130	1'698	1'781
Total	**3'412**	**3'252**	**3'368**	**3'254**	**3'110**	**3'057**	**3'199**	**3'363**	**2'898**	**2'947**
Sorties	2'039	1'995	2'115	2'075	2'003	2'029	1'972	2'163	1'729	1'904
Solde fin	1'373	1'257	1'253	1'179	1'107	1'028	1'227	1'200	1'169	1'904
Taux de sortie	1,03	1,06	1,00	1,04	1,03	1,04	0,91	1,02	1,02	1.07

Les évacuations pour défaut de paiement des logements représentent 29% du total des affaires parvenant au TBL (voir graphique ci-dessous). Par rapport à l'exercice 2020, cette part n'a pas évolué. En y incluant les évacuations pour défaut de paiement des locaux commerciaux (11% du total des affaires traitées, -3% par rapport à 2020), les évacuations pour défaut de paiement représentent 44% des affaires traitées par la juridiction.

On peut constater que le niveau des entrées en 2020 (1'781) a connu une hausse d'environ 5% entre 2020 et 2021. La raison de cette augmentation est la reprise de l'activité de la juridiction qui avait été interrompue au début de la pandémie. Néanmoins le nombre d'entrées n'a pas retrouvé un niveau comparable à celui prévalant avant la pandémie.



[38] Tous les chiffres mobilisés dans la section « Pouvoir judiciaire » proviennent du Compte rendu de l'activité du Pouvoir judiciaire (2021)https://justice.ge.ch/media/2022-04/compte-rendu-activite-pj-2021.pdf

Commission de conciliation

Concernant les chiffres-clés de la Commission de conciliation, ceux-ci sont les suivants :

Procédures	**2019**	**2020**	**2021**
Solde début	1'393	1'321	1'448
Entrées	3'127	2'798	2'675
Total	**4'520**	**4'119**	**4'123**
Sorties	3'199	2'671	2'935
Solde fin	1'321	1'448	1'188
Taux de sortie	1.02	0.95	1.10

Le taux de sortie est à nouveau positif, ce qui s'explique par une baisse des entrées et une augmentation des sorties. L'excellent taux de conciliation (64%) explique en partie le retour à un taux de sortie positif.

Affaires conciliées [1]	**2019**	**2020**	**2021**
Nombre (accords + retraits)	1'692	1'312	1'509
Sur	2'537	2'115	2'363
Taux de conciliation [2]	67%	62%	64%

[1] On entend par "affaires conciliées" non seulement 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), mais également les accords pris "hors-présence" de l'autorité conciliatrice, mais entérinés par cette dernière.

[2] 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.

	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Contestation de congé par le locataire	1'408	1'193	1'334	1'168	1'029	1'044	1'138	1'189	945	1067
Fixation du loyer	1'464	965	1'446	1'351	1'347	1'159	1'046	951	882	754
Validation de consignation	118	142	105	105	107	107	130	169	126	116
Divers (Consignation loyer, demande de travaux, demande de réduction loyer, demande de paiement, évacuation ordinaire)	529	514	513	512	658	767	652	686	602	615
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	**69** + 962 = 1031	**49** + 859 = 908	**45** + 875 = 920	**30** + 950 = 980	**30** + 970 = 1'000	**33** + 689 + 290 = 1'012	**50** + 725+ 303= 1'078	**35** + 750+ 256= 1041	**35** + 479+ 207= 721	**23** + 504 + 194 = 698[39]
Requête amiable	124	78	49	120	58	55	157	97	208	100

[39] Soit pour 2021 : 35 nouvelles affaires d'évacuation pour défaut de paiement introduites à la CCBL, pour 698 introduites au TBL (504 logements et 194 locaux commerciaux).

Fonctionnement

Lors de la traditionnelle séance réunissant les représentants du RPSL au sein de la juridiction des baux et loyers, les assesseurs ont soulevé un manque de dialogue et parfois un manque de considération. Certains représentants se sentent limités dans leur capacité d'intervention en raison de ce dialogue défaillant. De plus, certains représentant-.es du RPSL ne bénéficient pas de résumé de l'affaire en amont de la séance, ce qui peut accroitre l'impression d'être limité en terme de capacité d'intervention.

Le RPSL a été informé d'un projet de réforme de l'organisation interne du Tribunal Civil. Ce projet a été décidé à la majorité du plenum du Tribunal Civil (TC). Ce projet est justifié par une disparité des charges au sein du TC. Cette réorganisation a comme conséquence, pour les baux et loyers, l'abandon de ce qui avait été décidé en 2011, soit une section spécifique avec des magistrats spécialisés dans la matière, qui partagent leur charge entre la conciliation (CBL) et les instances au fond (TBL). Pourtant, cette organisation garantie lors de la réforme de 2011, avait permis une cohésion dans la mise en œuvre de la jurisprudence, une véritable spécialisation des juges œuvrant dans le domaine des baux et loyer, un taux de conciliation des litiges très largement au-dessus de celui qui prévaut au Tribunal de première instance, et ce grâce à la spécialisation des magistrats affectés à la juridiction des baux, et donc une efficience de la filière des baux et loyers qu'il convient, selon le RPSL, de préserver dans l'intérêt de toutes les parties, bailleurs comme locataires.

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 :**

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

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** : Le RPSL désigne des représentants des milieux locataires. Depuis 2018, le RPSL n'a plus de représentant-e-s au sein de 2 des 5 FIDP, ce qu'il déplore.

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

- Commission d'Urbanisme
- Commission d'Architecture
- CADIOM
- Commission d'attribution des fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie
- Conseil du Développement Durable
- Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles
- Conseil de la statistique cantonale
- Commission sur le ramonage et les contrôles spécifiques
- Commission du Standard Energétique
- Commission consultative sur les questions énergétiques
- Commission d'attribution du bonus à la rénovation
- Fondation PAV (représentant RPSL et ASLOCA)
- Commission consultative pour l'aménagement du territoire (CAT)
- Commission consultative chargée d'établir des recommandations en matière des taux de rendement
- Commission d'attribution du fond LUP
- Commission du Bonus à la rénovation

Un représentant au Forum d'agglomération du Grand-Genève

A noter que l'ensemble des représentants du RPSL ont été renouvelés durant l'année 2018, soit le début de l'actuelle législature.

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 Président 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 une 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 10 dossiers concernant 17 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 soumises, nous ont toujours semblé raisonnables et justifiées.

Le montant total sollicité de prises en charge s'est élevé à 8'801.40 CHF 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. 880.14 CHF par dossier. 6 dossiers bénéficiaires provenaient de la Ville de Genève, les autres du Petit-Lancy (1), de Carouge (1), de Versoix (1) et de Jussy (1).

Remerciements

Traditionnellement, ce rapport d'activité est ponctué de remerciements à l'attention de toutes celles et ceux qui ont contribué à l'activité de l'année écoulée et permis l'activité du RPSL.

Cette année il convient d'adresser des remerciements particuliers à l'attention de Karine CLERC, qui a assumé la charge du Secrétariat administratif depuis mars 2004, mais a décidé de quitter le RPSL au 31 août 2021. Sa compétence, son énergie et sa rapidité d'exécution ont été des atouts fondamentaux pour le RPSL. Le cahier des charges du secrétariat administratif a été repris par le secrétaire général (moi-même) qui assume désormais les deux fonctions pour un taux cumulé de 50%.

J'aimerais remercier plus particulièrement également les membres du Comité dont la présence et l'engagement sont le cœur et la tête le RPSL. En cette deuxième année au poste de Secrétaire général, j'aimerais les remercier pour leur travail assidu et leur engagement de longue date en faveur du logement social et de politiques publiques en la matière. Sans eux le RPSL pourrait difficilement exister.

Remerciements également à Madame Janine BELAHBIB-DEGEN, procès-verbaliste du comité, pour son travail discret, précis et indispensable.

Un remerciement particulier également à Thierry STICHER qui dans son rôle de Trésorier, par sa motivation, sa rigueur et sa compétence, se rendre indispensable au Secrétariat.

J'aimerais encore grandement remercier Éric FULD, président du RPSL, qui de par son expérience, son intégrité, son écoute et sa disponibilité est une présence rassurante, surtout en cette année de découverte du poste de Secrétaire général.

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. Les collectivités publiques qui ont contribué en 2017 à l'activité du RPSL sont les suivantes : la Ville de Genève (20'000 CHF), la Ville de Meyrin (1'000 CHF), la Commune de Bernex (500 CHF), la Ville de Carouge (500 CHF), la Ville du Grand-Saconnex (500 CHF), la Ville d'Onex (500 CHF) et la Commune de Plan-les-Ouates (2'000 CHF).

De manière générale, un grand merci encore aux organisations membres, par le bais de leurs représentants et de leurs apports aux débat, contribuent aux réflexions et au fonctionnement de notre association, ainsi que tous les représentant-e-s dans les diverses instances institutionnelles.

Romain GAUTHIER, secrétaire général mai 2022