

Date de dépôt : 18 novembre 2014

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de minorité de M. Irène Buche (page 20)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie les 6 et 13 octobre 2014 et le 3 novembre 2014 pour étudier le projet de loi 11537.

Elle a siégé sous la présidence de M. Mathias Buschbeck. Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Coraline Duret et M. Gérard Riedi.

Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission : M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DALE ; Michel Burgisser, directeur général, office du logement, DALE ; M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice, office du logement, DALE. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du projet de loi par M. Michel Burgisser

M. Burgisser explique que ce PL s'inscrit dans le cadre d'une mesure du Conseil d'Etat en lien avec l'élaboration du budget 2015, soit des mesures 4 et 6 du plan de mesures porté à la connaissance de la commission. Ce PL tend à la diminution de la subvention personnalisée dont le montant maximum passe de 1 800 F à 1 700 F, et à une augmentation du taux d'effort de la loi, dont le détail figure dans le projet de loi, soit 1% du taux d'effort figurant dans la LGL.

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre du plan de mesures budgétaires et ont un effet de diminution des charges. Il signale que l'orientation du taux d'effort a des effets aussi sur les recettes car cela permet d'envisager une augmentation liée à une surtaxe. L'économie projetée est de 500 000 F, les ménages concernés représentent 56% des ménages au bénéfice d'une subvention HM et la diminution moyenne de la subvention estimée est de 30 F par mois pour les ménages qui sont concernés.

En ce qui concerne le taux d'effort, il constate que les économies projetées sont, pour ce qui est de l'allocation de logement pour les secteurs subventionnés, de l'ordre de 210 000 F, pour la diminution du secteur non subventionné, de l'ordre de 420 000 F et, pour ce qui est de la diminution de la subvention personnalisée, de l'ordre de 702 000 F. Il signale également que l'augmentation des revenus projetée est de 1,5 million de francs.

En termes de ménages impactés, au mois d'août 2014 : sur 6 768 ménages qui percevaient une allocation logement, 1 813 ménages seraient impactés et perdraient en moyenne 29 F d'allocation par mois. 1 548 ménages qui paient la surtaxe, devraient payer en moyenne 85 F par mois de plus si cette mesure était appliquée. Il est à noter que 301 ménages, taxés normalement aujourd'hui, passeraient dans les surtaxés pour un montant de 94 F par mois.

Un commissaire (PLR) demande s'il est possible de donner plus d'explications à la commission sur les taux d'effort qui sont mentionnés, par rapport aux conditions relatives aux locataires, et les incidences relatives au calcul de surtaxe, dans la mesure où, effectivement, il n'est pas sûr que chacun des députés connaisse exactement ce que signifie l'application de l'art. 30 des limites de revenus.

M^{me} Dulon explique que, s'agissant de la sous-occupation, la loi prévoit que les locataires sont en sous-occupation s'il y a plus de deux pièces de plus que le nombre de personnes. Elle explique que la sous-occupation a un effet direct sur le taux d'effort puisque ce taux d'effort est majoré et passerait de 28% à 29%, si ce PL est adopté. Les locataires qui sont en sous-location ne peuvent pas bénéficier d'une aide financière de l'Etat. Elle ajoute qu'à partir

du moment où le revenu augmente trop par rapport au montant du loyer, il dépasse le barème de sortie ($0,75 \times$ le barème d'entrée) et on se trouve dans la situation où le taux d'effort est majoré et passe aujourd'hui à 28% et demain à 29%.

Un commissaire (S) ne souhaiterait pas se prononcer sur ces considérations politiques sans la présence de M. Hodgers.

M^{me} Dulon explique que le plafond avait été fixé au début du système HM à 2 400 F la pièce à vendre et que la subvention du logement pouvait se cumuler à la subvention personnalisée. Elle ajoute que dans un PL de 1999, adopté en 2000, le plafond a été porté de 2 400 F à 1 800 F la pièce.

Un commissaire (S) demande s'il serait possible de transmettre le numéro de loi à la commission. Il se demande si, pour éviter les difficultés liées à la sous-occupation, le règlement d'application de la LGL, et plus précisément de l'art. 10, favorise les rocades. Il demande si le département a mis en place un instrument informatique ou autre qui permet de faciliter ceci.

M. Burgisser souligne que le montant versé au titre de subventions personnalisées de plafond réduit à 1 700 F est largement supérieur à celui versé au titre d'allocation de logement. Il précise que cette proposition est faite sur la base de stricts critères d'urgence sociale. Il explique que, dans la pratique, ce que l'office fait est que, lorsqu'ils sont saisis d'une demande d'échange à l'intérieur d'un immeuble par hypothèse, il y a un examen bienveillant par rapport à ces conditions. Il explique que le locataire en place qui va dans un appartement plus petit n'est pas traité comme un nouveau locataire. Il rappelle une évocation de M. Hodgers qui disait attendre une évolution dans les pratiques d'attribution des fondations immobilières de droit public. Il explique que ce travail a démarré afin de favoriser ces échanges. Il répète qu'il est difficile d'avoir une démarche proactive et déterminée car le rapport entre l'énergie investie et le résultat est faible.

Le Président demande au département pour quelles raisons cette option a été privilégiée, soit la réduction de 100 F, qui touche la classe la plus pauvre. Ne serait-il pas possible d'augmenter un peu le taux d'effort plutôt que de remonter le plafond ?

M^{me} Dulon rappelle que c'est 100 F par pièce et par an et non par mois. Elle indique que cela touche les personnes qui touchent le maximum !

M. Burgisser remarque que, même avec cet impact, on va rester à des niveaux de subventions plus élevés que ce qu'on touche à titre d'allocations logement.

Le Président demande s'il est possible d'avoir un certain nombre de projections pour différents exemples – par exemple une famille avec plusieurs enfants – par rapport aux modifications que le PL impliquerait.

M. Burgisser explique que, par rapport aux subventions personnalisées, soit la mesure 5, 1 168 ménages sont touchés, que pour 720 ménages cela concerne des gens qui ont un revenu entre 50 000 F et 100 000 F, étant précisé que cela porte sur 218 ménages de 3 personnes et sur 211 ménages de 4 personnes. Il ajoute que 170 ménages touchés sont des ménages qui ont des revenus supérieurs à 100 000 F et que 278 ménages touchés sont des personnes qui disposent d'un revenu inférieur à 50 000 F mais il s'agit pour l'essentiel de ménages d'une personne. M. Burgisser transmettra les chiffres à la commission.

Un commissaire (S) rappelle que la question du défaut de paiement au sein des fondations de droit public a été évoquée. Il pense qu'il serait intéressant d'auditionner le secrétariat des fondations immobilières de droit public pour avoir des informations à ce propos et voir quel sera l'impact de cette mesure sur les locataires de logements HBM.

Un commissaire (S) réagit également à la réponse de M. Burgisser concernant l'art 10 du RUP. Il estime que, si un parc est déterminé, ce qui est le cas en l'espèce, une base de données suffirait. Il ajoute que la situation familiale est connue et donc qu'il suffirait simplement de coupler deux ou trois données. Il estime qu'il serait possible de connaître approximativement qui est en situation de sur-location et qui est en situation de sous-location afin de proposer des échanges aux propriétaires.

M. Burgisser explique que les éléments informatiques constituent une première étape mais qu'il faut aussi savoir ce que l'on fait de ces informations. Il constate qu'une fois qu'on a constaté par hypothèse qu'il y a quelqu'un qui est en sous-occupation, il faut encore s'assurer que cette personne veut toujours rester ou est prête à prendre n'importe quel type de logement.

Un commissaire (UDC) réagit à la proposition d'audition des fondations. Il explique que les fondations immobilières de droit public ont engagé un médiateur, M. Earldey, qui s'occupe des problèmes de non-paiement de loyer.

Un commissaire (S) soutient cette demande et suggère que le médiateur soit accompagné d'un représentant officiel des fondations.

Le Président constate qu'il n'y a pas d'autre demande d'audition et soumet au vote l'audition des fondations accompagnés de leur médiateur.

Pour : 11 (1 Ve, 3 S, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG, 1 EAG)

Contre : –

Abst. : 4 (4 PLR)

Le Président déclare que la commission procédera à cette audition.

Séance du 13 octobre 2014

Audition des représentants des fondations immobilières de droit public

M. Lorenzini se présente en tant que président de la commission administrative des fondations immobilières. Il présente également M. Perizzolo, directeur des fondations immobilières, et M. Earldey, intervenant social au sein du secrétariat des fondations immobilières de droit public.

M. Lorenzini déclare avoir pris connaissance du PL, qui les touchent dans une moindre mesure, puisque leur parc est composé quasiment de LUP HBM. Il explique qu'ils ont quelques immeubles qui sont dans un statut transitoire, mais de type HLM ou sans subventionnements particuliers, soit des logements libres. Il explique que l'impact peut être principalement au niveau des barèmes de taux effort que ce PL entend modifier, de l'ordre de 1%.

Il relève que la commission souhaitait entendre leur collaborateur sur le travail de terrain qui était réalisé par rapport aux aides, le plus en amont possible, pour éviter des problèmes de recouvrement de loyers qui peuvent se présenter lorsqu'il y a des retards répétitifs.

En ce qui concerne l'incidence sur leurs locataires, M. Perizzolo relève deux volets, soit celui des locataires actuels, pour qui il n'y aura pas d'incidence manifeste, et celui des candidats futurs, soit des familles qui auront des revenus encore plus bas que ce qu'ils pourraient attribuer aujourd'hui. Il signale qu'étant donné qu'ils se situent dans la frange de taux d'effort supérieur, ça ne va pas changer l'approche sociale que les fondations ont sur l'ensemble des attributions de logements. Il explique qu'il pourrait peut-être y avoir une petite incidence pour les locataires en place qui seraient aujourd'hui au bénéfice d'une allocation logement.

C'est l'office du logement, au travers de son organisme de surveillance, qui va vérifier annuellement si la situation du locataire, de par ses revenus, ou son profil familial, a évolué, de telle sorte qu'il pourrait soit bénéficier d'une allocation – auquel cas c'est la famille qui fera la demande – soit au

contraire, s'il était déjà au bénéfice d'une allocation mais qu'il se situe à la frange entre le taux d'effort et le taux d'allocation, voir son allocation tomber.

M. Earldey propose de faire un résumé du contexte dans lequel il évolue et des constats par les rencontres avec les locataires. Il explique avoir été engagé il y a 18 mois, dans le but d'essayer d'éviter la perte de logement aux locataires au travers de procédures judiciaires pour défaut de paiement. Il déclare intervenir au niveau de la mise en demeure qui est adressée aux locataires après deux mois d'impayés. Il explique prendre contact avec les locataires et faire le tour de la situation. Il explique qu'il redirige les locataires vers différentes instances sociales.

Un commissaire (S) relève que, dans l'exposé des motifs du PL, le département indique que cette mesure-là permettrait de faire une économie, ou respectivement d'obtenir une augmentation des recettes, d'à peu près 1,5 million de francs. Il demande s'ils ont pu chiffrer à peu près, en fonction de la typologie de logement pour leur parc immobilier par exemple.

M. Perizzolo répond par la négative, dans la mesure où ces critères leur échappent complètement. Il explique que les fondations touchent annuellement, pour la subvention cantonale LGL, 4,5 millions de francs. Il ajoute que les fondations, de par la trésorerie qu'elles gèrent actuellement, par l'encaissement de loyers, l'investissement et les autres dépenses, mettent globalement la trésorerie qu'elles possèdent en cash pooling à l'Etat, sous forme de convention. Il ajoute que, pas plus tard qu'il y a quinze jours, la trésorerie de l'Etat leur confirmait que cette facilité qui était offerte volontairement aux fondations, faisait économiser à l'Etat 2 millions de francs par année.

M. Lorenzini signale qu'un élément figurant dans l'exposé des motifs pourrait avoir un petit impact pour la base de demandeurs de logements. Il relève que, concernant l'augmentation d'un point du taux d'effort, il est prévu également d'adapter la problématique des subventions personnalisées. Il explique que les personnes qui sont au bénéfice d'une allocation personnalisée ont comme obligation de se mettre à rechercher un logement. Il précise que ce sont des personnes qui ont finalement des montants relativement faibles et que le seuil fait qu'on passe d'une tranche à l'autre. Il explique que la personne va devoir rechercher un logement quand bien même le logement qu'elle a lui convient parfaitement.

Il ajoute que le fait qu'elle ait une allocation personnalisée fait que le plus simple serait de rester dans ce logement.

Une commissaire (PLR) demande à M. Lorenzini quel est le type de logement dont il parle en mentionnant les logements à 1 200 F la pièce par an.

M. Lorenzini répond que cela correspond à des immeubles anciens, principalement familiaux. Il explique que ceux du Lignon sont à environ 2 200 F. Il précise qu'il s'agit des premiers HBM, qui n'ont pas encore subi de rénovations très lourdes. Il relève que, pour les nouveaux standards de loyer, le chiffre de 4 500 F a été articulé. Il ajoute que la tendance est 3 500 F plus 1 000 F de subvention, et que le montant de 4 500 F n'est pas le loyer que va payer le locataire, puisqu'il bénéficie d'une subvention à l'exploitation. Il explique que l'on arrive souvent à une situation intermédiaire. Il ajoute que, quand il n'y a pas de subvention, on ne monte en général pas plus haut que 3 800 F, 4 000 F et que l'on essaie de se plafonner à ce montant-là.

Un commissaire (PLR) revient sur les propos de M. Perizzolo concernant le montant de 2 millions par année et demande si cela veut dire que les fondations, sans la FPLC, ont en trésorerie, en moyenne, 100 millions de francs auprès de l'Etat.

M. Perizzolo relève que la somme est bien inférieure à 100 millions de francs. Il pense qu'en moyenne, c'est plus proche des 50 millions, avec réserve à ce chiffre, dans la mesure où l'ensemble du parc soumis à la LGL impose qu'il y ait des montants de réserve.

Une commissaire (S) relève que M. Earldey a dit qu'il voyait plutôt des gens qui gagnent leur vie mais qui ont un budget tellement serré que la moindre maladie les mène dans une situation plutôt pénible. Elle demande s'il ne pense pas que la perte d'allocations pour ces ménages-là agrandira le problème et si l'on ne va pas les pousser vers une situation d'assistance ou d'exclusion.

M. Earldey signale que c'est une possibilité. Il relève que, pour les familles qui perçoivent une allocation logement de 100 F par mois, ça peut être supportable, mais que ça peut faire une coupe dans le budget lorsqu'on touche les allocations maximales. Il constate que cela risque de mettre des familles en difficultés, mais ne sait pas dans quelle proportion.

M. Perizzolo relève que l'office du logement peut répondre à ce type de question.

Le Président relève qu'il a été dit que le PL ne pénalisait que marginalement les locataires des fondations, puisque les taux d'effort étaient plus élevés. Il demande s'il est possible de donner le nombre de personnes qui seraient impactées, ou si c'est dans les mains de l'OLO.

M. Perizzolo constate qu'il faut se référer à l'organe de surveillance de l'office. Il propose de donner les dernières attributions où le taux d'effort est de l'ordre de 25, 32, 39%. Il déclare qu'ils ne sont quasiment jamais à ces taux limités de 20,21%.

Un commissaire (S) demande comment l'on va répartir l'effort sur les différentes catégories des locataires. Il considère que ce sont des informations indispensables.

M. Hodgers précise que 111 ménages perdent le droit à l'allocation sur les 6 768 qui perçoivent une allocation. Il ajoute que ces ménages qui sortent perdent 91 F par mois. Il explique que la catégorie intermédiaire de 1 813 ménages perdront en moyenne 29 F par mois. Il relève qu'il y a 4 955 ménages qui ne sont pas impactés par une modification d'un point, soit les locataires des fondations immobilières, parce qu'ils sont loin du seuil. Il signale que cette mesure touche une minorité de bénéficiaires, soit environ 20%. Il relève que le département s'est efforcé de faire en sorte que les impacts soient les moins durs sur les plus fragilisés. Il signale que, dans cette mesure-là, on voit que l'essentiel des gens, soit 5 000 ménages sur 6 700, ne sont pas touchés.

Un commissaire (S) demande depuis quand les montants sur l'allocation n'ont pas été modifiés.

Mme Dulon rappelle que les taux d'effort datent de l'an 2000 et précise que le numéro de loi est le 8076 (PL du conseil d'Etat du 9 juin 1999).

Un commissaire (PLR) se préoccupe que les logements sociaux soient affectés à ceux qui en ont besoin. Il a de la peine à entendre que les familles aux revenus de 100 000 F à 150 000 F, même avec 4 enfants, fassent partie des plus fragilisés. S'agissant des calculs de surtaxe et de taux d'effort, il relève qu'il y a un nombre d'exceptions possibles et de cas particuliers assez impressionnant, qu'il est difficile d'établir. Il souhaite qu'il soit indiqué ce qu'il en est, s'agissant des proportions de gens qui paient la surtaxe dans ces logements-là, ou pas. Il demande également des informations sur comment c'est calculé, quels sont les taux d'effort pour ces gens-là et jusqu'où c'est plafonné.

M. Hodgers explique qu'il y a 1 548 ménages surtaxés actuellement. Il relève qu'avec cette mesure, 300 de plus seraient surtaxés.

Il signale que ceux qui sont déjà surtaxés paieront en moyenne 85 F de plus par mois. Il relève que l'augmentation des revenus est l'un des éléments forts, d'un point de vue budgétaire de cette proposition. Il explique qu'il y aurait 37 ménages qui dépasseront les barèmes de sortie. Il ajoute que ces

ménages paient aujourd'hui 544 F de surtaxe par mois, et en paieraient 173 F de plus, ce qui est assez conséquent.

Un commissaire (PLR) demande si cela signifie concrètement que les 37 ménages qui dépassent le barème de sortie se verront résilier leurs baux en application de la disposition 31. Il demande s'il y en a aujourd'hui qui dépassent le barème de sortie et de qui on ne résilie pas le bail, pour x raisons. Il demande s'il y a des gens qui sont exemptés de ces surtaxes, en fonction des différentes dispositions légales qui figurent dans la LGL. Il demande comment interpréter le « peut résilier » de l'art. 31.

M^{me} Dulon relève que la loi dit effectivement que l'on peut résilier lorsque le barème de sortie est dépassé. Elle explique que l'on passe d'une surtaxe standard qui permet de garantir le taux d'effort usuel prévu par la loi (20% en moyenne) à taux d'effort majoré aujourd'hui à 28%, demain peut-être 29%, qui font des surtaxes mensuelles parfois très onéreuses pour les locataires.

Un commissaire (PLR) demande comment la surtaxe majorée se calcule théoriquement par hypothèse dans le cas d'une personne occupant un 4 pièces et qui gagne 180 000 F.

M^{me} Dulon explique que l'on met un taux d'effort de 28% qui détermine le montant de la surtaxe. Elle signale que les seuls cas où elle est plafonnée sont les art. 13 et 21 du règlement, pour les coopérateurs. Elle relève que pour les coopératives d'habitation, le règlement prévoit que la surtaxe pour les coopérateurs est plafonnée à 5 000 F la pièce par année (loyer et surtaxe). Elle explique que, pour un loyer de 4 000 F, la surtaxe ne pourra excéder 1 000 F par an.

Un commissaire (PLR) relève que, si dans le cadre de ces coopératives on est plafonné à 5 000 F la pièce, soit 20 000 F pour un 4 pièces, ce n'est pas très incitatif à déménager.

M^{me} Dulon signale que c'était d'ailleurs l'objectif de faire en sorte que les coopérateurs qui s'engagent dans un projet participatif dans le cadre d'un immeuble puissent rester. Elle précise que cela est uniquement pour les revenus. Elle explique que pour les sous-occupations, il n'y a pas de dérogation et que les résiliations se font de manière tout à fait usuelle.

Un commissaire (S) souhaite revenir sur l'art 10 du règlement d'application des LUP. Il signale qu'il aurait souhaité poser sa question à M. Hodgers. Il demande s'il est possible de lui demander de revenir à la prochaine séance. Il relève que la surtaxe pourrait ne pas être suffisamment incitative pour que les personnes qui sont en sous-occupation libèrent leur appartement. Il signale qu'il y a une disposition dans le règlement qui permet

à des personnes qui seraient dans cette situation-là et qui n'auraient pas les moyens de pouvoir retrouver « chaussure à leur pied » au sein même du parc immobilier sans devoir aller chercher auprès de bailleurs privés. Il relève que les auditionnés des fondations ont indiqué que l'OLO était l'autorité qui disposait des informations sur la situation personnelle, financière et familiale des locataires. Il s'étonne qu'il ne soit pas possible de coupler quelques données pour permettre à ces rocade de fonctionner.

M. Burgisser rappelle que M. Hodgers a bien précisé dans quel cadre ce PL était présenté, soit dans un cadre budgétaire et non de politique du logement. Il déclare que le Conseil d'Etat a pensé à l'art. 10, et qu'il a d'ailleurs écrit « l'Etat veille à favoriser » et non pas « l'Etat favorise » l'échange, ce qui n'est pas du tout la même chose. Il ajoute que la question informatique n'est pas l'élément le plus central. Il relève que la commission a eu un élément de réponse aujourd'hui par les auditionnés des fondations.

En ce qui concerne le taux d'occupation, il explique que des comparaisons sont faites avec les registres de l'OCPM, de sorte qu'on peut dire qu'il y a un travail important de vérification. Il relève qu'il n'est pas possible d'assurer que la personne inscrite au registre de l'OCPM est bien la personne qui est dans le logement.

Un commissaire (S) déclare ne pas être convaincu et pense qu'il y a des possibilités de pouvoir interpellier le propriétaire sur des logements qui ne sont pas propriété des fondations de droit public. Il voit un paradoxe à ce que l'Etat qui doit veiller à ces rocade puisse à la fois soutenir le DISRUP et l'art. 30, al. 3. Cette approche paradoxale lui donne à penser que l'Etat n'est pas forcément tenté de veiller à ce que ces rocade puissent avoir lieu.

Le Président revient sur un élément statistique donné, soit 111 ménages qui perdent 97 F et qui sortent, de même que les 813 ménages qui perdent 29 F. Il constate que ce sont les plus précarisés qui vont avoir moins de subvention.

M^{me} Dulon explique que la mesure propose de faire passer le plafond de 1 800 F à 1 700 F. Elle signale qu'il y a 1 170 ménages qui perçoivent le maximum de la subvention HM.

Le Président relève que le chiffre indiqué dans le PL est 1 165.

Le Président pose une hypothèse, soit l'augmentation du taux d'effort de 1,5% pour tout le monde et la suppression de la première mesure. Il demande si cela serait plus social ou moins social, soit si l'on aurait plus agi sur le taux d'effort que sur le taux plancher.

M^{me} Dulon relève que l'on touche le plancher et pas le plafond. Elle explique que si l'on touchait le plancher, cela toucherait très peu de gens, leur

supprimerait une allocation et serait financièrement presque neutre pour l'Etat.

Le Président relève que l'augmentation du taux d'effort touchait en priorité les revenus les plus élevés. Il signale que ceux avec les revenus les plus bas n'étaient pas touchés.

M. Burgisser estime qu'il n'est pas raisonnable de comparer terme à terme, car les groupes de population ne sont pas tout à fait les mêmes. Il explique que les locataires du régime HM n'ont pas la même tarification de revenu que la population qui vit dans un HBM. Il estime que si on remet cela en relation entre ce qui est versé au titre de la subvention HM et de l'allocation logement, la différence est considérable (1 700 F vs 1 000 F). Il estime qu'il faudrait avoir un jour une discussion sur ce qui est le régime HM, qui, du point de vue strict de la politique sociale du logement, n'est pas le levier le plus efficace en termes de ressources consommées.

Le Président propose de soumettre par e-mail quelques cas pratiques et demande si le Département peut montrer l'influence de ces deux mesures sur ces situations.

M. Burgisser relève que l'on peut raisonner par cas. Il signale que le niveau minimal de revenu, suivant que l'on doit supporter un ménage d'une personne, de deux personnes ou de 6 personnes, n'a pas les mêmes conséquences et les mêmes incidences. Le département fera parvenir à la commission différents cas.

Un commissaire (MCG) considère qu'il serait intéressant pour la suite du travail d'avoir des exemples concrets.

M^{me} Dulon précise que l'art. 13 du règlement en question est celui pour les surtaxes plafonnées des coopérateurs et donc exclusivement pour les coopératives. Elle explique que cet article prévoit que le loyer et la surtaxe ne peuvent excéder 5 000 F la pièce par an.

Un commissaire (MCG) demande s'il y a aussi un plafond pour les autres cas.

M^{me} Dulon répond que la surtaxe n'est pas plafonnée. Elle explique qu'à partir d'un certain seuil, lorsque l'on dépasse le barème de sortie, on arrive à 1,75 fois le barème d'entrée. Elle ajoute que lorsqu'on dépasse ce seuil-là, la surtaxe est majorée (le taux d'effort est majoré), l'on passe aujourd'hui à 28% et l'on a effectivement une surtaxe qui augmente.

Un commissaire (UDC) souhaiterait des précisions quant aux chiffres. Il rappelle que le chiffre de 1 179 a été articulé et demande si ce chiffre est en lien avec les 1 813 de l'OCSTAT.

M^{me} Dulon répond par la négative. Elle explique que le chiffre de 1 179 est le nombre de ménages qui perçoivent aujourd'hui une subvention HM maximale.

Un commissaire (S) estime qu'il serait intéressant que l'on puisse entendre lors de la prochaine séance ce qui a présidé à ces choix. Il rappelle que l'intégralité des taux qui figurent à l'art. 30, al. 2 sont modifiés d'un pourcent.

Plusieurs commissaires demandent des exemples et des simulations suivant les cas et les situations familiales.

M. Burgisser entend ces demandes et donnera des exemples.

Le Président constate que la demande est claire et qu'il n'y a pas d'autres demandes que celles adressées au département.

Le Président remercie l'OCLPF pour les exemples présentés. Il constate que 66% des ménages touchent aujourd'hui le plafond maximum des subventions HM. Il comprend, par rapport à l'exemple 6, que cela signifie que les revenus en dessous de 100 000 F représentent 66% des subventionnés.

M^{me} Dulon répond que l'on ne peut pas dire cela. Il s'agit d'un groupe familial particulier avec un revenu particulier. Il y a par exemple toutes les personnes seules qui n'ont pas de revenus qui atteignent ce montant.

Le Président comprend que toutes les familles avec deux enfants et deux adultes occupant un appartement de 5 pièces et qui gagnent moins de 100 000 F ont le même plancher maximum.

M^{me} Dulon précise que cela dépend du montant du loyer.

Le Président se réfère au 6^e exemple avec un loyer de 2 000 F par mois. Que le groupe familial ait 50 000 F ou 100 000 F de revenu annuel, la subvention est actuellement la même.

M^{me} Dulon confirme que la subvention est la même aujourd'hui et qu'elle sera la même demain.

Le Président constate que l'on continue de subventionner des groupes familiaux habitant dans un immeuble HM et dont les revenus sont supérieurs à 150 000 F par an, voire supérieurs à 200 000 F par an.

M^{me} Dulon confirme les propos du Président.

Le Président a l'impression que le curseur est placé beaucoup trop haut. Il n'y a aucune différence entre des groupes familiaux touchant 50 000 F ou 100 000 F en HM. Par contre, on continue de subventionner des gens qui gagnent pratiquement 200 000 F de revenus.

M^{me} Dulon estime que la réflexion du Président est très théorique. En effet, le groupe familial dont les revenus sont de 50 000 F par an ne peut pas accéder à un logement à 24 000 F par an.

Le Président pensait plutôt à un groupe familial dont les revenus annuels se situeraient à 70 000 F ou 80 000 F.

M. Burgisser fait remarquer qu'il n'y a pas 66% de groupes familiaux qui comportent 4 personnes et dont le loyer est de 2 000 F.

M^{me} Dulon relève que ce sont des groupes familiaux différents qui paient des loyers différents. Effectivement, ils touchent une subvention maximum qui correspond à 1 800 F la pièce par an. Elle confirme que 66% des gens touchent le maximum de la subvention HM. Par contre, on ne peut pas en déduire qu'ils sont tous dans la même situation ou que, à loyer égal, ils paient un taux d'effort différent. Ils touchent une subvention en proportion de leur loyer qui est de 1 800 F la pièce par an.

Le Président aimerait savoir comment les commissaires souhaitent poursuivre les travaux sur le PL 11537.

Un commissaire (MCG) pense qu'il faut laisser du temps pour digérer les chiffres présentés aujourd'hui.

Le Président souhaite savoir si les commissaires sont favorables au maintien de ce point dans l'ordre du jour de la semaine prochaine au cas où M. Hodgers ne pourrait pas assister aux travaux de la commission.

Un commissaire (UDC) propose de voter l'entrée en matière ce soir.

Vote d'entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11537

Pour :	10 (4 PLR, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président met aux voix le titre et préambule ainsi que les articles :

Pour :	10 (4 PLR, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)
Abstention :	–

Le président met aux voix le PL 11537 dans son ensemble :

Pour :	10 (4 PLR, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Abstention :	–

Le PL 11537 est adopté.

Le président indique que la catégorie de débat retenue est la catégorie II (40 minutes).

Projet de loi (11537)

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 23B, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cette subvention personnalisée s'élève au maximum à 1 700 F la pièce par an, pendant une période de 20 ans à compter de la mise en exploitation de l'immeuble. Ce montant maximum est ensuite réduit chaque année de 100 F par pièce, de la 21^e à la 25^e année. Dès la 26^e année, la subvention personnalisée est supprimée.

Art. 30, al 3 (nouvelle teneur)

Taux d'effort

³ Les taux d'effort sont les suivants :

- | | |
|---|-----|
| a) pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes | 21% |
| b) pour une occupation supérieure à celle visée à la lettre a | 19% |
| c) pour une occupation inférieure à celle visée à la lettre a | 23% |
| d) en cas de sous-occupation au sens de l'article 31C | 29% |
| e) lorsque le barème de sortie est atteint | 29% |

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} avril 2015.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office cantonal du logement et de la planification foncière

NOTE DE SERVICE

De : OCLPF
 A : Commission du logement
 Date : 30 octobre 2014
 Objet : PL 11537 modifiant la LGL

A) Exemples sollicités par M. Buschbeck, président

Exemple 1

4 pièces, 3 personnes (1 adulte, 2 enfants), loyer 1900.-/mois

Remarque : il s'agit d'un loyer à F 5'700.- la pièce/an, hors des normes LGL y compris dans les HM

	Immeuble HBM/HLM		Immeuble HM	
	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21%	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21% + limitation du plafond HM
Revenu du gr. Familial 50'000 F/an	Alloc max : 333,35/mois	Alloc max : 333,35/mois (situation inchangée)	Sub HM max : 600/mois	Sub HM max : 566,65/mois = - 33,35 /mois
Revenu du gr. Familial 130'000 F/an	Ni alloc, ni surtaxe	Ni alloc ni surtaxe (situation inchangée)	Sub HM : 303,35/mois	Sub HM : 223,50/mois = - 79,85/mois

Exemple 2

1 pièce : 1 adulte, loyer 900.-/mois

Remarque : dans les normes LGL, un appartement fait au minimum 1,5 pièces, c'est donc ce paramètre qui est repris dans l'exemple.

	Immeuble HBM/HLM		Immeuble HM	
	Taux effort actuel 18%	Taux effort futur 19%	Taux effort actuel 18%	Taux effort futur 19% + limitation du plafond HM
Revenu du gr. Familial 30'000 F/an	Alloc max : 125,00/mois	Alloc max : 125,00/mois (situation inchangée)	Sub HM max : 225,00/mois	Sub HM max : 212,50/mois = - 12,50/mois
Revenu du gr. Familial 80'000 F/an	Ni alloc, ni surtaxe	Surtaxe : 94,35/mois	Pas de sub HM	Pas de sub HM (situation inchangée)

Exemple 3

6 pièces, 5 personnes (2 adultes, 3 enfants), loyer 2600.-/mois

Remarque : il s'agit d'un loyer à F 5200.- la pièce/an, uniquement admis dans du HM

	Immeuble HBM/HLM		Immeuble HM	
	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21%	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21% + limitation du plafond HM
Revenu du gr. Familial 80'000 F/an	Alloc max : 500,00/mois	Alloc max : 500,00/mois (situation inchangée)	Sub HM max 900,00/mois	Sub HM max 850,00/mois = - 50.-/mois
Revenu du gr. Familial 180'000 F/an	Ni alloc, ni surtaxe	Ni alloc ni surtaxe (situation inchangée)	Sub HM : 411,65/mois	Sub HM : 302,25/mois = - 109.40 /mois

NOTE DE SERVICE

De : OCLPF
A : Commission du logement
Date : 30 octobre 2014
Objet : PL 11537 modifiant la LGL

B) Exemples produits par l'OCLPF

Afin de mettre en évidence les différents impacts de la modification des deux normes proposées, tous les exemples reprendront les éléments de base suivants :

Groupe familial : 2 adultes et 2 enfants, soit 4 personnes
Nombre de pièces : 5 pièces

Exemple 1 :

Immeuble HBM, loyer annuel de 17'520.-, soit 1'460.-/mois (3'504 F/p/an)

	Immeuble HBM	
	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21%
Revenu du groupe familial 60'000 F/an	Alloc. max : 416,65/mois	Alloc. max : 416,65/mois
Revenu du groupe familial 82'000 F/an	Alloc. max : 416,65/mois	Alloc. : 388,00/mois = - 28,65 / mois
Revenu du groupe familial 100'000 F/an	Alloc. : 84,15/mois	Ni alloc ni surtaxe (moins de 100.-/pce) = - 84,15 / mois
Revenu du groupe familial 127'000 F/an	Ni alloc, ni surtaxe	Surtaxe : 81,25/mois = + 81,25 / mois
Revenu du groupe familial 150'000 F/an	Surtaxe : 356,65/mois	Surtaxe : 447,50/mois = + 90,85 / mois
Revenu du groupe familial 195'000 F/an	Surtaxe : 1'039,15/mois	Surtaxe (dépassement du BS): 2'038,85/mois = + 999,70 / mois

Exemple 2

Immeuble HLM, loyer annuel de 21'000.-, soit 1'750.-/mois (4'200 F/p/an)

	Immeuble HLM	
	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21%
Revenu du groupe familial 70'000 F/an	Alloc. max : 416,65/mois	Alloc. max : 416,65/mois
Revenu du groupe familial 95'000 F/an	Alloc. max : 416,65/mois	Alloc. : 408,90/mois = - 7,75 /mois
Revenu du groupe familial 115'000 F/an	Alloc. : 78,40/mois	Ni alloc ni surtaxe (refus TE) = - 78,40 /mois
Revenu du groupe familial 145'000 F/an	Ni alloc, ni surtaxe	Surtaxe : 77,90/mois = + 77,90 / mois
Revenu du groupe familial 180'000 F/an	Surtaxe : 521,65/mois	Surtaxe : 635,25/mois = + 113,60 / mois
Revenu du groupe familial 225'000 F/an	Surtaxe : 1'204,15/mois	Surtaxe (dépassement du BS): 2'385,85/mois = + 1'181,70 / mois

Exemple 3

Immeuble HM, loyer annuel de 24'000.-, soit 2'000.-/mois (4'800 F/p/an)

	Immeuble HM	
	Taux effort actuel 20%	Taux effort futur 21% + limitation du plafond HM
Revenu du groupe familial 95'000 F/an	Sub. HM max : 750,00/mois	Sub HM max : 708,35/mois = - 41,65 /mois
Revenu du groupe familial 112'000 F/an	Sub HM max : 750,00/mois	Sub HM : 697,65/mois = - 52,35 /mois
Revenu du groupe familial 140'000 F/an	Sub HM : 335,00/mois	Sub HM : 251,75/mois = - 83,25 /mois
Revenu du groupe familial 150'000 F/an	Sub HM : 183,35/mois	Pas de sub. HM (moins de 300.-/pce) = - 183,50 /mois

Date de dépôt : 18 novembre 2014

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi concrétise deux des mesures proposées par le Conseil d'Etat dans le cadre de son projet de budget 2015 (mesures 4 et 5) pour une économie totale de 3,5 millions en 2015.

La finalité de ce projet de loi, élaboré à la hâte, est d'ordre purement budgétaire, comme cela ressort de l'exposé des motifs et des travaux de la commission.

Son seul objectif est de permettre à l'Etat de faire des économies.

Le Conseil d'Etat n'a en réalité mené aucune réflexion de fond avant d'adopter ces deux mesures d'économie et ne s'est nullement interrogé sur les effets de ces coupes sur les locataires concernés, qui sont issus des classes populaires et de la classe moyenne. La majorité de droite de ce parlement lui a emboîté le pas sans discuter.

Cela est d'autant plus choquant que d'autres coupes, comme celle relative à la suppression du subside d'assurance-maladie de 40 F par mois, risquent de toucher en partie les mêmes personnes, provoquant ainsi des effets cumulés.

Ces économies seront ainsi faites sur le dos des locataires, qui sont pourtant déjà, pour beaucoup d'entre eux, dans une situation très précaire ou à tout le moins fragile sur le plan financier. Pour ces locataires, une diminution de revenu, même de quelques dizaines de francs par mois, peut être catastrophique et peut les faire basculer dans une situation d'insolvabilité ou de précarité accrue, au vu de leur budget déjà très serré.

De manière générale, les coupes prévues par le Conseil d'Etat attaquent de plein front les conditions de vie des milieux les plus modestes et les classes moyennes, comme cela est le cas avec le présent projet de loi, ce qui est inacceptable.

Le parti socialiste, à l'instar des autres forces de gauche, ne peut que refuser de la manière la plus énergique les effets de cette politique de droite, qui ne s'attaque pas aux vrais problèmes. Cette politique, qui consiste à voler les pauvres pour donner aux riches en jouant à une sorte d'anti-Robin des Bois, est à proscrire définitivement.

Il faut rappeler que les différentes baisses d'impôts décidées par la majorité de droite de ce parlement ces deux dernières décennies, et particulièrement la baisse de 12% votée en 1999, ont fragilisé les finances de notre canton durablement. Cela a des incidences graves sur la capacité de l'Etat à maintenir les prestations à la population.

Or, le Conseil d'Etat, suivi par la majorité de droite, refuse aujourd'hui de prévoir des recettes nouvelles, préférant couper dans les prestations, épargnant par là une fois de plus les plus riches de notre canton.

La minorité de gauche ne peut donc que refuser des économies faites sur le dos des personnes les plus modestes et des classes moyennes et vous invite par conséquent à refuser ce projet de loi.