

Date de dépôt : 7 février 2012

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Irène Buche, Christian Dandrès, Prunella Carrard, Anne Emery-Torracinta, Antoine Droin, Lydia Schneider Hausser, Jean-Louis Fazio et Roger Deneys : Résiliation de bail pour défaut de paiement : Créons un fonds cantonal de prêt aux locataires !

Rapport de majorité de M. Jacques Béné (page 1)

Rapport de minorité de M. Christian Dandrès (page 52)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jacques Béné

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie les 3, 17, 31 octobre, le 21 novembre et le 12 décembre 2011 pour étudier la motion 2017.

Elle a siégé sous la présidence de M^{me} Irène Buche puis de M^{me} Dominique Rolle dès le 21 novembre 2011. Les procès-verbaux ont été tenus par MM. Lionel Binz et Guillaume Gönczy. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

La commission a pu bénéficier de la collaboration efficace de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement (DCTI) et de M. Frédéric Schmidt, juriste à l'Office du logement (DCTI).

Audition de M. Christian Dandrès, motionnaire

M. Dandrès explique que l'art. 257d CO prévoit que lorsqu'un locataire ne paie pas son loyer, le propriétaire peut le mettre en demeure de payer dans les trente jours, et résilier le bail après l'écoulement de ce délai si le paiement n'a pas eu lieu. Il rappelle que Genève connaît une pénurie de logements, que les prix des loyers sont conséquents par rapport au salaire moyen, que le taux de chômage est plus élevé que la moyenne suisse et que des séparations de couple peuvent notamment fragiliser la santé financière des locataires. Il indique que dans certaines situations, des locataires qui ne peuvent pas payer leur loyer le voient résilié, et qu'ils peuvent ensuite être soumis à une procédure d'évacuation, élément qui a un impact lourd sur le service public, avec l'intervention régulière de l'Hospice général.

Il explique que le but de la motion est de créer une possibilité pour un locataire de solliciter un prêt, déblocable immédiatement, pour payer son loyer et pour éviter une mise en demeure, respectivement une résiliation du contrat de bail. Il ajoute que cette démarche serait subsidiaire à une intervention de l'Hospice général et d'autres associations caritatives. Il souligne que la pratique démontre que le délai de trente jours est trop court pour obtenir une action et/ou une aide de la part de ces organismes. Il cite l'exemple récent d'un carrossier qui, pour des raisons comptables, ne s'était pas rendu compte que son loyer était impayé depuis un mois. Il précise que la lettre de mise en demeure était déjà partie lorsqu'il a entrepris des démarches pour trouver des fonds nécessaires au paiement du loyer, et que son bail a été résilié entretemps. Il relève que cette motion souhaite créer un instrument qui permette d'agir suffisamment tôt pour les cas de figure de ce type. Il mentionne que 292 évacuations ont eu lieu en 2010, personnes physiques et morales confondues, ce qui démontre l'existence d'un intérêt public. Il souligne que la responsabilité individuelle prévaut et que cet instrument se concrétiserait sous la forme d'un prêt remboursable.

Un député (UDC) explique avoir lu ce texte avec intérêt, car il s'agit d'un gros problème pour les classes moyennes. Il remarque qu'il soulève la question fondamentale de savoir si c'est le rôle de l'Etat de se substituer au citoyen lambda. Il relève que la gauche défend le principe que c'est à l'Etat de tout faire, et il rappelle que 400 millions sont à trouver cette année pour, entre autres, payer les salaires de la fonction publique, et que la fusion des caisses de la CIA et la CEH coûtera au minimum 1 milliard de francs.

Il ajoute que cette motion est juste dans son principe, mais qu'elle ne peut intervenir que lorsque les finances de l'Etat sont saines, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il considère que ce n'est pas le rôle de l'Etat de se substituer au citoyen. Il demande des détails sur la modalité de la création de

ce fonds cantonal de prêt au locataire et des sommes en jeu. Il lui semble que cette motion touche aussi à la problématique du surendettement des gens.

M. Dandrès répond qu'une substitution se fera de toute façon plus tard via l'Hospice général avec des coûts plus importants. Il ajoute que l'idée est d'intervenir suffisamment tôt afin de diminuer les coûts. Il rappelle que si une personne est évacuée et qu'elle ne trouve pas de parade, elle doit aller à l'hôtel, et que les sommes à payer sont beaucoup plus grandes. Il précise que l'idée n'est pas de permettre de ne pas payer son loyer *ad aeternam*, mais bien de limiter le montant à attribuer à des cas ponctuels afin d'éviter une mise en demeure. Il relève la difficulté de parler de sommes concrètes à cause des différents ordres de grandeur, selon les cas et les loyers payés, s'agissant de familles ou de personnes seules.

Un député (UDC) considère que passablement de gens sont déjà à l'assistance, et rappelle qu'un tiers de la population paie cent francs d'impôts et qu'une grande partie de la population est déjà paupérisée. Il demande si une distinction a été faite entre les personnes qui sont déjà à l'assistance et celles de la classe moyenne.

M. Dandrès répond que peu de chiffres sont à disposition, ce qui a dicté le choix de passer par une motion plutôt qu'un projet de loi. Il relève qu'il est difficile d'avoir une approche précise à l'heure actuelle, et que celle-ci sera probablement développée dans le cadre des auditions. Il ajoute que l'OCSTAT publie quelques données, mais que la grande majorité des chiffres ne sont pas publiés. Il considère qu'il est délicat de savoir exactement combien de personnes sont touchées par ce type de problèmes. Il rappelle que des personnes à l'assistance pourraient être concernées par la motion dans des cas de retard, car il arrive que les organismes, souvent débordés, mettent du temps à payer. Il signale qu'il ne s'agit toutefois que d'un pourcentage anecdotique. Il explique que c'est surtout les périodes intermédiaires entre un emploi et les indemnités chômage ou invalidité qui pourraient être couvertes par ce système.

Un député (UDC) demande ce qu'il en est de la problématique du surendettement. Il rappelle que le Conseil d'Etat envisage de légiférer à ce niveau, et se demande s'il n'y a pas création d'un doublon.

M. Dandrès répond qu'il ne croit pas qu'il s'agisse de mettre fin au surendettement ici, car il s'agit d'une créance supplémentaire. Il rappelle que la motion part d'un constat simple : celui d'agir tôt. Il considère qu'il est possible de mettre en œuvre plus tard des mécanismes contre le surendettement, comme le fait relativement bien l'Hospice général. Il ajoute

que si un relogement doit être fait en même temps que ces autres mesures, la situation devient vraiment difficile.

Un député (L) remarque que le droit fédéral actuel a accéléré les choses. Il considère que la motion soulève une question intéressante, mais qu'elle va trop loin, ou pas assez. Il relève que le rôle de l'Etat se limite à mettre en place un système qui coûterait moins cher que la situation actuelle. Il refuse l'idée de payer à la place des locataires pour la seule raison qu'ils ne peuvent pas payer, car il considérerait cela comme un manque de responsabilisation. Il est favorable à un système qui permette d'identifier les cas et d'éviter de payer l'hôtel etc., mais il relève que le problème vient du fait que la mise en demeure intervient tôt. Il doute de la possibilité de mettre en œuvre un système qui permette d'identifier les personnes en ayant vraiment besoin. Il craint aussi une inflation des cas de ce genre, car les gens sauront que ce système existe et se reposeront dessus.

Il ajoute que ce ne sont pas que les loyers qui posent problème, mais aussi les prêts à la consommation, les crédits, le leasing, l'assurance-maladie etc. Il rappelle qu'il s'agit d'éviter ces 292 cas d'évacuation, mais que parmi tous ces cas, seule une partie mérite une intervention, car le reste ne demandera probablement même pas d'aide, jusqu'au moment où arrivera l'huissier et où il sera trop tard. Il souhaiterait avoir l'avis du département et de l'Hospice général à ce propos. Il indique que dans un monde idéal, il serait plutôt favorable à ce projet, et il ajoute qu'il devrait aussi être étendu aux propriétaires qui n'arrivent pas à payer leurs intérêts hypothécaires. Il ajoute que si un prêt doit avoir lieu, il devra s'agir d'un prêt avec intérêts, sous peine d'abus. Il lui semble difficile que l'Etat se substitue à la responsabilité individuelle, mais il considère que permettre à l'Etat d'intervenir plus tôt afin que le système coûte moins cher lui semble intéressant.

M. Dandrès rappelle que le délai de trente jours freine fortement la recherche de fonds chez la famille, des amis et des banques. Il précise que deux garde-fous seront constitués : le premier étant le montant restreint du prêt, et le second étant l'obligation de consulter un organisme social privé ou public, pour faire en sorte que le bail soit maintenu et que la situation n'empire pas.

Un député (L) considère que c'est justement cet élément qui est intéressant. Il rappelle qu'il n'y a pas d'obligation pour le propriétaire d'envoyer immédiatement une lettre de mise en demeure, et que si le propriétaire attend, le montant à payer pour le locataire sera plus élevé, ce qui pose problème.

M. Dandrès répond que si une personne ne peut pas payer son loyer pendant plusieurs mois d'affilée, il faut faire les démarches utiles auprès d'organismes pour éviter une mise en demeure qui le mette dans une situation impossible. Il ajoute que cela dépend des situations et considère qu'il s'agirait d'un critère intéressant.

Une députée (R) se demande pourquoi le fonds devrait être plus rapide que l'Hospice et les aides caritatives. Elle relève que le délai de l'art. 257d CO sera toujours court et qu'elle ne voit pas vraiment d'intérêt dans la création d'un fonds spécial, mais qu'elle serait plutôt encline à ajouter quelques personnes à l'Hospice afin de traiter plus rapidement les demandes. Elle rappelle qu'il y a des personnes responsables et des irresponsables, et qu'un fonds ne lui semble pas être en mesure de résoudre ce problème. Elle considère qu'il faudrait plutôt optimiser les services sociaux. Elle se demande quelle serait la situation lors d'une succession de retards. Elle s'interroge aussi sur le cas des loyers excessifs, car certaines personnes paient des loyers qui sont au-dessus de leurs moyens, et pense que ce n'est pas à l'Etat de payer leurs loyers.

M. Dandrès répond qu'il faudrait poser ces questions à l'Hospice général. Il rappelle qu'il s'agit de débloquer rapidement ces fonds, et que l'Hospice n'y parvient pas rapidement en pratique, car un dossier avec des critères complexes doit être constitué. Il rappelle que l'Hospice fait appel à des fonds privés comme le fonds Wilsdorf. Il précise que l'idée est, à terme, de permettre à certaines personnes, non pas à la majorité des locataires, de bénéficier de fonds rapidement pour éviter que la prise en charge étatique soit très lourde par la suite.

Une députée (R) observe qu'en pratique, les gens qui entreprennent des démarches avant la résiliation, ou repoussent la résiliation, obtiennent des arrangements. Elle relève qu'il serait intéressant de déterminer si les 292 personnes évacuées auraient bénéficié d'un fonds.

Un député (MCG) ne comprend pas pourquoi il n'est pas demandé directement à l'Hospice d'engager une personne afin d'accélérer les choses, au lieu de créer un fonds, car l'Hospice paie déjà pour ces cas-là.

M. Dandrès précise que l'Hospice paie si les personnes remplissent des conditions personnelles déterminées.

Un député (MCG) relève qu'une personne en cessation de paiement de son loyer se trouve déjà dans une situation précaire. Il considère qu'elle devrait avoir la possibilité de faire des démarches auprès de l'Hospice avant la résiliation du bail.

M. Dandrès répond que la motion ne concerne pas les personnes qui à terme doivent s'adresser à l'Hospice général, mais certaines situations particulières, souvent rencontrées dans la pratique, comme lorsqu'un couple se sépare ou qu'une personne se trouve au chômage. Il explique que pendant cette période de transition, le fonds permettrait à ces personnes de rebondir, le temps de retrouver une situation stable. Il indique que l'idée est d'éviter que des éléments temporaires plutôt anecdotiques engendrent des coûts assez énormes pour l'Etat. Il souligne que le seul cas de figure où des gens assistés de l'Hospice pourraient bénéficier du fonds serait pour les cas de retard de paiement de l'Hospice.

Un député (MCG) conclut qu'il serait intéressant de savoir combien parmi les 292 expulsions relèvent du cas de figure d'une rupture ou du chômage. Il ajoute que les problèmes sont souvent récurrents et qu'il serait intéressant de permettre à l'Hospice d'agir plus rapidement.

M. Dandrès rappelle que le but de la motion est de créer un fonds cantonal et pas un nouveau service.

Un député (L) rappelle que les régies connaissent environ 5% de contentieux comme des loyers impayés etc. et que la proportion est de trois pour mille pour les évacuations. Il remarque que l'audition d'acteurs du marché n'est pas forcément pertinente car ils seront de toute façon enclins à une garantie supplémentaire. Il relève également qu'il serait intéressant de voir combien de personnes auraient réellement bénéficié d'une aide sur les 292 évacuations, et de quelle manière, et qu'il faudrait déterminer s'il s'agit de cas qui pourraient concerner l'Hospice. Il insiste sur les arrangements de paiement, qui sont forts nombreux en pratique, et qui pourraient faire exploser le fonds. Il souligne aussi qu'il va falloir créer une administration de facto, et rappelle que l'intervention de l'Hospice concerne plutôt le long terme.

Un député (PDC) relève qu'il s'agit d'un problème fondamental de société. Il rappelle que si les hommes vivent en société, c'est parce que la majorité bien portante se préoccupe du bien-être d'une minorité défaillante. Il relève que le bien-être dépend de trois facteurs : la nourriture, le logement et la santé. Il considère que la Commission doit traiter ce problème, et qu'avec la situation économique actuelle et future, ces cas vont se multiplier à l'avenir. Il souligne la problématique de sélection des cas, et demande si l'Etat doit se porter garant des plus misérables en fonction des bénéfices qu'il pourra en retirer, en fonction de la situation familiale, ou de l'avenir de la personne. Il souligne l'importance de traiter cette question et de choisir quelle réponse y amener. Il relève qu'il faudra faire l'étude des différents cas, afin d'identifier les facteurs qui permettront de pallier aux problèmes rencontrés

pour les gens qui en ont vraiment besoin. Il considère qu'un fonds n'est pas forcément la bonne solution. Il s'interroge aussi sur la durée et le montant des mesures d'accompagnement. Il conclut qu'il s'agira d'identifier une partie des gens qui sont des fraudeurs, des paresseux ou des négligents afin que ceux-ci ne prétérissent pas ceux qui en ont vraiment besoin.

Une députée (S) relève que l'octroi d'un tel prêt pourrait être soumis à l'obligation de consulter un organisme public ou privé, entre autres.

Une députée (V) pense qu'il s'agit surtout de personnes de la classe moyenne qui se retrouvent dans une situation exceptionnelle et temporaire. Elle insiste sur la nécessité de rester sur le court terme. Elle rappelle que certaines personnes ne sont pas forcément au courant du délai de trente jours, délai qu'elle considère très court, et que celles-ci ne savent pas forcément à qui s'adresser et rappelle que ces personnes se trouvent dans une situation critique même si elle n'est que temporaire.

Un député (L) remarque que la problématique évoquée est plus large que celle de la création d'un fonds. Il considère qu'il s'agirait de faire fi de tout ce que Genève a créé au niveau de l'aide sociale depuis quelques années. Il relève que la question posée est celle de l'aide sociale. Il demande l'audition du Département de M. Longchamp, pour que les personnes concernées puissent amener des correctifs, et il indique qu'il ne faut pas créer une nouvelle administration qui ne serait que d'une utilité extrêmement relative. Il rappelle que 80% des évacués ne font aucune demande avant leur évacuation.

Un député (L) mentionne qu'il est propos du délai pour demander une aide, et relève que celui qui ne peut pas payer son loyer, le saura au moins un mois à l'avance. Il explique que ce locataire recevra un rappel, qu'il ne pourra pas payer, suivi d'une mise en demeure, et que la résiliation effective ne devrait pas conséquent arriver qu'après quatre mois au plus tôt. Il considère qu'il s'agit là d'une question de responsabilisation si le locataire ne se sent concerné qu'au stade de la résiliation. Il rappelle que la plupart des cas d'évacuations concernent des personnes qui ont déjà beaucoup de problèmes qu'ils ne peuvent pas traiter, ce qui justifie ensuite l'intervention de l'Hospice. Il considère que les personnes qui quittent leur logement sans intervention de la force publique sont justement celles qui ne doivent pas être aidées, car ces personnes se sont prises en main par elles-mêmes. Il insiste sur l'importance de savoir à qui s'adresser avec ce fonds.

Une députée (MCG) considère qu'il ne s'agit pas uniquement d'un souci d'autonomie ou de responsabilisation, car les personnes licenciées ou divorcées se trouvent souvent désarmées face à de nombreux problèmes qui

tombent en même temps. Elle trouve qu'il serait bien d'inclure un accompagnement au fonds, afin de dénouer la situation problématique, car il ne s'agit souvent pas d'un seul manque de volonté personnelle.

Un député (L) souhaite l'audition de la direction du Département afin d'avoir une vue globale, car il rappelle qu'un effort a été fait depuis trois ans afin de coordonner les aides.

Mme Dulon indique qu'elle dispose des chiffres du compte-rendu des activités judiciaires de 2010. Elle fait savoir que le nombre de convocations pour des dossiers d'évacuations pour défaut de paiement concernait 1'344 cas. Elle précise qu'il s'agit là de contestations de congés, et que le Tribunal pourra peut-être donner des chiffres plus précis. Elle passe ensuite aux statistiques du Service d'évacuations de la police de 2010, avec 777 cas convoqués devant le Procureur Général, dont 581 concernaient des logements, 74 des locaux commerciaux, et 122 des locaux divers, comme des garages, boxes ou dépôts. Elle relève que des délais ont été donnés aux locataires dans certains cas, que d'autres procédures ont été suspendues ou retirées. Elle donne le montant des arriérés, qui est de 6,3 millions de francs pour les logements, 2,7 millions pour les locaux commerciaux et 1,3 millions pour les locaux divers.

Une députée (MCG) revient sur un des points de la motion, et demande comment les auteurs souhaitent faire renoncer les régisseurs à résilier le bail.

M. Dandrès répond que si l'arriéré est payé pendant le délai comminatoire, la résiliation n'est pas possible, et qu'il s'agit d'intervenir avant la signification du bail.

Une députée (S) nuance car la deuxième partie de la motion concerne la possibilité d'obtenir un emprunt pour obtenir du bailleur un retrait de sa résiliation. Elle explique que cet élément se ferait par la négociation.

Audition de MM. Alain Bolle, directeur du Centre social protestant accompagné de M^{me} Anabella Dos Santos Kramer, assistante sociale et Dominique Froidevaux, directeur de Caritas-Genève accompagné de M^{me} Maryse Nater, responsable du service de l'action sociale.

M. Froidevaux prend la parole et déclare que son organisation et le Centre social protestant (ci-après CSP) ont une position commune. Il ajoute qu'il est venu expressément accompagné de gens du terrain car il pense important d'avoir ce regard de proximité. Il affirme que l'objet central de la motion est pour lui une piste extrêmement intéressante car elle peut venir en aide à des personnes et faciliter le maintien dans le logement mais qu'il faut respecter certaines conditions pour que le projet fonctionne. Il indique qu'il est

nécessaire de procéder à une évaluation sociale des personnes sans quoi on risque de mettre ces derniers davantage en difficulté en matière de remboursement du prêt.

Il indique que la situation est comparable à celle du désendettement et donc qu'on doit apporter du soin aux contractants de manière à ce qu'ils puissent gérer le remboursement du prêt. Il suggère des liens avec les réflexions relatives au programme cantonal de désendettement. Il ajoute que le cœur du projet réside dans l'idée de détecter les situations à temps pour agir de manière efficace. Il pense que bon nombre de situations problématiques en matière de logement pourraient être résolues par un prêt.

M. Bolle explique que le Conseil d'Etat a donné, en date du 29 juin 2011, un mandat à la direction générale de l'action sociale qui vise à travailler sur la définition des besoins en termes de logements d'urgence et d'hébergement social. Ce mandat touche des représentants de l'Hospice général, de la ville, des associations d'aide sociale privée, et l'Office du logement. Il indique qu'un travail de réflexion a été entamé et ce jusqu'à fin décembre 2011 dans le but de rendre au Conseil d'Etat des propositions sur la thématique précitée. Il précise qu'il aborde ce sujet car il estime qu'il existe un champ croisé avec la M 2017. Il ajoute qu'il est important de trouver des solutions par rapport aux personnes qui sont logées en urgence dans les hôtels pour 80 CHF par jour car cela est problématique pour les finances publiques mais également pour les personnes logées, à qui cette somme de 80 CHF ne suffit généralement pas.

M. Bolle fait passer un article du journal « Le Courrier » intitulé « Quand la Ville de Lausanne se transforme en bailleur » qui figure en annexe.

M. Bolle pense que cet article présente une idée intéressante à savoir que la ville de Lausanne reprend certains baux et fournit un soutien financier aux locataires menacés d'expulsion. Il pense que cette mesure serait complémentaire à la M 2017. Il ajoute que toute cette problématique touche de près à celle du surendettement. Il explique que les premières dettes qui ne sont pas payées ne sont en général pas le loyer, mais les primes d'assurances ou les impôts. Il s'interroge sur la compétence de l'Office du logement quant à cette problématique du désendettement. Il pense que cette problématique requiert la présence de travailleurs sociaux qui ont des compétences en matière de surendettement, de désendettement. Il pense ainsi qu'il faudrait doter l'Office du logement d'un collaborateur qui possède les compétences précitées.

M^{me} Dos Santos Kramer explique qu'un tel fond serait utile dans le cas où les locataires peineraient à trouver un arrangement à l'amiable. Selon elle, le délai de 30 jours est très court, et il faudrait allonger ce dernier en vue de faire une meilleure évaluation. Elle ajoute qu'il faudrait qu'il existe la possibilité de faire un don ou une reprise de bail dans le cas où les locataires n'ont pas la capacité de remboursement en raison d'autres dettes, par exemple.

M^{me} Nater indique que les personnes arrivent généralement paniquées car le logement est une chose primordiale pour éviter une désocialisation et des réactions en chaîne. Elle pense qu'il est nécessaire avant toute chose d'effectuer un bilan approfondi de la situation des personnes, car ces dernières sont parfois insolvables et certaines dettes concernent des montants considérables. Elle précise que dans ce cas la solution ne serait pas un prêt mais une demande de fonds privés.

M. Froidevaux répète qu'il trouve la solution lausannoise intéressante car elle ne se limite pas à la possibilité de prêt mais propose d'autres solutions, notamment celle de se substituer au bailleur. Cela transforme le locataire en sous-locataire et de cette manière évite les problèmes en cascade et aide les gens à se relever d'une situation problématique passagère. Il ajoute qu'il voit régulièrement des gens s'en sortir grâce à des prêts sans intérêts ou des dons ponctuels faits par son organisation.

Une députée (S) demande si les personnes qui demandent de l'aide aux organisations représentées par les auditionnés sont déjà surendettées ou s'il s'agit plutôt de problèmes passagers, tel qu'un divorce ou une perte d'emploi.

M^{me} Nater répond que de manière générale les gens sont déjà pris dans la spirale de l'endettement. Elle indique néanmoins qu'il existe quelques cas où la personne vient avant qu'il ne soit trop tard.

M^{me} Dos Santos Kramer ajoute que certaines personnes qui ne sont pas encore surendettées posent des questions par téléphone par prévention.

M. Bolle explique que l'un des buts du programme cantonal de désendettement est d'agir le plus en amont possible auprès des personnes ayant des problèmes de gestion de leur budget. Il constate qu'il y a trois « portails d'entrée » actuellement : le contentieux des services industriels, l'office des poursuites et l'administration fiscale. Il suggère l'existence d'un quatrième portail incarné par les régies. Il indique en effet que le système actuel dirige les gens en difficulté vers des organismes tels que Caritas et le CSP mais sans rien leur imposer.

M. Froidevaux explique qu'au vu du statut privé de Caritas et du CSP, les dossiers sont traité de manière confidentielle et en contraction libre.

M^{me} Nater précise que toutes les situations ne sont pas désespérées et que Caritas a ponctuellement les moyens de les remettre sur les rails.

Un député (L) s'interroge quant aux relations qu'entretiennent Caritas et le CSP avec l'Hospice général. Il se demande également si les auditionnés auraient une idée pour améliorer le système actuel.

M. Bolle répond que l'Hospice général apporte une réponse uniquement aux personnes qui possèdent un dossier à l'assistance ou qui possèdent un dossier d'information sociale. Il indique que les personnes en question n'ont pas accès aux prestations de l'Hospice général, qui paie le loyer.

M^{me} Dos Santos Kramer ajoute que l'Hospice général rembourse les arriérés jusqu'à hauteur de 4000 francs.

M. Bolle explique que la collaboration avec l'Hospice général existe mais qu'en raison d'une énorme quantité de travail, la majorité des interventions se font avec des personnes qui ne sont pas suivies, pour ne pas doubler le travail de l'Etat. Il ajoute qu'il arrive que des gens ne sachent pas qu'ils se situent dans les barèmes de l'assistance sociale et ne connaissent donc pas leurs droits; dans ces cas ces dernières sont orientées vers l'Hospice général.

M^{me} Nater ajoute que les personnes qui sont bénéficiaires de l'Hospice général possèdent le minimum vital et qu'il n'y a donc pas la possibilité de faire de plan de désendettement.

M. Bolle suggère de s'intéresser à ce qui se fait en ville de Lausanne, à savoir la distinction entre l'assistance et le projet cité dans l'article de journal.

Un député (R) s'intéresse à l'évaluation de la situation financière de la personne. Il pense qu'au vu de la motion, la personne demanderesse pourrait obtenir facilement un prêt. Il se demande s'il ne faudrait pas rentrer dans un réel processus d'évaluation de la situation. Il se demande si un prêt ne ferait pas qu'alimenter la spirale de l'endettement et ne résoudrait au mieux que de manière ponctuelle la problématique.

M. Froidevaux répond que l'expérience des plans de désendettement avec des fonds privés prêtés sans intérêts fonctionne à 95%. Il pense que la raison de ce succès est que la sélection à l'entrée est très efficace.

M^{me} Nater ajoute que l'effet « pansement » est inexistant si une étude complète et scrupuleuse de la situation de la personne est faite.

M^{me} Dos Santos Kramer explique que le défaut de paiement d'un loyer est souvent un accident de parcours. Elle insiste sur le caractère vital du logement.

M. Bolle constate que l'Office du logement n'aurait pas les compétences propres au cautionnement des prêts car la question du surendettement nécessite des qualifications particulières.

Une députée (S) se questionne au sujet des délais d'interventions. Elle se demande si des situations nécessitent réellement l'existence d'un fond public, au vu notamment, des fonds privés existant déjà.

M^{me} Dos Santos Kramer répond qu'il faut un délai moyen de trois mois pour faire une évaluation. Elle ajoute que dépendre de fonds privés, nécessite des temps d'interventions longs, puisque cela implique d'être tributaire de leurs propres réunions. Elle affirme donc que l'existence d'un fonds étatique permettrait d'aller beaucoup plus vite.

M^{me} Nater répète qu'il est important de travailler sur la capacité de remboursement des demandeurs pour éviter qu'il y ait incapacité de remboursement. Elle explique toutefois qu'il existe des situations où le fond étatique serait idéal.

M^{me} Dos Santos Kramer rappelle que le délai est très court. Elle suggère que les régies puissent donner l'information en même temps que le dernier rappel, par exemple.

M. Froidevaux souligne que pendant l'évaluation, les assistants sociaux font un travail pour tenter de stabiliser la situation et éviter de contracter de nouvelles dettes. Il déclare ainsi que le paiement du loyer est généralement rétabli durant cette période d'évaluation.

M^{me} Nater affirme qu'il existe une réelle vigilance quant à l'octroi d'un prêt ; au-delà d'une évaluation, il y a une tentative de compréhension de la situation et un véritable accompagnement qui sont effectués, dans le but d'éviter de produire un effet « pansement ».

Une députée (S) désire savoir si le fonds toucherait une catégorie bien précise de personnes et si oui laquelle, puisque ce ne serait pas forcément celle que Caritas et le CSP suivent régulièrement. Elle se demande s'il ne faudrait pas obliger les demandeurs à être suivis par un organisme tel que Caritas, l'Hospice général ou autres.

M. Bolle répond qu'assortir un prêt à un éventuel accompagnement est peut-être une bonne idée. Car quand une personne en est au point de ne plus payer son loyer, sauf en cas de conflit avec le propriétaire, c'est qu'il faut faire un travail de fond important. Il pense qu'avec 6 mois de recul sur le projet annoncé par M. Longchamp, il serait à même de situer le genre de personnes touchées mais que ce projet ayant démarré le 1^{er} septembre 2011, il manque de recul, trop peu de personnes étant venues voir ses services de manière volontaire.

M. Froidevaux relève que toute la littérature qui existe sur les questions d'endettement montre que plus l'intervention est précoce, plus elle est efficace. Il souligne l'importance du travail d'information aux locataires de manière à intervenir le plus en amont possible.

Audition de MM. Alberto Velasco, vice-président et François Zutter, avocat répondant, Association suisse des locataires Genève.

M. Zutter prend la parole et explique que l'Association suisse des locataires (ci-après ASLOCA) pense que la M 2017 répond à un besoin. Il explique que la permanence de son organisation reçoit des dizaines d'appels quotidiens pour des problèmes d'évacuation. Il relève que le Code des obligations suisse (ci-après CO) est dur puisque la procédure de résiliation pour défaut de paiement est vraiment rapide. Il rappelle que le délai est de trente jours pour payer l'intégralité de l'arriéré et qu'en cas de non-paiement, l'évacuation peut être prononcée par le tribunal des baux et loyers, ce dernier étant surchargé tellement il existe de procédures d'évacuation pour défaut de paiement. Il ajoute que la perte d'un appartement est une catastrophe sociale pour la personne, mais également pour le canton. En effet, ce dernier va, dans la mesure où l'Office cantonal du logement n'a plus d'appartements à disposition, reloger la personne par le biais de l'Hospice général qui va aller jusqu'à payer un hôtel à 3000 francs par mois.

Il ajoute que ces personnes coûtent cher à la société en termes de logements mais également en termes de procédures judiciaires au tribunal des baux et loyers. Il rappelle qu'en 2010 il y a eu 758 procédures d'exécution, avant le changement de code de procédure civile (ci-après CPC). M. Zutter ajoute que la commission de conciliation a traité 1344 dossiers d'évacuation pour défaut de paiement, donc seulement 19% d'arrangements, ainsi, 1200 dossiers sont transmis au tribunal des baux et loyers. Il souligne que dès cette année les dossiers vont directement au tribunal de baux et loyers et que 60 à 70 nouveaux dossiers sont déposés par mois ; on peut donc estimer leur nombre à 800 en fin d'année.

Il explique que cette motion est intéressante car elle prend le problème à la racine, en permettant aux locataires de conserver leurs baux et au propriétaire de toucher son loyer. Il affirme donc que ce projet permettrait de sauver une famille tout en réduisant les coûts sociaux. Il rappelle qu'il n'est pas chose aisée pour un locataire de trouver de l'argent dans un délai de 30 jours, puisque l'Hospice général n'entre en matière que pour les personnes remplissant certaines conditions. Il répète que cette motion répond au besoin du locataire qui a un coup dur passager et qu'elle peut aussi aider des

commerçants, qui ne sont pas aidés par l'Hospice général. Il ajoute encore que le financement pourrait être trouvé en modifiant la loi sur les garanties fournies par les locataires pour que ces dernières puissent être déposées auprès de l'Etat, qui pourrait utiliser cet argent pour le fonds, plutôt qu'en banque.

M. Velasco désire donner son expérience en tant que juge assesseur au tribunal des baux et loyers. Il explique que les familles qui voient leur évacuation prononcée ne se rendaient pas compte de l'existence d'un tel couperet, pensant qu'elles pourraient rattraper les mensualités de retard après coup. Il répète que les personnes se retrouvent alors à charge de la collectivité, le plus souvent à l'hôtel payé par l'Hospice général alors qu'avec un fonds, 80% de ces situations pourraient être évitées. Il répète qu'une personne sans logement ne peut pas se restructurer car le logement est synonyme de stabilité. Il pense donc que cette motion est intéressante pour l'ensemble des acteurs, à savoir le tribunal des baux et loyers, les bailleurs, pour l'Hospice général, pour l'Office cantonal du logement et pour les locataires. Il enjoint la commission à aller de l'avant.

Une députée (S) demande s'il est fréquent qu'un locataire qui reçoit son congé pour défaut de paiement se fasse évacuer, même s'il a rattrapé son arriéré de loyer.

M. Zutter répond que cela arrive très fréquemment. Il ajoute que passé le délai de trente jours, il arrive que le propriétaire refuse un accord ; dans ce cas-là, la sévérité du droit fédéral fait rarement défaut, comme le montre la jurisprudence.

Une députée (V) demande quelle est la proportion de propriétaires qui acceptent de négocier.

M. Zutter affirme qu'il lui est difficile de donner une réponse précise car il ne voit, dans le cadre de l'ASLOCA, qu'une petite proportion des locataires et qu'ils ne tiennent pas de statistiques. Il déclare toutefois qu'un propriétaire refusant tout accord est chose courante, afin de relouer l'appartement plus cher, par exemple.

Une députée (R) rappelle que le but du fond est d'aider dans le délai comminatoire de trente jours. Elle se demande combien de personnes auraient pu voir leur logement sauvé grâce à l'existence d'un tel fonds.

M. Zutter répond que l'application du fonds passerait par une information au locataire par les régies et qu'en même temps que l'avis comminatoire, le locataire serait informé de l'existence d'un tel fonds. Il pense que des centaines de locataires seraient sauvés grâce à ce fonds.

Une députée (R) demande si, à ce jour, des locataires qui sont au stade de la mise en demeure sont venus voir l'ASLOCA; cette dernière aurait ainsi pu les diriger vers le fonds. Elle demande encore si les personnes qui viennent voir l'ASLOCA sont majoritairement au stade de la résiliation. Elle insiste sur le fait que la création du fonds s'adresserait aux personnes qui ne seraient ni à l'Hospice général ni dans un plan de remboursement, mais qui ont un problème passager et qui sont prompts à prendre des mesures dans le délai comminatoire. Elle demande donc si, selon l'expérience de M. Zutter, il y en a une proportion importante.

M. Velasco répond que ces personnes ne viennent pas à l'ASLOCA mais à l'Hospice général ou ailleurs. Il ajoute que les locataires qui viennent le voir sont totalement désinformés, particulièrement au sujet du caractère quasi-irréversible d'une procédure d'expulsion. Il insiste donc sur le fait que si ce fonds se met en place, une information large est nécessaire, notamment à travers les régions.

Un député (L) déclare que l'objectif n'est pas de contrer ce qui est prévu par le droit fédéral, mais de démontrer qu'il existe des solutions pour éviter de pareils coûts à l'Etat. Il affirme donc la nécessité de démontrer qu'on peut faire autrement et que cela réduit les coûts. Il ajoute que les locataires ne font généralement appel à des organisations telles que l'ASLOCA, Caritas ou le CSP qu'après la mise en demeure ou pire, après le délai de résiliation. Il pense que les gens cessent de payer leur loyer après leurs assurances ou leurs impôts, par exemple, car ils ont conscience que sans le paiement du loyer ils seront expulsés. Il s'inquiète qu'en cas de mise en place d'un tel fonds les gens cessent de payer leur loyer plus facilement en ayant l'assurance que le fonds leur donnera de l'argent pour ce faire.

M. Zutter répond que les gens continuent à payer leur téléphone ou leur voiture car ils ne peuvent pas s'en passer et pensent que s'ils rattrapent l'arriéré, le congé va être retiré. Il répète que les coûts de ces évacuations et du relogement des locataires sont trop élevés. Il insiste sur le fait qu'en allant voir l'Hospice général, les locataires n'ont pas de réponse rapidement et que souvent ce dernier est prêt à payer l'arriéré à la condition que le propriétaire retire le congé. Il ajoute que l'Hospice général devrait plutôt payer le bailleur pour le mettre devant le fait accompli afin d'avoir plus de chance d'obtenir un retrait du congé. Il pense donc qu'en prenant le mal à la racine, on va économiser des coûts sociaux.

Le député (L) soutient que dans la majorité des cas, le délai de résiliation est déjà échu et qu'il est donc déjà trop tard.

M. Zutter répond qu'en trouvant de l'argent plus rapidement, on met le locataire dans une meilleure position pour obtenir un sursis, un délai d'épreuve ou un retrait du congé de la part du bailleur.

Un député (L) ne comprend pas pourquoi l'Hospice général récupère l'arriéré puisque la résiliation étant déjà intervenue, la personne se retrouve à la rue.

M. Zutter répond qu'en payant l'arriéré, le bailleur s'avère être souvent plus tolérant et laisse généralement le locataire dans le logement.

Le député (L) ne voit alors pas où est le problème.

M. Zutter affirme que le problème se situe au niveau de la condition que pose l'Hospice général, à savoir qu'il n'est prêt à payer l'arriéré que si le propriétaire retire le congé.

Une députée (V) aimerait avoir l'avis des auditionnés au sujet de ce qui existe à Lausanne, à savoir que lorsque qu'un avis d'expulsion est prononcé, l'Unité logement du Service Social est automatiquement mise au courant et essaye de régler le problème.

M. Velasco répond qu'à Genève, lorsqu'une évacuation est prononcée, il y a l'Hospice général d'un côté et l'Office cantonal du Logement de l'autre, mais que le problème est qu'ils n'ont pas de logements à disposition. Il déclare donc qu'il faut trouver une solution pour que tous ces cas n'arrivent pas à l'extrême. Il ajoute que le réel problème à Genève est que les locataires s'inquiètent trop tard de leur situation. Il conclut en expliquant que le but de ce fonds est justement d'éviter de se retrouver avec ce genre de cas qui peuvent coûter très cher.

Un député (PDC) s'inquiète quant à l'aspect pratique de la mise en place du fonds. En effet, il se demande si le délai de trente jours suffit à étudier attentivement chaque cas et pense que même en pratiquant un examen sommaire de la situation, le délai comminatoire des trente jours serait dépassé.

M. Zutter suggère d'annoncer l'existence du fonds dans le contrat de bail, et le renvoyer lors de l'expédition de l'avis comminatoire. Il pense que l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (ci-après USPI) donnera volontiers son accord.

M. Velasco pense que de connaître l'existence d'un tel fonds rassurerait les bailleurs.

Le député (PDC) estime que même si les locataires étaient informés à temps, il ne resterait qu'une trop courte période pour juger de l'entier de la situation des locataires concernés.

M. Velasco répond que pour le tribunal c'est important de pouvoir tenter de concilier les parties grâce à l'existence de ce fonds. Il précise qu'il est tout de même possible d'obtenir des délais et que si le fonds est utilisé à bon escient, cela peut éviter beaucoup de problèmes. Il ajoute qu'il faudrait étudier le système qui existe à Lausanne pour pouvoir peut-être s'en inspirer.

M. Zutter ajoute qu'il ne s'agit que rarement de sommes supérieures à 2000 francs, et que ces dernières ne sont donc pas si considérables.

Une députée (V) se demande comment transmettre l'information de l'existence du fonds avant la résiliation, de manière à informer les locataires le plus précocement possible.

M. Zutter suggère d'insérer une lettre type, de couleur, au moment de l'avis comminatoire; qui intervient avant l'avis de résiliation, et la lettre serait fournie gratuitement à toutes les régies membres de l'USPI.

La députée (V) pense qu'au-delà d'un problème d'information, il existe un réel problème de compréhension. Elle se demande s'il ne serait pas judicieux que le fonds prenne contact avec les gens, de la même façon qu'à Lausanne.

Une députée (R) indique qu'au vu du nombre de mises en demeure qui sont expédiées, le fonds croulera sous les demandes. Elle ajoute que ce qui ressort de la discussion c'est que la majorité des problèmes surviennent plus tardivement que la mise en demeure.

M. Zutter répond que si une action est faite au moment de la mise en demeure, les problèmes ne surviennent pas. Il souligne le fait que plus le problème est pris en amont, moins les situations dégènèrent.

M. Velasco conclut en expliquant que si des corrections peuvent être apportées au projet, il pense que c'est une expérience qui mérite d'être tentée.

Audition de M. Andréas Fabjan, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, section genevoise (ci-après USPI)

M. Fabjan explique que l'USPI est très représentative à Genève où ses membres gèrent 70% de l'immobilier. Il admet que la M 2017 peut paraître séduisante puisqu'elle donne l'illusion d'une forme de garantie de paiement pour le locataire mais également pour le bailleur. Il indique toutefois que l'USPI n'est pas favorable à cette motion pour certaines raisons. Il propose de passer en vue certains considérants de la motion.

Il mentionne le premier considérant qui explique que de plus en plus de locataires prennent du retard dans leur loyer en raison de difficultés financières ponctuelles ou durables. Il dit comprendre que le fonds soit utile

au locataire qui rencontre des problèmes financiers ponctuels mais n'imagine pas qu'il possède un quelconque intérêt pour un locataire qui rencontre des problèmes durables. Il pense donc que pour la moitié des cas, ce fonds ne semble pas être une proposition adéquate.

Il cite le deuxième considérant qui affirme qu'il existe de plus en plus de résiliations de bail pour défaut de paiement du loyer. Il affirme qu'il n'existe pas de statistiques à ce sujet et que cette information, vraie ou fausse, est à manier avec précaution.

Il passe au troisième considérant qui mentionne que de nombreux locataires sont évacués alors même qu'ils ont rattrapé leur retard au cours de la procédure. Il conteste vivement cette affirmation, précisant qu'il est juge assesseur au Tribunal des baux et loyers et que son expérience l'a amené à constater que lorsque l'arriéré est rattrapé, les évacuations sont très rares. Il pense qu'il y a deux cas de figure dans le cadre d'une procédure d'évacuation : soit le locataire est responsable et se préoccupe de sa situation, en prenant contact avec la régie, avec des services sociaux, pour exposer la situation dans laquelle il est et essayer de trouver une solution. Il ajoute que pour ce cas de figure, les locataires sont généralement présents lors de leur audition au Tribunal des baux et loyers. Il ajoute qu'il existe un autre cas de figure, où le locataire n'est pas présent aux audiences, la régie n'a pas de nouvelles de lui et il n'a pas contacté les services sociaux. Il ne voit comment, dans un tel cas, le fonds pourrait être utile puisque le locataire ne ferait sans doute pas appel à ce dernier.

M. Fabjan mentionne le quatrième considérant, qui fait état de la pénurie incontestée de logements à Genève. Il affirme qu'il n'existe pas d'autre solution pour venir à bout de ce problème que de construire mais que les projets qui vont dans ce sens sont très souvent sujets à opposition. Il mentionne l'Association suisse des locataires, section Genève (ci-après ASLOCA) qui, selon lui, recourt de manière régulière contre des autorisations de construire. Il appelle à davantage de cohérence et de responsabilité face à la pénurie de logements. Il remarque que la procédure de résiliation de bail connaît des délais très brefs et que la création d'un fonds ne lui paraît pas une solution réaliste pour différentes raisons.

Il se demande en effet à quelles conditions le locataire pourrait faire appel à ce fonds quant à son revenu et sa fortune. Il pense que pour justifier sa situation, le locataire aura besoin de plus de trente jours, d'autant plus que l'Etat devra vérifier ces informations. Il se demande encore s'il existera un plafond à la somme empruntée et si le locataire pourra y faire appel de façon répétée. Il s'interroge quant à la situation où un locataire ne respecterait pas le plan de remboursement du prêt. Il rappelle qu'il existe d'autres aides pour

les locataires, notamment l'Hospice général. Il conclut en expliquant qu'au vu des arguments exposés précédemment, la création d'un tel fonds semble impraticable à l'USPI qui propose de rejeter cette motion

Une députée (S) se dit en désaccord avec les propos de M. Fabjan. Elle pense qu'il est regrettable de ne pas disposer de statistiques au sujet des résiliations de bail pour cause de défaut de paiement du loyer mais qu'en l'absence de ces dernières il ne faut pas nier le problème pour autant. Elle demande à M. Fabjan si, selon lui, il existe effectivement un problème et le cas échéant, elle aimerait savoir ce que ce dernier propose, sachant que l'Hospice général n'aide pas toutes les catégories de personnes et que le barème est fédéral.

M. Fabjan répond qu'il ne nie pas l'existence du problème. Il affirme que sa remarque quant aux statistiques ne visait pas à mettre en doute l'existence d'un problème mais d'expliquer que le deuxième considérant doit être manié avec précaution en l'absence de source tangible. Il répète qu'un locataire responsable qui subit un problème ponctuel ne voit pas d'expulsion prononcée, dans la grande majorité des cas. Il doute que le locataire qui ne se présente même pas à l'audition ait la présence d'esprit de faire appel à un tel fonds. Il explique que l'avis défavorable de l'USPI n'est pas dû à la négation d'un problème mais au fait que le fonds n'est pas, selon elle, une solution adéquate.

M. Fabjan précise qu'il existe déjà des aides mais qu'elles ne sont pas assez connues. Il pense qu'une amélioration de l'information peut être faite auprès des locataires sur la manière de réagir en cas de loyer impayé, pour éventuellement rediriger ces derniers vers des organismes qui sont en mesure de les aider, comme l'Hospice général. Il pense donc qu'une meilleure information est plus adaptée que ce fonds.

Une députée (S) indique que ce système est un système de prêts et que l'argent ne serait pas prêté à fond perdu. Elle ajoute que cette motion est à mettre en parallèle avec la problématique du désendettement, qu'il s'agirait donc d'un processus dans lequel les gens remboursent l'argent et sortent de la spirale de l'endettement. Elle explique que la provenance de l'argent du fonds pourrait être privée, comme la fondation Wilsdorf.

M. Fabjan explique que lorsque l'arriéré est raisonnable, l'Hospice général procède parfois à un appel de fonds privés.

Un député (L) se dit surpris de l'avis défavorable de l'USPI. Il indique que certaines régions procèdent à une information sur les différentes aides possibles au moment où elles envoient un rappel. Il se demande si cette pratique pourrait être généralisée. Il se demande si une modification du

formulaire de résiliation de bail qui mentionnerait toutes les possibilités d'aide ne pourrait pas être envisagée. Toutefois, il ne pense pas que cela entraînera des changements significatifs car, s'accordant avec M.Fabjan, il est d'avis que le locataire responsable va rechercher de l'aide même si on ne lui en propose pas.

M. Fabjan explique que le rôle de l'USPI n'est pas de défendre les locataires mais il admet que les régies ont un rôle important en tant qu'intermédiaire entre locataire et bailleur et affirme qu'elles seraient prêtes à « jouer le jeu » en procédant à une meilleure information au sujet des aides disponibles.

Un député (R) se demande si l'Office du Logement ne pourrait pas éditer un document qui expliquerait de façon claire les risques en cas de non-paiement du loyer afin de rendre les locataires plus attentifs. Il demande si les 30% des régies qui ne sont pas membres de l'USPI font la démarche d'appeler le locataire pour essayer de trouver une solution.

M. Fabjan pense que ces régies agissent de la sorte. Il pense qu'un document tel que celui évoqué améliorerait l'information au locataire.

Une députée (S) demande quel est le meilleur moment pour envoyer un document d'information.

M. Fabjan répond que cela doit être discuté mais que le moment de la mise en demeure lui paraît le plus opportun. Il explique qu'une procédure d'évacuation étant désagréable pour les deux parties, les régies seront prêtes à initier des démarches d'information pour éviter d'arriver à de telles situations.

Audition de M^{me} Xenia Minder, vice-présidente du Tribunal des baux et loyers et de M. Patrick Chenaux, président du Tribunal civil.

M. Chenaux précise qu'il ne siège plus au Tribunal des baux et loyers. Il indique toutefois que ce dernier n'a pas de position sur la motion puisque il s'agit d'une question politique plutôt que judiciaire. Il désire toutefois apporter des précisions au sujet du système mis en place par le nouveau code de procédure civile (ci-après CPC). Il explique que dans l'ancien droit, la procédure se faisait en deux temps ; ainsi un tribunal civil prononce un jugement d'évacuation pour qu'ensuite il soit exécuté, il fallait passer par une phase de conciliation puis par une phase de jugement. Lorsque le jugement était rendu et entré en force et dans le cas où il n'était pas exécuté volontairement, le procureur général décidait de son exécution ou sa non-exécution. Il indique donc qu'il s'agissait d'une longue procédure qui prenait plus d'une année et qui laissait donc à la personne visée, mais également aux

organismes sociaux, du temps pour agir. Il explique qu'à présent il est possible de cumuler les deux procédures et si le bailleur ne le souhaite pas, il n'y a pas de procédure de conciliation, donc tout peut se dérouler et se décider en une seule audience. Il ajoute que certains locataires qui ne sont pas vigilants à la défense de leurs droits et pas attentifs au courrier qu'ils reçoivent ne se présentent pas à l'audition. Il précise qu'il a existé des difficultés administratives suite à cette nouvelle procédure.

Il ajoute qu'à présent, la procédure dure trois mois et subséquemment, le temps d'organisation des organismes sociaux est limité. Il souligne que la modification législative peut avoir des conséquences très dures. M. Chenaux déclare que des mesures ont été prises par le tribunal des baux et loyers, par exemple, lorsque la première convocation à l'audience n'est pas retirée, une notification par voie d'huissier est effectuée.

Il affirme que lorsque le locataire est présent à l'audience il est très fréquent de le voir trouver un accord avec le bailleur. Il ajoute encore qu'il est envisagé d'insérer dans les citations à l'audience une mention pour informer le locataire qu'il peut s'adresser à l'Hospice général s'il a des difficultés de paiement.

Il constate que dans la mesure où la motion améliorerait les liquidités du locataire, elle serait en mesure d'éviter des procédures d'évacuation, pour autant que le locataire agisse correctement. Il pense que cela pourrait également faciliter des accords si le locataire possède des liquidités. Il conclut en expliquant que si dans un certain nombre de cas, le locataire cesse de payer à cause d'un problème ponctuel, dans d'autres le problème est durable et la question du remboursement d'un éventuel prêt devient problématique.

Une députée (S) demande des précisions au sujet de ce qu'a mentionné M. Chenaux, à savoir insérer dans la citation à l'audience une mention pour informer le locataire qu'il peut s'adresser à l'Hospice général.

M. Chenaux répond que cela est envisagé très sérieusement.

Elle demande si d'autres organismes seraient mentionnés, tels que le Centre social protestant, Caritas, ou l'Office du Logement en vue d'obtenir une éventuelle allocation au logement.

M. Chenaux répond que seul l'Hospice général serait mentionné, notamment parce qu'il participe aux audiences d'évacuation des logements et qu'il apparaît comme l'interlocuteur privilégié dans ce genre de situation, tout en sachant que les locataires pourront être redirigés en cas de besoin.

Une députée (V) demande quelle proportion de locataires en procédure d'évacuation se présente à leurs auditions, et combien trouvent des accords avec les bailleurs.

M^{me} Minder explique qu'un tournus a été instauré entre juges pour pouvoir gérer les audiences. Elle ajoute que son propre tournus s'est déroulé en mai et juin 2010. Elle a pu constater que la moitié des locataires ne se présentent pas. Elle croit toutefois savoir que la situation s'est très légèrement améliorée. Elle ajoute que lorsque le locataire était présent et si aucun accord n'était trouvé, il y avait généralement une reconvoication et qu'elle n'a pas connu toutes les issues de tous les cas. Elle affirme toutefois que lorsque locataire se présentait l'exécution n'était généralement pas prononcée. Elle mentionne une exception : celles des exécutions indirectes qui interviennent lorsque le bailleur est déjà au bénéfice d'un jugement et estime être dans le droit d'aller au bout de procédure.

Un député (L) cite le compte-rendu de l'activité du pouvoir judiciaire. Il indique que sous la section des affaires sociales on trouve 1497 procédures d'évacuation pour défaut de paiement durant l'année 2010 à l'audience de conciliation et que 168 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 11,2% ; parmi celles-ci, 96 procédures, soit 57% ont été couronnées de succès. Il demande s'il y a plus d'accords de rattrapages actuellement que sous l'ancien droit.

M. Chenaux répète que ces statistiques sont faites lors de l'audience de conciliation. Il précise que dans l'ancien droit, la procédure se passait à plusieurs niveaux et que tout au long de ces procédures, des accords de rattrapages, ou autres, étaient trouvés. Il ajoute que ces statistiques sont difficiles à comparer avec le système actuel qui ne bénéficie pas encore de statistiques fiables. Il répète que le problème majeur est qu'une partie des locataires ne se présente pas à l'unique audience et que dans ce cas il est très difficile de les aider. Il ajoute encore que les accords trouvés dans le nouveau droit recouvrent peut-être tous les accords de l'ancien droit, mais que ces derniers étaient trouvés tout au long des différentes étapes de la procédure.

M^{me} Minder ajoute que si l'arriéré est très important il va être moins évident de trouver un accord. Elle explique que plus le bailleur agit vite, plus les chances de trouver un accord seront grandes.

Un député (L) se demande si la rapidité de la nouvelle procédure réduit le montant des arriérés en jeu.

M. Chenaux explique qu'au vu de la procédure raccourcie, il est vrai que les arriérés sont moins élevés et que cela est de nature à faciliter les

discussions entre le locataire et le bailleur. Il ajoute qu'il faut encore que l'arriéré soit rattrapé, sans quoi la discussion risque d'être difficile.

M^{me} Minder ajoute que c'est pour cette raison que le tribunal aimerait passer de 2 à 3 auditions par semaines. Elle explique que plus il y a d'audiences plus il est aisé de convaincre le bailleur de procéder à une reconvoction pour laisser au locataire le temps d'agir. Elle souligne que le bailleur qui sait qu'une reconvoction aura lieu dans 10 mois seulement sera peu enclin à accepter cette idée.

Une députée (V) demande des précisions quant à la procédure d'évacuation, spécialement en ce qui concerne la procédure dite de « cas clair ».

M. Chenaux explique que le CPC dispose de deux procédures, l'une est dite « ordinaire » et est précédée d'une phase de conciliation relativement longue, l'autre est dite « de cas clairs » ou « sommaire » et s'applique notamment aux procédures d'évacuation en cas de non-paiement du loyer. Il précise que cette dernière est accélérée et ne comprend pas de conciliation. Il ajoute que le bailleur peut demander que le tribunal statue sur l'exécution du jugement d'évacuation en même temps que sur le jugement lui-même. Le bailleur a donc la possibilité de tout condenser dans cette requête de « cas clair ». Il précise que cette procédure possède certaines exigences quant à la clarté du cas mais qu'elle est en phase de devenir la norme en matière d'évacuation et d'exécution pour défaut de paiement de loyer.

Un député (L) demande si le Tribunal des baux et loyers a envisagé la possibilité de faire des statistiques plus précises. Il souligne que les statistiques actuelles ne sont pas suffisantes pour pouvoir apprécier la situation de manière adéquate.

M. Chenaux répond qu'avec l'entrée en vigueur du nouveau CPC, les services informatiques sont très occupés et que l'affinement des statistiques n'a pas été leur souci principal. Il indique toutefois qu'il est sans doute possible de le faire à terme. Il ajoute qu'il faudrait s'adresser à M. BECKER, secrétaire général, qui est responsable de l'établissement du rapport annuel. Il ajoute que l'année 2011 ne sera sans doute pas représentative suite à la récente entrée en vigueur du nouveau CPC.

Une députée (S) demande si les auditionnés peuvent donner des informations quant aux types d'accords qui sont passés entre locataire et bailleur et s'ils ont une idée de la proportion des phases de conciliations qui n'aboutissent pas à une évacuation.

M^{me} Minder déclare que durant les deux mois où elle a effectué son tournoi, elle a essayé de convaincre les bailleurs de retirer le congé, mais

qu'elle s'est heurtée au problème suivant de ne plus avoir de possibilité d'audience. Elle ajoute que dans la plupart des accords qu'elle a vus, le bailleur a sollicité que l'affaire soit reconvoquée 6 mois plus tard et a accepté qu'il soit consigné au procès-verbal que si le locataire tenait ses engagements, lui-même retirait son congé. Elle précise qu'elle ne connaît généralement pas l'issue de ces affaires, son tour ne durant que deux mois.

Une députée (V) aimerait avoir des détails concernant la commission de conciliation.

M. Chenaux explique que depuis le premier janvier, la commission de conciliation est intégrée au pouvoir judiciaire. Il ajoute que le bailleur a le choix entre deux voies procédurales, la procédure ordinaire et celle de « cas clair », définies précédemment. Il précise que la quasi-totalité des bailleurs choisissent la deuxième possibilité, pour autant que leur dossier soit conforme aux exigences de cette dernière.

Il indique que ce sont la plupart du temps des régies qui doivent défendre l'intérêt des propriétaires et la procédure de « cas clair », plus compacte, leur est peut-être plus avantageuse dans la mesure où elle aboutit plus rapidement à une solution.

Une députée (S) demande aux auditionnés s'ils pensent que la motion serait susceptible de faciliter certains accords.

M^{me} Minder pense que cela dépend du locataire ; il faut que ce dernier se responsabilise.

M. Chenaux est d'avis que la motion permettrait de trouver des accords avec le bailleur plus facilement. Il souligne que ce cela ne résoudrait pas les problèmes durables.

Une députée (V) pense que le but de la motion est de cibler une catégorie de personnes qui auraient des problèmes temporaires. Elle demande aux auditionnés s'ils voient, dans le cadre de leurs fonctions, des gens ayant ce type de problèmes ponctuels.

M^{me} Minder répond que les locataires qui ont un problème ponctuel sont peu nombreux. Elle ajoute que les situations où l'Hospice général peut intervenir aboutissent généralement à des arrangements. Elle indique qu'il est difficile pour elle de déterminer si le locataire a un problème ponctuel ou durable dans la mesure où elle n'a pas connaissance de la confirmation de la ponctualité dudit problème. Elle pense toutefois que si le problème est réellement ponctuel, le fonds pourrait être idéal.

Un député (L) indique que sous l'ancienne procédure les délais étaient de 12 à 18 mois, ce qui générerait des arriérés de loyer de 16 à 21 mois. Il se demande qui prenait en charge ces mois de loyer en bout de procédure.

M. Chenaux répond qu'il ne sait pas, mais qu'il pense que c'est le bailleur qui supportait cette perte.

Une députée (R) signale que selon le compte rendu de l'activité du pouvoir judiciaire, le nombre d'évacuations semble stable, sur les trois dernières années. Elle se demande si cette stabilité persiste.

M. Chenaux pense que ce chiffre reste stable et que, selon toute vraisemblance, les nouvelles statistiques seront similaires aux anciennes.

La députée (R) indique que l'impression que donnent les motionnaires est que le nombre d'évacuations est en hausse mais que selon l'USPI et les statistiques du compte rendu du pouvoir judiciaire, cela semble stable.

M. Chenaux pense qu'il faudrait affiner les statistiques pour savoir ce qui est mesuré. Il ajoute que les statistiques qui sont effectuées à l'entrée de la procédure ne donnent pas une impression de changement mais qu'en fin de procédure, les évacuations concrètes risquent d'être plus élevées en raison des 50% de locataires qui ne se présentent pas à l'audience et pour lesquels on ne peut rien faire.

Un député (L) rappelle que c'est le nouveau CPC qui impose des procédures sommaires et que ce n'est pas Genève qui a voulu cela. Il indique toutefois que l'avantage de cette procédure sommaire c'est qu'en raison de sa rapidité, les arriérés sont moins élevés. Il pense donc qu'il est préférable socialement que les procédures aillent plus vite.

Une députée (V) est d'avis que le nombre de locataires qui ne se présentent pas semble important. Elle ne pense toutefois pas que cela soit forcément dû à un désintéressement de leur part mais que ces derniers sont dans des situations parfois extrêmement difficiles et s'abstiennent de se présenter de façon non intentionnelle.

Une députée (V) indique que la principale différence entre l'ancien et le nouveau système est qu'avant, les locataires avaient plusieurs possibilités de venir et que maintenant ils n'en ont plus qu'une. Elle pense donc que la rapidité de la nouvelle procédure est souhaitable dans la mesure où on donne cette possibilité d'arrangement.

Elle ajoute que la proportion de personnes que la motion vise n'est pas considérable. Elle mentionne l'activité de l'Unité Logement de Lausanne qui va voir de son propre chef les locataires qu'elle est susceptible d'aider,

puisque certaines personnes n'osaient pas aller demander de l'aide aux services sociaux.

Un député (L) affirme que la problématique est de savoir jusqu'où on doit aller, jusqu'où on doit « prendre les gens par la main ». Il rappelle par exemple qu'un tiers des ayants droits au soutien des prestations complémentaires (ex OCPA) ne les demandent pas. Il se demande s'il est réellement adéquat de pousser les gens à demander les prestations auxquelles ils ont droit. Il rappelle que dans le cadre de la procédure d'évacuation, il y avait beaucoup de locataires qui ne venaient pas à la commission de conciliation. Il rappelle que si le locataire conteste la résiliation du bail, celle-ci doit d'abord être validée, alors que s'il ne la conteste pas, c'est qu'il fait preuve de désintéressement. Il pense qu'il existe beaucoup de signaux et que si la personne ne vient pas c'est qu'elle n'en a pas l'intention, peu importe le nombre de convocations. Il souligne que dans la quasi-totalité des cas, un accord est trouvé lorsque le locataire se présente à l'audition. Il pense donc que les personnes ayant un problème temporaire, qui sont visés par la motion, arriveraient de toute façon à un accord. Il déclare que l'audition le conforte dans cette idée.

Un député (L) confirme que 50% des locataires ne se présente pas aux auditions. Il ajoute que, selon son expérience, le locataire qui ne se présente pas à la première audience ne se présente jamais. Il se demande si on ne pourrait pas essayer d'introduire des assistants sociaux dans des fondations immobilières de droit public pour encadrer un locataire dès le départ, puis de faire le bilan de ce test en vue de réfléchir sur d'autres mesures à prendre.

Une députée (V) pense que ce n'est pas parce que le locataire ne demande pas d'aide qu'il n'en a pas besoin. Elle insiste sur le fait que certaines personnes sont envahies par l'angoisse d'appeler la régie ou d'ouvrir leur courrier. Elle trouve toutefois intéressante la remarque de M. Fabjan, à savoir que si la personne ne demande pas d'aide maintenant, pourquoi demanderait-elle l'aide du fonds. Elle insiste sur le fait que si elle ne demande pas d'aide, ce n'est pas par désintéressement mais pour d'autres raisons.

Une députée (S) ne pense pas que les situations de personnes qui pourraient bénéficier d'un tel fond n'existent pas. Elle affirme que ces situations ne sont pas forcément visibles, surtout au tribunal. Elle pense qu'en l'absence de statistiques, on sous-estime leur nombre. Elle déclare savoir que des locataires se font évacuer alors qu'ils ont rattrapé leur arriéré. Elle pense donc qu'un certain nombre de situations pourraient bel et bien bénéficier de ce fonds.

Un député (L) pense qu'il serait intéressant de savoir combien de personnes qui ont été évacuées ne sont pas venues aux audiences et auraient pu bénéficier d'une aide de l'Hospice général ou d'un placement de logement d'urgence. Il pense que la question est de savoir si, en imaginant l'existence d'un fonds, les arrangements qui ne sont pas pris pourraient être pris. Il ajoute qu'il n'en est pas convaincu car le bailleur connaît sa marge de manœuvre et dans les cas où il a décidé qu'il n'accordait aucun rattrapage, ce n'est pas parce que le locataire paye son loyer qu'il va accepter. Il pense donc que les quelques cas qui pourraient être aidés par le fonds auraient plus de chance de s'en sortir que ceux qui peuvent bénéficier de l'aide de l'Hospice général. Il ajoute que si le but de la motion est réellement d'aider les cas temporaires, celui qui ne peut pas être aidé par l'Hospice général a des revenus ou une fortune suffisante et va pouvoir trouver un arrangement avec son bailleur pour autant que ce dernier n'ait pas décidé de l'évacuer définitivement.

Une députée (V) souligne que chaque fois qu'il y a possibilité de conciliation, cette dernière se fait. Elle ne pense pas, sous réserve des critères que donneront les représentants de l'Hospice général, que la marge des personnes qui sont dans une situation problématique temporaire soit considérable et justifie la création du fonds.

Audition de M. Bertrand Levrat, directeur général de l'Hospice général et Mme Andrée Girardet, responsable rive droite des prestations sociales de l'Hospice général.

M. Levrat prend la parole et propose de présenter le rôle de l'Hospice général à court, moyen et long terme. Il ajoute que Mme Girardet, qui assiste depuis 10 ans aux audiences d'évacuations, exposera le rôle de l'Hospice général dans la procédure d'évacuation de manière plus détaillée. Il rappelle que la pénurie de logement qui frappe Genève prêterite les gens précarisés plus que les autres. Il rappelle que les personnes qui sont suivies par l'Hospice général, soit plus de 20'000 dans le cadre de l'aide sociale et 4500 dans le cadre de l'aide aux requérants d'asiles, voient leur loyer pris en charge par l'Hospice général. Il précise qu'en moyenne 900 francs sont dépensés par dossier à titre de participation au loyer. Il indique donc que la grande majorité des personnes qui sont suivies par l'Hospice général ne sont pas dans la situation d'une évacuation de logement. Il ajoute que 40 millions de francs sont dépensés annuellement au titre de participation aux loyers pour les personnes qui bénéficient de l'aide sociale.

Il rappelle qu'une personne qui est suivie par l'Hospice général ne se retrouvera en aucun cas dans la rue. Il explique que son établissement cherche des solutions pour l'ensemble des problématiques qui peuvent se poser dans ce domaine, y compris les cas d'urgence. Il indique que l'Hospice général dispose de deux réponses spécifiques dans ce dernier cas. L'une propose trois appartements d'urgences, gérés par Infor jeunes, pour les jeunes de moins de 25 ans. Il précise qu'annuellement, 60 personnes différentes disposent de ces appartements. L'autre fait recours aux services des structures hôtelières. Il explique que 200 personnes dorment quotidiennement à l'hôtel qui est pris en charge par l'Hospice général pour une somme maximum de 80 francs par nuit. Il indique que ce chiffre est important, mais qu'il doit être relativisé face à l'ensemble de la problématique. M. Levrat ajoute que l'établissement qu'il dirige collabore étroitement avec l'Office du Logement. Il affirme que l'Hospice général gère les cas d'urgence comme un relais, qui permet d'éviter la problématique de prise de bail au nom d'une institution, ce qui est selon lui une mauvaise idée car cela incite les gens à rester à l'aide sociale. Il précise que 5'000 personnes sont sorties de l'aide sociale en 2011, tandis que 450 y rentrent mensuellement.

Il aborde les solutions proposées par l'Hospice général sur le moyen terme. Il rappelle que l'institution genevoise possède un patrimoine immobilier dont les loyers sont généralement inférieurs à ceux du marché. De cette manière, l'Hospice général participe à la politique générale sociale, sachant que les logements ne sont pas réservés aux personnes suivies par l'aide sociale. M. Levrat souligne que 1'100 personnes issues de l'asile sont hébergées, bien qu'elles possèdent à présent un permis B, C, ou la citoyenneté suisse.

Il indique que sur le long terme, l'Hospice général cherche à construire. Trois projets sont en cours, dont un déjà en construction qui fera naître 108 logements pour personnes à revenus modestes. Les deux autres créeront 650 et 112 logements, respectivement dans le périmètre de « La Chapelle-Les Sciens » et dans le quartier de la Jonction.

Mme Girardet suggère de rapidement passer en revue le processus d'évacuation et le rôle de l'Hospice général dans ce dernier. Elle rappelle qu'il existe quatre raisons qui peuvent causer une résiliation de bail, à savoir le non-paiement du loyer, des nuisances avérées, une sous-location non annoncée au propriétaire et le cas où le propriétaire veut récupérer le logement pour une personne de sa famille. Elle indique que si les collaborateurs de l'Hospice général prennent connaissance d'une procédure d'évacuation, ils contactent la régie pour tenter de trouver un arrangement, pour autant que les arriérés de loyer ne soient pas trop élevés, à savoir

4000 francs au maximum. Elle ajoute que l'Hospice général prend un arrangement de paiement pour le solde qui est pris sur l'entretien des personnes, ces dernières devant alors signer une reconnaissance de dette. Elle souligne que l'Hospice général ne peut intervenir que dans le cas où il s'agit d'un défaut de paiement.

Elle indique qu'une fois le bail résilié, il existe dans le cas où les deux parties sont d'accord, la possibilité de passer par la commission de conciliation. Elle explique qu'il en existe deux, à savoir la commission sociale de conciliation et la commission de conciliation simple. Elle précise qu'elle participe à la première commission. M^{me} Girardet affirme qu'à ce stade, l'Hospice général peut intervenir pour proposer au propriétaire ou à la régie un arrangement de paiement, mais également pour payer directement le loyer au bailleur afin de donner à ce dernier une garantie supplémentaire, et ce tant que la personne est suivie. M^{me} Girardet affirme que la seule commission sociale ne va pas tarder à disparaître. Elle rappelle qu'avec l'introduction du nouveau droit, il ne reste plus que l'audience au Tribunal des baux et loyers, qui ne comporte que le jugement et la décision, et où chaque affaire est traitée en vingt minutes.

Elle informe l'assemblée que l'Hospice général participe à ces audiences. L'institution y est représentée par huit cadres intermédiaires, qui obtiennent un résumé de la situation de la personne auditionnée avant l'audience. Elle explique qu'une discussion avec le procureur général était fréquente avec l'ancien code de procédure civile, dans des cas de détresse humaine, afin de suspendre l'évacuation. Elle indique que cela est toujours possible, mais que c'est beaucoup plus compliqué et plus difficile.

L'Hospice général essaye encore de trouver des solutions à l'amiable dans le cadre de l'audience au Tribunal des baux et loyers, mais pour les personnes qui sont suivies uniquement. Elle ajoute que si l'arriéré dépasse les 4000 francs, l'Hospice général peut faire des demandes de fonds auprès de fondations afin de le résorber au maximum. Certaines régies entrent en matière dans le cadre d'arrangements, mais que ce n'est de loin pas le cas de toutes. Elle informe que lorsqu'il y a suspension de l'évacuation, les paiements des arriérés se font rubis sur l'ongle et directement à la régie. M^{me} Girardet aborde la question des personnes qui ne sont pas suivies par l'Hospice général. Elle explique que dans le cas où il s'agit d'un non-paiement de loyer, ces dernières se voient remettre un fascicule contenant toutes les adresses utiles, notamment celle du centre d'action sociale de leur quartier, et l'incite à se présenter à l'Hospice général afin de l'aider à établir un budget, faire des propositions à la régie. Elle souligne que certaines personnes qui ne sont pas encore suivies par l'Hospice général sont tout de

même soutenues dans les éventuelles négociations avec les bailleurs. Parfois un délai d'une durée de 3 mois à une année avant évacuation est obtenu. Ce dernier va notamment servir à aider la personne dans la recherche d'un autre logement. Elle conclut en rappelant que l'aide financière est indissociable de l'accompagnement social.

Un député (L) demande si les personnes qui sont suivies par l'aide sociale sont tenues d'informer l'assistant social de l'Hospice général d'un problème de paiement du loyer, avant que la procédure de résiliation de bail intervienne.

M^{me} Girardet répond que les personnes qui arrivent pour ce problème en sont généralement déjà au stade de la résiliation ou ont parfois déjà reçu la convocation au Tribunal des baux et loyers. Elle explique qu'un arrangement avec la régie est toujours tenté. Elle ajoute que les personnes suivies régulièrement sont tenues de fournir à l'Hospice général des justificatifs de paiement du loyer. Ainsi, dans ce cas de figure, le paiement du loyer est une condition *sine qua non* pour que l'Hospice général continue à le subventionner. Les personnes étant rendues attentives à ce dernier point, elles paient généralement leur loyer de manière régulière.

Un député (L) demande quel est, sur les 450 nouvelles situations que reçoit l'Hospice général par mois, le pourcentage de situations générées par une résiliation de bail.

M. Levrat indique que ces chiffres ne sont pas disponibles.

Mme Girardet suggère de donner les statistiques de 2010, où 693 convocations d'audience en évacuation ont été envoyées, 173 affaires ont été suspendues, dont 65 étaient suivies par l'aide sociale. Elle précise que sur les 693 situations précitées, 180 étaient connues de l'Hospice général.

M. Levrat indique que les bailleurs sont donc d'accord de procéder à une suspension dans un tiers des cas. Il souligne toutefois qu'il est presque impossible de négocier dans des cas de nuisances avérées, par exemple.

Un député (L) demande ce qu'il est advenu des cas connus de l'Hospice général qui ont été évacués.

M^{me} Girardet répond que dans certains cas les arriérés étaient trop élevés et que d'en d'autres il s'agissait de nuisances avérées ou de sous-location illicite; dans ce cas, il est impossible de forcer un bailleur à négocier.

M. Levrat indique que 180 cas est un nombre marginal face aux 8000 dossiers que suit l'Hospice général; cela s'explique par le fait que le loyer des usagers de l'Hospice général est pris en charge.

Une députée (S) demande ce qu'il advient d'une personne qui vient demander de l'aide à l'Hospice général mais qui ne rentre pas dans les barèmes d'octroi de prestations.

M. Levrat répond que ces personnes pourront être aidées socialement, conseillées, mais sans être financées. Il précise que 1'239 personnes sont ainsi suivies sans financement à fin octobre 2011.

M^{me} Girardet explique que cette aide peut se traduire par des demandes de fonds, une aide pour remplir les documents de l'Office du Logement, établir un budget ou écrire à la régie notamment.

Une députée (S) demande quel est le temps nécessaire à l'Hospice général pour évaluer une situation afin de prendre la décision d'intervenir ou pas, notamment en donnant rendez-vous à la personne, évaluer son dossier, lui demander d'amener différentes pièces.

M. Levrat répond que suite à l'amélioration récente du processus, une personne qui est dans une situation d'urgence se verra répondre dans la journée et dans tous les cas dans un maximum de 15 jours. Il insiste sur le fait que cela dépend des documents qui sont apportés, car il s'agit de s'assurer que ces derniers sont bel et bien complets.

Un député (S) demande si au-delà des prestations pécuniaires, administratives ou techniques qu'il fournit, l'Hospice général, propriétaire d'un parc immobilier conséquent, pourrait mettre ce dernier à disposition des cas d'urgence, sachant que les logements d'urgence mis à disposition par l'Office du Logement sont très rares.

M. Levrat répond que l'Hospice général ne dispose pas d'immeubles vides et que par conséquent il n'a pas la mission de proposer des logements d'urgences, contrairement à l'Office du Logement, exception faite de l'aide aux requérants d'asile. Il ajoute en revanche que 660 logements sont mis à disposition de personnes à revenu modestes, qui bénéficient d'un loyer en dessous du prix du marché. Il répète qu'être à l'aide sociale n'est pas une condition pour pouvoir bénéficier de ces logements. Il indique que la solution de financer la chambre d'hôtel est une solution de dernier recours, qui a pour but d'éviter que les personnes dorment dans la rue.

Une députée (R) se demande combien de temps les gens restent à l'hôtel.

M. Levrat répond que cela dépend énormément, mais qu'il arrive que des personnes restent de manière durable. Il répète que l'excellente collaboration qui est menée avec l'Office du Logement permet en général de trouver des solutions rapidement.

Une députée (R) demande comment est calculée cette somme de 4'000 francs d'arriérés de loyer que l'Hospice général rembourse.

M^{me} Girardet indique que ce montant doit rembourser un maximum de 2 mois d'arriérés de loyer; si cette somme est dépassée, un arrangement de paiement est conclu pour régler le solde.

Une députée (R) demande s'il arrive que des personnes viennent demander de l'aide à l'Hospice général en étant au stade de la mise en demeure et non à l'étape de la résiliation.

M^{me} Girardet répond qu'il y a quelques cas. Elle ajoute que certaines personnes sont évacuées mais ne sont pas connues de l'Hospice général, car elles sollicitent leur famille, leurs amis, ou quittent le canton.

M. Levrat rappelle qu'une personne qui vient demander de l'aide et qui rentre dans les barèmes est aidée financièrement. Il souligne que 40 millions sont ainsi dépensés en loyers chaque année, mais que sans cette aide les baux seraient très probablement résiliés. Il explique que pour les personnes qui ne rentrent pas dans les barèmes, il est impossible d'effectuer une réponse immédiate, puisque cette dernière est faite dans les deux ou trois mois qui suivent la sollicitation. Il ajoute que les personnes viennent généralement trop tard à l'aide sociale, lorsque leur situation s'est déjà sensiblement péjorée. Il pense toutefois que cette motion serait susceptible d'intéresser des personnes mais il doute que cette dernière arrive à un résultat probant sans accompagnement à la gestion du budget.

La députée (R) demande si certains assistants sociaux ont regretté que les situations leur soient rapportées tardivement alors qu'une intervention plus précoce aurait pu être salvatrice.

M. Levrat indique qu'il existe un budget provenant de fonds privés, représentant une somme de 300 000 à 500 000 francs par année, pour aider des situations ponctuelles qui ne répondent pas aux critères pour entrer à l'aide sociale.

Une députée (V) demande si l'argent que va peut-être recevoir une personne nouvellement inscrite au chômage est pris en compte dans les critères d'entrée à l'aide sociale

M^{me} Girardet répond par la négative.

Une députée (S) demande si quelqu'un qui ne rentre pas dans les barèmes pourrait obtenir un montant pour payer un loyer en retard.

M. Levrat répond par l'affirmative.

Une députée (MCG) demande si, depuis l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile, une recrudescence des processus d'évacuation a été observée.

M^{me} Girardet répond qu'elle ne constate pas une telle augmentation.

Audition de M. Vito Angelillo, directeur en charge des politiques d'insertion DGAS/DES

M. Angelillo ne désire pas remettre en cause le besoin auquel tente de répondre cette motion, mais il souhaite mettre cette dernière en relation avec l'expérience qu'il possède en matière de désendettement. Il indique que le procédé est similaire à ce que propose la motion, à savoir de rembourser le créancier en une fois, pour permettre ensuite à la personne endettée de rembourser la somme graduellement. Il explique qu'un fonds existe sous forme privée, créé par Caritas, le Centre Social Protestant et d'autres organisations il y a maintenant sept ans. Il ajoute qu'un nouveau fonds, le « fonds genevois de désendettement » vient de voir le jour. Il pense que le succès de ces fonds en termes de capacité à résoudre les problèmes réside dans la capacité à connaître de manière intime les situations avant de les prendre en charge. Il indique ainsi qu'une vérification de toutes les dettes de la personne est effectuée et que sa motivation est également examinée. Il est d'avis que sans cet accompagnement, il est difficile d'arriver à des résultats positifs. Il indique que ces fonds n'ont pas encore connu d'échec.

Il précise que le premier fonds représente un montant de 400'000 francs. Il rappelle que la somme maximum pour laquelle il est possible d'entrer en matière s'élève à 40 000 francs. Il précise que la durée maximale du remboursement ne doit pas excéder 3 ans, délai qui s'avère être une sorte de limite psychologique. Il indique que le fonds genevois de désendettement est capitalisé à 1 million de francs.

M. Angelillo explique qu'il y a entre 15 et 30 cas par année. Il ajoute que le taux de succès est très grand car si le paiement a été parfois reporté, jamais personne n'a refusé de faire face à ses obligations.

Une députée (S) souligne que ce fonds est destiné à des personnes qui possèdent un revenu supérieur au minimum vital, ce qui leur permet de rembourser leurs dettes; il s'agit d'un autre type de population que celle qui peut bénéficier des prestations de l'Hospice général. Elle demande s'il arrive que des personnes endettées viennent de manière précoce, avant que leur situation ne soit sensiblement péjorée.

M. Angelillo répond que les gens viennent toujours tardivement. Il précise qu'il s'agit là d'un des enjeux du programme cantonal de désendettement, à savoir essayer d'agir le plus en amont possible.

Une députée (S) mentionne les trois portes d'entrées dans ce programme, à savoir l'Administration fiscale cantonale, l'Office des poursuites et les Services industriels de Genève. Elle se demande si le non-paiement du loyer pourrait être une quatrième porte d'entrée.

M. Angelillo répond que le choix des trois portes d'entrées précitées s'est fait volontairement à l'intérieur du système de l'Etat afin de cumuler plusieurs conditions : la première étant de pouvoir entrer en contact direct avec la personne, la deuxième étant de pouvoir se procurer suffisamment d'informations pour se faire une première idée de la situation.

Une députée (R) demande combien de personnes bénéficient du programme genevois de désendettement.

M. Angelillo répond que ce programme étant très récent, il est de mise de rester prudent. Il indique que 200 à 300 personnes se présentent chaque jour et que les critères doivent donc être rigoureux. Il affirme donc que 100 personnes seront aidées la première année, 150 personnes la deuxième et 200 la troisième.

Audition de M. Bertrand Reich, président de la CAFI et M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat

M. Reich explique que les fondations immobilières de droit public sont au nombre de 4. Elles représentent le deuxième parc immobilier du canton, soit environ 6700 logements d'utilité publique, de catégorie « habitation bon marché » (ci-après HBM). Il ajoute que le loyer des HBM est fixé en fonction des revenus et que le locataire est donc sensé avoir la capacité financière de le payer. Il indique que 120 procédures d'évacuation pour défaut de paiement sont constatées par année en moyenne. Il ajoute que 350 procédures de ce type sont pendantes, du fait de l'engorgement des auditions. Il précise que sur les 120 procédures, seulement une dizaine aboutit réellement à une évacuation, car il existe de la part des fondations une véritable volonté de trouver des solutions à chaque étape de la procédure. Il ajoute que cela est parfois impossible, car les locataires ne se rendent tout simplement pas aux auditions. Il ajoute encore que les fondations essaient de collaborer avec les services sociaux, mais qu'elles se heurtent au fait que les assistants sociaux refusent de « frapper à la porte » des personnes qui ne les ont pas sollicités. Il pense que cette logique pose problème.

Une députée (R) demande s'il existe des personnes qui, ne payant pas leur loyer de manière ponctuelle pour cause de chômage ou autres, prennent contact avec les fondations, et le cas échéant, ce que font les fondations face à de telles situations.

M. Reich répond qu'une solution est toujours trouvée. Il indique que les fondations ont une règle impérative qui est de régulariser une situation sur un maximum de trois ans. Il explique que les personnes qui ont des problèmes de paiement et qui prennent contact avec les fondations, ou qui sont rencontrées lors de l'audience, se voient proposer un plan de rattrapage d'arriérés du loyer qui tient compte de leur capacité financière.

Une députée (R) demande quel est le taux de réussite de ce genre de procédure.

M. Reich répond que sur 120 procédures d'évacuation par an, seules 10 aboutissent. Il en conclut que le taux de réussite se situe autour des 90%.

Une députée (MCG) demande pour quelle raison les assistants ne font pas « le premier pas » et comment on pourrait y remédier à cela.

M. Reich répond que cela provient de la formation des assistants sociaux.

Une députée (MCG) demande si cela est dû à leur éthique ou à un quelconque règlement.

M. Reich répond que cela est une question d'éthique.

Une députée (V) demande si le nombre d'évacuation a changé depuis l'instauration de la procédure accélérée dite de « cas clair ».

M. Perizzolo répond qu'il est difficile de répondre en raison du manque de recul. Il indique toutefois que la procédure « de cas clair » est plus expéditive et ne comprend pas la commission de conciliation, qui permettait parfois aux fondations de rencontrer le locataire et de trouver une solution. Il indique que les fondations essaient de trouver un arrangement, même après l'entrée en force du jugement d'évacuation. Toutes les mesures sont donc prises par les fondations afin d'éviter l'expulsion. Il indique qu'à sa connaissance, aucune évacuation n'a été mise à exécution cette année, puisqu'à chaque fois que l'huissier judiciaire s'est déplacé, le locataire a réagi et des solutions alternatives ont été trouvées.

Une députée (V) demande si les processus d'évacuation qui vont jusqu'au bout concernent donc uniquement des locataires qui ne se présentent pas.

M. Perizzolo répond par l'affirmative. Il indique que certains locataires sont dans des situations de démission sociale. Il répète que chaque fois que le locataire se présente aux audiences, les fondations tentent de trouver des solutions.

Une députée (R) demande si les locataires viennent seuls ou accompagnés aux auditions.

M. Perizzolo répond que cela dépend, qu'il arrive parfois qu'ils viennent accompagnés d'avocats ou d'assistants sociaux.

Une députée (R) demande si les personnes qui sont logées d'urgence par l'Office du logement dans le parc immobilier des fondations de droit public peuvent rester dans les appartements d'urgence et passer à un contrat de bail normal.

M. Reich indique que sur les 6700 logements, seules quelques dizaines sont mises à disposition pour les cas d'urgence. Il précise que les personnes placées dans ces logements sont des locataires qui, s'ils paient leur loyer correctement durant une période de trois ans, deviennent des locataires comme les autres. Dans ce cas, le logement perd son statut « d'urgence ». Il ajoute que ces locataires ne posent pas de problèmes particuliers. En effet, force est de constater que le nombre de logements d'urgence diminue, ce qui montre que ces locataires paient bien leur loyer.

Discussion générale et prises de position

M^{me} Dulon constate que de nombreux arrangements sont trouvés lors de problèmes de paiement du loyer, que les personnes dont le loyer est pris en charge ne rencontrent pas de problème particulier et que les personnes qui ne rentrent pas dans les barèmes de l'aide sociale peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de l'aide d'un fonds privé.

Un député (PDC) rappelle que le renvoi en commission avait été voté pour savoir si la situation décrite par les motionnaires correspondait à une réalité. Il pense toutefois que la situation n'est pas aussi délicate que celle décrite par la motion. Il est d'avis que la création de ce fonds compliquerait encore la chose, notamment pour les utilisateurs, et renforcerait la problématique du surendettement. Il ajoute que lorsque les services sociaux n'entrent pas en action, les services communaux entrent parfois en action. Il pense donc que des solutions peuvent être fréquemment trouvées. Il ne soutiendra donc pas la motion.

Une députée (V) affirme que les auditions montrent que les locataires qui seraient concernés par la motion sont déjà dans un processus de surendettement avancé. Elle pense qu'il n'existe pas assez de moyens pour lutter contre l'ensemble de cette problématique mais est d'avis que la création de ce fonds n'est pas la solution à ce problème. Elle s'abstiendra donc.

Une députée (R) pense que l'important est que les personnes se responsabilisent, puisque les locataires qui le font obtiennent de l'aide à tous les niveaux. Elle ne soutiendra donc pas la motion.

Un député (L) pense que dans l'hypothèse où le fonds serait créé, le bilan serait probablement positif, mais que des gens qui auraient aisément pu s'en sortir sans l'existence du fonds pourraient choisir cette « solution de facilité ». Toujours dans la même hypothèse, les régies ne seraient plus amenées à trouver des arrangements, préférant que le locataire ait recours au fonds. Il pense toutefois que le fait d'avoir pu en discuter est une bonne chose, dans la mesure où cela a montré ce qui existe en la matière. Il ne soutiendra donc pas la motion.

Un député (MCG) pense qu'il est souvent possible de trouver des arrangements, même avec la nouvelle procédure. Il ne pense pas que cette motion serait une bonne solution au problème.

Une députée (S) persiste à penser qu'il existe des personnes qui ont des difficultés temporaires et qui « passent entre les mailles du filet » actuel. Elle ne pense pas non plus que le fonds de l'Hospice général est à même de répondre à toutes les problématiques. Elle est d'avis qu'il reste une impression de flou, notamment du fait que les représentants du Tribunal des baux et loyers ne disposaient pas de statistiques suffisantes.

Une députée (V) ajoute que l'une des choses qui ressort des auditions est le manque d'information aux locataires.

Un député (MCG) pense que l'un des problèmes qui se pose est celui du délai lors d'une procédure d'évacuation; en effet, ce dernier est très court. Il est d'avis qu'un tel fonds compliquerait la problématique, et que les personnes y recourraient peut être trop tard.

Un député (S) explique que la motion a été rédigée justement pour permettre au locataire de réagir immédiatement. Il suggère de créer le fonds sous forme expérimentale de 100'000 ou 150'000 francs, afin d'avoir une idée plus précise de l'utilisation qui pourrait en être faite.

Une députée (V) mentionne le fonds privé de l'Hospice général. Elle pense qu'il existe un manque d'informations des locataires quant à l'existence de ce fonds. Elle réitère son désir de mieux informer les locataires, par le biais des régies par exemple. Elle confirme qu'il existe dans certaines communes des aides confidentielles, fournies généralement par l'exécutif. Elle se demande par ailleurs pourquoi les assistants sociaux ne peuvent pas intervenir en amont, tel que l'a indiqué M. Reich précédemment.

Un député (L) affirme que le problème de l'information revient souvent et pas seulement dans le domaine du logement. Il pense qu'aller plus loin dans

l'information faite au locataire, notamment par le biais du bailleur, n'est pas une mauvaise idée. Il est d'avis qu'une mention dans les formules officielles serait une bonne chose, par exemple.

Un député (S) explique que la motion est issue d'une expérience pratique. En effet, il a été constaté que les assistants sociaux ont énormément de difficulté à réunir les fonds rapidement, cela peut prendre jusqu'à trois mois, et ce délai est trop long pour éviter la résiliation du contrat de bail.

Une députée (S) explique que l'ASLOCA conseille toujours aux locataires en difficulté de contacter l'Hospice général, le CSP ou d'autres organismes susceptibles de les aider. Elle rappelle toutefois qu'il existe des locataires qui se font bel et bien évacuer, alors même que leur arriéré est rattrapé. Elle pense que la situation telle qu'elle est apparue en commission paraît plus rose qu'en réalité. Elle trouve frustrant le fait de ne pas pouvoir bénéficier de statistiques pertinentes. Elle suggère donc d'accepter la motion à titre expérimental.

Une députée (V) affirme que la question de l'information doit être travaillée. Elle déclare toutefois que c'est également aux organismes qui fournissent de l'aide d'en faire la publicité. Elle regrette que cette publicité ne soit pas assez faite. Elle pense toutefois que les assistants sociaux manquent du temps nécessaire pour transmettre cette information. Elle mentionne une éventuelle information tout public mais est d'avis que cela ne constituera pas une prévention efficace.

Un député (L) affirme que ce n'est plus le rôle de l'Etat d'intervenir. Il pense que si l'Etat devait effectivement intervenir pour des gens qui ne bénéficient pas de l'aide sociale, c'est que les barèmes de cette dernière seraient insuffisants. Il est d'avis que l'Etat ne doit pas aller plus loin que d'inciter et d'informer. Il est d'avis qu'une meilleure information est la seule voie vers laquelle il faut se diriger. Il pense que c'est au moment de la résiliation que les bailleurs devraient donner une meilleure information, même si cela est parfois déjà fait.

Une députée (V) pense que la procédure d'octroi de prêt devrait être extrêmement rapide, puisque c'est toujours le temps qui vient à manquer. Elle se demande comment on pourrait réaliser avec rapidité ce genre de chose.

Une députée (L) pense également que l'information est importante. Elle pense toutefois que les bailleurs jouent le jeu, puisque ce sont les premiers concernés. Elle n'est pas convaincue que la procédure d'octroi du prêt puisse être assez rapide, puisqu'une procédure d'octroi de prêt par l'Etat est toujours

un processus assez lourd. Elle pense qu'en l'état, le locataire qui se prend en main trouve de l'aide et peut s'en sortir.

Un député (UDC) pense qu'une information améliorée resterait inutile dans certains cas, car certaines personnes en arrivent à ne plus ouvrir leur courrier, tant elles restent dans un état de passivité et de désocialisation.

Un député (L) rappelle que quand une personne est prise en charge par l'Hospice général, elle fait obligatoirement l'objet d'un suivi social. Il est d'avis qu'un fonds qui ne serait pas agrémenté d'un suivi social serait inutile. Il pense que tout est déjà en place pour les personnes qui en font la demande. Il suggère toutefois d'annexer une feuille de couleur lors des résiliations de baux qui mentionnerait tous les organismes auxquels les locataires peuvent s'adresser.

Un député (S) pense que l'aspect expérimental pourrait être intéressant et qu'il n'est pas nécessaire de mettre des montants colossaux dans ce fonds. Il répète que ce fonds serait un outil pour éviter certaines résiliations de bail et non pas un service d'assistance supplémentaire. Il rappelle que les évacuations ont par la suite des coûts sociaux importants pour l'Etat. Il mentionne ainsi les nuitées d'hôtel payées par l'Hospice général lors des cas d'urgence. Il précise les personnes qui feraient appel au fonds seront soumises à certaines conditions et que ces dernières peuvent encore être discutées. Il pense ainsi qu'il n'y a pas lieu d'opposer la question du fonds à celle du surendettement. Il suggère donc, pour dissiper tout doute sur l'utilité du fonds, d'accepter l'amendement qui fait mention du statut expérimental du fonds.

Un député (MCG) affirme que lorsque les gens en sont à ne plus payer le loyer, c'est qu'ils croulent déjà sous les dettes. Il pense que c'est une bonne chose de vouloir éviter l'expulsion car elle s'avère coûteuse à l'Etat, mais que le fonds ne solutionnerait pas le problème pour autant.

La Présidente met aux voix l'amendement socialiste sur l'invite :

à créer, à titre expérimental, un fonds cantonal de prêt aux locataires, auquel tout locataire (...)

Pour : 3 (2 S, 1 MCG)

Abstention : 3 (3 Ve)

Contre : 9 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG)

Cet amendement est refusé.

Vote final sur la M 2017

Pour :	2 (2 S)
Abstention :	4 (3 Ve, 1 MCG)
Contre :	9 (2 PDC, 3 L, 2 R, 1 UDC, 1 MCG)

La M 2017 est refusée.**Conclusions**

Les débats de la commission ont permis de démontrer que, bien que partant d'intentions louables, cette motion ne répond pas aux attentes. Les statistiques démontrent que les cas concernés seraient peu nombreux, mais qu'un risque de dérapage existe et serait peu contrôlable. Comment en effet juger de la capacité individuelle à rechercher et trouver des solutions sans intervention de l'Etat. Si la loi existe, chacun est en droit de bénéficier de son application s'il remplit les conditions d'attribution. De l'avis de la majorité de la commission, la solution réside plutôt dans une information mieux ciblée sur les conséquences préjudiciables du non-respect de la mise en demeure adressée au locataire défaillant, afin d'éviter des résiliations de baux pour non-paiement de loyer.

La majorité de la commission vous recommande donc, Mesdames et Messieurs les députés, de rejeter cette motion.

Catégorie de débat : 2

Proposition de motion (2017)

Résiliation de bail pour défaut de paiement : Créons un fonds cantonal de prêt aux locataires !

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que de plus en plus de locataires prennent du retard dans le paiement de leur loyer en raison de difficultés financières, ponctuelles ou durables ;
- que de plus en plus de résiliations de bail pour défaut de paiement du loyer sont notifiées à Genève ;
- que de nombreux locataires sont évacués de leur logement ou de leurs locaux commerciaux chaque année en raison d'un retard dans le paiement de leur loyer, souvent même lorsqu'ils ont rattrapé leur retard au cours de la procédure ;
- que cette situation est d'autant plus dramatique au vu de la grave pénurie de logements frappant le canton de Genève ;
- que la situation est tout aussi difficile pour les commerçants et artisans, qui risquent ainsi de perdre leur outil de travail et de mettre au chômage leur personnel ;
- que les règles prévues par le Code des obligations en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer sont très strictes et rigoureuses à l'égard des locataires ;
- que si un locataire a du retard dans le paiement de son loyer et qu'il ne paye pas le loyer en retard dans le délai de 30 jours dès réception de la mise en demeure notifiée par le bailleur, le bail peut être résilié ;
- qu'il est donc essentiel d'agir en amont et de donner à tout locataire la possibilité de payer son retard dans le délai de 30 jours de la mise en demeure pour éviter une résiliation ;
- que le plus souvent le locataire ne sait pas où trouver l'argent nécessaire en raison de sa situation financière difficile ;
- qu'il faut agir vite, vu la brièveté des délais légaux, et que seul un organisme étatique ad hoc peut remplir cette condition de rapidité ;
- qu'il est ainsi souhaitable de créer un fonds cantonal de prêt aux locataires ;

- que le but principal d'un tel fonds est de permettre au locataire de payer son arriéré dans le délai comminatoire de 30 jours pour éviter une résiliation de bail ou de permettre au locataire, ayant déjà reçu une résiliation de bail, de négocier le retrait de la résiliation contre paiement de l'arriéré ;
- que l'intérêt des bailleurs est d'obtenir rapidement le paiement des loyers en retard, ce qui pourra être fait par versement direct du montant prêté au locataire ;
- que l'octroi de chaque prêt devra être assorti de la signature d'une reconnaissance de dette et d'un plan de remboursement,

invite le Conseil d'Etat

- à créer un fonds cantonal de prêt aux locataires, auquel tout locataire en retard dans le paiement de son loyer pourra s'adresser pour obtenir dans le délai comminatoire un prêt remboursable, lui permettant d'éviter une résiliation de bail en raison d'un défaut de paiement du loyer ou d'obtenir le retrait d'une telle résiliation, moyennant paiement de l'arriéré.

ANNEXE 1



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Office du logement

NOTE DE SERVICE

De : Mme Marie-Christine Dulon, directrice

A : Commission du logement

Date : 11 octobre 2011

Objet : M 2017 "Résiliation de bail pour défaut de paiement : Créons un fonds cantonal de prêt aux locataires!"

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés,

Lors de la séance du 3 courant, relative à l'objet cité en titre, vous avez demandé à l'OLO de produire les statistiques en sa possession concernant les évacuations de locataires

A. Les logements d'urgence suivis par l'office du logement:

S'agissant du parc de logements d'urgence de l'office du logement, nous sommes en mesure de vous préciser ce qui suit :

1. La composition

Aux fins de relogement des évacués judiciaires, l'OLO dispose d'un parc composé au maximum de 82 appartements de toutes tailles, soit du studio au logement de 6 pièces, sis sur l'ensemble du canton de Genève.

Le loyer annuel moyen par pièce de ces objets s'élève à 2'242 F¹.

2. Les régimes applicables

A ce jour, 7 logements sont propriété du département des constructions et des technologies de l'information, alors que le solde est en main des Fondations immobilières de droit public (ci-après FIDP).

S'agissant des objets du DCTI, sis chemin Galiffe à Genève, ils sont régis exclusivement par le droit du bail.

Quant aux appartements des FIDP, ils sont en principe sous régime HBM, de sorte qu'ils sont soumis non seulement au droit du bail mais encore à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

La mise à disposition par les FIDP de ses logements est régie dans le cadre d'une convention de collaboration écrite.

¹ Etat locatif global de 631'120 F pour 281,5 pièces

3. Le cercle des personnes autorisées à solliciter un logement d'urgence

Les logements d'urgence s'adressent aux administrés visés par un jugement d'évacuation dont l'exécution a été fixée par le Tribunal des baux et loyers ou le Tribunal civil, pour autant qu'ils n'aient pas la possibilité de se maintenir dans leur logement et qu'ils ne disposent d'aucune solution de relogement.

C'est le lieu de relever qu'une demande de logement ordinaire dûment enregistrée auprès de l'OLO est requise, étant précisé que les normes légales et réglementaires d'accès à un logement soumis à la LGL doivent être observées, exception faite pour les logements de Galiffe.

Enfin, les intéressés doivent disposer des ressources financières suffisantes en vue de s'acquitter du loyer de l'objet envisagé.

4. Les critères de sélection

La priorité revient aux évacués judiciaires qui présentent une vulnérabilité patente (présence d'enfants mineurs, maladie, handicap, âge avancé, etc.), étant précisé que la date d'exécution du jugement constitue un facteur en vue d'opérer un choix parmi les dossiers prioritaires.

Quant à ceux jugés non prioritaires, leur demande fait également l'objet d'un examen, pour autant qu'aucun dossier sensible ne soit pendant.

5. Les statistiques liées aux requêtes portant sur l'attribution d'un logement d'urgence

Entre 2006 et 2010, l'OLO a été interpellé à environ 30 reprises par année en vue de l'attribution d'un logement d'urgence. (cf. annexe 1)

Le sort des requêtes considérées a été le suivant :

- Dans 50,6 % des cas, l'OLO a été en mesure de proposer un logement d'urgence, étant précisé que 14,5 % des propositions considérées ont été refusées pour un motif de convenance personnelle.
- 29,4 % des dossiers sont devenus sans objet, dès lors que les demandeurs ont été maintenus dans leur appartement ou ont trouvé une solution de relogement par un autre biais, ce avant l'exécution du jugement d'évacuation ou immédiatement après cette dernière.
- 8% des demandes ont été jugées irrecevables, aux motifs notamment que les requérants n'ont pas daigné s'inscrire auprès de l'OLO, n'ont pas produit les documents nécessaires à une éventuelle sélection ou ne disposaient pas de la qualité d'évacués judiciaires.
- Faute de logements d'urgence disponibles, l'OLO n'a pas pu donner de suite favorable dans 12 % des cas, étant précisé que la moitié d'entre eux ont concerné des dossiers prioritaires.

C'est le lieu de relever que, d'une part, l'OLO n'a jamais manqué de satisfaire aux demandes de relogement formulées en audience par le Procureur général et que, d'autre part, il a attribué près de 10 appartements d'urgence aux locataires des baraquements de Pré-Bois, expulsés par le DCTI dans le cadre de la destruction de ces anciens logements d'urgence.

6. Rocades

Conformément à la convention de collaboration conclue avec les FIDP, un logement d'urgence dont le loyer a été régulièrement acquitté par son locataire pendant 3 ans perd sa qualité de logement d'urgence et retourne dans le giron des FIDP, tandis qu'un nouvel objet est, sur demande, mis à disposition de l'OLO. La situation du locataire en place est ainsi pérennisée.

C'est ainsi que, depuis 2005, 65 objets ont été restitués aux FIDP et qu'autant d'appartements ont été affectés ponctuellement au parc de l'OLO en contrepartie.

A ce jour, une trentaine de locataires de logements d'urgence en main des FIDP ont conclu un bail depuis moins de 3 ans.

Au reste, bien que l'OLO ne dispose d'aucune statistique quant à la restitution de logements d'urgence par leurs locataires, il est en mesure d'affirmer, de par son expérience, que leur nombre est largement marginal par rapport aux cas de rocades visés ci-dessus.

S'agissant des logements du DCTI de Galiffe, leur tournus induit exclusivement le départ d'un locataire : à ce jour, sur les 7 objets en question, 2 contrats de bail ont été conclus en 1985, 1 en 1998, 1 en 2001 et 3 en 2007.

B. Statistiques publiées par le pouvoir judiciaire :

Vous trouverez en annexe un extrait du compte rendu de l'activité du pouvoir judiciaire en 2010 (pp. 29 à 31), qui détaille, au point 2.2.6., l'activité déployée par la juridiction des baux et loyers et publie les statistiques de cette juridiction pour les années 2008 à 2010. (cf. annexe 2)

* * *

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous pris de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de ma considération distinguée.

Marie-Christine Dulon
Directrice

ANNEXE 1

Statistiques liées aux demandes adressées au chargé des logements d'urgence de l'OLO

	Logements d'urgence		Solutions alternatives		Demandes sans suite		Demandes irrecevables ⁵	TOTAL
	Attributions	Propositions refusées	Maintien dans le logement ²	Relogement ³	Cas prioritaires ⁴	Cas non prioritaires		
2011 ¹	7	1	0	10	0	2	1	21 ⁶
2010	12	1	2	6	2	3	0	26
2009	8	1	2	9	1	1	3	25
2008	7	2	1	8	0	0	1	19
2007	22	2	1	7	2	1	4	39
2006	16	5	1	7	4	4	4	41
TOTAL	72	12	7	47	9	11	13	171

¹ Etat au 14 juillet 2011.

² Un accord a été trouvé entre les parties, si bien que l'exécution est suspendue.

³ Il s'agit de solutions de relogement par le biais de la GIM, de l'hospice général (hôtel ou foyer), du contingent LGL de l'OLO ou de celui des propriétaires, voire de cohabitation chez des tiers. Lesdites solutions sont intervenues avant l'évacuation, voire immédiatement après l'expulsion.

⁴ Il s'agit de cas pour lesquelles l'OLO n'a pas pu proposer de logements d'urgence et qui ont fait l'objet d'une évacuation. Cela étant, il semble que 6 cas auraient trouvé une solution entre 1 et 3 mois après l'expulsion, 1 cas après 5 mois, étant précisé que nous disposons d'aucune information pour 2 dossiers. Quod qu'il en soit, il apparaît que les 9 cas n'ont jamais interpellé le chargé des logements d'urgence suite à leur expulsion.

⁵ Il s'agit notamment de cas n'ayant pas donné suite à une demande de complément d'information ou ne disposant pas la qualité d'évacué judiciaire.

⁶ Actuellement, 4 dossiers sont en cours d'examen, si bien que le nombre d'interpellation pour l'année 2011 s'élève à 25.



COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DU POUVOIR JUDICIAIRE EN 2010

Commission de gestion du pouvoir judiciaire

Mai 2011

Filière civile

fournies par les locataires;

- Procédures de la compétence du Tribunal des baux et loyers et dans lesquelles une conciliation est obligatoire.

Organisation

5 magistrats du pouvoir judiciaire, siégeant chacun avec deux assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers.

Statistiques

	2008	2009	2010
Solde début	2'361	3'284	2'981
Entrées	5'800	5'369	4'941
Total	8'161	8'653	7'922
Sorties	4'877	5'672	5'551
Solde fin	3'284	2'981	2'271
Taux de sorties(S/E)	0.84	1.06	1.15

Comme en 2009, le nombre de nouveaux dossiers entrés a diminué en 2010, et le taux de sortie a pu être amélioré, de sorte que le solde au rôle à la fin de la période est en baisse de 23.17 %. L'évolution du nombre de nouveaux dossiers par matière est la suivante :

	2008	2009	2010
Dossiers B	1'488	1'286	1'330
Dossiers L	1'798	1'548	1'027
Dossiers CG	190	145	181
Dossiers D	885	789	899
Dossiers E	1'316	1'514	1'344
Dossiers L77	123	87	60

B = contestation de congé par le locataire; L = fixation du loyer; CG = validation de consignation; D = divers; E = évacuation pour défaut de paiement du loyer; L77 = requête amiable.

Les dossiers de fixation du loyer sont en nette baisse par rapport aux deux années précédentes (- 33.65%). Ceci s'explique notamment par le fait que, depuis le 10 septembre 2008, un taux de référence unique pour toute la Suisse est établi par l'Office fédéral du logement, en vue de l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire. Ce taux de référence est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques. Il a remplacé les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales, déterminants dans le passé.

Durée des procédures (toutes confondues)

	2008	2009	2010
Moyenne réduite Sorties (j)	118	144	149
Moyenne réduite Stock (j)	144	198	169
Délai théorique d'élimination du stock (j)	244	189	149

On constate une légère augmentation de la durée des affaires sorties (on passe de 144 à 149 jours). Le délai théorique d'élimination du stock des procédures est en nette diminution, passant de 189 jours (6,3 mois) en 2009 à 149 jours (5 mois) en 2010 (- 21.16 %).

Section de conciliation

Le taux de conciliation, qui était de 50% en 2009 (et de 42% en 2008), est de 48.50% en 2010, ce qui représente une légère diminution de 2,5% par rapport à 2009. Il

2.2.6 Juridiction des baux et loyers (BL)

2.2.6.1 Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CBL)

Généralités

Mission

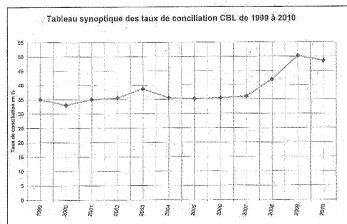
La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a pour mission de conseiller les parties, de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord, de rendre les décisions prévues par la loi et, sur demande des parties, de faire office de tribunal arbitral.

Compétences

- Tout litige de droit civil relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole concernant les immeubles sis dans le canton de Genève;
- Tout litige relevant de la loi protégeant les garanties

Filière civile

est calculé de la manière suivante : (nombre d'affaires conciliées + affaires retirées en audience) x 100 / affaires conciliées + affaires retirées en audience + affaires non conciliées + décisions. Le taux de conciliation par matière a été le suivant : dossiers B : 62,6%, dossiers CG : 62,7%, dossiers D : 35,3%, dossiers E : 19%, dossiers L : 77,2%, dossiers L77 : 94,2%.



Section des décisions

Le nombre de décisions rendues en 2010 s'élève à 177 (contre 213 en 2009 et 411 en 2008). Parmi ces décisions, 144 concernent les congés et 33 les consignations de loyer. Sur ce chiffre, 136 ont fait l'objet d'une procédure de recours au Tribunal des baux et loyers (119 en matière de congé et 17 en matière de consignation de loyer). Ce système prendra fin le 1^{er} janvier 2011 avec l'entrée en vigueur du CPC.

Section des affaires sociales et accords de rattrapage

Sur 1'497 procédures d'évacuation pour défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) sorties en 2010, 168 ont donné lieu à des procès-verbaux entérinant des accords de rattrapage, soit 11,2% (contre 8,4% en 2009). Parmi celles-ci, 96 procédures, soit 57% des accords de rattrapages, ont été couronnées de succès, tandis que les autres ont été déclarées par la suite non conciliées. Quantitativement modeste, ce résultat est cependant socialement essentiel pour préserver la paix du logement.

2.2.6.2 Tribunal des baux et loyers (TBL)

Mission

Le Tribunal des baux et loyers, en sa qualité d'autorité de jugement, est chargé de trancher les litiges qui relèvent de sa compétence.

Compétences

- Tout litige de droit civil relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole concernant les immeubles sis dans le canton de Genève;
- Tout litige relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires.

Organisation

5 chambres, composée chacune d'un juge du Tribunal de première instance et de deux assesseurs, choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et des milieux immobiliers. Une 6^{ème} chambre, en charge uniquement des évacuations pour défaut de paiement du loyer, siège temporairement avec des juges suppléants.

Statistiques globales

	2008	2009	2010
Solde début	1'202	1'078	1'026
Entrées	1'914	1'863	1'910
Total	3'116	2'941	2'936
Sorties	2'038	1'915	1'984
Solde fin	1'078	1'026	952
Taux de sorties(S/E)	1.07	1.03	1.04

Le nombre de nouveaux dossiers inscrits au rôle (entrées) a légèrement augmenté en 2010 (+ 2.5 %), de même que le nombre de dossiers sortis (+ 3 %). Le taux de sortie reste supérieur à 1; en d'autres termes, le nombre d'affaires sorties est supérieur au nombre d'affaires entrées.

Durée des procédures

		2008	2009	2010
Baux (B)	Moyenne réduite Sorties (j)	257	305	255
	Moyenne réduite Stock (j)	204	227	153
	Délai théorique d'élimination du stock (j)	270	171	236
	Moyenne réduite d'une affaire sortie de la chaîne civile (j)	514	570	523
Loyers (L)	Moyenne réduite Sorties (j)	189	208	219
	Moyenne réduite Stock (j)	208	139	144
	Délai théorique d'élimination du stock (j)	140	280	189
	Moyenne réduite d'une affaire sortie de la chaîne civile (j)	393	430	442
Evacuations (E)	Moyenne réduite Sorties (j)	65	78	68
	Moyenne réduite Stock (j)	100	82	87
	Délai théorique d'élimination du stock (j)	92	151	92
	Moyenne réduite d'une affaire sortie de la chaîne civile (j)	172	193	188
Toutes procédures confondues	Moyenne réduite Sorties (j)	154	177	133
	Moyenne réduite Stock (j)	198	135	135
	Délai théorique d'élimination du stock (j)	155	178	154
	Moyenne réduite d'une affaire sortie de la chaîne civile (j)	312	338	300

On constate une diminution de la durée des affaires sorties (on passe de 177 à 133 jours, soit de 5,9 à 4,4 mois, - 25 %) et un maintien de la durée des procédures en stock (135 jours en 2009 et 2010).

Filière civile

La durée moyenne des procédures (CBL et TBL confondus) est passée de 338 jours (11,3 mois) en 2009 à 300 jours (10 mois) en 2010 (- 11,24 %).

L'évolution du nombre de nouveaux dossiers par matière est la suivante :

Baux (contestations de congé par le locataire)

	2008	2009	2010
Solde début	310	328	190
Entrées	354	225	270
Total	664	553	460
Sorties	336	363	256
Solde fin	328	190	202
Taux de sorties(S/E)	0,95	1,60	0,95

Loyers (fixations du loyer initial, hausses, baisses)

	2008	2009	2010
Solde début	155	107	164
Entrées	158	241	145
Total	313	348	309
Sorties	204	184	186
Solde fin	107	164	123
Taux de sorties(S/E)	1,30	0,76	1,26

Évacuations (pour défaut de paiement)

	2008	2009	2010
Solde début	209	211	335
Entrées	850	904	881
Total	1'059	1'115	1'216
Sorties	847	780	950
Solde fin	211	335	285
Taux de sorties(S/E)	0,98	0,86	1,08

Oppositions aux jugements d'évacuation (pour défaut de paiement)

	2008	2009	2010
Solde début	11	15	17
Entrées	47	61	52
Total	58	76	69
Sorties	43	59	51
Solde fin	15	17	18
Taux de sorties(S/E)	0,91	0,96	0,98

Divers (recours, demandes en paiement, évacuations ordinaires, consignations...)

	2008	2009	2010
Solde début	524	417	318
Entrées	508	406	493
Total	1'032	823	811
Sorties	615	505	468
Solde fin	417	318	343
Taux de sorties(S/E)	1,22	1,24	0,95

LA PHOTOGRAPHIE D'UN LOGEMENT EN LIGON, EN 2010.

LA PHOTOGRAPHIE D'UN LOGEMENT EN LIGON, EN 2010.



Le Lignon. En 2009, 1540 locataires ont été expulsés à Genève, 1125 en 2010.

PROPOS RECUEILLIS PAR CP

Les Roms, par exemple, pourraient-ils en bénéficier ? Non, ces solutions s'adressent aux locataires en difficulté, au bénéfice d'un permis de séjour. Les Roms, d'ailleurs, ne sont pas demandeurs, ils bénéficient en hiver de l'abri PC, mais ne sont pas inscrits sur des listes d'attente.

Les habitants du quartier, qui en joliment les frais. Au programme : visites des points chauds immobiliers, animations et musique. CP

Réagissez à cet article en participant à notre groupe de discussion sur www.lecourrier.ch/logement

Quand la Ville de Lausanne se transforme en bailleur

ARNALDO CREVOISIER

Après avoir, c'est possible, avant que l'histoire ne frappe à la porte. C'est, en résumé, la philosophie de l'Unité logement du Service social lausannois (SSL). Depuis plus de dix ans, cette structure a complété son dispositif de logements d'urgence par une mesure alternative et prononcée pour parer aux évacuations. L'année dernière, une septantaine de locataires ont pu par ce biais conserver leur toit. Dans deux tiers des cas, la procédure d'expulsion était à bout touchant. Les autres situations d'expulsion ont été évitées.

Dès qu'un avis d'expulsion est prononcé par la justice de paix, l'unité est systématiquement informée. Elle s'empare alors de la situation des locataires concernés, au besoin en se rendant sur place. En fonction de plusieurs critères (situation familiale, âge, état de santé, revenus, elle décide ou non d'intervenir. Si le feu vert est donné, les travailleurs sociaux mettent à profit la période précédant l'évacuation effective (un à deux mois) pour négocier directement avec le

bailleur. Là encore, un certain nombre de critères entrent en ligne de compte. « Il faut valider que l'unité ait une perspective de maintien sur une longue période. Et que l'appartement soit adapté à la taille du ménage. On ne va par exemple pas maintenir une personne seule dans un quatre pièces », explique Emmanuel Garcia N'Diaye, chef de l'unité.

Les tractations avec les règles se concluent souvent à ce stade. La majorité des contentieux s'éteignent avec le versement des arriérés de loyer. Les ménages qui bénéficient de cette intervention présentent des profils hétérogènes. Des familles pauvres qui, parfois, n'avaient pas osé solliciter une aide avant que s'engage la procédure. Mais aussi « Monsieur et Madame tout-le-Monde », comme le dit Michel Cornut. « Une personne sur deux que nous aidons à éviter l'expulsion n'est pas bénéficiaire d'un régime social », souligne le chef du SSL.

Quand la probabilité de retomber dans la spirale des impayés est trop élevée, l'Unité logement envisage une autre solution. « Pour les personnes les plus fragiles dont on pense qu'il y a un risque de récidive, on peut être amené à proposer de reprendre le bail. Il arrive aussi que ce soit la gérance elle-même qui le demande, voire l'exige, pour accepter d'annuler la procédure d'expulsion », décrit Emmanuel Garcia N'Diaye. Actuellement, environ quatre cents ménages sont sous-locataires de l'Unité logement.

Dans sa gestion des dossiers, la structure ne se distingue a priori pas d'un bailleur traditionnel. « On essaie de se rapprocher le plus possible des pratiques des régimes, dans l'idée de mettre les gens face à leurs responsabilités, reprend notre interlocuteur. On ne leur met pas un appareil gratuitement à disposition et on leur un cadre avec des règles. Par contre, on va être plus souple en cas d'accident et notre approche sociale fait qu'on va plus facilement trouver des arrangements. » En cas de manquement, les sous-locataires ne sont toutefois pas à l'abri d'un

congé. En 2010, sept d'entre eux ont dû partir pour cause d'impayés, un autre en raison de comportement. Dans certains cas difficiles, deuxième chance a été accordée sous forme de proposition de logement.

L'Unité logement n'a néanmoins pas pris toutes les situations précaires, comme les sommes exorbitantes pour sous-location illégale, quatre cent vingt-cinq logements d'urgence. Ville étant complètes, les services sociaux ne peuvent souvent que leur proposer l'hôtel Comilé dans les cas de séparation conjugale, où ne va pas forcément entrer en matière, parce ce n'est pas une question d'expulsion au sens strict du bail. ajoute Emmanuel Garcia N'Diaye. Qui précise que les critères d'intervention ont été volontairement resserrés autour de cette définition, afin d'éviter une croissance potentielle du parc de logements d'urgence. Part dont l'évolution dicte le quota autorisé sous-locations gérées par l'Unité logement.

Date de dépôt : 7 février 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et
Messieurs les députés,

Durant cette législature, la question des évacuations de locataires a animé les débats de ce Grand Conseil. Les socialistes ont répondu aux attentes des locataires du Canton en défendant, non sans succès, des projets destinés à atténuer la rigueur du nouveau code de procédure civile qui, en cette matière, atteste du parti pris des Chambres fédérales en faveur des bailleurs.

Cette action a permis de maintenir la possibilité pour le Tribunal chargé de statuer sur l'évacuation des locataires de surseoir à celle-ci, pour des motifs humanitaires. Ainsi, sur cet aspect, la situation des locataires ne s'est pas péjorée depuis le 1^{er} janvier 2011, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi d'application du Code Civil.

Cependant, le régime procédural applicable à la plupart des procédures en évacuation pour défaut de paiement ne peut être revu par le Grand Conseil. La procédure sommaire continuera ainsi dans le futur à meurtrir la situation de quelques centaines de personnes chaque année (art. 248 et ss CPC). Ces règles procédurales font office de catalyseur dans un contexte difficile. La réalité spéculative du marché locatif privé se cumule avec un marché du travail en décrépidité pour précariser le quotidien de nos concitoyens et des habitants du Canton de Genève. Le budget de la classe moyenne et des personnes à faibles revenus fonctionne à flux tendus et rend illusoire la capacité d'épargne de bon nombre de nos concitoyens.

L'Office fédéral de la statistique a publié le 15 décembre 2011 le résultat d'une enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) qui documente cette constatation en observant qu'un quart des personnes vivant dans des ménages avec enfants n'a pas les moyens de faire face à une dépense imprévue de CHF 2'000.-.

Le dispositif d'aide sociale mis en œuvre dans le Canton de Genève permet une intervention auprès des personnes remplissant les conditions d'octroi d'une aide en vertu de la loi sur l'aide sociale individuelle. En revanche, les capacités d'intervention de l'Hospice général sont quasi nulles pour des salariés à revenus moyens, ainsi que pour les petites entreprises. Or, ces catégories de personnes physiques et morales sont celles qui sont le plus souvent confrontées à des problèmes de liquidités et, partant, les plus susceptibles de faire l'objet d'une lettre de mise en demeure suivie d'une résiliation de bail pour défaut de paiement.

Il y a donc un véritable intérêt public à fournir une aide ponctuelle aux personnes qui n'entrent pas dans les barèmes d'octroi de prestations de l'Hospice général, pour répondre aux « accidents de parcours ». Tel est l'objectif du fonds cantonal de prêt aux locataires proposé par les auteurs de la motion 2017.

Les socialistes soumettent au Grand Conseil une réponse *ad hoc* à un problème social qui découle de la contradiction entre les règles sur la mise en demeure des locataires et la résiliation de bail pour défaut de paiement (art. 257d CO), et les difficultés à pouvoir obtenir rapidement des liquidités pour la classe moyenne et les petites entreprises. Cette contradiction a été confirmée par les personnes auditionnées par la Commission du logement qui ont mis en exergue la durée du processus d'évaluation de la situation d'un demandeur par tous les bailleurs de fonds potentiels.

La solution préconisée par cette motion est taillée sur mesure et se limite à ce problème de liquidités. La prise en charge durable du paiement du loyer par l'Etat n'est pas l'objet du fonds cantonal de prêt aux locataires. La motion ne règle certes pas le détail des conditions qui devraient prévaloir à l'octroi de prestations dans la mesure où ce type de texte parlementaire a pour vocation d'interpeller le Conseil d'Etat sur une problématique et de suggérer une solution. A charge pour le Gouvernement cantonal de mettre en œuvre cette proposition. Toutefois, le travail d'instruction effectué par la Commission du logement permet de conclure que l'octroi de ce prêt devrait être limité à un montant correspondant à deux ou trois mois de loyer. L'objectif principal est en effet de permettre aux locataires d'obtenir des fonds immédiatement dès la notification de la mise en demeure afin d'éviter la résiliation du bail. Les locataires en faveur desquels le fonds cantonal interviendrait devraient également s'engager à rembourser les montants avancés ainsi qu'à consulter un organisme social privé ou public afin d'examiner leur situation financière globale et de déterminer les modalités de remboursement.

Lors des débats au sein de la Commission du logement, les représentants de la majorité parlementaire ont avancé une batterie d'arguments pour s'opposer à ce projet. Les deux principaux griefs formulés à l'encontre de celui-ci peuvent se résumer ainsi :

1. le fonds cantonal de prêt aux locataires favoriserait le surendettement (PDC),
2. le fonds cantonal de prêt aux locataires déresponsabiliserait ceux-ci (PLR).

Les socialistes répondent aux premiers que le fonds cantonal de prêt aux locataires endetterait, certes, l'administré à hauteur de CHF 2'000.- ou CHF 3'000.- et que cette somme pourrait s'ajouter à un endettement préexistant. Toutefois, ce désagrément est incomparablement moins lourd, pour la collectivité comme pour le locataire, que les conséquences d'une résiliation du contrat de bail. L'Hospice général fait aujourd'hui dormir deux cent personnes toutes les nuits à l'hôtel, ce qui entraîne des coûts se chiffrant à plusieurs millions de francs pour la collectivité.

Convaincre les tenants de la « responsabilité individuelle » élevée au rang de dogme quasi pontifical est plus complexe. Il est toutefois possible de rappeler que la responsabilité est liée à l'intention. Or, le risque que le fonds cantonal de prêt entend couvrir n'est pas lié à un comportement fautif du locataire, mais à une absence passagère de liquidités qui pourrait découler de la séparation d'un couple, de la perte d'un emploi ou, pour de petites entreprises, de la défaillance d'un client. Il n'est pas possible de considérer, sans mauvaise foi, ces personnes comme irresponsables.

Pour démontrer l'utilité sociale du fonds cantonal de prêt aux locataires, les socialistes ont proposé à la Commission du logement un amendement à l'invite de la motion 2017 qui deviendrait :

*« à créer, **à titre expérimental**, un fonds cantonal de prêt aux locataires, auquel tout locataire en retard dans le paiement de son loyer pourra s'adresser pour obtenir dans le délai comminatoire un prêt remboursable, lui permettant d'éviter une résiliation de bail en raison d'un défaut de paiement du loyer ou d'obtenir le retrait d'une telle résiliation, moyennant paiement de l'arriéré ».*

Les socialistes maintiennent cet amendement et invitent le Grand Conseil à renvoyer au Conseil d'Etat cette motion ainsi amendée.