

Date de dépôt : 4 septembre 2017

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Ronald Zacharias, Christophe Aumeunier, Sandra Golay, Pascal Spuhler, Danièle Magnin, Thierry Cerutti, Florian Gander, Henry Rappaz, Jean-Marie Voumard, Francisco Valentin, André Python, Jean Romain, Raymond Wicky, Françoise Sapin pour connaître la demande de logements

Rapport de M. André Python

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a traité ce projet de motion dans ses séances des lundis 12 et 19 juin 2017, sous la présidence de M. Pierre Vanek.

Ont assisté aux travaux :

- M. Vinh Dao, directeur OCLPF ;
- M^{me} Marie-Hélène Koch-Binder, directrice OCLPF ;
- M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint DALE ;
- M. Frédéric Schmidt, juriste OCLPF ;
- M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale OCLPF.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Sylvain Maechler.

Qu'ils soient tous remerciés pour leur contribution aux travaux de la commission.

Début du traitement de la M 2383

M. Schmidt indique qu'il y a une base commune entre les fondations immobilières de droit public et l'office du logement. Il explique qu'il y a deux conditions pour s'inscrire.

Premièrement, la personne doit être assujettie à l'impôt sur le revenu à Genève.

Deuxièmement, la personne doit avoir résidé à Genève pendant deux ans continus sur les cinq dernières années. Pour s'inscrire, il faut une pièce d'identité, les pièces liées à la détermination du revenu et de la fortune des personnes mentionnées dans la demande, et les pièces permettant de déterminer l'urgence de la situation des demandeurs en matière de logement. Ces documents permettent une fois que les gens sont inscrits de déterminer l'ordre de priorité lors de l'attribution d'un logement. Ces personnes qui figurent sur une liste de sélection pour un appartement donné répondent donc aux conditions d'occupation d'un logement soumis à la LGL. Il figure aussi sur cette liste les personnes qui ont choisi le secteur géographique de l'appartement. Il ajoute qu'il y a également un critère lié au taux d'effort, à savoir 33%. Le choix du candidat diffère d'une entité à l'autre. Il explique que le choix de l'office du logement portera sur les personnes qui présentent la plus grande urgence sociale en matière de logement. Il indique que les fondations vont opérer une présélection de cinq dossiers tirés de la liste de présélection en tenant compte de chacune des différentes catégories déterminant l'urgence en matière de logement. Il précise que cinq dossiers seront soumis à une commission de logement auprès des fondations qui va choisir le candidat selon des critères plus affinés. Il explique qu'il y a ensuite une proposition de logement qui est adressée, et que le candidat a environ cinq jours pour visiter l'appartement et rendre une détermination. Il indique qu'une fois que le logement est attribué, la demande de logement prend fin. Il ajoute que la validité d'une demande de logement est de douze mois, renouvelable de douze mois en douze mois à compter de chaque contact. Il indique qu'un demandeur diligent ne verrait donc pas sa demande de logement prendre fin après douze mois. Il précise que c'est important car il y a un critère d'ancienneté affinant la hiérarchie des demandeurs de logement.

M^{me} Koch-Binder présente des chiffres du 31 mai 2017 qui qualifient la demande de logements. Elle explique que 54% des demandeurs cherchent un logement entre 0 et 3 pièces, et que 65% des demandeurs sont des personnes seules ou des groupes de deux personnes. Elle ajoute que 52% des demandeurs attendent un logement depuis douze mois ou plus, et que 70% gagnent moins de 60 000 F bruts par an. Elle ajoute que SIDLO comprend la référence AVS à 13 chiffres. Elle explique que l'accès à SIDLO est couplé

avec d'autres systèmes d'information de l'Etat, en particulier avec Calvin, qui est la base de données de l'office cantonal de la population, ainsi qu'avec le RDU.

Un député (UDC) demande s'il y a des dérogations possibles pour une personne suisse qui rentrerait de l'étranger après une longue période et qui ne remplirait pas la condition de résidence continue de deux ans dans les cinq ans.

M. Schmidt confirme. Il ajoute que la loi indique « en principe », et qu'il y a des dérogations précisées dans une pratique administrative publiée sur le site de l'office. Il explique que la situation particulière des Suisses de l'étranger est prise en compte.

Le député croit savoir que les fondations immobilières font une liste et écrivent à tour de rôle à chaque candidat en question, alors que l'office du logement écrit aux candidats en même temps et que le premier arrivé est le premier servi. Il demande comment ils peuvent utiliser deux méthodes de distribution totalement opposées avec la même base de données.

M. Schmidt rappelle que l'office du logement n'est pas propriétaire. Il précise que pour éviter une perte locative pour le propriétaire ils ont une période limitée pour choisir le candidat. Il explique qu'une proposition est adressée en même temps à plusieurs demandeurs de logement tirés de la liste de sélection et présentant la plus grande urgence en matière de logement. La mise à jour des dossiers considérés est opérée. Il explique que le dossier retenu est celui qui a la plus grande urgence sociale et qui dit oui. Il ajoute que chacun a sa manière de faire concernant le choix des candidats. Il explique que l'office du logement privilégie ceux qui ont la plus grande vulnérabilité en matière de logement.

Un député (UDC) demande comment ils gèrent les demandes redondantes des personnes qui logent déjà à l'Hospice général et qui ont l'obligation de faire une demande d'aide au logement.

M. Schmidt rappelle que l'une des conditions de l'allocation logement est de rechercher un appartement moins onéreux. Il ajoute que, avec un appartement à 5000 F la pièce et par an, la personne est selon une pratique administrative dispensée de cette condition de recherche. Il ajoute que, sauf erreur, environ 8% de personnes percevant une allocation de logement sont vraiment impactées par cette condition de recherche.

Une députée (PLR) demande si la candidature s'éteint après douze mois.

M. Schmidt confirme que, s'il n'y a aucun contact après douze mois, la demande prend fin.

La députée demande si n'importe quel contact réactive la demande pour douze mois.

M. Schmidt répond par l'affirmative.

Et quelles sont les raisons de dérogation les plus fréquentes.

M. Schmidt répond que c'est plutôt du côté du propriétaire qu'il y a des demandes de dérogation. Il indique que la condition de revenu est le plus souvent concernée, car le barème peut être dépassé au moment de l'attribution mais que le barème sera respecté dans un délai de douze mois maximum (de par une naissance notamment). Il explique qu'il y a très peu de dérogations en matière de taux d'occupation. Il ajoute qu'il n'a pas de souvenir de dérogation concernant la fortune, puisqu'il faudrait avoir une fortune imposable qui excède 25 fois le loyer effectif.

Un député (S) demande s'il y a des critères d'urgence sociale pour le contingent privé en matière d'HLM, ou si l'attribution se fait uniquement sur la base du taux d'occupation et du taux d'effort.

M. Schmidt répond que le propriétaire est libre de choisir le candidat qu'il souhaite tant qu'il respecte les conditions LGL.

Une députée (S) demande s'ils ont des statistiques sur le nombre de dossiers qui ne respectent pas le critère du 33% de taux d'effort et qui sont écartés. Elle demande si d'autres solutions sont proposées à ces personnes.

M. Schmidt répond que le 33% de taux d'effort est toujours relatif à l'appartement. Il précise qu'il n'y a pas un demandeur inscrit qui n'a aucune chance d'accéder à un seul logement.

Elle demande s'il n'y a personne qui se fait écarter de l'attribution d'un HBM car il ne respecte pas le taux d'effort.

M. Schmidt répond que cette personne n'apparaîtra alors pas sur la liste.

Un député (PLR) demande s'il y a des logements pour les personnes qui sont à l'Hospice général.

M. Schmidt répond que les logements attribués à des personnes à l'Hospice général sont nombreux.

Un député (UDC) propose l'audition de l'Hospice général, afin de connaître les problèmes liés aux redondances des demandes de logement notamment, audition qui est acceptée par la commission.

Audition de M. Christophe Girod, directeur général, et de M^{me} Laurence Friederich, directrice du service immobilier de l'Hospice général

Le président donne la parole aux auditionnés.

M. Girod indique qu'il a attentivement lu la motion et qu'il répond volontiers aux questions des commissaires.

Un député (UDC) indique qu'il a sous les yeux le document « Mon engagement en demandant une aide financière à l'Hospice général », qui stipule que la personne doit pour une question de subsidiarité faire les démarches nécessaires pour sortir de sa situation et demander les aides possibles, et notamment l'aide au logement. Il demande si toute personne titulaire d'un bail à l'Hospice général doit faire cette demande de recherche de logement.

M. Girod répond que non. Il précise que les personnes à l'aide sociale font seulement une demande de recherche de logement si elles ont un problème de logement, ce qui n'est pas le cas de toutes les personnes à l'aide sociale.

Il demande si cette demande n'est faite que pour les personnes qui ne seraient par exemple pas dans un LUP.

M. Girod indique que toute personne arrivant à l'Hospice général doit avoir au préalable fait les demandes nécessaires auprès des organismes étatiques. Il explique que les personnes ne viennent qu'en complément de ces aides. Il ajoute que la personne va faire une demande à l'OCLPF ou à un autre organisme de logement si elle a un problème de logement, ce qui n'est pas le cas de toutes les personnes à l'aide sociale et notamment des personnes qui ont un bail de l'Hospice général.

Le député (UDC) demande s'ils ont à disposition des logements d'urgence mis à disposition par les fondations immobilières.

M. Girod répond qu'ils logent des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hôtel temporairement avant de leur retrouver un logement. Il explique que pour accélérer ce processus ils ont mis en place il y a deux ans un système d'appartements relais dans leur parc immobilier où ils relogent ces gens, système renouvelable de six mois en six mois.

Un député (UDC) indique que la fondation Emma Kammacher avait un pourcentage d'appartements qui étaient mis à disposition du procureur général et de l'Hospice général. Il explique que cela pouvait poser des problèmes si la personne sortait de sa situation à l'Hospice général, car il fallait alors transférer ce pourcentage de logements.

M^{me} Dulon explique qu'il s'agit des appartements destinés aux évacués judiciaires. Elle explique qu'il y a entre 80 et 90 appartements sur le canton qui sont en grande partie, mais pas seulement, issus des fondations immobilières et qui sont destinés aux évacués judiciaires, personnes qui sont en grande précarité suite à l'évacuation de leur logement. Elle ajoute qu'auparavant c'était le procureur général qui gérait ces cas et que maintenant c'est le tribunal qui les traite. Elle indique que l'Hospice général attribue ces logements, et participe avec l'office du logement aux audiences d'évacuation. Elle ajoute que, si tout va bien, si l'évacué judiciaire se comporte bien dans son logement d'urgence, la personne obtiendra alors un bail « standard » au bout de trois ans et un autre appartement deviendra un logement d'urgence.

M. Girod précise que tous les évacués judiciaires ne sont pas à l'aide sociale.

Un député (UDC) demande combien de personnes sont logées à l'hôtel.

M. Girod répond que cela représente un peu moins de 1000 personnes pour 15 millions de francs.

Un député (S) demande de quelle façon le parc de l'Hospice général est géré. Il demande s'ils ont une liste des candidatures, et quels sont les critères d'attribution des logements.

M^{me} Friederich indique que cela fait dix ans que le fichier des demandeurs de logement n'existe plus, notamment en raison de la pénurie actuelle. Elle indique que la situation des gens évolue et que cela a été supprimé et délégué aux régies. Elle explique que ce sont les régies qui présentent les candidatures, et que des critères d'attribution sont à respecter tel que le taux d'effort financier qui est fixé à 25%. Elle précise que le loyer ne doit donc pas représenter plus de 25% du salaire annuel. Elle ajoute que le taux d'occupation est également un critère important.

Elle ajoute qu'il faut également une absence de poursuite, mais qu'il y a une marge d'appréciation pour les situations particulières d'urgence. Ils tiennent également compte du lieu de domicile par rapport au lieu de travail, mais elle précise que ce sont des critères annexes.

Un député (S) demande si l'Hospice général gère le contingent des logements d'urgence.

M^{me} Friederich répond que non. Elle explique que c'est l'unité logement de l'aide sociale qui s'occupe en collaboration avec l'OCLPF de l'attribution de ces logements d'urgence. Elle indique que les critères sont dans ce cas différents.

Un député (UDC) relève que les gens savent que l'Hospice général est un bon payeur. Il demande comment ils font pour obtenir un loyer raisonnable. Il demande s'ils négocient avec la régie ou le propriétaire.

M. Girod répond que le critère est fixé par la LIASI, et que l'aide au logement pour une personne seule à l'aide sociale est de 1100 F, avec une marge d'appréciation de 10%.

Et demande combien obtiennent les personnes qui sont à l'hôtel.

M. Girod répond que le tarif est fixé à 80 F par jour. Il précise que les hôtels sont conventionnés suite à un appel d'offres.

Un député (MCG) relève que le département étudie la possibilité d'augmenter le plafond de 1100 F pour l'aide au logement. Il demande si c'est correct.

M. Girod confirme qu'il y a des discussions en ce sens et indique que ce plafond est un problème, car si la personne le dépasse elle doit aller à l'hôtel, ce qui revient bien plus cher. Il précise que les discussions sont encore en cours et que la question est avant tout politique.

Plusieurs députés ont demandé des précisions sur le profil des demandeurs de logement inscrits à l'office du logement.

Un tableau joint au présent rapport apporte ces éléments.

Le président met aux voix la M 2383.

Pour : 9 (1 PDC, 3 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : —

Abstentions : 4 (1 EAG, 2 S, 1 Ve)

La M 2383 est acceptée.

Et la majorité de la commission vous invite à faire de même.

Annexe : 1 tableau

Proposition de motion

(2383-A)

pour connaître la demande de logements

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

- que la politique du logement doit correspondre aux besoins de la population ;
- que le rapport du Conseil d'Etat sur la motion 1479 du 9 février 2006 concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitatif, par catégorie et typologie, de la demande en matière de logement donnait des recommandations ;
- que le défaut de connaissance de la demande de logements est toujours persistant ;
- que la nécessité, pour y remédier, est d'affiner les statistiques relatives aux ménages genevois et à leurs revenus ;
- que la nécessité est établie de mieux observer le taux de déménagement (ou de rotation) sur le territoire cantonal ;
- que la nécessité est patente de procéder par sondage pour connaître les demandes non satisfaites en logement ;
- que l'importance est avérée de mieux connaître le contenu de la base de données des demandeurs de logement auprès de l'office cantonal du logement,

invite le Conseil d'Etat

- à élaborer des outils statistiques fiables permettant de connaître la demande de logements ;
- à publier annuellement les observations issues des outils statistiques ainsi mis en place.

Profil des demandeurs de logement inscrits à l'Office du logement - 31 / 05 / 2017
Taille de logement souhaitée
Remarque

| | |
|---------------------|--|
| de 0,5 à 2,5 pièces | 25% |
| de 3 à 3,5 pièces | 29% 54 % des demandeurs cherchent un logement de 0 à 3 pièces |
| de 4 à 4,5 pièces | 25% |
| de 5 à 5,5 pièces | 17% |
| 6 pièces et + | 4% |
| Total | 100% |

Durée d'inscription à l'Office du logement
Remarque

| | |
|------------------------|--|
| de 0 à 3 mois | 14% |
| de 3 à 6 mois | 13% |
| de 6 à 9 mois | 11% |
| de 9 à 12 mois | 10% |
| de 12 à 18 mois | 15% 52 % attendent depuis plus de 12 mois ou plus |
| de 18 à 24 mois | 10% |
| depuis plus de 24 mois | 27% |
| Total | 100% |

Revenu brut des demandeurs
Remarque

| | |
|----------------------|---|
| de 0 à 30'000F | 28% |
| de 30'001 à 60'000 F | 42% 70 % des demandeurs gagnent moins de 60'000 FS bruts/an |
| 60'001 à 90'000 F | 20% La majorité des demandeurs gagnent de de 30'001 à 60'000 F /brut/an |
| 90'001 à 120'000 F | 7% |
| plus de 120'000F | 3% |
| Total | 100% |

Taille du groupe familial
Remarque

| | |
|---------------------|--|
| 1 personne | 45% |
| 2 personnes | 20% |
| 3 personnes | 16% 65 % des demandeurs sont des personnes seules ou des groupes de 2 personnes |
| 4 personnes | 11% |
| 5 personnes | 5% |
| 6 personnes et plus | 3% |
| Total | 100% |