

Date de dépôt : 1^{er} novembre 2011

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la pétition pour que toute régie ou particulier alerte les services sociaux de l'Etat pour tout retard de loyer

Rapport de M. François Haldemann

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a étudié cette pétition lors de sa séance du 29 août 2011 sous la présidence de M^{me} Irène Buche et en présence de M. Vito Angelillo, directeur en charge des politiques d'insertion de la direction générale de l'action sociale (DES) et de M^{me} Christine Dulon de l'office du logement (DCTI).

Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Camille Selleger. Qu'elle en soit vivement remerciée.

Une lettre signée par M^{me} Falcoz a été adressée aux députées et députés du Grand Conseil le 4 mai 2011. Cette lettre a donc été traitée comme une pétition.

Cette pétition demande que toute régie ou particulier alerte les services sociaux de l'Etat pour tout retard de loyer afin d'éviter, selon la signataire, la mise en place des procédures légales d'expulsion.

Audition du 29 août 2011 de M^{me} Isabelle Falcoz, signataire de la pétition

M^{me} Falcoz explique qu'elle est étonnée d'être auditionnée par la commission, car la pétition en question ne la concerne en rien.

La Présidente explique que sa lettre a été traitée comme une pétition et que les commissions du Grand Conseil ont pour habitude d'auditionner les pétitionnaires. Elle lui demande quelles sont les mesures qu'elle propose.

M^{me} Falcoz propose que les instances sociales interviennent en amont plutôt qu'en aval de la procédure d'expulsion. Les régies pourraient en effet s'adresser en priorité aux services sociaux avant de s'adresser aux huissiers en vue de l'expulsion. Elle s'inquiète également de la lenteur des procédures. Elle note que la Ville de Lausanne a mis sur pied un système par lequel elle rachète la dette des locataires et se substitue au bailleur, évitant ainsi des expulsions.

Une députée (Ve) demande si son texte a été envoyé à d'autres personnes afin d'obtenir du soutien.

M^{me} Falcoz répond que ce texte a été envoyé à une quinzaine de personnes ou d'associations travaillant de près ou de loin dans le domaine social ou politique, notamment l'ASLOCA, l'AVIVO, ainsi que M^{me} Salerno. Elle n'a reçu aucune réponse à ce jour.

La même députée demande si M^{me} Falcoz connaît personnellement des personnes ayant été expulsées.

Cette dernière n'en connaît aucune mais relate sa propre expérience puisqu'elle a connu une expulsion et relève qu'elle est encore sans domicile fixe et qu'elle vit chez une tierce personne.

Un député (R) demande à M^{me} Falcoz ce qui lui permet de penser que la requête auprès des services sociaux sera plus rapidement traitée si elle est émise par les régies et les propriétaires que par le locataire lui-même.

M^{me} Falcoz explique que le but de sa proposition n'est pas de se substituer au locataire, mais de permettre à certaines personnes en situation de rupture et n'ayant pas entamé de démarches de sortir d'une spirale infernale aboutissant à l'expulsion.

Le même député lui demande si elle ne pense pas que les régies relancent préalablement et systématiquement les locataires par téléphone avant d'entamer une procédure de poursuite.

M^{me} Falcoz ne peut pas s'exprimer sur ce point. Elle souligne que son intervention vise à offrir une solution aux personnes au bord de la rupture afin de leur éviter l'expulsion. Elle évoque par ailleurs son expérience personnelle difficile.

Discussions et votes

M. Angelillo note que le problème soulevé par M^{me} Falcoz est réel. Le nouveau code de procédure civile a réduit le nombre d'étapes aboutissant à une expulsion ainsi que le nombre d'intervenants. Cependant, encore aujourd'hui, lorsque des décisions d'expulsions sont rendues, des représentants de l'Hospice général sont présents. Il comprend toutefois le souci de M^{me} Falcoz d'agir en amont afin d'éviter que l'administration doive entrer dans une procédure complexe et lourde quand un arrangement est possible. Il serait alors intéressant d'orienter les personnes intéressées vers un service social privé ou une association spécialisée et non pas directement vers un service de l'Etat, qui risque de les débouter. Il revient sur le modèle lausannois, qui pose certains problèmes, notamment du fait que la municipalité prend parfois le bail à son nom propre et se retrouve avec des situations parfois très problématiques à gérer, en ancrant durablement les personnes dans une dépendance vis-à-vis de l'aide sociale.

M^{me} Dulon rappelle que l'Hospice général ainsi que l'office du logement assiste à toutes les procédures d'évacuation afin de garantir le respect des règles de procédure et examinent la possibilité de reloger la personne évacuée dans un logement d'urgence. Par ailleurs, un certain nombre de cas font l'objet d'accords lors des audiences de conciliation. Elle relève que le système mis en place à Lausanne est de nature communale et non cantonale, et qu'il intervient entre le prononcé du jugement et son exécution. Durant ce délai, une négociation avec le propriétaire est menée, avec dans certains cas particuliers une avance de fonds. Elle rappelle le problème de dépendance soulevé par M. Angelillo. Elle indique que des contacts avec la municipalité de Lausanne ont été établis afin que le système mis en place soit étudié en vue d'éventuellement s'en inspirer pour Genève.

Un député (L) estime que la problématique évoquée n'est pas nouvelle et qu'elle n'est pas la conséquence de l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile, car le droit de fond n'a pas changé. Dans certaines conditions, le juge est tenu de prononcer l'expulsion. Ce problème est ancien, et il n'a jamais été réglé, même par les fondations de droit public, et ce par crainte d'un paternalisme malvenu voire d'une violation des droits fondamentaux du locataire en cas d'information directe des services sociaux. Selon lui, les représentants des locataires sont en effet viscéralement opposés à ce type de procédure.

Un député (UDC) note que les personnes prises en charge par l'Hospice général voient leur loyer payé par cet organisme. Les cas les plus extrêmes sont donc d'ores déjà pris en charge.

M. Angelillo note qu'il n'est pas ici question des personnes déjà prises en charge par l'Hospice général, dont le paiement du loyer est garanti.

Un député (S) revient sur la subsidiarité de l'aide apportée par l'Hospice général évoquée par M. Angelillo. Il demande si des contacts ont déjà été établis avec les entités susceptibles de collaborer avec l'Etat et si les collaborations mises en place vont favoriser la prise en charge des dossiers en aval, au moment où la marge de négociation est plus importante.

M. Angelillo indique que la mise en contact avec des services privés est préférable dans un premier temps, de nombreuses demandes étant refusées par l'Hospice général car elles ne remplissent pas les conditions d'octroi de l'aide.

Le même député (S) note que l'Hospice général n'offre pas uniquement des prestations pécuniaires, mais aussi des prestations en nature qui peuvent s'avérer très importantes dans les cas d'espèce.

M. Angelillo remarque que le nombre de demandes auprès de l'Hospice général est très important et que les services sont surchargés, alors qu'il existe des associations spécialisées dans la prise en charge de ce genre de problématique. Par exemple, dans des cas de surendettement, il est opportun d'adresser les personnes vers le CSP ou Caritas, voire l'ASLOCA. Alerter directement les services sociaux publics constitue une mesure très lourde.

Une députée (MCG) note que la pétition proposée est intéressante car l'idée est de travailler en amont de l'expulsion.

M^{me} Dulon précise qu'il est totalement irréaliste d'adresser tout retard de loyer aux services sociaux, car cela concerne un nombre beaucoup trop importants de personnes. Les arriérés même ponctuels devraient être dénoncés aux services sociaux. Il serait très difficile de suivre administrativement tous ces cas.

Une députée (S) demande si, dans le cas où la proposition de la pétition était retenue, il serait envisageable que tous les cas de retards de loyer soient adressés aux services sociaux, qui dans un deuxième temps répartiraient les demandes vers les services (privés ou publics) compétents.

M. Angelillo indique qu'une telle solution présente un fort risque d'engorgement du système. La transmission systématique risque en effet de générer une volumétrie qui serait difficilement contrôlable.

Par ailleurs, le lien de transmission de l'information est délicat, car la régie dénoncera une personne privée aux services sociaux. Ces informations sont du domaine de la sphère privée, et leur transmission entraîne des problèmes de protection des données.

Un député (L) note qu'aucun propriétaire n'est particulièrement heureux d'évacuer un locataire et rappelle qu'une grande partie des locataires convoqués au tribunal ne se déplacent pas.

En ce qui concerne la pétition elle-même, il se demande s'il ne faudrait pas intervenir lors de la mise en demeure plutôt que lors de tout retard de loyer, voie qui lui semble peu réaliste au vu du nombre élevés de retards de loyers enregistrés.

Il ajoute que, lors de la procédure de conciliation, si un arrangement cohérent est proposé, le propriétaire est très souvent prêt à l'accepter. Il estime qu'il faut plutôt rester vigilant par rapport à l'application de la nouvelle procédure civile. Il relève que quelques 5000 demandes de logement sont actuellement en suspens à Genève et il demande quelle est la part de demandes qualitatives et quantitatives.

Un député (S) demande quelles sont les directives appliquées par les représentants de l'Hospice siégeant dans les commissions.

M. Angelillo répond qu'en général, les personnes dont il est question ne sont pas encore connues de l'Hospice. Le rôle de l'Hospice est donc d'aider à trouver une solution dans le cadre de la procédure d'expulsion, mais il n'existe pas de procédure permettant d'intervenir en amont. Le représentant de l'Hospice ne peut en effet pas se substituer à l'instance dans laquelle il siège.

Le même député demande s'il y aurait une autre possibilité d'intervenir en amont de la procédure judiciaire, notamment pour les dossiers qui sont en main du Tribunal des baux et loyers.

M. Angelillo indique qu'il ne peut pas répondre à cette question et qu'il va vérifier.

Le même député estime qu'il s'agit d'une problématique assez complexe. Il convient d'examiner les moyens d'éviter que les audiences d'évacuation n'aboutissent à des drames, sans pour autant créer des procédures compliquées portant atteinte aux droits des personnes.

Un député (L) note que les députés sont libres de déposer les textes qu'ils veulent. La pétition dont il est question propose la prise de contact directe entre propriétaires et régies d'une part et services sociaux d'autre part. Jusqu'à présent, les propriétaires, privés ou publics, se sont déclarés farouchement opposés à une telle solution. Par ailleurs, des séances tripartites avec des représentants des bailleurs, des locataires et du pouvoir judiciaire sont organisées et il n'y a donc pas lieu de s'y substituer.

Le député (S) estime qu'il faut cependant participer à l'amélioration du système, lequel aboutit aujourd'hui à des situations humainement pénibles.

Un député (L) ajoute qu'il n'est pas certain que beaucoup de personnes soient concernées par la problématique évoquée par M^{me} Falcoz. Il rappelle par ailleurs que cette dernière n'a reçu aucune réponse à ses courriers. Il serait selon lui intéressant de connaître le nombre d'évacuations par année.

Une députée (MCG) se demande si, sans créer une infrastructure lourde, on pourrait répondre aux attentes de cette pétition.

M. Angelillo explique qu'aujourd'hui, il n'existe pas de procédure liant les régies privées à l'Etat. La mise en place du système préconisé par la pétition sans créer d'entrée spécifique au niveau de l'Hospice général va augmenter la concurrence entre les personnes s'adressant à l'Hospice.

Une députée (S) demande à M^{me} Dulon combien de logements d'urgence sont mis à disposition des personnes évacuées.

M^{me} Dulon répond qu'aujourd'hui, 80 logements « d'urgence » sont mis à disposition des évacués judiciaires. Quand une personne y accède, il s'agit souvent de cas jugés prioritaires. Une fois entrée dans ce logement, si elle se comporte correctement durant 3 ans, son bail est transformé en logement durable et un nouveau logement d'urgence est inséré dans le dispositif. Quelques unités de logements d'urgence sont actuellement libres.

Un député (S) demande d'auditionner la Présidente du Tribunal des baux et loyers.

Vote sur la proposition d'auditionner de la Présidente du Tribunal des baux et loyers

Pour : 5 (1 MCG, 2 Ve, 2 S)

Contre : 5 (1 UDC, 2 L, 2 R)

Abstention : 1 (1 MCG)

Le député (S) retire sa demande d'auditionner l'Hospice général mais il demande à M. Angelillo qu'il fournisse une réponse écrite à sa question.

Réponse de l'Hospice général

L'Hospice général, qui participe aux audiences d'évacuation, a mis en place le processus suivant :

- Si le titulaire du bail est suivi par l'Hospice général, l'assistant-e social-e en charge du dossier est contacté et communique les informations nécessaires sur la situation de la personne.
- Une fois les informations reçues, celles-ci sont annexées au programme d'audience et le tout est transmis au responsable du Centre d'action sociale concerné, qui va participer à l'audience.
- L'institution n'intervient financièrement que pour les personnes suivies à l'Hospice général, et ce pour autant que les arriérés ne soient pas exorbitants. L'Hospice général propose de régler l'arriéré totalement si celui-ci ne dépasse pas les 4000 F (remboursable = reconnaissance de dette) et propose un arrangement de paiement pour le solde. Pour toutes les situations où il y a eu au moins une résiliation de bail pour non-paiement, il est proposé également de payer directement les loyers et l'arrangement de paiement au régisseur.
- Malgré ces propositions il arrive fréquemment que les régisseurs refusent la suspension de l'exécution et, avec le nouveau droit pénal, les juges n'ont pas d'autres alternatives que d'évacuer la personne.
- Dans tous les cas, l'Hospice général suggère aux personnes non suivies par l'institution de prendre rendez-vous avec le Centre d'action sociale de leur quartier et il leur est systématiquement transmis un dépliant d'information sur les prestations de l'Hospice général.

En 2010, 180 situations connues de l'Hospice général ont été convoquées en audience d'évacuation. Sur ces 180 situations, 65 ont été suspendues grâce à son intervention. De plus, pour une vingtaine de situations, il a été obtenu un délai de quelques mois avant l'évacuation proprement dite.

Il paraît utile de préciser à la Commission du logement que l'Hospice général intervient également dès qu'une résiliation de bail est formulée à l'encontre de l'un de ses usagers, à savoir que l'assistant-e social-e en charge du dossier prend contact avec la régie et négocie le paiement de l'arriéré, un arrangement de paiement et le paiement direct du loyer par l'Hospice général. Parfois la régie accepte et stoppe la procédure, parfois accepte mais continue la procédure afin que cela soit transcrit dans un procès-verbal d'audience ou refuse toutes négociations et va au bout de la procédure demandant l'évacuation.

Vote sur la pétition

La Présidente indique que la commission a le choix entre le renvoi de la pétition au Conseil d'Etat, le classement avec dépôt sur le Bureau et le classement.

Vote sur la proposition de renvoi de la P 1785 au Conseil d'Etat

Pour : 5 (1 MCG, 2 Ve, 2 S)

Contre : 6 (1 MCG, 1 UDC, 2 L, 2 R)

Abstention : –

Cette proposition est refusée.

La Présidente met au vote la proposition de dépôt de la P 1785 sur le Bureau du Grand Conseil.

Vote sur la proposition de dépôt de la P 1785 sur le Bureau du Grand Conseil

Pour : 5 (1 MCG, 2 Ve, 2 S)

Contre : 5 (1 UDC, 2 L, 2 R)

Abstention : 1 (1 MCG)

Cette proposition est refusée.

Mesdames et Messieurs les députés, en conclusion, la majorité de la Commission du logement vous demande le classement de cette pétition.

Pétition

(1785)

pour que toute régie ou particulier alerte les services sociaux de l'Etat pour tout retard de loyer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Par décret urgent, établir que toute régie ou particulier alerte les services sociaux de l'Etat pour tout retard de loyer (ou autre problème) avant toute autre décision ou intervention, de sorte que la solution du problème soit trouvée par le social avant l'irréparable ! (Voir l'exemple de Lausanne)

Bien plus facile d'aider ponctuellement quelques loyers que de payer ensuite des mois voire des années d'hôtel par l'Hospice général.

Dans un pays de droits, qui se joue des droits pour favoriser les intérêts des « Grands », ça ne tient qu'à la volonté politique d'installer un peu d'éthique, un peu d'« humanité » et de respect pour les « laissés pour compte », et c'est à cette politique là qu'on identifie la grandeur d'un Etat.

Sinon l'on peut se relire à l'époque infâme des fameux, et tout aussi honteux et dramatiques, « internements administratifs » d'il y a à peine quelques décennies et constater que le Noble Pays des Helvètes n'est pas encore sorti de sa barbarie !

On ne gouverne pas seulement un pays, on gouverne aussi son peuple !

N.B. 1 signature
p.a M^{me} Isabelle Falcoz
c/o M^{me} Chatelain
65, avenue de Bel-Air
1225 Chêne-Bourg