

Projet présenté par les députés:

M^{mes} et MM. Pascal Pétroz, Anne-Marie von Arx-Vernon, Claude Blanc, Nelly Guichard, Jean-Claude Egger, Guy Mettan, Pierre-Louis Portier, Stéphanie Ruegsegger et Partick Schmied

Date de dépôt: 12 février 2004

Messagerie

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

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

Article 1 Modifications

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

Art. 1, al. 2, lettre f (nouvelle)

- f) alloue des aides financières personnalisées aux locataires bénéficiaires de la présente loi.

Art. 25, lettre a (nouvelle teneur)

Pour être admis au bénéfice de la présente loi, les immeubles doivent répondre aux conditions suivantes :

- a) comprendre des logements dont les loyers n'excèdent pas d'un tiers la limite supérieure des besoins prépondérants de la population au sens de l'article 6, alinéa 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) ;

Chapitre IIIA Aide personnalisée au logement (nouvel intitulé)

Section 1 (abrogée)

Art. 39A Principe (nouvelle teneur)

¹ Si le loyer d'un appartement répondant aux conditions de l'article 25 de la présente loi constitue pour le locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut être raisonnablement exigé, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une aide personnalisée au logement.

² Le locataire doit présenter une demande d'agrément de son logement auprès du service compétent, dont le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires.

³ L'aide personnalisée au logement est accordée aux locataires proportionnellement à leur revenu, afin de ramener leur taux d'effort au niveau de ceux fixés à l'article 30.

⁴ L'article 31 n'est pas applicable aux bénéficiaires d'une aide personnalisée au logement.

Section 2 (abrogée)

Art. 39B (abrogé)

Art. 39C Obligations du locataire (nouvelle teneur)

¹ Le locataire s'engage à informer sans délai le service compétent du montant de son loyer initial ainsi que de toute notification de modification ultérieure de son loyer. A défaut, il perd le droit à l'aide personnalisée au logement.

² Lors de la fixation du loyer initial et en cas de majoration de loyer, si le service compétent estime le loyer abusif au sens du code des obligations, il peut requérir le locataire de contester son loyer. Si le locataire ne donne pas suite à cette requête, il perd le droit à l'aide personnalisée au logement.

³ L'avis de fixation du loyer initial et l'avis de majoration de loyer prévus par les articles 270, alinéa 2, et 269d, alinéa 1 et alinéa 2, du code des obligations mentionnent le droit du locataire à obtenir une aide personnalisée au logement aux conditions fixées par la loi en s'adressant à l'autorité compétente. Ces avis font également mention de l'alinéa 2 ci-dessus.

Article 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi a pour objectif d'améliorer le système légal existant en matière de logement subventionné.

En effet, si les moyens mis en œuvre à l'origine à cette fin étaient parfaitement appropriés dans les années soixante, il est communément admis que tel n'est plus le cas aujourd'hui.

A l'époque, les « lois Dupont » ont permis de loger dans des conditions convenables des populations appelées à soutenir le fort essor économique de notre pays.

Les bénéficiaires de prestations parvenaient à cette époque relativement rapidement à augmenter leurs revenus, ce qui justifiait la dégressivité des subventions octroyées et le caractère non permanent des logements subventionnés, lesquels sortaient du contrôle étatique des loyers après une vingtaine d'années.

Cet état de fait n'a malheureusement pas perduré, de sorte que notre canton se retrouve désormais confronté à une situation où certaines familles ne peuvent durablement pas se loger dans des conditions décentes sans aide de l'Etat.

De l'avis des auteurs du présent projet de loi, cette situation est due tout d'abord au fait que de nombreuses familles n'arrivent plus à augmenter leurs revenus au cours des années, voire même se trouvent confrontés à un phénomène de paupérisation.

Par ailleurs, il est devenu aujourd'hui terriblement difficile de construire à Genève, de sorte qu'il est pratiquement impossible de mettre suffisamment de logements subventionnés sur le marché.

Aussi, les auteurs considèrent qu'il y a lieu de créer un nouveau mécanisme d'aide dans notre canton, consistant en l'octroi d'aides personnalisées efficaces aux locataires en remplissant les conditions.

Certes, nous connaissons actuellement le système de l'allocation de logement.

Toutefois, les montants octroyés à ce titre sont trop faibles pour remplir dans tous les cas l'objectif social désiré.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'allocation de logement, pour la remplacer par une aide personnalisée au logement, dont le fonctionnement est décrit dans le commentaire article par article.

Le présent projet de loi ne prétend pas d'emblée fournir toutes les solutions adéquates pour moderniser le dispositif légal relatif au logement subventionné.

Il n'aborde en outre pas à dessein à ce stade le maintien dans sa forme actuelle du système HLM, cette question excédant le cadre du présent débat.

Il est conçu par ses auteurs comme une première base de discussion, expression d'une volonté politique concrète, laquelle devra selon toute vraisemblance être affinée lors des débats parlementaires en commission du logement, où il devra être renvoyé.

Commentaire article par article

Ad article 1

Une lettre f a été ajoutée à l'alinéa 2 pour servir de fondement à l'aide à la personne.

Ad article 25

Cette disposition est modifiée pour servir de base à l'aide à la personne voulue par les auteurs du projet de loi. En effet, seul pourra être mis au bénéfice de cette aide le locataire d'un logement dont le loyer n'excède pas d'un tiers 3225 F par pièce par an.

Ad article 39A

Cette disposition constitue le point central de la réforme proposée.

Le projet propose de supprimer l'allocation de logement, pour la remplacer par une aide personnalisée au logement.

Cette aide ne serait octroyée que si l'appartement répond aux conditions de l'article 25 de la loi, à savoir en particulier si son loyer, compte non tenu de l'aide de l'Etat, ne dépasse pas d'un tiers le montant de 3225 F la pièce par an.

Cette cautèle a été mise sur pied afin d'éviter que l'Etat n'intervienne alors que le loyer est manifestement trop élevé.

Par conséquent, lorsqu'un locataire d'un immeuble ne figurant ni en catégorie HBM, HLM ou HM ne dispose pas de suffisamment de moyens

financiers pour payer son loyer, il pourra déposer une demande d'agrément de son logement auprès de l'autorité compétente et se voir octroyer une aide, en fonction de son revenu, de manière à ce que son taux d'effort soit ramené au niveau de ceux prévus à l'article 30 de la loi.

Enfin, il est prévu que la surtaxe ne peut être prélevée pour les bénéficiaires de cette aide.

Ad article 39B

Le nouveau système mis en place n'implique plus qu'une demande d'agrément particulière d'un logement soit sollicitée.

En effet, l'octroi de l'aide personnalisée au logement impliquera, d'une part, que le loyer n'excède pas d'un tiers les besoins prépondérants de la population.

D'autre part, le locataire doit satisfaire aux conditions de revenu posées par la loi.

Par conséquent, une demande d'agrément du logement en tant que telle apparaît superfétatoire.

Ad article 39C

Les alinéas 1 et 2 de l'article 39C ont été améliorés pour tenter d'éviter les abus.

Actuellement, le système d'allocation logement prévoit que le locataire est obligé d'informer le service compétent de toute modification de son loyer et peut être requis de le contester, à défaut de quoi il est sanctionné.

Dans leur nouvelle teneur, ces alinéas étendent l'obligation d'informer et de contester à la fixation du loyer initial, le défaut de remplir cette incombance ayant pour conséquence une perte du droit à l'aide personnalisée au logement.

Enfin, l'alinéa 3 de cette disposition est mise à jour pour tenir compte de la nouvelle dénomination de l'aide à la personne.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable au présent projet de loi.