

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Alberto Velasco, Roger Deneys, Marion Sobanek, Christian Frey, Salima Moyard, Romain de Sainte Marie, Isabelle Brunier, Lydia Schneider Hausser, Jean-Charles Rielle, Cyril Mizrahi, Christian Dandrès*

*Date de dépôt : 12 avril 2017*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05)** *(Pour des immeubles regroupant différentes catégories de logement et éviter les déménagements forcés)*

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

### **Art. 1 Modifications**

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

### **Art. 16, al. 3 (nouveau)**

<sup>3</sup> Un immeuble peut être constitué d'habitations appartenant à différentes catégories telles que définies à l'alinéa 1. Dans ce cas, les dispositions de la présente loi applicables en fonction de la catégorie s'appliquent à la part de l'immeuble appartenant à cette catégorie.

### **Art. 31, al. 7 à 10 (nouveaux)**

#### ***Immeubles de différentes catégories***

<sup>7</sup> La résiliation du bail prévue par la loi en cas de dépassement des normes de revenus (barème de sortie) ne peut pas être requise par le département dans les immeubles constitués d'habitations appartenant à différentes catégories selon l'article 16, alinéa 3 de la loi.

<sup>8</sup> Lorsqu'un locataire dépasse le barème de sortie, le propriétaire procède à un échange de catégorie entre deux habitations de l'immeuble dans les cas suivants :

- a) lorsqu'un autre locataire de l'immeuble quitte une habitation d'une catégorie supérieure,
- b) lorsqu'un autre locataire demande à effectuer un échange de catégorie avec celle de son propre logement et qu'il remplit les conditions légales d'accès à cette catégorie.

<sup>9</sup> Le propriétaire informe le département des changements de catégorie des habitations. Ce dernier fixe la date officielle de changement de catégorie.

<sup>10</sup> Le locataire qui voit sa catégorie d'habitation modifiée est soumis aux dispositions légales propres à cette nouvelle catégorie dès la date officielle de changement de catégorie.

### **Art. 31B, al. 2 (nouveau) (les al. 2 et 3 anciens devenant les al. 3 et 4)**

<sup>2</sup> En cas de sous-occupation, la résiliation du bail peut intervenir uniquement après le refus par le locataire d'une proposition de nouveau bail dans le même immeuble pour une habitation de même catégorie ou de catégorie inférieure répondant aux normes d'occupation en vigueur.

### **Art. 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,

La construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population est insuffisante à Genève. De plus, l'équilibre financier et la gestion de ce parc de logements sont complexes et posent problème à de nombreux locataires qui voient leur situation personnelle évoluer; c'est dans ce domaine que le présent projet de loi entend agir.

Le système mis en place par la LGL prévoit divers instruments financiers visant à abaisser les loyers payés par les locataires en fonction de l'appartenance des immeubles à l'une ou l'autre catégorie de logement, soit HBM, HLM ou HM. Ces catégories visent elles-mêmes des groupes cibles de locataires, en fonction de leurs revenus, en partie différents. Ce système cloisonné de catégories de logement implique que les locataires qui ne répondent plus aux limites de revenus dans des immeubles HBM ou HLM sont contraints de quitter leur logement lorsque leur revenu dépasse les limites admises. De plus, la loi actuelle prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement, l'Etat requiert la résiliation du bail.

### **Les déménagements « forcés » sont un défaut majeur du système actuel**

Les situations de déménagements « forcés » sont de plus en plus fréquentes pour des raisons sociales et économiques. La composition du groupe familial habitant un logement varie et cela de manière toujours plus fréquente avec l'augmentation des recompositions familiales. Les fortes variations de revenus au cours de la vie sont elles aussi en augmentation au gré des périodes d'emploi, de chômage ou de formation.

Les déménagements que le système de catégories d'immeubles implique sont problématiques pour les locataires concernés sur le plan économique et social. Ils détruisent des liens sociaux et oblige la famille, plus particulièrement les enfants, à recréer un nouveau réseau social dans un nouveau quartier. Ces déménagements coûtent d'autre part cher aux locataires concernés. Les déménagements à répétition dans un immeuble nuisent d'autre part au maintien et au renforcement des liens sociaux alors que ceux-ci sont éminemment positifs sur le plan de la régulation des conflits de voisinage, de la solidarité et de l'entraide entre voisins. D'autre part, la

nécessité de devoir résilier le bail de locataires ne répondant plus aux normes de revenus admises dans la catégorie du logement occupé alourdit la charge administrative des bailleurs sociaux.

### **Une seule catégorie de logements par immeuble nuit à la mixité sociale et à la solidité financière de certains projets**

La loi actuelle implique que les immeubles soumis à la loi entrent dans l'une ou l'autre catégorie de logements. Cela conduit inévitablement à concentrer dans un immeuble des locataires éligibles qui ont pour point commun d'entrer dans la même catégorie de revenus. Cela favorise la création de « ghettos » et nuit à la mixité sociale. Cette dernière doit au contraire être promue puisqu'elle favorise l'apaisement des tensions sociales. D'autre part, le fait de pouvoir construire des immeubles « mixtes » permettra d'améliorer la solidité financière de certains projets, notamment en catégorie HBM. Pour autant, cela ne pourra pas aboutir à une production moindre de logements HLM et HBM, les obligations légales en la matière étant inchangées.

### **Pour des immeubles de différentes catégories**

Afin d'offrir une alternative aux déménagements « forcés » des locataires de logements subventionnés, le présent projet de loi vise à rendre possible la construction d'immeubles regroupant des logements appartenant à différentes catégories et à mettre en place un système aboutissant à un changement de catégorie du logement lorsqu'un locataire atteint le barème de sortie de sa catégorie en lieu et place d'un déménagement. Concrètement, le bail du locataire qui a atteint le barème de sortie ne sera plus résilié comme prévu dans la loi actuelle. Par contre, dès le moment où un locataire occupant une habitation d'une catégorie supérieure quittera l'immeuble ou qu'un autre locataire éligible demandera à ce que son logement change de catégorie, (forcément vers une catégorie inférieure afin de diminuer son loyer) le propriétaire devra procéder à un échange de catégorie des deux logements concernés. Certes, ce projet de loi ne résoudra pas l'entier de la problématique des déménagements dans les immeubles subventionnés ; un échange de catégorie ne sera pas toujours possible à moyen terme faute de départ ou de locataires éligibles. De plus, il ne pourra s'appliquer rétroactivement et ne pourra que difficilement s'appliquer à des immeubles déjà existants. Le gros avantage des modifications légales proposées réside dans le fait que le nombre de logements de chaque catégorie dans l'immeuble restera stable et que de nombreux déménagements seront évités. Seule la

taille des appartements attribués à chaque catégorie pourrait dans la durée varier selon les échanges pratiqués. La mixité sociale sera renforcée tout comme la solidité financière des projets immobiliers de logements sociaux.

### **Pour des échanges d'appartements en cas de sous-occupation**

L'évolution de la composition d'un groupe familial est une dynamique naturelle et inévitable. Il en résulte des cas nombreux de sous-occupation de logements subventionnés, notamment après le départ des enfants du foyer familial. A teneur de la loi actuelle, le département requiert de la part du propriétaire la résiliation du bail. Le locataire supporte donc seul les conséquences de la sous-occupation, alors que, compte tenu de la difficulté à trouver un logement à loyer abordable, il se trouve dans une position bien plus difficile qu'un propriétaire qui reprend la maîtrise de son bien dès lors qu'il est vacant. Le présent projet de loi oblige les propriétaires à proposer au locataire un nouveau logement de la même catégorie ou d'une catégorie inférieure, dans le même immeuble, avant de pouvoir, en cas de refus, résilier le bail. Cette disposition obligera les propriétaires à être proactif afin de résoudre, de manière respectueuse des intérêts du locataire, le problème de la sous-occupation.

### **Commentaire par article**

#### ***Art. 16, al. 3***

L'actuel article 16 prévoit l'existence de trois catégories d'immeubles mis au bénéfice de la loi. Un immeuble, comme ensemble d'habitations, appartient à l'une ou l'autre catégorie et les instruments financiers mis en place s'appliquent, ou non, en fonction de la catégorie de l'immeuble. Le nouvel alinéa 3 prévoit qu'un immeuble puisse être constitué d'habitations appartenant à différentes catégories telles que définies à l'alinéa 1. Dans ce cas, les dispositions de la présente loi, applicables en fonction de la catégorie, s'appliquent à la part de l'immeuble appartenant à cette catégorie.

#### ***Art. 31, sous-note***

La nouvelle sous-note, prenant place après l'article 6 actuel, regroupe les dispositions spécifiques aux « Immeubles de différentes catégories » institués par la modification de l'article 16.

***Art. 31, alinéa 7***

L'article 31, alinéa 4, prévoit que le département puisse requérir la résiliation du bail des locataires dépassant le barème de sortie. Le nouvel alinéa 7 prévoit une dérogation à ce principe pour les immeubles d'habitations appartenant à différentes catégories en prévoyant que la résiliation ne peut pas être requise par le département. Compte tenu de la nouvelle possibilité offerte par ce projet de loi en matière d'échange de catégorie, de la longueur des procédures de résiliation de bail connue aujourd'hui et de la volonté du locataire soumis à une surtaxe de voir sa situation évoluer, cette modification légale ne devrait pas entraîner d'occupation prolongée d'un appartement par des locataires ne répondant pas aux critères de revenu définis par la loi.

***Art. 31, alinéa 8***

Le fait qu'un locataire dépasse le barème de sortie qui existe en catégorie HBM et HLM déclenche une obligation pour le propriétaire dans deux cas précis. Il doit procéder à un échange de catégories d'habitations entre deux habitations lorsqu'un autre locataire de l'immeuble habitant une habitation d'une catégorie supérieure (selon la loi, HBM désigne la catégorie 1, HLM désigne la catégorie 2, HM désigne la catégorie 4) quitte son logement. Dans ce cas, le logement occupé par le locataire passe dans la catégorie de l'habitation vacante et vice-versa. Le propriétaire doit d'autre part procéder à un échange de catégories de logement lorsqu'un autre locataire souhaite et est éligible pour que soit attribué à son logement une catégorie inférieure. Concrètement, puisque c'est un locataire HBM ou HLM qui aura atteint le barème de sortie, c'est un locataire HM qui devra être éligible pour que son appartement passe en catégorie HBM ou HLM.

***Art. 31, alinéa 9***

Le propriétaire informe le département des changements de catégorie et c'est le département qui fixe la date officielle de changement de catégorie. Cette date fera d'autre part foi en matière de modifications éventuelles des subventions perçues par le propriétaire ou les locataires. Celles-ci seront recalculées en fonction des règles applicables aux locataires mais aussi, s'agissant des subventions à la construction, lorsqu'un échange de deux appartements de tailles différentes aura eu lieu.

**Art. 31, alinéa 10**

L'alinéa 10 précise que locataire qui voit sa catégorie d'habitation modifiée est soumis aux dispositions légales propres à cette nouvelle catégorie dès la date de changement de catégorie et ce avec tous les droits et devoirs qui s'applique à cette nouvelle catégorie.

**Art. 31B, alinéa 2**

L'article 31B de la loi liste les motifs qui donner lieu à une demande de résiliation du bail par le département auprès du propriétaire. Le nouvel alinéa 2 prévoit qu'en cas de sous-occupation, cette demande ne peut avoir lieu qu'après un refus de la part du locataire d'un nouveau bail dans le même immeuble pour une habitation de même catégorie ou de catégorie inférieure répondant aux normes en matière de taux d'occupation.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de réserver un bon accueil à ce projet de loi.