

*Date de dépôt : 25 janvier 2021*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Marti, Sylvain Thévoz, Diego Esteban, Alberto Velasco, Helena Verissimo de Freitas, Nicolas Clémence, Thomas Wenger, Grégoire Carasso, Badia Luthi sur le soutien individuel aux locataires en période d'épidémie de COVID-19**

*Rapport de majorité de M. Alberto Velasco (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Yvan Zweifel (page 39)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Alberto Velasco**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de ses séances des 9, 16 et 23 novembre et du 7 décembre 2020 ainsi que du 18 janvier 2021 sous la présidence de M<sup>me</sup> Caroline Marti. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M<sup>me</sup> Sarah Emery.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

## Introduction

La crise actuelle liée au COVID-19 a réduit brutalement les revenus de bon nombre de ménages qui ne sont plus en mesure de s'acquitter de leur loyer. Bien que le Conseil fédéral, au mois de mars, ait prolongé temporairement le délai de paiement des loyers de locaux d'habitation de 30 à 90 jours et que le Conseil d'Etat genevois ait suspendu les évacuations de locataires pendant quelques mois, il semble peu probable que des locataires qui n'auraient pas été en mesure de s'acquitter de leur loyer pendant trois mois aient les moyens de payer, en une fois, à la fin du délai de 90 jours, l'équivalent de 3 mois de loyer. Par ailleurs, en dépit du déconfinement amorcé dans le courant du printemps, certaines personnes n'ont pas retrouvé leur niveau de revenu d'avant la crise. Sans soutien financier supplémentaire accordé à ces locataires, on se dirige tout droit vers une vague de résiliations de baux d'habitation dans les mois qui viennent.

Or, la perte de son logement représente malheureusement pour beaucoup de locataires et leurs familles un aller simple vers la plus profonde précarité. Une pente abrupte qu'il est ensuite extrêmement difficile de remonter. De surcroît, pour les locataires titulaires de baux anciens, dont les loyers sont de ce fait nettement inférieurs aux prix actuels du marché, retrouver un logement accessible selon leur niveau de revenu peut s'avérer tout simplement impossible. Si pour certains bailleurs cela représente une opportunité d'augmenter sensiblement les loyers et par là leur rendement locatif, cela causerait une profonde crise sociale, aussi dévastatrice pour les personnes concernées que coûteuse pour l'Etat.

Face à la crise du COVID-19, l'Etat de Genève est très rapidement intervenu, d'entente avec les représentant-e-s des locataires et des bailleurs, pour soutenir financièrement les locataires de locaux commerciaux très fortement impactés par la crise. Cette démarche fut salutaire pour les petit-e-s commerçant-e-s et a sans doute évité de nombreuses faillites. Toutefois, nombreux sont les locataires de locaux d'habitation à être également menacés, ce qui doit amener l'Etat à intervenir.

S'il est essentiel de sauver, par des mesures simples, immédiates et temporaires, les emplois qui peuvent l'être, il est tout aussi essentiel de s'assurer que ces travailleur-euse-s puissent garder leur logement.

Par ailleurs, il n'est pas inutile de rappeler que le droit au logement est clairement prévu par la constitution genevoise et, à ce titre, son application relève de la responsabilité de l'Etat. S'il l'Etat faillit aujourd'hui dans sa tâche d'assurer un toit à chacun-e, il devrait au moins être en mesure d'intervenir pour éviter que celles et ceux qui en ont un le perdent. C'est

l'objectif de ce projet de loi : intervenir avant que la spirale infernale happe les locataires en situation financière difficile et éviter à tout prix les réalisations de baux et les évacuations liées à la crise du COVID-19.

C'est dans cet objectif que les initiant-e-s proposent que l'Etat prenne à sa charge, de manière temporaire, le paiement des loyers des personnes dont les revenus auraient été réduits par la crise sanitaire et qui se retrouvent sous la menace d'une résiliation de bail. Ce soutien, qui prend la forme d'un prêt à taux zéro, n'est donc pas une prestation sociale sous condition de ressources et n'est de ce fait pas soumis au principe de hiérarchie des prestations et de subsidiarité. Cette mesure permettra également d'identifier les locataires financièrement et socialement vulnérables et de leur apporter le soutien nécessaire notamment en les orientant vers les structures adéquates. Les initiant-e-s saisissent cette opportunité de prévenir plutôt que de guérir et accorder le coup de pouce transitoire aux locataires financièrement vulnérables pour leur éviter une chute dans la précarité.

## **Travaux de la commission**

### *Audition de M. Velasco, signataire du projet de loi*

L'auditionné rappelle qu'un projet de loi assez similaire avait été déposé cet été 2020. Cependant, ce dernier comportait la différence suivante : le loyer était assumé gratuitement sans que le locataire doive rembourser un éventuel prêt. En revanche, le projet de loi 12798 prévoit que le locataire obtienne un prêt qui doit être remboursé dans un certain délai.

Il indique que l'Hospice général agit sur dossier avec un temps de traitement assez conséquent. Or, le projet de loi concerne des personnes qui n'ont pas forcément accès aux prestations de l'Hospice général. Ces dernières peuvent se retrouver pendant une période donnée avec un déficit important, malgré la possession d'un actif non réalisable immédiatement, et de ce fait elles peuvent avoir besoin d'une aide afin d'assumer, en urgence, le paiement de leur loyer. Ainsi, le projet de loi prévoit une aide pour les personnes qui risquent de perdre leur logement durant la crise sanitaire. En effet, en cas de perte de logement il n'est pas évident de retrouver par la suite un nouveau logement avec le même loyer et, s'agissant du droit du bail, la loi est stricte : si la personne n'a pas la possibilité de payer son loyer immédiatement après la mise en demeure, le contrat de bail est résilié. Dans ce cas, il est compliqué et difficile de revenir en arrière.

### Questions des commissaires

Concernant l'information sur le nombre de personnes qui auraient déjà été expulsées ou seraient proches de l'être, l'auditionné répond qu'il n'a pas eu

personnellement de retours, mais que l'Association suisse des locataires (ci-après : ASLOCA) a reçu des appels téléphoniques de personnes craignant une expulsion. Une enquête effectuée au niveau national montre qu'environ 50% des locataires craignent de ne pas pouvoir payer leur loyer !

S'agissant de confirmer qu'à la date de l'audition aucune personne n'a été expulsée, il déclare qu'au niveau du tribunal ces cas existent et que les cas d'expulsion spécifiquement liés à la crise sanitaire vont bientôt commencer. Par ailleurs, ce projet de loi prévoit d'agir en urgence et, bien qu'il n'y ait pas encore de statistiques, il est possible que dans 15 jours ou dans un mois il y ait des personnes dans cette situation.

En réponse à la question de savoir pourquoi les signataires du projet de loi n'ont pas élaboré un projet qui empêche l'expulsion des personnes durant la crise sanitaire, l'auditionné indique que l'expulsion relève du droit du bail, qui est réglementé au niveau fédéral. Il indique que, sauf erreur de sa part, la Confédération a pris au mois de mars 2020 des dispositions allant dans ce sens, mais il ne sait pas si elles sont toujours applicables. Il précise que le Conseil d'Etat genevois aurait aussi pu prendre cette mesure, mais il ne l'a pas fait.

Au sujet de la durée de l'aide pour une personne qui n'a plus de revenu et des catégories de personnes à qui ce projet de loi s'adresse, soit s'il vise les employés, les indépendants, ou les personnes sans autorisation de séjour et sans travail, l'auditionné répond que les personnes sans autorisation de séjour et sans permis de travail ne peuvent pas bénéficier de cette aide, car elles n'ont pas le droit de conclure un contrat de bail. Il poursuit en indiquant qu'aujourd'hui une personne peut perdre son emploi immédiatement et se retrouver dans une situation difficile ; et ce malgré le fait qu'elle puisse avoir un actif, car celui-ci peut s'avérer non réalisable. De plus, cette personne peut ne pas avoir le droit à l'Hospice général. Par conséquent, cette dernière a besoin d'un prêt d'argent immédiat pour payer son loyer durant un ou deux mois. Il ajoute qu'ensuite, dès que la personne aura les moyens de le faire, elle remboursera le prêt. Il s'agit donc de cas bien particuliers qui visent uniquement quelques personnes. L'objectif poursuivi est d'éviter que des personnes perdent leur logement.

Ensuite, il explique que, lorsqu'il était juge assesseur au Tribunal des baux et loyers, il a rencontré des personnes qui pensaient pouvoir attendre après leur mise en demeure du paiement de loyer et se sont retrouvées de ce fait avec leur bail résilié. De plus, malgré le fait que les services sociaux étaient prêts à payer le loyer de ces personnes, le bail n'a été rétabli. Le but est d'éviter ce genre de situation. S'agissant de la durée, il indique que cette aide est prévue durant la crise sanitaire. Ainsi, une fois que l'économie aura

redémarré, les personnes auront moins de problèmes pour s'acquitter du paiement de leur loyer. Dès lors, il espère que cela ne dure que quelques mois.

S'agissant de savoir si l'ASLOCA a des exemples de cas concrets, l'auditionné, par ailleurs président de cette association, indique qu'ils n'ont pas les statistiques, mais qu'en revanche il sait que des personnes angoissées téléphonent et demandent à qui elles doivent s'adresser pour obtenir une aide ou un prêt.

Deux questions lui sont posées :

- 1) Concernant la durée, l'art. 3 prévoit une durée qui s'étend d'avril à décembre 2020 ; il se demande, au vu des circonstances actuelles, s'il ne serait pas judicieux d'étendre cette période pour le futur.
- 2) L'art. 2 al. 1 let. a prévoit la condition suivante : pour qu'une personne puisse obtenir une aide, elle doit avoir été menacée d'une résiliation de son contrat de bail et d'une expulsion de son logement. Il se demande si cette précision a une raison particulière.

On demande à l'auditionné si la menace n'est pas suffisante, car le fait de ne plus avoir de bail place la personne dans une situation de précarité très importante.

A la suite de quoi, il indique que l'art. 2 al. 1 let. a est formulé comme suit : « [...] ont reçu de leur bailleur une mise en demeure de payer leur loyer qui les place sous la menace d'une résiliation de bail et d'une expulsion de leur logement ». Ainsi, la résiliation du contrat de bail n'est pas encore intervenue. Il rappelle que le but du projet de loi est d'éviter des résiliations. En effet, une fois que la résiliation intervient, il est trop tard.

S'agissant de la première question, il pense que d'ici décembre 2020 la situation liée à la crise sanitaire se sera résorbée, du moins il l'espère. Il ajoute qu'il s'agit d'une projection et il est possible que la crise sanitaire dure. Néanmoins, il estime qu'il conviendra de revoir les choses au mois de janvier 2021 si la situation persiste.

Une commissaire rappelle qu'un projet de loi assez proche avait été déposé avant les vacances d'été 2020. Dans ce cadre-là, l'Hospice général avait été auditionné ; lors de cette audition, ce dernier avait soulevé le problème de la subsidiarité de l'aide. A son avis, dans la situation liée à la crise sanitaire actuelle, il existe déjà des aides dans tous les domaines selon les différents statuts et elle a l'impression que ce projet de loi vient rajouter une couche. Or, durant l'audition de l'Hospice général, il a été relevé que des mesures pour aider les personnes avaient été prises. Ainsi, elle se questionne sur la nécessité d'ajouter cette aide relative au logement.

L'auditionné explique que l'Hospice général doit constituer un dossier avant d'octroyer des aides. Il précise que celui-ci ne peut pas agir dans l'urgence. En effet, le temps passe pendant que l'Hospice général constitue le dossier de la personne, etc. Or, dans le cas des expulsions, il faut parfois agir dans les 48 heures, voire 24 heures. Il indique que l'art. 5 prévoit la chose suivante : « *Le canton communique activement sur l'existence de cette mesure de soutien financier [...]* ». Dès lors, l'Hospice général ou une association pourraient mettre en place un mécanisme rapide pour octroyer un prêt immédiat avec un remboursement dans un certain laps de temps.

A la suite de quoi, elle demande s'il ne serait pas nécessaire qu'un critère sur le montant de la perte de revenu soit sollicité, car presque toute la population a subi une perte de revenu à un moment donné. Elle ajoute qu'il serait aussi peut-être opportun d'examiner au préalable quelles autres aides les locataires auraient éventuellement reçues en précisant qu'elle a l'impression, en l'absence des critères évoqués, que les conditions d'accès à ce prêt sont extrêmement larges.

L'auditionné cite l'art. 4 : « *Le canton effectue un accompagnement social des personnes bénéficiant de cette aide financière pour : a) évaluer leurs capacités de remboursement et en prévoir les modalités ; b) évaluer les autres types d'aide auxquelles ces personnes pourraient avoir droit ; c) les orienter vers les services de l'Etat, des communes ou des organismes privés susceptibles de leur fournir un soutien social et financier adéquat* ». Ainsi, le projet de loi prévoit des conditions. Il déclare que le système doit pouvoir être rapide. Il ajoute que si la commission propose un amendement, qui prévoit d'autres moyens permettant une réaction rapide, alors il sera ouvert à la discussion.

A la suite de quoi, la présidente souhaite faire une remarque à propos de la problématique relative à la subsidiarité qui a été évoquée par l'Hospice général lors de son audition. Elle explique que l'Hospice avait indiqué que le projet de loi de l'époque posait un problème, car l'aide financière n'était pas remboursable. Or, dans le cas présent, il s'agit d'une aide financière sous forme de prêt, comme cela a été prévu pour les entreprises en difficulté. C'est la raison pour laquelle le projet de loi 12798 ne soulève pas de problème de subsidiarité.

En réponse à un commissaire qui a l'impression que l'art. 4 relatif à l'évaluation de la capacité de rembourser et aux types d'aides ne vise pas des conditions à l'octroi d'un prêt, il lui semble, en effet, qu'il s'agit d'un simple suivi qui n'a aucune importance, tant pour se voir octroyer un prêt que pour les conditions de remboursement qui sont fixées à 7 ans selon le projet de loi. L'auditionné cite l'art. 4 let. a : « *évaluer leurs capacités de remboursement*

*et en prévoir les modalités* ». Ainsi, la personne peut s'engager à rembourser son prêt en 6 mois ou en 3 mois si elle retrouve un travail directement ; mais cette durée peut aussi être plus longue. Il continue avec l'art. 4 let. b qui prévoit la condition suivante : « *évaluer les autres types d'aide auxquelles ces personnes pourraient avoir droit* ». A ce sujet, il explique qu'il constate fréquemment que ces personnes ont peu de connaissances sur les possibilités d'aides offertes par le canton. En effet, mis à part l'Hospice général, certaines communes possèdent des services sociaux, comme c'est le cas de la Ville de Genève. Derechef, lorsqu'il était juge assesseur au Tribunal des baux et loyers, il y avait des communes dont les services sociaux étaient disposés à aider les personnes, pour autant qu'elles se présentaient à temps. Il précise que c'est là que réside tout le problème, car les services sociaux doivent préparer le dossier, etc. Il ajoute que des fonds privés aident aussi ces personnes. Il rappelle que la question de la temporalité peut parfois jouer un rôle important.

Ensuite, un commissaire trouve judicieux de prendre les devants en mettant en place ces filets de secours. En effet, il n'a pas de doute sur le fait qu'il y aura un certain nombre de cas d'urgence tels que décrits et il rappelle que le parti socialiste avait déjà déposé, sauf erreur de sa part, un projet de loi au mois de mai 2020 qui suggérait également à la commission de voter dans l'urgence. Par conséquent, il a deux questions :

- 1) Sachant que l'ASLOCA a mené différentes démarches avec le Conseil d'Etat et les bailleurs, il se demande si celles-ci ont pu être approfondies.
- 2) Il n'est pas totalement convaincu que la question de la subsidiarité ne s'applique pas dans ce projet de loi. Il se demande si ce dernier prévoit vraiment la bonne formule et si les démarches tripartites de l'ASLOCA n'auraient pas plus de chances ; ou éventuellement si une motion serait préférable, puisqu'elle permettrait au Conseil d'Etat de mettre en place le bon mécanisme. Il précise que sur le principe il soutient la démarche proposée par ce projet de loi.

L'auditionné explique que, au mois de mars 2020, l'ASLOCA avait mis en place un accord avec le conseiller d'Etat de l'époque, M. Maudet. Il poursuit en indiquant que, parallèlement à cela, l'ASLOCA avait abordé les conseillers d'Etat du département de la cohésion sociale (ci-après : DCS) et du département du territoire (ci-après : DT) et n'a pas obtenu de réponse de leur part, malgré ses demandes réitérées et le fait que les milieux immobiliers étaient d'accord d'entreprendre cette démarche.

Par ailleurs, il indique que l'ASLOCA ne pensait pas qu'il y aurait une deuxième vague. Dès lors, il y a deux semaines, elle a demandé à M. Hodgers

si une réunion était envisageable afin d'aborder ce sujet. Cette réunion est donc prévue dans 15 jours et son issue n'est pas encore connue. Il ajoute que, si cette réunion permet de trouver un accord d'ici un mois, alors ledit projet de loi deviendra subsidiaire. Néanmoins, actuellement aucune mesure n'est mise en place pour les locataires. En revanche, des aides sont prévues pour les indépendants et les petits commerces. Il précise qu'en ce qui concerne les locataires le Conseil d'Etat n'a rien prévu pour l'instant et de ce fait ce projet de loi est donc nécessaire, car il pourrait éventuellement apporter une solution lors de cette réunion.

A la suite de quoi, le département confirme la tenue de la séance annoncée par l'auditionné ; celle-ci se tiendra dans moins de 15 jours. Il indique que la matière traitée dans ce projet de loi concerne le DT et le DCS et il pense qu'il serait, le cas échéant, utile d'auditionner le DCS, notamment sur la question de la subsidiarité et des éventuelles autres aides à prévoir. Il rappelle que la commission avait par le passé auditionné le directeur général de l'office de l'action, de l'insertion et de l'intégration sociales (OAIS) et il est certain que ce dernier serait disposé à venir répondre aux questions de la commission.

La présidente déclare, en l'absence d'opposition, que la commission auditionnera les trois acteurs suivants : 1) le département de la cohésion sociale ; 2) l'ASLOCA ; 3) le CAPAS.

### ***Auditions de MM. Christian Dandrès et Pierre Stastny, avocat juriste – ASLOCA***

M. Stastny explique que l'ASLOCA tient une permanence téléphonique sur la base de documents qui lui sont transmis. Ainsi, les personnes documentent leurs problèmes et ne font pas seulement état de leur situation. Il indique que les constats qui vont suivre concernent les dix derniers jours ouvrables, soit à partir du jour où l'ASLOCA a eu connaissance de son audition. En effet, cette dernière ne dispose pas de statistiques précises.

Ensuite, il déclare que les données collectées permettent de dire que, sur les dizaines d'appels que reçoit l'ASLOCA, les profils sont souvent les mêmes. Il s'agit d'indépendants, tels que des comptables, chauffeurs de taxi, personnes tenant un tabac, etc., qui ont connu des diminutions de revenu en lien avec la crise sanitaire de COVID-19. Ainsi, ces derniers se retrouvent dans l'incapacité de s'acquitter de leur loyer, car tous les propriétaires immobiliers ne jouent pas forcément le jeu de proposer une diminution de loyer ou un arrangement de paiement. Dès lors, ces personnes doivent

effectuer un arbitrage entre payer le loyer de leur appartement ou celui de leur outil de travail.

Il ajoute qu'il y a aussi des personnes qui sont au chômage, car elles ont perdu leur travail consécutivement à la crise sanitaire, ou qui ont subi une réduction de leur horaire de travail (ci-après : RHT). Il précise que cela concerne des dizaines de témoignages de personnes qui ont des familles. De plus, la situation actuelle est loin du cas où il s'agit uniquement de personnes sans papiers ou autres. Par conséquent, cette population atteinte par la seconde vague est très différente de celle liée à la première vague. Derechef, il s'agit d'indépendants, de personnes qui travaillent sur appel, de RHT ou de personnes qui ont perdu leur emploi. Il ajoute que ces personnes ont de véritables difficultés. En effet, soit elles sont mises en demeure, soit elles ont déjà reçu une résiliation de leur contrat de bail. A ce sujet, il note un net accroissement de ce type de demandes dans la pratique. Pour ces raisons, il estime que l'intérêt du projet de loi est clairement manifeste.

Ensuite, il explique que ce projet de loi a l'avantage de répondre au problème de la faiblesse du droit du bail. En effet, lorsqu'une personne reçoit une mise en demeure, si elle ne paie pas dans le délai de 30 jours, son contrat de bail est résilié. Il précise que du point de vue juridique il n'est pas possible, une fois cette résiliation intervenue, d'obtenir une remise en vigueur du contrat de bail. Il revient sur la situation de ce printemps 2020 : le Conseil fédéral, dans le cadre des mesures d'urgence prises sur la base de l'ordonnance COVID-19, avait suspendu temporairement les délais durant 90 jours. Or, cela n'est pas le cas actuellement. Ainsi, le projet de loi a l'avantage de prévoir une réaction immédiate afin d'éviter le risque de la résiliation du contrat de bail.

### Questions des commissaires

Au sujet des sous-locataires, car le projet de loi ne les mentionne pas, M. Dandrès explique que la sous-location est un contrat de bail à part entière. Il ajoute que le projet de loi ne fait pas la distinction entre la location et la sous-location. Ainsi, si le sous-locataire ne parvient pas à payer son loyer, son contrat peut être résilié selon le même mécanisme que pour le locataire principal vis-à-vis du bailleur principal. Il répète que l'objectif du projet de loi est de sauvegarder le logement des personnes. M. Stastny ajoute que si le sous-bailleur, soit le locataire principal de l'appartement, ne reçoit pas le loyer, alors il ne va pas payer et le logement sera perdu. Il indique que l'art. 2 al. 1 let. a du projet de loi est formulé de la manière suivante : « [...] ont reçu de leur bailleur une mise en demeure [...] ». Par conséquent, cet article devrait aussi couvrir les sous-bailleurs.

Au sujet des chiffres relatifs aux constatations susmentionnées, notamment sur le nombre de résiliations, de mises en demeure, d'expulsions, M. Stastny répond qu'il n'y a pas encore eu d'expulsions à ce stade, car cela nécessite de passer devant le juge, et de ce fait cela prend du temps. En revanche, il y a eu la reprise d'anciennes procédures. Il précise que, au vu de cette audition, il a envoyé un e-mail aux conseils juridiques de l'ASLOCA, auquel seulement quatre personnes ont pris le temps de répondre avec un descriptif clair. Ainsi, il ressort des informations acquises, qu'il y a 22 ou 23 personnes concernées. Dès lors, si l'on procède à une extrapolation pour les personnes qui n'ont pas répondu, alors il y a plusieurs dizaines de cas. Il estime donc que ces cas ne sont pas anecdotiques et il ajoute qu'il y a une prévalence importante sur les problématiques de la mise en demeure et de la résiliation du contrat de bail. Derechef, il n'y a pas encore eu de jugement d'évacuation issu de cette nouvelle vague. M. Stastny confirme que les deux tiers des cas concernent la mise en demeure et que le reste vise la résiliation de contrat de bail, cela correspond à 6 cas de résiliations et à 14 de mises en demeure, ces chiffres reposent seulement sur les informations des quatre personnes qui ont répondu à son e-mail.

Concernant la nature des propriétaires, soit s'il s'agit de privés, d'institutions ou de propriétaires publics, M. Stastny indique qu'il y a des caisses de pension, un assureur social accident et un cas de l'Hospice général, mais qu'il s'agit surtout de propriétaires institutionnels.

A la suite de ces réponses, un commissaire est surpris, car il a toujours entendu dire qu'il s'agissait de petits propriétaires ; or il se rend compte aujourd'hui que cela n'est pas le cas. Ainsi, il est étonné et a de la peine à imaginer que les impôts des citoyens servent à financer les propriétaires institutionnels.

M. Dandrès déclare que le but du projet de loi est d'éviter un risque juridique réel, qui est la mise en demeure et la résiliation du contrat de bail. Il ajoute qu'il ne revient pas à l'ASLOCA de tirer des conséquences. Cependant, il convient de sauver des personnes. Il précise qu'il s'agit de l'évacuation d'un locataire tant de l'Hospice général que d'une caisse privée ou publique. Il ajoute que la question juridique concerne la faiblesse du droit du bail.

M. Stastny déclare qu'il ne s'agit pas de financer à fonds perdu des bailleurs institutionnels. En effet, si les loyers étaient payés, alors ces derniers seraient payés. Le projet de loi prévoit que le loyer est payé par le biais d'un prêt qui sera remboursé.

Le commissaire indique que le fait de savoir que les impôts du contribuable vont servir à accroître le bénéfice des institutions mentionnées lui pose problème. Il estime que la solidarité des propriétaires individuels, qui sont régulièrement mis au pilori au sein de cette commission par les groupes connus, est en réalité exemplaire. En effet, il explique que ses contacts dans ce domaine témoignent d'une certaine compréhension. Il ajoute que le projet de loi prévoit que les personnes qui sont régulièrement protégées vont être financées avec les impôts du contribuable. Il est donc passablement choqué.

M. Dandrès déclare qu'il faut garder à l'esprit que la mise en demeure et la résiliation du contrat de bail ne sont pas une fiction, et qu'une expulsion peut être prononcée, quelle que soit la typologie du bailleur. Il ajoute que l'objectif est d'éviter la résiliation de contrat de bail.

M. Stastny précise que, si les personnes connaissent une résiliation de leur contrat de bail, alors ces dernières vont devoir être logées par la suite dans des hôtels ou dans des structures de relogement qui ont également un coût. Par conséquent, si l'analyse du député PLR est correcte, soit que si les personnes n'ont pas les moyens suffisants, alors elles vont finir par être prises en charge par l'Etat, le coût risque d'être encore plus élevé que le montant des loyers. Il ajoute que les personnes qui contactent l'ASLOCA espèrent que leur situation est temporaire, car elles ont encore à terme un avenir économique. Ainsi, il s'agit de tenter de sauver leur contrat de bail pour éviter que ces personnes tombent dans un circuit qui comporte aussi des coûts pour l'Etat.

En réponse à la question de savoir si le sondage concerne des baux privés ou des baux commerciaux et si ces cas ne peuvent pas être traités par l'Hospice général, M. Stastny répond qu'il s'agit exclusivement de baux privés. Il précise qu'il a évoqué la perte des locaux commerciaux dans le cadre de l'arbitrage auquel les personnes sont amenées à faire appel. Il ajoute que ce sondage n'est pas scientifique et il déclare qu'un autre sondage a été effectué par l'ASLOCA Suisse, dans lequel une grande proportion de locataires d'habitation indiquaient être très inquiets pour la perpétuation et le maintien de leur contrat de bail. Il attire l'attention de la commission sur le fait qu'il ne s'agit pas non plus d'une étude scientifique. Il continue en expliquant que parfois il s'agit de personnes qui se sont adressées à l'Hospice général, dont les services sont débordés. Dès lors, l'Hospice général sollicite parfois des fonds auprès de certaines fondations, comme la Fondation Hans Wilsdorf. Cependant, le délai de 30 jours est intenable. En effet, les personnes vont demander à l'Hospice général une assistance administrative et obtiennent un rendez-vous seulement quelques jours, voire deux semaines plus tard. Il ajoute que la réponse à la suite d'une demande informatisée

auprès de la Fondation Hans Wilsdorf n'intervient pas dans le délai de 30 jours, car il y a souvent plusieurs jours qui se sont écoulés avant la démarche.

Quant à la question du délai de l'entrée en vigueur du projet qui ne pourrait pas répondre à l'urgence actuelle, M. Stastny est d'accord avec le constat pour les personnes dont le délai de 30 jours est déjà épuisé. En revanche, cette réalité ne va pas disparaître dans les semaines qui viennent et d'autres personnes seront touchées.

Concernant la marge de négociation possible afin de retarder la résiliation d'un contrat de bail, M. Stastny répond qu'il n'est pas possible d'éviter la résiliation d'un contrat de bail, car les propriétaires vont de toute façon la faire ; et ensuite, certains déclarent qu'ils verront si les engagements sont tenus et d'autres n'entrent pas en discussion. Ainsi, en règle générale, les propriétaires résilient d'abord. Il explique que la procédure qui suit une résiliation pour faire sortir une personne peut prendre du temps. Dès lors, après la résiliation, qui est d'ailleurs rarement contestée, car il suffit que le loyer ne soit pas payé et qu'une mise en demeure ait été adressée, alors une éventuelle discussion est possible. Cependant, le locataire se retrouve à la merci de la volonté du propriétaire de négocier ou non. Il indique que l'ASLOCA veut éviter que la décision d'expulsion soit laissée à la libre appréciation du propriétaire. Il insiste sur le fait qu'il n'est pas possible de bloquer une décision d'expulsion, même si le locataire met une somme d'argent sur un compte et il ajoute que certains propriétaires institutionnels, comme la SUVA, sont beaucoup plus ouverts à la discussion et que d'autres le sont nettement moins.

Ensuite, un commissaire cite l'art. 2 al. 1 let. b du projet de loi, « *peuvent attester d'une perte de revenu causée directement ou indirectement par la crise sanitaire du COVID-19 les plaçant dans l'incapacité financière de payer leur loyer* », et il demande le point de vue des auditionnés, d'une part, sur le degré de complexité quant aux preuves à apporter et, d'autre part, si cela vise tous les types de locataires pouvant attester d'une perte de revenu ou si cela concerne seulement les plus précaires.

M. Dandrès estime qu'il ne faut pas se montrer trop rigide sur les éléments de démonstration de la situation et du lien de causalité entre la crise sanitaire et la perte de revenu. En effet, il n'y a pas le temps de s'attarder sur ces éléments, car il faut pouvoir agir dans le délai de 30 jours. Selon lui, les éléments de preuve peuvent être assez simples. Par exemple, il est facile pour un petit commerçant, qui est frappé par les mesures prises par le canton, de démontrer que son entreprise ne fonctionne pas en raison de ces mesures et qu'il se trouve dans une situation financière difficile. Il explique qu'il y a

aussi d'autres entreprises qui ne sont pas directement concernées par ces mesures, comme c'est le cas des imprimeurs, des graphistes, etc.

Il explique que cette loi doit être comprise comme une réaction à des problèmes de liquidités. Ainsi, les personnes qui possèdent une épargne assez importante n'ont pas ces problèmes de liquidités ; de ce fait, elles n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif. A son avis, il y a un lien social qui vise davantage les petits commerçants. En revanche, les grosses études d'avocats ne sont certainement pas couvertes par le projet de loi, car il est peu probable qu'elles se retrouvent avec un problème de liquidités.

M. Stastny précise qu'aucune de ces personnes n'était déjà en difficulté avant la première vague ou la seconde ; c'est-à-dire qu'elles n'avaient pas d'arriérés de paiement. Ainsi, il faut que la résiliation coïncide avec la fermeture du commerce ou avec la baisse de fréquentation. C'est la raison pour laquelle il convient de ne pas être trop bureaucratique dans le contrôle et qu'une certaine confiance est placée en ces personnes. Il indique que, comme pour le cas des locaux commerciaux, il est possible qu'il y ait certains abus, mais que dans la majorité des cas il s'agira de personnes avec de réelles doléances. Il prend l'exemple d'une personne qui affirme travailler sur appel ; celle-ci peut montrer ses dernières fiches de revenu et prouver qu'elle ne reçoit plus d'appels. Par conséquent, l'économie domestique peut documenter ces éléments et cela n'est pas si compliqué. Il répète qu'il convient de ne pas fixer un niveau d'exigence trop élevé.

Quant à savoir si la solution des locaux d'habitation est appliquée par analogie aux locaux commerciaux, car le projet de loi ne fait pas mention de ces derniers, M. Dandrès indique que le projet de loi concerne les locaux d'habitation. Derechef, des petits indépendants peuvent se retrouver à devoir faire un arbitrage entre le paiement de leur loyer d'habitation et celui de leur local commercial. Dès lors, ils risquent de perdre les deux. Il ajoute que les aspects statistiques remontent à des cas survenus quelques jours après que les mesures du Conseil d'Etat aient été prises. Ainsi, ces statistiques ne sont pas précises et il déclare qu'il est important de retenir qu'il y a un changement de la situation par rapport à celle de ce printemps où la problématique concernait des personnes plus précaires, soit des personnes sans papiers ou sans statut de séjour.

*Audition de M. Aldo Maffia, directeur général de l'office de l'action, de l'insertion et de l'intégration sociales*

M. Maffia déclare que les moyens mis en œuvre dans le projet de loi interrogent le DCS sur plusieurs points. L'art. 2 évoque un certain nombre de moyens, mais ils ne sont pas liés à des critères précis, par exemple des conditions de revenus, d'accessibilité, etc. Il constate donc que ledit projet de loi n'est pas clair à ce niveau-là.

Il indique que dans l'aide sociale, de manière générale, l'octroi des prestations est lié à des conditions de revenus avec une hiérarchie des prestations. Or, le projet de loi prévoit que n'importe quelle personne peut bénéficier de ce prêt, à la seule condition d'avoir une perte de revenus. Ainsi, cette perte de revenus vise tant les situations dans lesquelles il y a une perte de revenus très faible que les situations où la perte est très conséquente. Il ajoute qu'il n'y a pas non plus de notion liée à la fortune de la personne. En effet, une personne qui subit une perte de revenus momentanément peut posséder une fortune. Par conséquent, il s'agit d'éléments à renforcer afin que le soutien envisagé pour les loyers puisse être assuré auprès des personnes qui en ont véritablement besoin. Il répète que les critères et les conditions ne sont pas suffisamment étayés.

M. Maffia continue avec le prêt qui est fixé à un taux de 0% et qui est remboursable sur une durée de 7 ans. Il juge cette durée assez longue pour pouvoir échelonner les paiements et il explique que, si l'objectif est de soutenir des personnes dans les situations les plus précarisées, alors il s'interroge sur le mécanisme choisi, soit le prêt. En effet, ce dernier implique une notion d'endettement, voire de surendettement de ces personnes précarisées, qui pourrait les mettre dans une situation de difficulté de remboursement. Ainsi, si le projet de loi avait été conditionné à une notion de niveau de revenus, alors il aurait fallu envisager que le soutien ne prenne pas la forme d'un prêt. Il indique qu'en l'état, il y a un risque pour ces personnes de ne pas réussir à honorer le remboursement de leur prêt.

Il poursuit sur l'administration en indiquant que ce projet de loi nécessite la mise en place d'un service destiné au suivi de ces remboursements sur une durée de 7 ans. Ainsi, il s'agit d'une durée relativement longue et, par conséquent, cet élément soulève potentiellement une difficulté, bien que la mise en place d'un tel service soit envisageable.

Il en vient à la notion de subsidiarité qui est absente du projet de loi. Il indique que différentes mesures existent au niveau de la Confédération et du canton. Or, le projet de loi est silencieux à ce sujet. Il se demande si ce prêt est complémentaire à ces mesures ou s'il est accordé indépendamment des

éventuels soutiens qui pourraient intervenir avant, pendant ou après l'octroi du prêt. Cela pose un problème, car il y a plusieurs catégories de la population qui peuvent obtenir un certain nombre de soutiens.

M. Maffia prend l'exemple de la loi sur l'indemnisation pour perte de revenus et il rappelle que, lors d'une précédente audition, la question des indépendants avait été abordée et qu'il avait expliqué que des mesures avaient été mises en place par l'Hospice général afin de répondre rapidement et dans l'urgence à ce type de situations. Ainsi, il se demande comment ce soutien, sous la forme d'un prêt, s'insérerait par rapport à ce projet de loi et il ajoute que ce projet de loi soulève également un problème relatif aux ayants droit.

Il indique que l'approche générale est basée sur une catégorie de charges spécifiquement liées au loyer. Il reconnaît que le loyer est extrêmement important, étant donné qu'il représente une charge conséquente dans un ménage. Cette approche est donc catégorielle et repose sur une typologie des charges. Or, la problématique générale, à laquelle sont souvent confrontées ces personnes, est une perte de revenus qui peut toucher le loyer, mais pas uniquement. En effet, cela peut aussi concerner d'autres choses.

Il répète que des critères sont nécessaires et il insiste sur cet élément. En effet, il est possible de se retrouver face à des situations dans lesquelles des personnes, qui ont un loyer conséquent, subiraient une perte de revenus. Ainsi, sur la base du projet de loi actuel, ces dernières pourraient toucher une aide sous la forme d'un prêt assumé par l'Etat. Dès lors, un plafonnement sur le montant maximum accordé en fonction du loyer considéré est primordial. Il continue en indiquant que le projet de loi ne traite pas la possibilité d'envisager des accords momentanés entre les propriétaires et les locataires, afin d'éviter une interruption des baux de manière trop précipitée. Cependant, il a conscience que le projet de loi ne poursuit pas cet objectif.

Il précise que le Conseil d'Etat a travaillé sur une loi d'indemnisation et poursuit ses réflexions sur d'autres alternatives possibles. Selon lui, cela nécessiterait éventuellement d'attendre des interventions de la part du Conseil d'Etat à ce sujet. Il indique qu'il est possible d'entrer en matière pour les personnes qui ont droit à l'aide sociale. Cependant, il reconnaît que la rapidité d'exécution de l'Hospice général est souvent invoquée comme grief. En effet, ce dernier recourt à une approche globale de l'individu et cela prend plus de temps. Il ajoute que l'Hospice général a conscience de ce problème et qu'il doit traiter plus promptement ces dossiers, en particulier au regard de la situation actuelle. Il explique que l'Hospice général ne règle pas la question des arriérés de loyer, car la loi ne le lui permet pas. Dès lors, il faut recourir à des fonds privés ou à des associations d'œuvre d'entraide.

M. Maffia déclare que des mesures ont été apportées par le Conseil d'Etat et il rappelle qu'il y a la possibilité, pour certaines prestations sociales qui sont accordées actuellement, de faire réviser rapidement les droits lorsque la situation financière a évolué. Il cite l'exemple des étudiants qui ont la possibilité de faire revoir leur droit à une bourse, si les revenus qu'ils avaient au moment de l'octroi de celle-ci ont diminué de 20%. Il précise qu'il en va de même en ce qui concerne les subsides pour l'assurance-maladie. En effet, la loi permet à la personne, qui a connu une modification substantielle et notable de son revenu, de faire réviser son droit aux subsides pour l'assurance-maladie. Il indique qu'une modification du revenu est notable lorsqu'il diminue de 20%.

Enfin, il indique que normalement la loi prévoit que la modification du revenu doit s'étendre sur une période de 6 mois au moins. Néanmoins, au vu de la crise actuelle, cette condition a été supprimée. Dès lors, il est possible, en cas de modification substantielle et notable du revenu, de demander immédiatement de réviser le droit aux subsides pour l'assurance-maladie concernant l'année 2021. Il explique qu'il est important de faire cette démarche en raison de la modification de la loi acceptée par le peuple sur les subsides. En effet, les montants auxquels peuvent prétendre les personnes dans la catégorie des droits les plus hauts peuvent être très intéressants pour compléter les revenus.

### Questions des commissaires

Quant à savoir si actuellement l'Hospice général a constaté, suite à la crise sanitaire de mars 2020, une recrudescence des personnes qui n'ont plus les moyens de payer leur loyer et qui ont dû bénéficier d'un logement par ce biais-là, M. Maffia explique que la loi sur l'indemnisation pour perte de revenus a été gelée, car elle n'a pas pu être mise en œuvre. Il précise que le peuple se déterminera sur cette dernière le 7 mars 2021 et il ajoute que, dans les autres mesures, il y a l'aide aux indépendants. Il relève que, lors de la première vague, beaucoup de personnes sont venues les premiers mois, il s'agissait de presque 1000 personnes. Puis, cela s'est stabilisé entre 200 et 250 indépendants. Il indique qu'il va prochainement recevoir les chiffres concernant la deuxième vague. Il rappelle que le soutien aux indépendants est prévu dans la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (LIASI). Ce soutien a été facilité administrativement pour la documentation qui doit être communiquée par les indépendants, dans le but de pouvoir répondre plus vite à ces derniers. Ainsi, ce dispositif reste en vigueur jusqu'à la fin de l'année 2020 ; et, selon la situation sanitaire, l'Etat a l'intention de le poursuivre en 2021. Il indique qu'au niveau de l'Hospice général il y a en moyenne une augmentation d'environ 10% des demandes d'aide sociale.

M. Maffia ajoute qu'il attend certaines analyses de la part de l'Hospice général, afin de déterminer le profil de ces personnes. Néanmoins, les deux éléments suivants ont déjà été constatés : 1) il y a une part plus élevée de personnes âgées de 50 ans et plus ; 2) il y a une augmentation de la part des personnes qui ont un permis B ou C. A ce propos, il explique que cela est plutôt rare, car les personnes au bénéfice d'un permis B rechignent normalement à recourir à l'aide sociale. En effet, suite à la nouvelle loi sur les étrangers, si ces personnes demandent l'aide sociale elles risquent potentiellement de ne pas voir leur permis de séjour renouvelé. Par conséquent, si ces dernières recourent quand même à l'Hospice général, c'est qu'elles n'ont pas d'autre choix.

M. Maffia continue avec le soutien de l'Hospice général. Il explique qu'il y a des critères, avec des limitations par rapport aux barèmes, qui sont pris en charge par l'Hospice général à titre de loyer. Il indique que l'art. 3 al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (RIASI) prévoit que les montants maximaux suivants sont pris en charge : a) 1100 francs pour une personne seule et sans enfants à charge ; b) 1300 francs pour deux personnes sans enfants à charge ; c) 1500 francs pour une ou deux personnes avec un enfant à charge ; d) 1650 francs pour une ou deux personnes avec deux enfants à charge ; e) 1800 francs pour une ou deux personnes avec trois enfants à charge. Il ajoute qu'il est possible d'avoir momentanément une prise en charge accrue de 20% des montants susmentionnés, si les personnes ont un loyer supérieur avant qu'elles aient le temps de faire les démarches nécessaires pour un changement de logement qui entre dans les conditions d'accès des loyers de l'aide sociale.

S'agissant de confirmer qu'il s'agit bien d'aides et non pas de prêts, il répond par l'affirmative. Effectivement, il n'y a pas de conditions de remboursement pour l'aide sociale, et il précise que le remboursement de l'aide sociale est uniquement exigible si l'Hospice général se rend compte ultérieurement que la personne n'avait pas le droit aux prestations octroyées ou que les montants étaient trop élevés.

En ce qui concerne le fait que cette loi pourrait apporter un complément aux mesures qui sont déjà en vigueur, il estime que cela concerne surtout les personnes avec des revenus qui sont bas ou avec des RHT et il est dans l'incapacité d'indiquer à la commission les coûts de ces prêts. Il rappelle qu'il n'y a pas de conditions de revenus pour se voir octroyer ces prêts et, dès lors, ce soutien peut potentiellement concerner beaucoup de personnes. Il constate donc que ce projet de loi s'adresse à un large cercle de bénéficiaires avec des montants octroyés très importants.

Certains commissaires se demandent si en réalité l'Etat n'encourage pas les personnes à solliciter l'aide de l'Hospice général, plutôt que de s'en sortir autrement, et M. Maffia répond que sa critique est la suivante : le projet de loi ne prévoit pas une intégration de cauteles avec des conditions de revenus. Il indique que cette absence ouvre un champ d'application potentiellement très important.

### Prestations

Concernant l'art. 30 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) qui traite de la procédure en cas d'évacuation d'un logement devant le Tribunal des baux et loyers et le fait que l'Hospice général et l'OCLPF participent aux audiences et qu'ils œuvrent à faciliter la conciliation, la révocation de la résiliation du contrat de bail et, cas échéant, le paiement des arriérés de loyer, le département indique qu'effectivement, lors des audiences en cas d'évacuation d'un locataire, tant l'OCLPF que l'Hospice général participent. Il explique que l'objectif est de trouver un accord pour faire retirer la résiliation du contrat de bail en fin de procédure et il ajoute que la question du relogement d'urgence se pose également. En effet, s'il s'agit d'une famille avec des enfants mineurs, alors un relogement d'urgence dans un appartement, s'il y en a un de libre, est demandé. Il rappelle qu'il a déjà présenté à la commission le fonctionnement de ces logements d'urgence et précise que ces derniers sont actuellement tous occupés. Dès lors, s'il n'y a pas la possibilité de recourir à ces logements, l'Hospice général prend en charge le relogement des personnes à l'hôtel.

Concernant les prises en charge par l'HG, M. Maffia déclare qu'il y a 201 dossiers relatifs à des indépendants qui sont encore pris en charge au 31 octobre 2020. Il ajoute qu'il s'agit pour la plupart de chauffeurs de taxi, qui étaient déjà concernés lors de la première vague. En comparaison avec la même période en 2019, cela demeure une augmentation de 7% à fin octobre 2020. Il précise que cela correspond à 940 dossiers de plus. Quant aux projections, elles sont difficiles à effectuer, étant donné la situation actuelle. Cependant, il est prévu qu'il y ait, à la fin de l'année, 14 900 dossiers. Il ajoute que ce chiffre correspond à l'augmentation de 11% évoquée précédemment. Derechef, il s'agit seulement de projections qui sont présumées. Dès lors, il convient de prendre ces données avec une certaine retenue.

Enfin, la présidente indique que, étant donné que le présent projet de loi vise un soutien sous la forme d'un prêt, et qu'ainsi il ne poursuit pas une logique de prestation sociale, alors il n'est pas soumis au principe de la

hiérarchie des prestations, qui est prévu dans la loi sur le revenu déterminant unifié (LRDU).

***Auditions de M. Alain Bolle, président du CAPAS et directeur du CSP, et de M<sup>me</sup> Valérie Spagna, directrice de l'accueil de nuit de l'Armée du Salut et membre du CAPAS***

M. Bolle fait un point de la situation particulière vécue par les locataires, selon les observations du CAPAS, qui sont partagées par Caritas et d'autres organisations membres du CAPAS. Ces dernières sont confrontées, durant cette seconde vague, à une hausse du nombre de sollicitations de la part de personnes se trouvant dans une situation de grande difficulté, car elles n'arrivent plus à payer leur loyer. Il précise que cette difficulté est à mettre en lien avec :

- 1) la problématique du statut des personnes sur le territoire ;
- 2) le type de contrat de bail qui les lie, soit à une régie, soit à un titulaire du contrat de bail dans un volet de sous-location. A ce propos, il indique qu'il reviendra ultérieurement sur l'accessibilité de l'art. 2 du projet de loi.

M. Bolle explique que le CAPAS a fait le constat suivant : les personnes qui sollicitent leur aide, au vu des difficultés qu'elles rencontrent, notamment avec la baisse de leur revenu, voire la perte complète de celui-ci, ne sont pas seulement des personnes sans statut. En effet, il s'agit aussi de personnes travaillant dans le secteur de la culture, ou de personnes qui ont une durée de cotisation ne leur permettant pas de toucher le chômage. Ainsi, il y a une hausse du nombre de personnes qui les sollicitent et qui se trouvent en grande difficulté avec la crainte de perdre leur logement.

Il poursuit avec les fonds qui ont pu être collectés au niveau des associations. Ceux-ci ont permis de sauver un certain nombre de logements et d'éviter qu'un trop grand nombre de personnes se retrouvent dans la rue. Il précise que rien n'est acquis, car les associations ont travaillé avec des fonds privés. Il ajoute que le CAPAS est en attente d'un nouveau soutien financier important qui lui permettrait de continuer à dispenser des aides. Il indique que l'intérêt du projet de loi est de demander à ce que l'Etat puisse garantir le droit au logement ancré à l'art. 38 de la constitution genevoise (Cst-GE).

Ensuite, il continue avec la situation particulière. En effet, comme mentionné dans l'exposé des motifs du projet de loi, une personne qui est en difficulté rentre dans une spirale de la précarité, qui l'amène à être confrontée à d'énormes obstacles au moment de retrouver un logement. Il constate que le projet de loi évoque la question des loyers. Selon lui, cela concerne les cas

où les loyers sont extrêmement abordables, ce qui ne représente pas la majorité des situations. Derechef, ces personnes rentrent dans cette spirale complexe de la perte du logement, qui induit des problèmes d'accès aux prestations sociales. Effectivement, il rappelle que sans adresse il n'est pas possible de bénéficier de prestations sociales. Par conséquent, les personnes dans cette situation peinent à s'en remettre.

M. Bolle souhaite apporter une remarque relative à l'art. 3 du projet de loi qui prévoit : « *La présente disposition couvre les loyers des mois d'avril à décembre 2020* ». Selon lui, d'un point de vue temporel, l'échéance à décembre 2020 est très proche. Il estime, étant donné que la situation s'est empirée, que ce projet de loi, s'il est adopté, devrait modifier son art. 3, afin de prévoir une durée plus étendue. Il en vient aux montants qui ont pu être distribués. A ce propos, il fait remarquer à la commission qu'il a oublié de citer la Croix-Rouge genevoise, qui est un acteur important. Il indique que les montants distribués par les différentes organisations, durant ces derniers mois, soit entre la première et la seconde vague, se situent aux alentours de 5 à 6 millions de francs. Il ajoute que la Croix-Rouge genevoise a annoncé, pour la situation particulière, qu'elle n'aura plus aucune ressource à fin décembre 2020. Quant au CSP, il ne lui reste plus que 60 000 francs destinés au fonds COVID. Il précise qu'il en va de même pour Caritas.

M<sup>me</sup> Spagna complète les propos de M. Bolle avec son expertise, dont elle bénéficie en étant directrice de l'accueil de nuit de l'Armée du Salut. Elle confirme qu'actuellement le constat est inquiétant. Elle indique qu'il y a d'une manière générale une crise humanitaire majeure. Néanmoins, elle constate qu'il y a aussi une telle crise dans le canton de Genève. Elle reconnaît que l'aide alimentaire a été un enjeu majeur pour les personnes qui se sont retrouvées sans emploi du jour au lendemain. Elle ajoute que cette aide a permis à beaucoup de familles de survivre dans des conditions précaires, tout en ayant une indépendance financière. Néanmoins, aujourd'hui il y a de plus en plus de personnes à la rue qui n'ont jamais connu auparavant une situation de sans-abrisme.

Elle continue en expliquant qu'il faut se demander comment il est possible de travailler en amont de cette situation, afin d'éviter que des personnes ne puissent plus payer leur loyer. Effectivement, comme M. Bolle l'a évoqué, des aides ont été déployées pour soutenir les personnes qui avaient un logement précaire. Cependant, avec la seconde vague, ces personnes sont à nouveau dans une spirale, comme mentionné précédemment, qui ne leur permet pas de remonter la pente.

Elle poursuit en indiquant qu'il est nécessaire d'éviter que les baux, tout comme les sous-locations qui sont parfois abusives, soient résiliés et que cela

amène les personnes à perdre cette mise à l'abri précaire qu'elles possèdent. Ainsi, actuellement, du point de vue du terrain, elle est très inquiète. En effet, il y a de plus en plus de personnes, qui n'ont plus de travail et plus de logement, qui se retrouvent à fréquenter des structures d'hébergement d'urgence. Elle insiste sur le fait qu'auparavant ces personnes bénéficiaient déjà d'un soutien et d'un accompagnement, voire d'aides alimentaires. En revanche, un nombre conséquent de personnes n'avait jamais fait appel à leur soutien.

Enfin, elle déclare que l'Armée du Salut est soucieuse. Elle se demande comment celle-ci va pouvoir aider ces personnes, afin d'éviter un nombre important de personnes sans abri ces prochains mois, et surtout pendant la période hivernale. Effectivement, les températures baissent drastiquement et les familles se retrouvent du jour au lendemain dépourvues de logement, sans même être assurées d'être relogées dans un hébergement d'urgence. Cette problématique soulève aussi la question de savoir comment travailler en amont avec les bailleurs pour éviter la résiliation de baux durant l'hiver. Elle se questionne aussi sur une éventuelle trêve hivernale des résiliations, afin d'empêcher que les personnes subissent une évacuation durant cette période. Elle ajoute qu'il est également important qu'il y ait une évaluation de la situation des personnes afin de, le plus rapidement possible, soutenir ces dernières.

### Questions des commissaires

Quant à prétendre que le service de l'Hospice général est suffisant, et qu'une aide sous la forme d'un prêt n'est pas nécessaire, M. Bolle indique que cette analyse est correcte dès lors que la personne se trouve dans les niveaux de revenus qui lui permettent de s'inscrire à l'aide sociale. Néanmoins, l'inconvénient majeur est le suivant : l'Hospice général n'intervient pas pour payer des dettes. Il explique que l'Hospice va éventuellement effectuer des recherches de fonds, afin de permettre à la personne de bénéficier d'un don de la part d'un fonds interne à l'Hospice général, ou d'un fonds externe provenant d'une fondation.

Au sujet des sous-locations abusives qui viennent demander de l'aide, on se demande si le CAPAS et les organisations ne doivent pas dénoncer le locataire principal, et M. Bolle répond que la sous-location abusive n'est pas une situation nouvelle. Il indique que des locataires mettent leur bien en sous-location sans l'autorisation du propriétaire, dont la régie est l'intermédiaire. Il précise que ce n'est pas le rôle du CAPAS de dénoncer pénalement ces situations, bien qu'il s'agisse d'une problématique importante. Il ajoute que cela renvoie à une autre difficulté, notamment en lien avec le statut du sous-locataire. En effet, le sous-locataire qui a des droits

sur le territoire entre dans une procédure compliquée. Il prend un exemple que l'ASLOCA présente sur son site internet. Cette dernière recommande à une personne, qui s'est retrouvée à la porte de son appartement, dont les serrures ont été changées, de porter plainte. Il explique que, si la personne n'a pas un statut sur le territoire, ou si elle travaille sans statut légal, alors la démarche de porter plainte est impossible à réaliser. Il indique que le CAPAS recommande à ces personnes de solliciter l'ASLOCA et de faire les démarches nécessaires pour qu'elles puissent protéger le mieux possible leur logement.

M. Bolle continue sa présentation avec la période de « pause » de fin juin 2020 jusqu'à mi-septembre 2020. Il indique que, dans la situation très particulière que le CSP et Caritas ont vécue, ceux-ci ont commencé à revoir des personnes qui venaient avec des dettes issues, d'une part, de la situation liée au COVID et, d'autre part, de la perte de revenus. A ce propos, il explique que cette perte va au-delà des 20% couramment invoqués lorsqu'il s'agit des RHT. En effet, certaines personnes sont au chômage. Ainsi, cette population n'arrive plus à couvrir une liste de charges, allant des impôts au paiement du loyer, en passant par les primes d'assurance-maladie et les factures médicales.

Concernant l'ordre de grandeur du nombre de personnes qui effectuent des démarches auprès des associations, afin d'obtenir un soutien dans le paiement du loyer, et sur le profil de ces personnes, soit si la plupart des personnes sont déjà très précarisées, ou s'il y a aussi de nouvelles personnes qui viennent à cause de la situation liée au COVID, M. Bolle répond que le CAPAS dispose de quelques chiffres qu'il essaie d'agglomérer. En effet, ce dernier aurait dû commencer cette comptabilisation en mars 2020. Néanmoins, il s'agit probablement d'une aide, qui comprend également la période relative à la seconde vague, dont 3000 à 4000 personnes dans le canton de Genève ont bénéficié. Il poursuit en indiquant qu'il y a eu de nouvelles personnes qui n'étaient pas connues des organisations. Cependant, il ne dispose pas de chiffres à ce sujet. Il précise que, par rapport à la procédure pour le paiement du loyer, les personnes mettent généralement du temps avant de solliciter de l'aide. Il indique qu'il s'agit d'un constat régulier qui n'est pas lié à la situation particulière. Par conséquent, ces personnes se présentent auprès des différentes associations avec une situation presque impossible à régler.

M. Bolle indique que les locataires sollicitent trop tardivement de l'aide, et généralement après plus de 3 mois de loyers impayés. Ainsi, il s'agit déjà de situations particulières qui passent par le délai de mise à l'épreuve, à la condition qu'il soit possible de récupérer suffisamment de fonds afin de

payer ces loyers. Dès lors, le CAPAS est actuellement confronté à la problématique liée, d'une part, au retard de la sollicitation et, d'autre part, à la situation délicate de la sous-location. En effet, il découle de ce second élément que les personnes s'adressent au CAPAS lorsqu'elles savent qu'elles risquent potentiellement de se retrouver dans la rue. Il ajoute que le CAPAS arrive à combler une partie du loyer, mais qu'il s'agit souvent de sommes assez considérables. Il indique que, si les montants mensuels des loyers impayés dont les organisations ont connaissance sont additionnés, alors cela représente 1 à 3 millions de francs. Derechef, la situation dans laquelle le CAPAS se trouve ne lui permet pas de monitorer cela de manière extrêmement précise.

***Audition de M. Thierry Naz, président de l'USPI Genève, M. Stéphane Jaggi, membre du comité de l'USPI Genève, et M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève***

M. Angelozzi rappelle que l'USPI Genève est une association de professionnels, qui représente environ 36 régies. Cela correspond à 70% du parc locatif privé, dont les bailleurs représentés sont à la fois des privés, des institutionnels et des institutionnels paraétatiques. Dès lors, le spectre du marché de l'USPI Genève est assez large, que ce soit celui du marché commercial ou simplement du secteur lié au logement. Il précise que pour cette raison, au printemps 2020, ils ont pu intervenir assez rapidement pour les locaux commerciaux avec deux partenaires, soit la CGI et l'ASLOCA. Il ajoute que ce procédé a été réitéré au début du mois de novembre 2020.

Il indique que, concernant le secteur du logement, l'USPI Genève surveille attentivement ce qui se passe depuis septembre 2020, afin de voir s'il y a une évolution en lien avec la situation particulière actuelle. Il poursuit avec un premier constat. Actuellement, selon le monitoring qui a été mis en place, il n'y a pas eu une évolution significative du nombre de cas dans les trois phases critiques qui sont :

- 1) la mise en demeure ;
- 2) la résiliation ;
- 3) l'évacuation.

Il précise que, de manière générale, il y a peu d'évacuations et il constate que le projet de loi propose, en cas de mise en demeure du locataire, que ce dernier puisse solliciter une aide étatique, qui paie directement le loyer, ou la part du loyer, au bailleur ; et ce pour autant que le locataire puisse démontrer un lien direct ou indirect avec la pandémie. Ainsi, selon la compréhension de l'USPI Genève, ce projet de loi aide à la fois le locataire et le bailleur,

puisque'il évite à ce dernier d'avoir des loyers impayés. Par conséquent, l'USPI Genève n'est pas hostile à ce projet de loi.

M. Angelozzi continue en indiquant que, au vu de l'évolution incertaine, l'USPI Genève ne pense pas que les bailleurs qu'elle représente sont concernés ; du moins il est trop tôt pour le savoir. Ainsi, il explique que leurs bailleurs ne bénéficieront pas de ce projet de loi, car il n'y a actuellement pas une augmentation des mises en demeure. Il souhaite attirer l'attention de la commission sur la question de savoir où ce financement pourrait partir.

Il déclare que, au vu des derniers mois, il y a une population précarisée qui demande des aides, comme cela a été le cas aux Vernets pour la nourriture. Derechef, cette population précarisée n'apparaît pas dans les indicateurs de l'USPI Genève. Ainsi, il est possible que ces expulsions proviennent du marché de la sous-location non autorisée, sur lequel les régies ont peu de contrôle. En effet, la plupart du temps les sous-locations sont faites sans avertir le bailleur et sans contrat officiel. Dès lors, des personnes qui travaillent au noir se retrouvent parfois à loger à plusieurs dans des conditions insalubres.

Il estime donc qu'il n'est pas forcément souhaitable que le projet de loi finance en quelque sorte des marchands de sommeil. En effet, selon lui, cela ne correspond pas à l'objectif du projet de loi. Il pense que ce mécanisme est précoce, car une évolution des cas n'a pas été constatée et il estime que les aides qui sont octroyées fonctionnent.

Enfin, M. Angelozzi ajoute que probablement une partie du problème est exportée en France voisine, car les secteurs les plus touchés sont la restauration, l'hôtellerie et le commerce de détail. Or, beaucoup de ces personnes vivent en France voisine. Ainsi, à son avis, il n'est pas impossible d'exporter cette crise là-bas. Il continue en indiquant qu'il faudra observer le premier trimestre 2021, voire le second trimestre, afin de savoir s'il y a une augmentation des mises en demeure de personnes qui peinent à payer leur loyer.

Ensuite, M. Naz indique que leurs maisons ont monitoré la problématique des contentieux et qu'une augmentation n'a pas été constatée ; il y a même eu une diminution dans certains cas. Il souhaite revenir sur l'exposé des motifs, par rapport à ce qui se passe dans leurs maisons lorsqu'il y a des contentieux. Il explique que les maisons sont toutes attentives à cette problématique et qu'elles savent qu'il est nécessaire d'agir rapidement pour que les contentieux se règlent. Il précise que les maisons disposent d'une panoplie d'aides pour diriger les locataires qui peuvent avoir des problèmes de trésorerie.

Il relève que ce travail effectué tout au long de la procédure porte ses fruits. En effet, grâce à ces mesures, les maisons arrivent, en trouvant des arrangements de paiement, etc., à remettre le locataire sur les rails. Dès lors, un travail conséquent s'effectue déjà au sein des maisons pour éviter les résiliations de baux. Il précise que la régie Bory, qui est une maison relativement moyenne, n'a pas eu d'évacuation depuis plusieurs années. Il ajoute qu'elle a eu quelques résiliations, mais qu'il s'agissait le plus souvent de problèmes plus profonds que la problématique liée à la crise sanitaire actuelle.

M. Jaggi indique que la régie Vernet Moser & Cie gère environ 8000 appartements dans le canton de Genève, ce qui lui permet d'avoir un échantillon relativement représentatif de la situation. Il précise que celle-ci a été très attentive à la situation lors du premier confinement et des premières fermetures. En effet, la régie a été très occupée pour venir en aide à tous ses locataires commerciaux. Il explique qu'il s'est demandé comment cela allait se traduire pour les locaux d'habitation.

M. Jaggi précise que sa régie a bien évidemment cessé tout congé anticipé durant cette période, ainsi que durant les deux mois suivants. Il continue en indiquant qu'il a constaté avec étonnement qu'il n'y a pas eu plus de résiliations à cause de la crise sanitaire. Il précise que les résiliations concernaient d'anciens cas de retards accumulés durant l'année précédente. En effet, le système d'aide mis en place pour les commerces, les RHT, les entreprises, etc. n'a pas généré une crise de liquidités et donc les personnes ont pu payer leur loyer.

Enfin, il ajoute qu'il a appris, au cours de discussions avec des associations de défense des locataires, que certaines étaient assaillies de nouvelles demandes. Ainsi, il se demande, comme M. Angelozzi l'a indiqué, s'il n'y a en réalité pas deux marchés différents, et que le leur n'est pas encore touché et qu'il le sera peut-être au premier ou au second trimestre 2021. A ce sujet, il se demande également si éventuellement les personnes qui sont déjà touchées sont celles qui se trouvent en situation de sous-location. En effet, il ressort des discussions qu'il a eues avec ses confrères qu'en règle générale ces derniers n'ont pas fait de mise en demeure et de congé anticipé. Par conséquent, il ne comprend pas pourquoi il y a ces deux lectures différentes.

### Questions des commissaires

Au sujet des personnes qui pourraient se retrouver sans source de revenus et craindre une expulsion et quant à savoir s'ils pensent qu'il s'agit effectivement d'une menace pour ces personnes, M. Jaggi répond que cette réflexion a été menée. En effet, les régies n'ont pas observé un phénomène de rattrapage avec de nouveaux cas après la crise. Selon lui, jusqu'à maintenant, les personnes ont pu faire face à leurs obligations, mais ce phénomène est à venir. Il ajoute qu'il est incapable aujourd'hui de donner une indication précise sur l'évolution de la situation. Néanmoins, à son avis, ce cas de figure ne peut pas être exclu.

Quant à savoir si les propriétaires sont dans une optique de conciliation, ou alors si le projet de loi présente une solution satisfaisante, M. Naz déclare que la majorité des propriétaires sont très conciliants sur beaucoup de domaines, notamment sur les accords Vesta. Il précise, comme l'a dit M. Jaggi, que des problèmes relatifs aux locataires des logements d'habitation n'ont pas encore été enregistrés. Cependant, il indique que les propriétaires sont ouverts et qu'ils recourent souvent à des arrangements de paiement, etc. Il ajoute qu'il informera la commission de l'évolution du monitoring mis en place. Selon lui, il s'agit d'un travail de concertation qui s'inscrit dans la durée. A la suite de quoi, M. Jaggi souhaite apporter une précision. Il explique que, durant la période du premier confinement, les acteurs immobiliers étaient conciliants sur les dates d'exigibilité. Il ajoute qu'ensuite les propriétaires ont été très touchés et solidaires avec les locataires commerciaux. Il précise que ces décisions ont dû se prendre très rapidement. Il indique qu'un élément fort a été amené par le canton avec les programmes Vesta. En effet, ces derniers ont donné une impulsion : si le propriétaire aide le locataire, alors le canton aide le propriétaire. Il estime qu'il s'agit d'une solution très bonne.

Il ajoute que le projet de loi tend à inciter à aider. En revanche, il ne sait pas si ce dernier va pouvoir atteindre son objectif. Il craint éventuellement, dans la mesure où les personnes savent qu'elles peuvent bénéficier d'un prêt, qu'elles n'assument plus certains types d'obligations. Ainsi, il s'interroge sur l'interprétation et l'utilisation de ce projet de loi.

Concernant la sous-location et les cas qui s'apparentent à de l'usure, M. Angelozzi explique que cette problématique est très difficile, comme c'est le cas des logements Airbnb. Il indique que les régies font attention, mais qu'il n'est pas possible de prévoir une personne qui contrôle chaque appartement. Il ajoute qu'en général ces situations sont découvertes, soit par le concierge de l'immeuble qui constate une situation étrange, soit par des plaintes de la part des autres locataires qui ont remarqué du va-et-vient ou du

bruit. Et M. Naz déclare que la sous-location est un sujet préoccupant et qu'il y a toujours des personnes qui passent à travers les mailles du filet. Il ajoute que c'est un sujet que les régies suivent de près et qu'elles cherchent à réduire ; ou du moins à faire en sorte qu'il s'agisse de sous-locations autorisées dans des buts bien précis. Il indique qu'il est plus difficile, s'agissant de la partie plus opaque de la sous-location, d'identifier celle-ci dans certains immeubles. Néanmoins, les régies sont vigilantes et attentives.

M. Jaggi souhaite faire part d'une constatation. Il explique, abstraction faite des cas de métier, que le plus souvent la sous-location est le fruit d'une situation du marché où il y a une insuffisance de logements. En effet, lorsque les personnes se mettent en couple, il arrive parfois qu'elles aient peur de perdre leur appartement, et donc elles ont tendance à le conserver dans l'hypothèse où la nouvelle situation du couple ne fonctionne pas.

M. Jaggi ajoute qu'il y a aussi un autre phénomène qui touche les personnes qui doivent se domicilier dans le canton de Genève et qui conservent leur appartement. Ainsi, il pense que beaucoup d'appartements sont sous-loués par des personnes qui les gardent de peur de ne pas en retrouver un aux mêmes conditions.

Concernant les procédures, M. Jaggi précise que le rapport entre les rappels et la mise en demeure est de 1 à 10 et que le rapport entre la mise en demeure et la résiliation est aussi de 1 à 10. Ainsi, parmi les 8000 appartements qu'il gère, il y a une à deux évacuations par année. Il indique qu'il s'agit de cas extrêmes qui surviennent après un ou deux ans de multiples tentatives pour trouver des solutions. Il indique que la partie la plus importante de ces cas se trouve en amont du Tribunal des baux et loyers, notamment avec la mise en demeure et l'envoi d'une feuille, par le biais de la régie, qui répertorie toutes les institutions qui peuvent être contactées et, si le cas arrive jusqu'au tribunal, alors l'Hospice général et l'OCLPF sont présents. Il précise que ce n'est pas parce qu'une personne se retrouve devant le tribunal, et que la résiliation est actée, que cela va forcément conduire à une évacuation. En effet, lors de ces audiences, des solutions de paiement sont trouvées ; et, de ce fait, l'évacuation n'intervient pas. Par conséquent, le taux des évacuations effectives est faible ; il n'a pas connaissance de ce chiffre, mais il trouverait très intéressant de l'avoir.

Les initiants indiquent que le problème des évacuations, dans la situation actuelle, est de trouver un logement par le biais des services sociaux, qui sont débordés et dont les logements ont un taux de vacance extrêmement bas. Ils insistent sur le fait que le projet de loi tend à éviter, durant la période actuelle, que des personnes soient évacuées. En effet, c'est une période difficile pour un certain nombre de personnes qui sont également déprimées.

Ils ajoutent que la question du nombre d'évacuations n'est pas pertinente, car, même si ce projet de loi permet d'éviter l'évacuation d'un nombre restreint de personnes, il demeure nécessaire.

*Audition de M. Patrick Becker, secrétaire général du Pouvoir judiciaire, M<sup>me</sup> Emmanuelle Dufour-Imsand, vice-présidente chargée de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (Tribunal civil), et M<sup>me</sup> Sandra Vigneron, vice-présidente du Tribunal civil et juge au Tribunal des baux et loyers*

M. Becker déclare que les chiffres sont très compliqués à obtenir et qu'une partie des chiffres demandés par la commission dépend de la police d'évacuation. Ainsi, en termes de statistiques, le Pouvoir judiciaire n'est pas forcément en mesure de communiquer des chiffres précis.

M<sup>me</sup> Vigneron commence par expliquer le processus d'évacuation pour défaut de paiement, soit lorsqu'un locataire tarde à payer son loyer. Si ce dernier ne paie pas dans le délai, alors le bailleur envoie une mise en demeure avec un délai de 30 jours pour que le locataire puisse rattraper son retard. Elle explique que, si le locataire ne s'est pas exécuté à l'échéance de ce délai, alors le bailleur a la faculté de résilier le bail avec un délai de 30 jours pour la fin d'un mois. Ainsi, si à la suite de l'échéance de la résiliation du bail le locataire n'évacue pas son logement, le bailleur dépose la plupart du temps une requête en cas clair en évacuation directement auprès du tribunal, avec éventuellement une demande d'exécution directe. A cette fin, le tribunal convoque une audience dans un délai d'un ou deux mois, selon la charge de travail. Elle ajoute que cette audience peut se solder par un accord ou un jugement.

Elle précise que l'ordonnance du Conseil fédéral relative au bail à loyer du mois de mars 2020 a prévu un assouplissement du système pour les locataires en général. En effet, cette dernière prévoit non pas un délai comminatoire de 30 jours, mais un délai de 90 jours. Elle explique que ces 90 jours sont accordés par le bailleur s'il y a un retard dans le paiement du loyer durant la période du 13 mars au 31 mai 2020. Elle indique que l'ordonnance exige que le retard dans le paiement du loyer soit lié à une mesure prononcée par les autorités en raison de la crise sanitaire.

Elle indique qu'habituellement il est difficile pour les bailleurs de savoir si le retard est en lien ou non avec une telle mesure. Ainsi, lorsque le cas concerne le non-paiement d'un loyer entre le 13 mars et le 31 mai 2020, la plupart des bailleurs ont prévu d'office un délai comminatoire de 90 jours. Dès lors, lorsqu'un locataire est en retard dans le paiement de son loyer

durant cette période, il y a un avis comminatoire avec un délai de trois mois. Cela a pour conséquence de repousser, d'une part, la possibilité de donner un congé avec un délai de 30 jours et, d'autre part, les requêtes en évacuation. Elle déclare que les requêtes en évacuation fondées sur ladite période arrivent de ce fait seulement maintenant au tribunal. Par conséquent, en tant que tel, le tribunal n'a pas encore vraiment eu à juger des demandes d'évacuation du logement directement en lien avec la période COVID-19. Elle précise qu'il y a sans doute aujourd'hui un effet retard de la situation dans le canton de Genève en lien avec le COVID-19 et les mesures d'évacuation.

Elle poursuit en indiquant que, à la suite d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, qui par hypothèse prononce l'exécution de l'évacuation, le bailleur doit encore demander des mentions exécutoires et attendre que le jugement soit exécutoire pour pouvoir s'adresser à la police d'évacuation et faire exécuter son jugement. Elle pense, après s'être entretenue avec la vice-présidente de la Commission de conciliation, que l'effet retard pour les exécutions se situera plutôt au premier trimestre 2021.

M<sup>me</sup> Vigneron en vient à un constat relatif aux cas clairs. Elle explique qu'en raison de ce retard, qui est dû à cause du délai de 90 jours à la place des 30 jours habituels, il y a eu une baisse considérable des requêtes en évacuation de logement. Elle ajoute qu'au vu du creux de la vague les requêtes vont certainement augmenter au début de l'année prochaine. Elle explique qu'il est difficile de donner des chiffres, car l'exécution de l'évacuation se fait au niveau de la police d'évacuation et elle précise que le tribunal connaît seulement le nombre de requêtes et le nombre de jugements rendus. Elle attire l'attention de la commission sur le fait que tous les jugements rendus ne sont pas forcément exécutés, car il peut y avoir des accords ultérieurs. Dès lors, le processus postérieur aux jugements sort du contrôle du tribunal.

### Questions des commissaires

En réponse à la question de savoir si, dans la situation actuelle, le tribunal assiste à des accords et à des retraits d'évacuation pour certaines personnes qui obtiennent une quelconque aide, M<sup>me</sup> Vigneron répond qu'actuellement, même sans ces aides, il y a des possibilités d'accord. En effet, un nombre considérable d'accords sont passés au niveau de l'audience d'évacuation en cas clair. Elle précise que la plupart de ces accords portent sur des délais de paiement. Ainsi, il ne s'agit pas d'une audience unique où le tribunal juge l'affaire à l'issue de l'audience, mais des reconvoctions ont lieu. Elle indique qu'il arrive fréquemment que le bailleur soit d'accord d'octroyer des délais de paiement, afin que le locataire puisse résorber ses arriérés par le

biais de versements mensuels jusqu'à une certaine période. Elle précise que les parties sont reconvoquées à l'issue de cette dernière, afin de voir si le locataire a respecté son engagement, et que, si tel n'est pas le cas, alors le bailleur peut demander dans l'intervalle une audience. Elle ajoute qu'il est aussi possible d'obtenir des financements de la part de fondations ou d'institutions pour résorber les arriérés. L'Hospice général, qui est présent aux audiences, intervient également.

Par ailleurs, le nombre d'accords entre les bailleurs institutionnels, les privés et les fondations est équivalent et elle estime que de gros efforts sont fournis par tous afin d'essayer de trouver des accords.

M<sup>me</sup> Dufour-Imsand abonde dans le sens de M<sup>me</sup> Vigneron. Elle explique qu'il est rare que les bailleurs se déplacent en personne à ces audiences et qu'ils sont souvent représentés par le biais de mandataires qui sont habituellement des régies. Elle ajoute que les situations dans lesquelles il n'y a pas de volonté de trouver un accord ou de donner un sursis sont rares. Elle précise que ces cas sont peu fréquents, même lorsqu'il s'agit d'une personne qui se trouve en grande précarité, car elle n'a pas entrepris en temps utile les démarches nécessaires ; par conséquent, il faut mettre en place un processus d'accompagnement social. Elle déclare qu'il y a généralement toujours une reconvoication avant de prononcer une évacuation, sauf lorsque le locataire ne se présente pas à l'audience.

Sur la signification des cas clairs, elle explique que le cas clair est une procédure dite accélérée, qui permet au bailleur de se passer de la conciliation, soit de bénéficier de la protection du cas clair. Elle indique que deux conditions sont requises : 1) la situation factuelle doit être limpide, non contestée, ou immédiatement « prouvable » ; 2) la situation juridique doit être claire. Elle précise que cela est majoritairement le cas dans les requêtes en évacuation, car il y a souvent des résiliations de contrat qui n'ont pas été contestées. Ainsi, dans ces cas, l'obligation de restituer est claire, tant du point de vue des faits que du point de vue juridique.

Elle poursuit en indiquant que cette procédure est gouvernée par la procédure sommaire qui est très rapide. Néanmoins, elle précise que dans les faits cela suppose plusieurs audiences, en comparaison à la procédure ordinaire où la demande est d'abord introduite par une saisine de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers. Enfin, elle ajoute qu'il y a aussi des demandes d'évacuation dans les cas où cela n'est pas moins clair, mais où les bailleurs ont plus de temps, ou plus de moyens financiers, pour se permettre d'avoir une procédure plus « traditionnelle ». Dans ces cas-là, des accords peuvent également être trouvés. Elle répète que le cas clair est une procédure accélérée qui permet de se passer de la

conciliation et d'avoir directement une audience lorsque la situation est claire dans les faits et juridiquement.

Il se trouve que parfois les cas de cas clairs concernent les personnes qui délaissent leur courrier, et la question est de savoir si, dans ces cas-là, des arrangements sont possibles entre le bailleur et le locataire. M<sup>me</sup> Dufour-Imсанд répond que des accords sont surtout trouvés dans ces cas-là, car les audiences sont perçues comme des audiences de la dernière chance. Elle précise que les audiences permettent souvent de renouer le dialogue entre le bailleur et le locataire. En effet, il est fréquent que le dialogue soit rompu, car le locataire a aussi parfois honte. Ainsi, l'audience représente un terrain dans lequel les parties vont pouvoir se retrouver. Dès lors, dans ces cas clairs, il y a paradoxalement beaucoup d'accords de sursis, d'arrangement, etc., qui sont trouvés. Elle répète, comme M<sup>me</sup> Vigneron l'a indiqué, que la Commission de conciliation siège en composition élargie. Ainsi, l'aspect général peut aussi dispenser quelques conseils et donner des adresses. Dès lors, les occupants saisissent parfois cette occasion pour entreprendre des démarches qui les aideront pour la suite.

Ensuite, en réponse à de nombreuses questions, elle indique que le Pouvoir judiciaire n'a pas d'information relative à une éventuelle ordonnance du Conseil fédéral et elle précise que cela n'est pas de son ressort. S'agissant de l'Hospice général, elle explique qu'il a différentes fonctions, que ce soit au sein de l'audience d'évacuation ou en parallèle. Elle en vient aux mesures que l'Hospice général prend lorsqu'il peut le faire et indique que, pour les arriérés de loyer, un certain montant peut être octroyé. Elle précise que, sauf erreur de sa part, un montant de 4000 francs est accordé une seule fois à la personne qui est suivie pour résorber une partie de ses arriérés. Elle déclare qu'au-delà de cette somme, lorsque le bailleur est d'accord pour trouver un accord et garder le locataire, l'Hospice général peut demander des fonds afin de résorber les arriérés. Il y a donc deux démarches qui peuvent être entreprises par l'Hospice général en parallèle des audiences : 1) le versement d'un certain montant ; 2) une demande de fonds, qui la plupart du temps a lieu auprès de fondations.

Ensuite, elle revient sur les cas clairs et explique que dans les audiences d'évacuation, puisque le cas est clair, le juge ne fait plus de droit. Effectivement, la situation juridique est donnée. Elle précise que, si le droit est appliqué concrètement à tous les cas qui sont soumis au Tribunal des baux et loyers, alors la solution juridique est l'évacuation du locataire avec l'exécution. Ainsi, ces audiences pourraient être jugées sur pièce et il y aurait systématiquement un jugement d'évacuation avec exécution. Or, la volonté qui transparissait déjà avant l'entrée en vigueur du code de procédure civile

(ci-après : CPC) dans le canton de Genève est d'avoir des audiences dites sociales. Par conséquent, le but n'est pas de voir si juridiquement le bailleur a raison ou non, mais il s'agit de mettre en place des processus afin de permettre au plus grand nombre de rester dans leur logement. Elle ajoute que, à ce titre, peu importe qu'il s'agisse d'un bailleur privé ou d'une fondation d'utilité publique, ces derniers jouent le jeu avec l'aide des régies. M<sup>me</sup> Vigneron précise que des affaires peuvent durer deux ou trois ans avec des reconvoications pour tenter de remettre les personnes sur les rails avec des aides. Elle indique que cela demande de la patience. Ainsi, il est fréquent qu'à l'issue de ces sursis, dans le cas où ce qui a été mis en place a été respecté, le bailleur mette en vigueur un nouveau contrat de bail et que le locataire obtienne une deuxième chance. Elle explique que cette dernière étape arrive, soit devant le tribunal quand le bailleur retire sa requête, et donc que le jugement d'évacuation n'est pas prononcé, soit à l'issue d'un jugement. Elle ajoute que, si le tribunal a rendu un jugement d'évacuation, des accords ultérieurs peuvent quand même parfois être trouvés. Pour cette raison, elle ne peut pas donner la proportion des accords et des baux remis en vigueur.

Si les choses se passent mal, M<sup>me</sup> Dufour-Imsand explique qu'une procédure qui se solderait par un défaut d'accord dépend des conclusions du bailleur. Elle indique qu'au niveau du paiement de l'arriéré, le bailleur est en droit de formuler des conclusions jusqu'au stade des délibérations en procédure sommaire. Par conséquent, tout va dépendre des conclusions du bailleur par rapport aux arriérés. A ce moment-là, le rôle du juge va être d'appliquer le droit, puisqu'il n'y a plus de discussion à vocation sociale. Elle rappelle que le juge applique certes le droit d'office, mais qu'il ne peut pas décider lui-même de ce qui va être attribué ou non. En effet, il revient au bailleur de formuler ses conclusions, soit de dire s'il y a des conclusions en paiement ou s'il y a seulement des conclusions en évacuation.

Ensuite, elle explique que parfois les occupants leur écrivent en indiquant qu'ils ont eu un empêchement et que le CPC prévoit un mécanisme qui permet à la partie dont la faute est légère ou excusable ou qui est non fautive d'obtenir une nouvelle audience. Par conséquent, il y a une procédure dans la procédure, car le juge doit interpeller le bailleur pour garantir son droit d'être entendu afin qu'il puisse s'exprimer ; puis le juge tranche et convoque une nouvelle audience.

M<sup>me</sup> Vigneron revient sur la question des locataires qui ne se présentent pas à l'audience. Elle explique que souvent les personnes vivent un moment difficile dans leur vie, car elles ont perdu leur travail, etc. De ce fait, ces dernières perdent progressivement le suivi administratif. Elle ajoute qu'elle

rencontre parfois des personnes pour qui la convocation du Tribunal des baux et loyers a l'effet d'une décharge et ainsi celles-ci reprennent conscience d'une certaine réalité. Elle précise que souvent ces personnes n'ouvrent plus leur courrier et que la convocation est envoyée par un recommandé et elle indique qu'il est fréquent que les personnes n'aillent pas chercher ce recommandé à la poste dans le délai très bref de sept jours, car elles ont peur. Ainsi, lorsque la personne ne va pas chercher son recommandé, le tribunal convoque cette dernière par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire. Elle explique que ce dernier va apporter la convocation à l'occupant et que, si celui-ci ne répond pas, alors un avis est apposé sur la porte et également déposé dans la boîte aux lettres de ce dernier. Elle déclare que très souvent la personne prend conscience de sa situation par ce biais-là.

La raison pour laquelle, à l'issue des deux ans et malgré des aides, une évacuation est quand même prononcée, c'est pour autant qu'il y ait un accord et que des paiements interviennent régulièrement avec le montant de l'indemnité courante, qui correspond au loyer complété d'un petit montant pour résorber les arriérés. Ainsi, ces engagements doivent être tenus. En effet, le but n'est pas que le locataire se retrouve avec encore plus de dettes.

M<sup>me</sup> Vigneron explique que, lorsque le montant des arriérés est très élevé et qu'un arrangement n'est pas possible, il y a habituellement un jugement d'évacuation à l'issue de la première audience. Elle ajoute que cela peut aussi concerner le cas où la personne ne se présente pas, ou qu'il y a une volonté ferme du bailleur de mettre un terme à la situation. S'agissant de la dernière hypothèse, cela s'explique par le fait qu'un accord du requérant est nécessaire pour trouver une solution et reconvoquer les parties. En effet, sans cet accord, le tribunal doit respecter la volonté du requérant.

M<sup>me</sup> Dufour-Imsand indique que le juge dispose d'une petite marge de manœuvre qui se situe au niveau du délai humanitaire. Elle précise qu'il s'agit du moment à partir duquel le juge autorise le bailleur à recourir à la force publique pour l'évacuation. Elle explique que le jugement en évacuation se déroule en deux temps : 1) le juge prononce l'évacuation ; 2) si cela est demandé, le juge autorise le bailleur à requérir la force publique pour la mise en œuvre de cette évacuation. Elle ajoute que c'est à ce moment-là que le juge a une petite marge de manœuvre où il peut dire qu'il autorise le bailleur dès l'entrée en force du jugement ou dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du jugement.

Concernant les demandes d'évacuation directement liées au COVID-19, lorsque celles-ci arriveront et si les arrangements tiennent compte du fait que la situation est très particulière, M<sup>me</sup> Vigneron répond que le fait de ne pas savoir comment la situation du locataire va évoluer complique la tâche.

Derechef, elle estime que les parties doivent faire preuve de bonne volonté et de compréhension. Elle ajoute que cela est difficile à gérer, car en définitive la priorité est mise sur la conservation du logement. Néanmoins, le bailleur a aussi en parallèle des intérêts financiers. Elle indique qu'actuellement il est tenu compte de la situation liée au COVID-19 pour expliquer les retards et que ceux-ci sont passagers.

Au sujet des procédures en conciliation, M<sup>me</sup> Dufour-Imsand indique qu'il y a encore plus de conciliations dans les audiences d'évacuation, puisque ces dernières sont dites « de dernière chance ». En effet, les personnes se trouvent parfois dans une rupture avec leur gestion administrative et ont perdu pied avec la réalité. Derechef, ces personnes ont perdu le dialogue avec le bailleur ; or si ce dialogue est maintenu, il peut éviter de se retrouver devant les tribunaux. Ainsi, il n'est pas possible de mener ces audiences sans avoir à l'esprit un réel objectif de conciliation. Elle ajoute qu'il est gratifiant de constater que dans le canton de Genève tous les acteurs jouent le jeu.

Enfin, au sujet des chiffres, M<sup>me</sup> Vigneron répond qu'elle n'a pas de chiffres à communiquer, mais qu'en revanche elle constate qu'il y a eu une baisse des requêtes durant ces derniers mois en lien avec les mesures prises dans le cadre de la crise liée au COVID-19. Elle précise que cette baisse est de 40% et qu'elle s'explique en raison du délai de 90 jours accordé par le biais de l'ordonnance du Conseil fédéral. Elle ajoute qu'il n'y a pas non plus eu d'exécution d'évacuation durant la crise liée au COVID-19, car, sauf erreur de sa part, elles ont été suspendues pendant deux mois. Ainsi, cela a peut-être amené à une petite recrudescence au mois de juin 2020. Derechef, il n'y a pas encore eu de cas d'exécution d'évacuation en lien avec la situation liée au COVID-19. Selon elle, ces cas arriveront au milieu de l'année prochaine, étant donné que dans l'intervalle un jugement doit encore être rendu. Elle répète que pas tous les jugements rendus finissent en exécution.

M<sup>me</sup> Dufour-Imsand explique qu'une baisse est également constatée au niveau de la Commission de conciliation. En effet, durant une certaine période l'organisation du tribunal, en raison de la crise sanitaire, a engendré une grosse baisse et une interruption de la saisie des requêtes. Elle explique que la saisie des requêtes désigne l'inscription de la requête à la Commission lorsqu'elle est déposée. Ainsi, il y a eu une sorte de trou dû au manque de ressources sur place pour effectuer ces saisies ; cela se ressent dans les chiffres. Par conséquent, ces données ne sont pas exploitables, mais elles traduisent qu'il y a eu moins de monde à un moment donné pour effectuer ce traitement. Elle ajoute que la Commission arrive à rattraper ce retard et que les justiciables ont été informés, par le biais d'une attestation de dépôt, que la procédure était en cours d'inscription.

## Débat avant l'entrée en matière

La présidente indique que la commission a terminé les auditions et que, sans autre proposition, l'on peut procéder aux différents votes.

Le groupe MCG déclare que le MCG s'est rendu compte, à la suite des diverses auditions, que le projet de loi était véritablement nécessaire. Ainsi, ce dernier **acceptera l'entrée en matière du projet de loi 12798**.

Le groupe EAG soutient également ce projet de loi et il **votera son entrée en matière**. Il pense que ce projet de loi est très utile et qu'il représente surtout un coût relativement faible, car il vise à prêter aux locataires l'argent dont ils ont besoin pour payer leur loyer. Il ajoute que le projet de loi présente les avantages suivants : il permet de réagir rapidement et il n'exige pas la présentation de moult documents. En effet, il suffit d'attester d'une perte de revenus et le nombre de documents exigés est plus faible que celui requis par il l'aide sociale.

Par ailleurs, il estime que pour ces raisons le projet de loi complète de manière intelligente et utile le système social déjà existant. Il poursuit en déclarant qu'un certain nombre de personnes peuvent avoir des soucis de liquidités sans nécessairement avoir des soucis de fortune. En effet, il est possible de ne plus avoir d'argent sur son compte tout en ayant un restaurant ou une entreprise, qui d'ici quelques mois elle fonctionnera à nouveau. Ainsi, la personne sera capable de rembourser ce prêt.

Enfin, il explique que les banques accordent des prêts seulement à des taux très élevés. Dès lors, ce projet de loi permet à l'Etat d'agir de manière économique, sans déboursier trop d'argent et en aidant les locataires qui traversent un passage difficile. Il rappelle que l'USPI avait déclaré, lors de son audition, qu'il ne fallait pas craindre des résiliations de baux durant la période de pandémie ; bien qu'il se réjouisse de cette information, néanmoins, selon lui, cela ne doit pas signifier qu'il ne faut pas soutenir les locataires, quand bien même l'intention des bailleurs n'est pas de résilier les baux.

## Votes

### *Débat d'entrée en matière*

Mise aux voix, l'entrée en matière du PL 12798 **est acceptée** par :

8 oui (2 Ve, 1 EAG, 2 MCG, 3 S) ; 6 (4 PLR, 2 PDC) et 1 abst. (1 UDC)

## 2<sup>e</sup> débat

Mis aux voix, le titre et préambule et les articles 1, 2, 3, 4 et **5 sont adoptés sans opposition.**

### Article 6 clause d'urgence

Mis aux voix, cet article **est refusé** par :

9 oui (2 Ve, 1 EAG, 1 UDC, 2 MCG, 3 S) et 6 non (4 PLR, 2 PDC)

[NDS : la clause d'urgence requiert une majorité des deux tiers en séance plénière du Grand Conseil. Il a été indiqué au rapporteur de majorité de proposer un amendement pour rétablir cette clause d'urgence dans son rapport.]

### Vote d'ensemble

Mis aux voix, l'ensemble du PL 12798 ainsi modifiée **est accepté** par :

8 oui (2 Ve, 1 EAG, 2 MCG, 3 S) et 7 non (4 PLR, 2 PDC, 1 UDC)

## Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, en vertu de ce qui précède et des éléments qui vous ont été exposés, la majorité de la commission du logement vous prie de bien vouloir réserver un bon accueil au projet de loi qui vous est présenté avec l'amendement à l'article 6, clause d'urgence, présenté à la suite.

## Amendement proposé par le rapporteur de majorité

### Art. 6 Clause d'urgence (nouveau)

*L'urgence est déclarée.*

## **Projet de loi (12798-A)**

### **sur le soutien individuel aux locataires en période d'épidémie de COVID-19**

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

#### **Art. 1 But**

La présente loi a pour but d'éviter la résiliation des baux et l'évacuation des locataires financièrement touchés par les conséquences de la crise sanitaire du COVID-19.

#### **Art. 2 Moyen**

<sup>1</sup> Le canton s'acquitte immédiatement et temporairement des loyers des locataires de locaux d'habitation qui en font la demande et qui, cumulativement :

- a) ont reçu de leur bailleur une mise en demeure de payer leur loyer qui les place sous la menace d'une résiliation de bail et d'une expulsion de leur logement ;
- b) peuvent attester d'une perte de revenu causée directement ou indirectement par la crise sanitaire du COVID-19 les plaçant dans l'incapacité financière de payer leur loyer.

<sup>2</sup> Ce soutien financier prend la forme d'un prêt à taux zéro à rembourser dans un délai de 7 ans.

#### **Art. 3 Durée**

La présente disposition couvre les loyers des mois d'avril à décembre 2020.

#### **Art. 4 Suivi individuel**

Le canton effectue un accompagnement social des personnes bénéficiant de cette aide financière pour :

- a) évaluer leurs capacités de remboursement et en prévoir les modalités ;
- b) évaluer les autres types d'aide auxquelles ces personnes pourraient avoir droit ;
- c) les orienter vers les services de l'Etat, des communes ou des organismes privés susceptibles de leur fournir un soutien social et financier adéquat.

**Art. 5      Communication**

Le canton communique activement sur l'existence de cette mesure de soutien financier et ses modalités et s'assure en particulier que les bénéficiaires de diverses prestations sociales communales et cantonales en soient informé-e-s.

*Date de dépôt : 27 janvier 2021*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M. Yvan Zweifel

Mesdames et  
Messieurs les députés,

#### I. Introduction

Comme c'est souvent le cas au sein de notre parlement, ce projet de loi part d'une bonne intention, mais au lieu de régler un problème réel, il en crée beaucoup d'autres. De quoi s'agit-il ?

En substance, ce projet de loi demande que l'Etat se soustraie aux bailleurs de locaux d'habitation pour le paiement de ces loyers lorsque le locataire a :

- 1) reçu de son bailleur une mise en demeure de payer son loyer ; et
- 2) ne peut plus payer son loyer, car il a une perte de revenu, direct ou indirect, liée à la crise sanitaire du COVID-19.

En pratique, l'Etat devra donc payer le loyer à la place du locataire dès que celui-ci a été mis en demeure par son bailleur, puisqu'il lui sera facile de dire qu'il ne peut pas le payer à cause du COVID-19, une perte indirecte de revenue étant admise, ce qui ouvre la porte à toute sorte de justifications possibles.

#### II. Conséquences

Les auditions de la commission du logement, tant des représentants des locataires (ASLOCA) que des bailleurs et des régisseurs (USPI), ont démontré qu'il n'y a pas eu de hausse significative des résiliations de baux ou des mises en demeure. Et lorsque des cas ont été signalés, notamment à l'ASLOCA, il s'avère que les propriétaires concernés sont essentiellement, voire exclusivement, des propriétaires institutionnels, comme des caisses de prévoyance ou des assurances sociales. Pire, il existerait même un cas concernant l'Hospice général.

Dit autrement, ce projet de loi entraînera l'Etat, c'est-à-dire les contribuables, à payer des institutionnels dont on imagine bien qu'ils n'en ont pas besoin.

Mais, pire encore, la situation actuelle démontre que les petits propriétaires, dont ces loyers constituent parfois l'essentiel de leurs revenus, jouent le jeu et ne jettent pas leurs locataires dehors. Avec cette proposition et le fait que des institutionnels se font rétribuer par l'Etat, ces mêmes propriétaires vont évidemment cesser de jouer un jeu dont ils sont les dindons de la farce, car payant des impôts intégralement, contrairement à la plupart des institutionnels, qui serviront à financer ces mêmes institutionnels !

De plus, malgré la bonne volonté des auteurs de ce texte de prévoir cette aide sous forme de prêt, donc théoriquement remboursable, et de prévoir un temps long pour le remboursement de celui-ci, il ne faut pas être dupe ! La majorité de ces prêts et la situation financière des locataires concernés, qui, s'ils ont effectivement subi une perte de revenu liée à la crise sanitaire, ne verront pas leur situation s'améliorer en 2021, entraîneront un surendettement massif et ces prêts ne seront pas remboursés.

Tout le monde aura dès lors bien compris qu'il s'agit essentiellement d'aides à fonds perdu de l'Etat pour financer des propriétaires composés quasi uniquement d'institutionnels et même peut-être d'entités paraétatiques, le tout payé par nos impôts !

### **III. Aides et subsidiarité**

On rétorquera évidemment à la minorité qu'il s'agit parfois de situations terribles et que des gens pourraient perdre leur logement, ce qui doit constituer une urgence.

Sur ce point, que tout le monde soit rassuré, nous sommes tous d'accord. Il est fondamental de pouvoir aider toutes les personnes qui, du fait de la crise sanitaire, et notamment de décisions étatiques qui les empêchent de travailler ou de gagner leur vie pour beaucoup d'indépendants, ont vu leurs revenus s'amenuiser.

Mais des aides ont déjà été accordées ! En effet, faut-il ici rappeler le vote de ce parlement, le 4 décembre dernier, pour un crédit de 12 millions versés aux associations qui viennent en aide aux personnes les plus précarisées, ceci notamment pour leur permettre de payer leurs loyers ? Un montant jugé suffisant par ces mêmes associations qui connaissent justement le terrain.

De plus, ce projet ne prévoit aucune subsidiarité. Dès lors, que se passerait-il pour quelqu'un qui a déjà perçu une aide (RHT, APG, aide via les

associations, etc.)? Selon ce projet de loi, il pourrait tout simplement cumuler les aides.

Enfin, comme l'a indiqué le département de la cohésion sociale en commission, l'octroi de prestations dans l'aide sociale est lié à des conditions de revenus avec une hiérarchie des prestations. Or, le projet de loi prévoit que n'importe quelle personne peut bénéficier de ce prêt, à la seule condition d'avoir une perte de revenus. Ainsi, cette perte de revenus vise tant les situations dans lesquelles il y a une perte de revenus très faible que les situations où la perte est très conséquente. Il n'y a pas non plus de notion liée à la fortune de la personne. En effet, une personne qui subit une perte de revenus momentanément peut posséder une fortune. Les critères et les conditions ne sont pas suffisamment étayés, dicit le DCS.

#### **IV. Conclusion**

La minorité de la commission du logement vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à rejeter ce projet de loi. Ceci non pas car nous sommes insensibles à la détresse réelle de cas évoqués de locataires qui n'ont plus les moyens de payer leur loyer et s'exposent ainsi à une résiliation de leur bail, mais pour trois raisons principales :

- 1) Des aides ciblées ont déjà été votées par ce parlement, notamment un crédit de 12 millions aux associations de terrain qui viennent en aide aux plus précarisés, précisément destiné à les aider à payer leur loyer.
- 2) La conséquence principale de ce projet de loi sera le financement à fonds perdu de propriétaires essentiellement institutionnels.

Est-il juste que les contribuables de ce canton, et notamment des petits propriétaires individuels qui non seulement jouent le jeu aujourd'hui, mais n'ont parfois que ces loyers comme revenus, contribuent à l'augmentation du bénéfice de propriétaires institutionnels ?

- 3) Cette aide serait versée indépendamment d'autres aides déjà obtenues ou d'une fortune que posséderait le locataire et qui lui permettrait de payer ses loyers un certain temps, ce qui n'est pas admissible et priverait le canton de moyens qui pourraient être plus utiles ailleurs dans cette crise sanitaire, économique et sociale.

Pour toutes ces raisons, et parce que la crise a démontré l'importance d'une gestion rigoureuse des moyens de l'Etat, afin d'être certain d'aider concrètement et efficacement ceux qu'il faut urgemment et principalement soutenir, la minorité de la commission espère que ce parlement saura retrouver la raison et refusera ce texte.