



Signataires : André Pfeffer, Marc Falquet, Patrick Lussi, Stéphane Florey, Lionel Dugerdil, Florian Dugerdil, Julien Ramu, Guy Mettan, Daniel Noël

Date de dépôt : 28 mai 2024

Projet de loi
modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Stop aux passe-droits dans l'attribution de logements HBM !)

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

Art. 1 Modification

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

Art. 26, lettre e (abrogée)

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Héritier des mouvements *squats* des années 90, le système des baux associatifs est à l'origine de nombreuses inégalités de traitement dans l'accès aux logements subventionnés. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), chargé de mettre en œuvre des politiques en matière de logement, n'a pas été en mesure d'effectuer pendant de nombreuses années les contrôles requis par la LGL et son règlement d'application (RGL). Le formulaire de demande de logement permettant à l'OCLPF d'effectuer des contrôles n'étant même pas signé par la totalité des bénéficiaires des baux associatifs.

Pour les fondations immobilières, propriétaires des immeubles, l'absence de baux signés avec les associations les prive d'agir auprès des habitants en cas de non-respect de conditions d'attribution de logements HBM.

Dans le parc immobilier des HBM, trois immeubles, propriétés de la Fondation Camille Martin, sont gérés par des associations. Cette gestion comporte l'attribution des 53 logements, des petits travaux de maintenance et la conciergerie¹. Dans le cadre de l'examen ciblé effectué par la Cour des comptes², des situations irrégulières ont été identifiées parmi les habitants des immeubles gérés par des associations. « En l'absence de contrôle, l'OCLPF n'a pas pu s'assurer que les conditions légales aient été respectées. Après la mise à jour des dossiers, l'Office a relevé des irrégularités dans près d'un quart des situations des habitants. » Des cas de sous-location, de non-paiement des surtaxes ou encore de sous-occupation ont été identifiés par l'OCLPF parmi les habitants des immeubles au bénéfice de baux associatifs. Concrètement, en ayant accès au système d'information du logement (SIDLO), la Cour des comptes a pu analyser les dossiers des sous-locataires des trois immeubles concernés qui comptent au total 53 appartements sous l'angle du respect du barème d'entrée (art. 30 al. 2 LGL), du barème de sortie (art. 30 al. 5 LGL), du taux d'occupation (art. 7 al. 1 RGL) et de la surtaxe (art. 31 LGL). Les résultats ont révélé que :

- 7 sous-locataires sont en situation de sous-occupation ;
- 5 sous-locataires ne sont pas soumis à une surtaxe malgré leurs revenus³.

¹ Rapport n° 84 de la Cour des comptes du 25 avril 2024, p.3.

² Id., p.4.

³ Id., p. 22.

Extrêmement rigide, le système des baux associatifs n'offre qu'une faible garantie du respect des conditions HBM et dépend essentiellement du bon vouloir des propres bénéficiaires dont les intérêts personnels peuvent diverger de l'intérêt public.

Ce système des baux associatifs avec ses sous-locataires est en contradiction avec une autre disposition de la loi imposant au propriétaire de l'immeuble de résilier le bail notamment en cas de sous-location par le locataire. Le présent projet de loi propose d'abroger l'art. 26, al. 1, let. e LGL permettant d'admettre au bénéfice de la loi les immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif.

Il faut enfin rappeler que l'Etat attribue 35 000 000 francs chaque année à un fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique. Avec de tels efforts financiers, il importe que l'attribution des logements d'utilité publique se fasse dans la plus parfaite transparence en respectant la loi et qu'elle bénéficie aux personnes en ayant réellement besoin, plutôt que de laisser quelques obscures associations les accaparer pour les réserver à leurs militants.

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