



*Date de dépôt : 5 janvier 2026*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de André Pfeffer, Marc Falquet, Patrick Lussi, Stéphane Florey, Lionel Dugerdil, Florian Dugerdil, Julien Ramu, Guy Mettan, Daniel Noël 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 !*)**

*Rapport de majorité de Djawed Sangdel (page 3)*

*Rapport de minorité de Stéphane Florey (page 59)*

## **Projet de loi (13500-A)**

**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.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Djawed Sangdel

La commission du logement s'est réunie à neuf reprises pour traiter le projet de loi PL 13500, sous la présidence de M<sup>me</sup> Caroline Marti lors des séances des 2 et 16 septembre 2024, des 7 et 14 octobre 2024, du 11 novembre 2024 et du 10 février 2025, puis sous la présidence de M. Sébastien Desfayes lors des séances des 25 août 2025, 27 octobre 2025, 10 novembre 2025 et 24 novembre 2025.

Les procès-verbaux ont été établis par M<sup>me</sup> Carla Hunyadi pour les séances des 2 et 16 septembre 2024, ainsi que des 7 et 14 octobre 2024, puis par M<sup>me</sup> Noa Rakotoarijaonina pour les séances du 11 novembre 2024, du 10 février 2025, ainsi que pour l'ensemble des séances tenues entre août et novembre 2025.

Le rapporteur de majorité tient à remercier vivement les procès-verbalistes pour la qualité, la précision et la rigueur de leur travail, qui ont permis à la commission de mener ses travaux dans des conditions optimales.

Dans le cadre de l'examen du projet de loi, la commission a procédé à de nombreuses auditions et souhaite remercier l'ensemble des personnes et institutions entendues pour leur disponibilité et la qualité de leurs contributions.

#### **Ont notamment été auditionnés :**

- M. André Pfeffer, auteur du projet de loi PL 13500 ;
- M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), ainsi que M. Philippe Meille, directeur de la direction locataires à l'OCLPF ;
- M<sup>me</sup> Sophie Forster Carbonnier, présidente, et M. Gregory Morel, directeur de la Cour des comptes ;
- M<sup>me</sup> Karin Grobet Thorens, présidente de la CAFI, M. Loïc Fuhrer, président de la Fondation Camille-Martin, et M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP ;
- des représentantes et représentants de la Fondation Camille-Martin, propriétaire des immeubles concernés ;

- des représentantes et représentants des associations titulaires de baux associatifs, notamment :
- M<sup>me</sup> Chiara Petrini, membre de l'association Castafiore (20, rue Montbrillant) ;
- M. Joël Mutzenberg, membre de l'association Castafiore ;
- M. Renaud Boder, membre de l'association Haddock (24, rue Montbrillant) ;
- M. Yvan Vuagniaux, membre de l'association Haddock ;
- des représentantes et représentants de l'association des habitantes et habitants de la rue de Lausanne 75.

L'ensemble de ces auditions a permis à la commission de disposer d'une vision complète, documentée et contradictoire de la situation, tant du point de vue institutionnel que du point de vue des acteurs directement concernés.

### Résumé de rapport :

Le projet de loi 13500, intitulé « *Stop aux passe-droits dans l'attribution de logements HBM !* », vise à modifier la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) en supprimant l'article 26, lettre e, lequel autorise l'attribution de logements HBM par le biais de baux associatifs conclus avec des associations sans but lucratif.

Ce projet trouve son origine dans un rapport de la Cour des comptes portant sur la gestion de trois immeubles appartenant à une fondation immobilière de droit public. Ce rapport a mis en évidence des dysfonctionnements sérieux, notamment l'absence de contrôle effectif par l'Etat sur l'attribution des logements, des situations de sous-occupation ou de dépassement des barèmes de revenus sans perception de surtaxes, ainsi qu'un traitement inégal entre bénéficiaires de logements HBM. Ces constats ont légitimement suscité des interrogations quant à la conformité du dispositif existant avec les principes fondamentaux de la LGL.

Consciente de la portée de ces constats, la Commission du logement a procédé à un examen approfondi et particulièrement étendu du projet de loi. Elle s'est réunie à de nombreuses reprises sur une période de plus d'une année et a mené un large cycle d'auditions, associant l'auteur du projet, la Cour des comptes, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), la fondation concernée, les associations titulaires de baux associatifs, ainsi que des représentants des habitants.

Les auditions ont permis de replacer les situations critiquées dans leur contexte historique, juridique et opérationnel. Il est apparu que les baux

associatifs concernés avaient été mis en place dans les années 1990, dans un contexte exceptionnel lié à la sortie du mouvement des squats, afin de stabiliser des immeubles et d'éviter leur vacance ou leur dégradation. La commission a également constaté que ce dispositif ne concernait qu'un nombre très limité de logements, concentrés sur quelques immeubles spécifiques, et qu'il n'avait jamais eu vocation à être généralisé.

Surtout, les travaux de la commission ont permis de distinguer clairement entre, d'une part, les objectifs poursuivis par la loi et, d'autre part, les carences constatées dans sa mise en œuvre. Les auditions ont montré que les dysfonctionnements relevés par la Cour des comptes ne résultaient pas d'une lacune intrinsèque de la LGL, mais principalement de l'absence de formalisation contractuelle adéquate et d'un déficit de transmission d'informations permettant à l'OCLPF d'exercer pleinement sa mission de contrôle.

A cet égard, la commission a pris acte des **engagements clairs et répétés du Département**, qui a reconnu les insuffisances du dispositif antérieur et présenté un **nouveau cadre opérationnel** visant à y remédier. Ce cadre repose notamment sur la formalisation de baux associatifs écrits conformes à la LGL, la soumission systématique des dossiers d'attribution à l'OCLPF, ainsi que le contrôle effectif et individualisé des **taux d'effort**, des **taux d'occupation** et des **revenus** des occupants. Ces éléments ont été confirmés à plusieurs reprises lors des auditions et des points de situation présentés en commission.

La commission a en outre été informée que ces engagements avaient été concrétisés par la **signature de nouveaux baux associatifs** et de conventions entrées en vigueur à l'automne 2025, rétablissant un cadre clair, transparent et contrôlé par l'Etat. Il a été précisé que ces mesures permettaient désormais d'assurer l'égalité de traitement entre l'ensemble des bénéficiaires de logements HBM, indépendamment du mode de gestion de l'immeuble concerné.

Au terme de ses travaux, la majorité de la commission a ainsi considéré que les objectifs poursuivis par le projet de loi avaient été atteints par les mesures mises en œuvre dans le cadre du droit existant. Elle a estimé que la suppression de l'article 26, lettre e, LGL constituerait une réponse disproportionnée à des situations désormais régularisées, et risquerait de fragiliser des formes d'habitat associatif poursuivant un but d'intérêt public, sans apporter de garanties supplémentaires en matière de contrôle ou d'équité.

*Pour l'ensemble de ces raisons, et au regard des éléments factuels établis lors des auditions et débats en commission, la majorité de la Commission du logement a décidé de refuser l'entrée en matière sur le projet de loi 13500.*

## Résumé de la séance : 2 septembre 2024

### Présentation du projet de loi par son auteur

La commission a débuté l'examen du PL 13500 par l'audition de son auteur, M. André Pfeffer. Celui-ci a présenté le projet comme une réponse directe aux dysfonctionnements relevés par la Cour des comptes dans trois immeubles HBM appartenant à la Fondation Camille-Martin et gérés via des baux associatifs.

Il a souligné l'absence de contrôle effectif pendant de nombreuses années, ayant conduit à des situations de sous-occupation, de revenus dépassant les barèmes HBM sans perception de surtaxes, et à l'absence de lien contractuel direct entre le propriétaire et les occupants.

L'auteur a estimé que le régime des baux associatifs constitue un « régime d'exception » contraire à l'esprit de la LGL et a proposé *l'abrogation de l'art. 26, lettre e, afin de supprimer cet intermédiaire jugé problématique.*

Les échanges ont mis en évidence une divergence de vues entre les commissaires : certains ont reconnu l'existence de dysfonctionnements, tandis que d'autres ont estimé qu'un renforcement des contrôles pourrait constituer une alternative à une modification législative.

## Séance du 2 septembre 2024

### Présentation du projet de loi par M. André Pfeffer, auteur

M. Pfeffer propose un projet de loi qui fait suite à des difficultés de logement HBM. Cela est lié au fameux contrat de baux associatifs. Il fait référence à un cas particulier, à la suite duquel la Cour des comptes est intervenue. La fondation Camille Martin, dont trois immeubles HBM, a des contrats de baux associatifs. Au total, ces trois immeubles regroupent 53 logements. A la suite d'une dénonciation, la Cour des comptes a relevé 7 sous-locations, dont deux concernaient des locataires ne correspondant absolument pas aux critères des HBM, et 5 sous-locataires avaient des revenus trop élevés sans payer de surtaxes. Théoriquement, c'est à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière que revient cette responsabilité. Et dans le cas présent de ces trois immeubles qui sont gérés globalement par une par une association, l'Office ne recevait pas d'information, et cela depuis des années. La Cour des comptes relève très clairement que ce sont des irrégularités et que ce système des baux associatifs avec des sous-locations est contraire à l'esprit de la loi. Il se réfère désormais à l'article de la Tribune de Genève. Dans cet article, il a été mentionné que la Cour des comptes est intervenue suite à un lanceur d'alerte ; la Cour des comptes donc a relevé que trois des immeubles

appartenant à la Fondation Camille Martin présentait des irrégularités. Une des raisons qui explique ces irrégularités, c'est qu'il avait été initialement convenu qu'un contrat, un rapport entre la fondation Camille Martin et les trois associations, serait établi, mais cela n'a jamais été finalisé. Et suite à cette non-finalisation, la Fondation ne peut pas agir contre les locataires, car elle n'a aucun lien ni aucune possibilité d'agir même lorsqu'il y a des violations. L'office cantonal du logement ne reçoit aucune information depuis de très nombreuses années. Il aimerait bien préciser que cela dure depuis de nombreuses années. Il y a plus d'un quart des appartements qui ont été contrôlés et qui sont dans une situation irrégulière. Ce n'est donc pas un ou deux appartements isolés, mais bien un quart des appartements qui ne répondent pas aux exigences légales. Il répète : 7 locataires occupent un appartement trop grand par rapport à leur situation familiale ; 5 devraient payer des surtaxes qu'ils ne paient pas ; et deux locataires ne correspondent absolument pas aux critères. Et selon la Cour des comptes, les baux devraient être dénoncés. De manière générale, vu la situation qui existe, les locataires sont considérés comme des sous-locataires. La conclusion de l'article de la

Tribune de Genève dit très clairement que ces contrats de sous-location sont interdits par la loi sur le logement et la protection des locataires. La Cour de comptes fait deux recommandations : la première est qu'il faudrait mettre fin au régime d'exception des associations. Et la réponse du département est clairement négative. Le département refuse, mais s'engage à renforcer les contrôles. La deuxième recommandation de la Cour de compte est que les baux ne devraient plus être entre la fondation propriétaire et les associations, mais entre la fondation Camille Martin et les locataires. Ici, le département refuse purement et simplement cette deuxième recommandation. Quant au projet de loi, il propose de supprimer l'art. 26 let. e LGL, qui est le suivant : « des immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif ». Cela veut dire que la LGL fixe les critères pour les logements subventionnés par les contribuables et qui sont à destination des personnes qui en ont véritablement besoin. Il propose donc de supprimer l'art. 26 let. e. et donc finalement d'accepter ce que le département refuse. Son intervention fait suite à un article de presse, à la suite du dysfonctionnement d'une seule et unique fondation de droit public, mais il y en a six et cela concerne exclusivement trois immeubles avec 53 appartements. Il ne sait pas combien il y a de contrats associatifs autrement. Il invite la commission à poser cette question au département.

### ***Questions-réponses :***

Un commissaire (Ve) a entendu que la Cour des comptes souhaite mettre fin au régime d'exception. Il comprend donc sciemment que cela a été accepté que de gens qui habitent des immeubles de la fondation Camille Martin puissent avoir des passe-droits. Il demande ce que l'on veut dire par régime d'exception.

M. Pfeffer reprend le terme de régime d'exception tel qu'il figure dans l'article. Il comprend la première recommandation de la Cour des comptes de demander fin au régime d'exception des baux associatifs, donc qu'il y ait un lien direct entre la fondation Camille Martin et ses locataires. Actuellement, il y a la fondation de droit public, propriétaire de l'immeuble HBM, une association, et enfin les locataires. Il n'y a aucun lien entre la fondation et les locataires. La fondation ne peut donc faire aucun contrôle pour savoir si les gens occupent les appartements conformément à la loi. Et visiblement, en tout cas ces trois associations, selon la Cour des comptes, n'ont pas fait le travail pendant de nombreuses années.

Le même commissaire (Ve) demande s'il sait si d'autres immeubles concernés par ces contrats collectifs.

M. Pfeffer explique qu'il ne sait pas, mais que toute sa démarche se base sur des articles de presse. Il transmettra à la commission l'article de la Tribune de Genève.

Le même commissaire (Ve) pense qu'il y a sûrement de cas similaires à la GIM ou autre et pourtant on ne remet pas en question la GIM. Il demande s'il pouvait y avoir un régime de contrôle renforcé par l'Etat. Il demande si cela les satisferait pour continuer avec ce régime de baux associatifs.

M. Pfeffer trouve qu'il y a un dysfonctionnement, un manquement. Évidemment qu'il y a des problèmes : cela arrive que la situation d'une famille qui bénéficie d'un logement HBM s'améliore soudainement et sort du critère qui impose la loi. Ici, ce qui le choque, c'est qu'ils ont un système qui n'a pas vu la problématique pendant des années. Le fait qu'il faille donner un délai à une personne pour se reloger si elle ne correspond plus du tout aux critères HBM est tout à fait normal. Mais si pendant de nombreuses années, l'Etat subventionne des appartements avec l'argent public, il trouve injuste d'avoir un système qui ne fait rien.

Un commissaire (MCG) admet qu'il est nécessaire de mettre fin à ces pratiques. Il demande pourquoi l'Etat n'est pas entré en matière pour les recommandations émises par la Cour des comptes.

M. Pfeffer se base exclusivement sur trois immeubles appartenant à la fondation Camille Martin. Il y a 53 appartements, dont un quart qui sont en situation irrégulière. Les baux associatifs étant conformes à la loi, si la



commission décidait de ne pas le suivre et de laisser la loi en l'état, l'art. 26 let. e précise que l'on peut conclure des baux associatifs. C'est une décision du législateur.

Un commissaire (LJS) est d'accord qu'il faut éviter ce genre de pratiques. Mais selon lui aujourd'hui l'article de loi est clair. Au lieu de supprimer la lettre e, il demande s'il ne serait pas mieux de renforcer le contrôle.

M. Pfeffer estime qu'il y a un problème mécanique. Actuellement, il y a la fondation Camille Martin, une association et les locataires. La fondation Camille Martin n'a pas de lien direct avec les locataires. C'est une fondation qui gère les HBM, mais ne peut pas faire de contrôles. Elle a un contact avec l'association. Ensuite, il y a un lien entre l'association et le locataire. A son sens, il y a un partenaire de trop.

Le même commissaire (LJS) demande s'il ne manque pas un mécanisme de suivi plutôt que de supprimer la lettre.

M. Pfeffer répond que c'est un problème de juristes. Il trouve que s'il ne devait pas y avoir ce contrat associatif au milieu, il y aurait un lien direct et beaucoup plus simple.

Un commissaire (Ve) entend que M. Pfeffer invite la commission à poser des questions au département. Il pense que cela aurait été intéressant qu'il commence par une question écrite. Avant de supprimer un article, on pourrait utiliser l'outil de la question écrite. Un commissaire (Ve) a la synthèse de la Cour des comptes sous les yeux. Il a l'impression que les réponses vont plutôt dans le sens de davantage de contrôle. Il craint que si on supprime l'article, cela supprime aussi la possibilité qu'il y ait des logements HBM gérés par une association tout court.

M. Pfeffer n'a pas la réponse absolue. Il y a quand même eu un rapport de la Cour des comptes. Selon lui, il y a un partenaire de trop. Le propriétaire, dans ce cas, est une fondation, mais cela pourrait très bien être une association. Ce n'est pas le problème que ce soit une association. Il relit la ligne qu'il propose de signer : « des immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif ». On parle vraiment d'une fondation d'association même d'un privé qui serait propriétaire d'un HBM. Et on parle d'une association qui viendrait se glisser là-dedans, prendrait globalement quelques appartements, qui aurait un contrat de sous-location avec le propriétaire et qui émettrait un contrat pour les locataires. Cet intermédiaire le dérange. Sur le plan mécanique, il pense qu'il faut supprimer cet intermédiaire, car il n'apporte que confusion en matière de contrôle et de légalité. L'objectif est que les gens qui occupent les appartements remplissent

les critères. Il transmettra à la commission la ligne qu'il propose de supprimer. On voit bien qu'il y a un troisième partenaire.

Le même commissaire (Ve) n'est pas sûr que la loi dise qu'il y a forcément un troisième acteur. Mais en réalité, la modification de loi peut renforcer les fondations publiques au détriment d'autres structures associatives ou privées.

M. Pfeffer ne le voit pas comme cela. Il faudrait peut-être qu'un juriste interprète cette ligne. Il voit cela comme un troisième parti.

Le même commissaire (Ve) trouve étrange que pour un « simple » enjeu de contrôle, on supprime la possibilité de faire du logement HBM dans toute une série de cas de figure. Cette ligne peut permettre à des privés de déclencher des initiatives et là ce sera uniquement des fondations publiques. Cela le surprend venant d'un UDC.

M. Pfeffer indique que dans ce cas on parle d'immeubles HBM. Il ne voit pas pourquoi pour le même bâtiment, il devrait y avoir deux personnes différentes qui attribuent les logements.

Un commissaire (LC) demande si c'est uniquement un cas d'une fondation ou s'il est possible que d'autres fondations de droit immobilier soient concernées par ces pratiques.

M. Pfeffer ne sait pas. C'est quelque chose à éclaircir.

Le même commissaire (LC) demande s'il connaît les raisons qui ont motivé l'Etat à ne pas suivre cette recommandation.

M. Pfeffer répond que non. Sur le plan mécanique, c'est quelque chose qui paraît relativement logique, mais il a aussi été très surpris par la position du département.

Le même commissaire (LC) fait savoir qu'il existe pour les fondations de droit public une base de données tenue par le SFIDP, sur lequel il y a des listes d'attente, qui fixent des conditions d'attribution de logement. Avec la présence de ce troisième acteur, on a une association qui peut octroyer des passe-droits. On pourrait imaginer qu'une personne passe devant des personnes qui attendent depuis des années. Il demande s'il a imaginé un article qui pourrait être moins rigoureux qu'une pure et simple interdiction de prise de bail par une association.

M. Pfeffer recommande vivement à la commission d'auditionner la Cour des comptes. Il aurait tendance à soutenir l'avis de cette dernière.

Le même commissaire (LC) explique qu'il y a deux problèmes par rapport à la base de données : le secrétariat n'a pas accès aux informations qui concernent le locataire, mais aussi l'association n'a pas accès à cette base de données et même involontairement, il pourrait accorder des contrats de sous-

location à des personnes qui seraient avantagées. Pour lui c'est problématique des deux côtés. Il se demande si on pourrait imaginer une solution qui serait moins expéditive.

M. Pfeffer n'a jamais énuméré la question du passe-droit. Il est resté sur le quart des baux illicites. La question du commissaire (Ve), s'il y a des situations où effectivement cela nuirait, est à étudier.

Le même commissaire (LC) lit un paragraphe de la Cour des comptes : « De leur côté, les associations n'ont pas accès à cette application et ne peuvent exiger des candidats des éléments permettant de déterminer leur revenu. Elles ne peuvent dès lors garantir que le processus d'attribution est issu d'une sélection objective des dossiers ». Donc ce n'est pas véritablement la sous-location qui pose un problème.

M. Pfeffer précise qu'un quart de dossiers ne sont pas conformes à la loi et trouve cela injuste vis-à-vis des personnes qui ont vraiment besoin d'un appartement.

Une commissaire (S) ajoute que ce n'est pas de la sous-location en tant que telle, l'idée de ces baux associatifs est de permettre aux associations de promouvoir leur but associatif et les partager entre les personnes qui habitent dans ces lieux. Ce n'est pas juste pour qu'il y ait un intermédiaire de plus.

Un commissaire (PLR) comprend bien le problème énoncé, mais s'interroge sur l'adéquation de la mesure qu'il propose. Si on regarde le texte de la LGL, on a une articulation de cette loi avec un chapitre 3 qui s'appelle encouragement à la construction de logements d'utilité publique, et dans ce chapitre, il y a une section 3 qui s'appelle « conditions relatives aux immeubles ». L'art. 25 liste les conditions de base pour être mis au bénéfice de la loi et l'art. 26 énumère les cas particuliers. Puis il y a la lettre e qui concerne les baux associatifs. Il a cherché dans la jurisprudence de la chambre des baux et loyers et ne trouve nulle part une définition jurisprudentielle de ce qu'est un bail associatif. Une recherche l'a ramené sur le site internet d'une association qui s'appelle Rue Lissignol (<https://lissignol.ch/bail-associatif/>) où ils parlent de l'histoire de leur bail associatif. Ils expliquent qu'ils ont accédé au premier bail associatif. Mais avec ce PL, on passe tous les baux associatifs au lance-flammes. Au niveau du principe de proportionnalité, il se demande s'il n'y aurait pas d'autres solutions. Il demande s'il n'est pas dans une forme de réaction directe au rapport de la Cour des comptes.

M. Pfeffer a dit qu'à part les trois immeubles dont il est question, il n'a aucune idée si ce genre de pratiques existe. Pour ce qui concerne la suppression de cet art. 26 let. e, il se base bêtement sur ce que la Cour des comptes recommande. Mais il recommande vivement de l'auditionner. Il se réjouit du

fait que l'ensemble de la commission reconnaisse qu'il y a un problème. Mais sur ce qui a été évalué, on parle quand même d'un bail sur quatre où il y a un problème crasse. Il pense que cette situation doit être corrigée.

Le même commissaire (PLR) rejoint M. Pfeffer sur le fond. S'il se base sur le tableau récapitulatif des recommandations de la Cour des comptes du 25 avril 2024 (rapport n° 84 de la Cour des comptes), en page 6 il y a deux recommandations : (1) rendre le traitement des attributions des logements HBM conforme au règlement sur le logement et (2) conclure des baux entre la fondation et les habitants des immeubles concernés, que le département du territoire a en l'occurrence refusé. Mais il n'est pas indiqué d'abroger l'art. 26 let. e LGL.

M. Pfeffer estime que si la deuxième recommandation est appliquée, de facto l'art. 26 let. e est supprimé. C'est son avis, mais il n'est pas juriste.

Un commissaire (Ve) demande s'il pense que l'existence de ces contrats associatifs est limitée à une location. Il lui semble que c'était Claude HAEGI qui avait mis sur pied ce type de contrats pour justement s'occuper d'une partie des travaux de gestion de l'immeuble. Cela ne lui déplaisait pas que des habitants puissent s'organiser en association et répondre eux-mêmes à leur problème. Il se demande si cette mesure ne va pas trop loin par rapport à la problématique soulevée.

M. Pfeffer précise que dans l'article de presse, la problématique est soulevée et la conclusion de l'article est que d'après l'audition du représentant de la Cour des comptes, de toute façon les travaux sont payés par le contribuable. Il pense qu'il faut reposer cette question à la Cour des comptes directement.

Un commissaire (PLR) aimerait rebondir sur les propos du commissaire (Ve). Cet article a été mis en œuvre à la suite des problèmes de squat des années 2000. Il invite la commission à relire le mémorial du 17 novembre 2000 à 17h, où le même débat a eu lieu. Les libéraux disaient déjà que ce type de contrats poserait un problème avec des sous-locations qui ne feront pas l'objet de contrôles. Il faudrait vivre l'expérience de ces baux associatifs. Il demande s'il a fait une recherche dans ce sens-là.

M. Pfeffer répond que non.

La présidente demande si M. Pfeffer a les noms des associations concernées par le rapport de la Cour des comptes.

M. Pfeffer ne les connaît pas de tête.

Un commissaire (PLR) indique que les associations sont citées nommément dans les rapports de la Cour des comptes.

La présidente a quelques questions au département.

M<sup>me</sup> Koch indique que c'est M<sup>me</sup> Dudon qui pourra répondre aux questions de la commission.

Un commissaire (UDC) revient sur les propos du commissaire (PLR). Il n'est pas juriste, mais il lui semble que lorsqu'on demande à une fondation de conclure directement des baux avec des locataires, c'est justement pour contrer le bail associatif. Il demande s'il est normal aujourd'hui qu'une fondation immobilière qui a des buts, des statuts, qu'une série de ces appartements sorte de ses propres fonctions et qu'ils soient attribués à des associations dont on ne connaît pas les critères d'attribution. C'est là tout le problème selon lui, car on perd tout contrôle. Cela reste des fondations qui sont sous contrôle de l'Etat. Il estime que le département doit être capable de fournir la liste de ces associations qui bénéficie de ces baux. Il demande aussi quel est l'intérêt pour l'Etat d'avoir autorisé ces baux associatifs. Il se demandait également si la loi sur les fondations HBM prévoyait pour elle-même cette même disposition de baux associatifs. Il serait curieux de vérifier s'il n'y a pas une incompatibilité entre ces deux lois.

La présidente propose que la commission entende le département, plus précisément M<sup>me</sup> Dudon.

La commissaire (S) propose d'auditionner une des associations concernées.

Le commissaire (LC) suggère d'auditionner la Cour des comptes ainsi que le SFIDP.

Le commissaire (MCG) pense qu'il serait mieux d'auditionner directement la fondation.

La présidente propose de demander au SFIDP de venir avec un représentant de la fondation.

## **Résumé de la séance : 16 septembre 2024**

M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon rappelle que le PL 13500 fait suite au rapport de la Cour des comptes du 25 avril 2024 relatif aux baux associatifs dans le logement subventionné. Elle précise que ces baux trouvent leur origine dans les années 1990, dans un contexte de lutte contre les squats, et qu'ils ne concernent aujourd'hui que trois immeubles, soit 53 logements, sans volonté d'extension à de nouveaux bâtiments.

Elle indique que le bail associatif constitue une dérogation prévue par l'art. 26 LGL, permettant la sous-location, et qu'il s'agit d'une situation marginale au regard de l'ensemble du parc subventionné. Dans les faits, seuls

deux immeubles relèvent encore pleinement de ce régime, le troisième étant déjà régi par des baux directs.

M<sup>me</sup> Dulon souligne que le département a adopté une approche pragmatique, visant à respecter les engagements historiques tout en garantissant l'application des critères légaux, notamment en matière de taux d'occupation et de taux d'effort. A la suite du rapport de la Cour des comptes, des discussions ont été engagées avec les associations afin de formaliser les baux associatifs et de soumettre toute nouvelle candidature à la validation préalable de l'OCLPF.

Elle précise que les associations ont accueilli favorablement ces exigences, que la situation est sous contrôle et que les baux sont prêts à être signés, leur signature ayant été suspendue dans l'attente des travaux de la commission. Elle ajoute qu'une adoption du PL entraînerait une situation juridique complexe pour les locataires concernés.

## **Séance du 16 septembre 2024**

### **Audition de M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF**

M<sup>me</sup> Dulon rappelle que ce PL a été déposé à la suite du rapport de la Cour des comptes qui date du 25 avril dernier, qui s'est penché sur la question des baux associatifs en cours aujourd'hui à Genève dans les logements subventionnés. Comme l'a rappelé la Cour des comptes, puis par le département, la question des baux associatifs date des années 90 : à l'époque où il y avait un mouvement squat à Genève qui était assez actif. Les autorités avaient alors souhaité mettre trois immeubles à disposition de leurs habitants pour sortir ces immeubles des mouvements squat. Ils ont fait acquérir les immeubles par une des fondations immobilières de l'époque (Vernier Aviation) et qui ont été repris par la suite par la fondation Camille Martin. Il s'agit de l'immeuble 20 Montbrillant, 24 Montbrillant et 75 rue de Lausanne. Ces immeubles ont été mis par les fondations immobilières de droit public à disposition de leurs habitants depuis les années 90. Depuis lors, il n'y a plus jamais eu d'autre immeuble acquis par bail associatif. On parle donc de trois immeubles uniquement ; il n'y a aucune volonté aujourd'hui d'attribuer de nouveaux baux associatifs. Un bail associatif est un bail prévu par le bailleur (en l'occurrence la fondation immobilière de droit public) envers son locataire, qui est l'association. L'association, elle, met à disposition les logements par le biais d'une sous-location. Elle a vu dans le projet de loi qu'il y avait une contradiction entre le fait que la sous-location est interdite dans les immeubles subventionnés et le fait que dans le cadre d'un bail associatif, l'association sous-loue les logements à ses membres. Il n'y a pas de contradiction en tant

que telle puisque précisément l'art. 26 LGL prévoit une dérogation au principe d'interdiction de sous-location. Ce qu'ils ont expliqué à la Cour des comptes, c'est que le département avait une vision pragmatique de la chose. Ils savent bien qu'il faut respecter le règlement et la loi, et ils font tout pour faire en sorte que les logements subventionnés soient occupés par les personnes à qui ils sont destinés. Ils ont 21 979 logements subventionnés, 8 913 HBM et on parle de trois immeubles (53 logements). En réalité ils parlent plutôt de deux immeubles que de trois immeubles. Il faut savoir que dans l'immeuble 20 Montbrillant (association Castafiore), depuis 2015, l'association s'est rendue compte qu'il était parfois assez difficile de gérer les baux de ses sous-locataires et a souhaité que la fondation HBM devienne le bailleur des locataires, sous réserve que l'association puisse présenter les candidats locataires et les choisir. L'association souhaite choisir les locataires tout simplement parce que ces trois associations ont comme but commun de garantir que les personnes habitant dans ces immeubles partagent un idéal de vie, une manière de vivre ensemble, etc.

C'est un peu la même chose que dans ces coopératives participatives : l'Etat renonce en général à son contingent d'attribution, c'est-à-dire qu'il ne choisit pas les personnes qui vont occuper ces immeubles. Il y a deux dérogations à ce principe de base : pour les coopératives participatives et pour les baux associatifs, parce que le mode de vie doit être partagé par les habitants.

Dans l'immeuble 20 Montbrillant, les baux ont été signés par la fondation Camille Martin et les locataires qui habitent dans cet immeuble. La situation est tout à fait connue de leurs services aujourd'hui. Ils savent exactement qui habite dans ces logements. Ce n'est pas une zone de non-droit. Si on enlève les 25 logements du 20 Montbrillant, il reste, en bail associatif pur, deux immeubles : 24 Montbrillant (13 logements) et 75 rue de Lausanne (15 logements). C'est relativement anecdotique, raison pour laquelle ils n'ont pas souhaité mettre fin au bail associatif. Ils se sont engagés auprès de la Cour à faire en sorte que des baux soient signés avec ces associations, car aujourd'hui ils existent, mais n'ont pas été signés (ils sont tacites). Ils comprennent bien que l'objectif de l'association est d'avoir des locataires qui partagent le but commun de l'association. Mais il y a aussi d'autres critères de base qui doivent être respectés. Ils souhaitent prévoir dans la signature des baux associatifs que les candidatures qui vont entrer dans ces logements soient soumises à l'office du logement avant que le locataire entre afin de vérifier ces critères.

Ils étaient en discussion avec les associations et les ont vues depuis la reddition du rapport afin de parvenir à la rédaction de ce fameux bail associatif et à l'obligation faite pour les associations de soumettre les candidatures des candidats avant de prévoir le bail de sous-location. Les deux associations

restantes ont fait bon accueil de ces souhaits du département. M<sup>me</sup> Dulon a demandé de stopper la signature des projets de baux associatifs qui ont été prévus dans l'attente de travaux de la commission. Les discussions se sont bien passées, ils sont prêts à signer les baux associatifs avant la fin de l'année. La situation est sous contrôle. L'objectif du département est pragmatique : respecter les engagements qui avaient été pris par les autorités de l'époque, permettre à ces associations de pouvoir choisir les locataires et sous-louer les logements, pour autant que les conditions légales et réglementaires soient respectées.

### ***Questions-réponses :***

Un commissaire (UDC) constate que l'on part d'une situation qui date des années 90. Mais aujourd'hui, il demande s'ils ont la certitude que les buts de ces associations sont les mêmes que ceux qu'ils avaient dans les 90. Il n'en est pas persuadé. Les squats n'existent plus. Conceptuellement, il n'arrive pas à comprendre que l'on fasse perdurer une situation qui était une exception il y a 30 ou 40 ans en arrière. Il n'y a plus rien qui justifie les engagements pris vis-à-vis des squats.

M<sup>me</sup> Dulon explique que les associations dont on parle sont des associations sans but lucratif. Elles ont pour idéal le vivre-ensemble, faire un projet commun, etc. C'est pour cela qu'elle a parlé des coopératives participatives, car c'est un peu la même idée. Le cadre légal est certes différent, mais l'objectif à l'époque était de sortir trois immeubles du mouvement squat. Aujourd'hui c'est très cadré, mais les buts de l'association demeurent. Elles ont le souhait de maintenir cette situation. Quelque part on est dans une situation différente des années 90, mais le souhait de l'association d'avoir un cadre de vie pour ses habitants reste.

Le même commissaire (UDC) demande s'ils connaissent la sociologie de ces habitants. Il imagine que bon nombre d'habitants des années 90 n'habitent plus là-bas. Il demande qui sont les nouveaux habitants. On crée une sorte de ghetto avec ce type de politique.

M<sup>me</sup> Dulon confirme que depuis les années 90 il y a eu un tournus de locataires. Aujourd'hui, de nouvelles personnes sont arrivées. Elles acceptent de faire partie de l'association et partagent les buts de l'association. L'association souhaite avoir des personnes qui habitent dans leur immeuble et qui partagent un but commun. Ils sont dans des immeubles HBM donc il y a quand même des règles qui s'appliquent. Ce qu'ils essaient de faire et prévoient de faire s'ils signent ces baux, c'est que pour tout nouveau locataire, les règles



légales et réglementaires soient respectées. Ils s'engagent à vérifier cela, c'est ce qu'ils ont indiqué à la Cour des comptes.

M. Meille précise que tous les taux d'occupation sont respectés par les associations. Il constate que les associations sont aussi contentes d'avoir quelque chose de cadré.

Un commissaire (Ve) fait savoir que le mouvement contestataire dans les années 80, est issu de l'envie de sortir d'une vie atomisée et un désir de plus de convivialité. C'est ce qui a mené au mouvement des squats. Il pense que c'est une bonne chose d'avoir aussi ce regard, perçu comme un héritage. Dans le cas où la situation financière d'un locataire s'améliore, il demande si c'est aussi simple pour adapter les loyers que dans des immeubles sans association.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'ils n'adaptent pas les loyers. Dans les logements HBM, il y a la perception ou non d'une surtaxe. Aujourd'hui ils ont 5 locataires sur 25 qui sont surtaxés. La situation est probablement regardée une fois par année pour être sûre qu'en cours de route, il n'y a pas des situations choquantes qui peuvent survenir.

Un commissaire (MCG) demande quelle est la sociologie de cette association.

M<sup>me</sup> Dulon répond que cette association a été conçue spécialement pour le bail associatif et pour cet immeuble-là en particulier. Aujourd'hui, il y a assez peu de risques que ces deux associations prennent fin soudainement. Elles ont la volonté de se mettre aux normes et de faire perdurer leur idéal.

Un commissaire (MCG) comprend que 20% est contrôlé par l'Etat.

M<sup>me</sup> Dulon répond que dans le cadre de tous les logements subventionnés (21 900), l'Etat attribue 1 logement sur 5. Donc 20% des logements. Ce qui veut dire que dans ces logements-là, lors de la toute première location et les relocations ultérieures, c'est l'Etat qui dit au bailleur de prendre telle ou telle personne. A l'inverse, dans 80% des cas, c'est le bailleur qui choisit qui il veut mettre dans son immeuble. Et il leur soumet la candidature de celui qu'il a choisi pour s'assurer que les normes sont respectées.

Le même commissaire (MCG) demande si ces personnes sont inscrites au contrôle de l'habitant.

M<sup>me</sup> Dulon répond que oui, car il faut avoir été inscrit comme résident à Genève depuis 4 ans continus. Donc il faut y être inscrit, et ce depuis longtemps.

Une commissaire (S) revient sur la signature du bail. Elle comprend que ce bail existe néanmoins.

M<sup>me</sup> Dulon confirme. Il n'est pas signé, mais il existe de manière tacite.

La présidente comprend qu'il n'y a que trois immeubles qui sont au bénéfice de baux associatifs dans le parc subventionné. Il est donc possible qu'il y en ait en dehors de ce parc.

M<sup>me</sup> Dulon confirme.

La présidente demande, dans l'hypothèse où ce PL serait adopté, comment cela se passerait pour les locataires.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'ils auraient une situation juridique complexe. Il faudrait prendre la décision de soit résilier le bail existant, ou non. Elle ne peut pas dire les implications directes que cela aurait, car il y aurait des décisions qui devraient être prises à cet égard.

La présidente demande à quelle époque ont été construits ces immeubles. Elle aimerait savoir qui était propriétaire avant et comment s'est fait le rachat de ces immeubles.

M<sup>me</sup> Dulon répond que c'était la fondation Vernier Aviation qui avait acquis ces immeubles. En revanche elle ne sait pas qui était l'ancien propriétaire.

La présidente comprend donc que des habitants habitaient ces logements. Ces immeubles ont été rachetés dans les années 90 et ensuite directement mis en bail associatif.

M<sup>me</sup> Dulon confirme et indique que la fondation a acquis ces immeubles, qui étaient squattés, et les a mis à disposition des associations.

M. PERRELLA précise que la période de construction des deux immeubles (Montbrillant 24 et 75 rue de Lausanne) date d'avant 1919.

M<sup>me</sup> Dulon ajoute qu'il n'y a plus de subventions à l'exploitation qui sont accordées.

Un commissaire (UDC) demande si ces associations ont déjà cherché à racheter l'immeuble.

M<sup>me</sup> Dulon croit que ce n'est pas le cas. Elle n'est pas sûre que ce soit une volonté de ces associations.

## Résumé de la séance : 7 octobre 2024

La commission a auditionné M<sup>me</sup> Sophie Forster Carbonnier, présidente, et M. Gregory Morel, directeur de la Cour des comptes, concernant l'audit relatif à des logements HBM appartenant à la Fondation Camille-Martin et gérés sous le régime du bail associatif.

La Cour des comptes a mis en évidence l'absence de relations contractuelles formalisées entre la fondation, les associations et les habitants,

les baux existant uniquement de manière tacite. Cette situation prive la fondation de leviers d'action et empêche l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) d'exercer un contrôle effectif sur les conditions d'attribution et de maintien des logements, entraînant des non-conformités à la LGL et au RGL.

L'audit a montré que, pendant plus de 30 ans, les contrôles ont été lacunaires, faute d'informations complètes et systématiques, ce qui a généré une inégalité de traitement par rapport aux autres bénéficiaires de logements HBM. Plusieurs irrégularités ont été relevées, notamment des cas de sous-occupation et de revenus dépassant les seuils autorisés, sans application de mesures correctrices.

La Cour a formulé deux recommandations principales : rendre le processus d'attribution conforme au RGL afin de permettre un contrôle effectif par l'OCLPF et réduire le risque de copinage, et conclure des baux directs entre la fondation et les habitants. Si la première recommandation a été partiellement acceptée par le département, la seconde a été refusée afin de maintenir l'implication des associations. Les échanges avec la commission ont porté sur le rôle des associations, le risque de copinage, la question de la sous-location et la nécessité d'assurer une égalité de traitement entre tous les bénéficiaires.

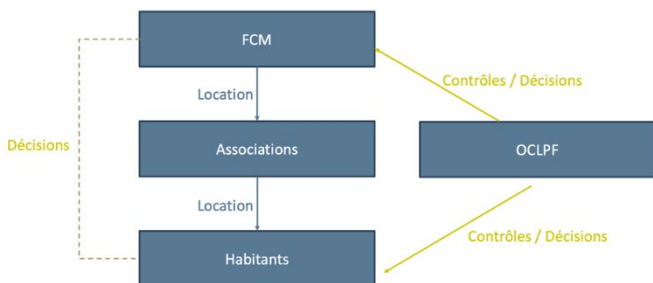
## **Séance du 7 octobre 2024**

### **Audition de M<sup>me</sup> Sophie Forster Carbonnier, présidente et de M. Gregory Morel, directeur de la Cour des comptes**

M<sup>me</sup> Carbonnier propose de faire une petite présentation des résultats de l'audit qu'ils avaient mené à l'époque. M. Morel l'avait accompagnée pour cet audit, raison pour laquelle il est présent aujourd'hui. Cet audit leur a montré que la Fondation Camille Martin, propriétaire des logements concernés, ne dispose pas de levier d'action vis-à-vis des habitants, c'est-à-dire qu'elle ne peut pas imposer une décision aux habitants qui y vivent. L'OCLPF a certes obtenu des informations de la part des habitants, mais n'a pas la garantie de pouvoir assurer le contrôle des conditions d'entrée et la validation des dossiers des habitants. Il en résulte un non-respect de la LGL et du RGL. Ils se sont saisis de cette problématique, car une personne les a alertés sur la situation, en dénonçant des dysfonctionnements dans l'attribution de logements dans ces immeubles, avec un risque important de copinage. L'objectif de la Cour a été de s'assurer du respect des dispositions légales en matière d'attribution des logements selon le régime de bail associatif au regard de la LGL. Il s'agit de trois immeubles, qui représentent 53 logements, gérés par trois associations différentes. Elle ajoute qu'en ville de Genève, il existe aussi des immeubles

sous le régime du bail associatif, mais ils n'ont pas élargi le périmètre à ces immeubles-là. L'enjeu était de vérifier la conformité dans le processus d'attribution de logements. En résumé, il y a différents acteurs : la propriétaire de l'immeuble, la Fondation Camille Martin, qui devrait avoir un contrat de bail avec chacune des associations. Au moment où ils ont mené l'audit, il y avait un bail tacite. Ce sont ensuite les associations qui ont des relations avec les habitants des immeubles, mais ce ne sont pas non plus des relations contractuelles. Normalement l'OCLPF est là pour veiller et contrôler que les habitants respectent les critères de la loi et peuvent donc bénéficier d'un logement HBM. Il n'y a pas de relation entre le propriétaire et les habitants des immeubles, ce qui fait que la fondation ne peut pas faire appliquer les décisions au regard des habitants.

### Relations entre parties concernées



De manière un peu plus précise, ils ont constaté que les contrôles menés par l'OCLPF étaient très lacunaires, car pendant plus de 30 ans, il n'a pas été en mesure d'effectuer ces contrôles, faute d'informations fournies par les habitants de ces maisons.

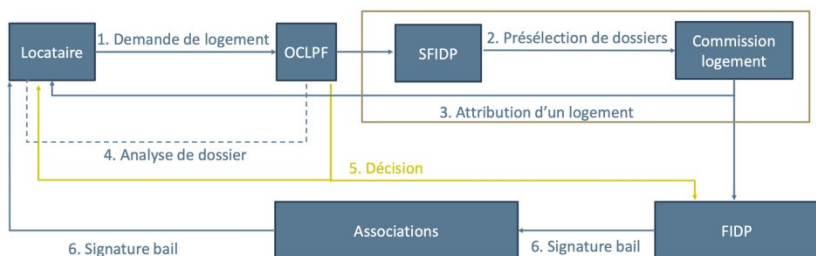
Si aujourd'hui l'OCLPF a obtenu ces informations, il n'a pas la garantie d'obtenir ces informations dans le futur, car tout dépend de la bonne volonté des habitants. L'OCLPF n'obtenait pas ces informations, car la plupart des habitants n'avaient pas rempli le formulaire de demande de logement. La Cour conclut que cette incapacité à contrôler qui va bénéficier de ces logements crée une certaine inégalité de traitement par rapport à d'autres bénéficiaires de logements HBM pour qui tous les contrôles sont menés.

Ensuite, ils ont constaté que la relation contractuelle était non aboutie et problématique. Aucun contrat n'a été signé entre la Fondation propriétaire des

immeubles et les associations. Aucun contrat ne lie la Fondation et les habitants des immeubles. Il y a un contrat de bail tacite entre la Fondation et les associations. Il n'y a aucun contrat entre l'association et les habitants. Dans ce cas-là, ils sont dans une situation de sous-location, situation qui est normalement interdite dans la LGL. C'est un cas compliqué qui prive la fondation de moyens d'action contre les habitants.

Comme l'OCLPF a réussi à obtenir des informations, ils se sont dit qu'ils allaient vérifier si les contrôles avaient été correctement menés. Ils ont constaté le même nombre de cas d'irrégularités, avec 7 locataires en sous-occupation, donc des personnes qui occupent des logements trop grands en fonction du nombre de personnes habitant dans le foyer. Et des personnes qui recevaient des salaires trop élevés, supérieurs à la tranche admise et qui auraient dû percevoir une surtaxe, voire quitter les lieux. Elle tient à préciser qu'on ne parle pas de personnes milliardaires avec de très hauts revenus. Il y a un immeuble dans lequel tous les sanitaires se trouvent sur le palier. Ce sont des logements avec des très petits loyers et des revenus faibles. Enfin, ils ont constaté que le processus d'attribution des logements n'est pas conforme au RGL. Normalement, les personnes intéressées à avoir un logement HBM doivent remplir un formulaire ; ces demandes sont intégrées dans une base de données, où l'office va vérifier que toutes les conditions sont remplies. Ce n'est pas du tout le cas pour les logements dont on parle. Les logements sont directement attribués aux locataires par les associations sans que le contrôle ait été effectué. Les associations n'ont pas la capacité ni le droit d'enquêter sur les revenus des habitants.

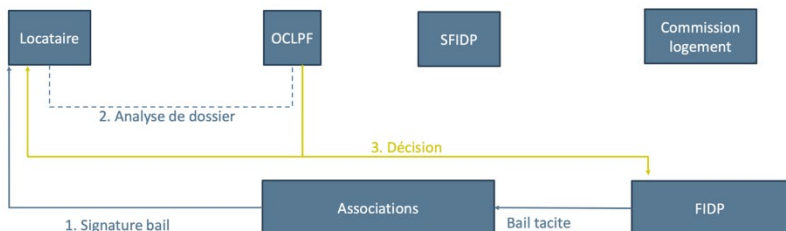
M. Morel montre le processus d'attribution standard pour une demande de logement. Normalement, le locataire fait une demande de logement à la fondation, demande qui est transmise à l'OCLPF pour permettre la saisie de cette demande et l'intégration des informations dans la base de données. Sur cette base, il y a une présélection automatique de dossiers qui est faite et qui est transmise à une commission de logement. Cette commission de logement attribue le logement à un locataire et si le locataire accepte, il y a un certain nombre de contrôles qui peuvent être effectués par l'OCLPF. Le dossier du locataire est analysé, ensuite une décision est prise et transmise à la fondation et aux locataires. Et enfin il y a une signature de bail entre la fondation et le locataire. L'encadrement brun vise à préciser que ce processus de présélection automatique sur la base de la base de données n'est pas obligatoire par la loi, mais est une pratique de l'OCLPF.



9

Ce qu'il se passe actuellement, c'est qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre l'association et la fondation. Le début du processus, c'est l'association qui attribue un logement au locataire et dans les cas où la situation est régularisée, les informations ont été transmises à l'OCLPF pour faire un certain nombre de contrôles.

### Processus d'attribution bail associatif



Tout cela les amène à deux recommandations : la première est de rendre le traitement des attributions de logements concernés par le bail associatif conforme au RGL. Cela permet de respecter les critères d'attribution et de faire en sorte que l'OCLPF puisse reprendre les contrôles sur les logements soumis au bail associatif, tout en diminuant le risque de copinage.

La deuxième recommandation vise à conclure des baux entre la Fondation et les habitants des immeubles concernés. Cela donnera à la Fondation la

capacité d'agir en cas de non-respect des critères HBM et ainsi à homogénéiser les pratiques.

La première recommandation a été partiellement acceptée par le département. La deuxième recommandation a été refusée. Il y a une volonté de conserver une implication des associations dans ces processus. Il y a la nécessité pour la Cour des comptes de modifier la situation actuelle afin de respecter les critères d'attribution de logement et de permettre à l'OCLPF d'effectuer ses validations. Il y a toujours la problématique de la sous-location, interdite par la LGL. Et enfin, il n'y a aucun levier existant pour la Fondation afin de faire appliquer les décisions de l'OCLPF.

M<sup>me</sup> Carbonnier ajoute qu'ils ont suggéré au département de conditionner l'approbation de la venue de nouveaux habitants à un contrôle de l'OCLPF. Ils entendent la volonté du département de conserver l'implication des associations, c'est pour cela que dans les modalités des recommandations qu'ils ont faites, ils ne disent pas qu'il faut totalement les exclure.

La présidente remercie les auditionnés pour leurs explications.

### ***Questions-réponses :***

Un commissaire (Ve) demande si ces associations ont des critères supplémentaires pour l'attribution d'un logement et sinon à quoi elles servent.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que non, ces associations n'ont pas de critères supplémentaires. Elles servent à assurer de pouvoir choisir avec qui on habite. Ce ne sont pas des critères formalisés.

M. Morel ajoute que ce sont des entretiens, comme des entretiens d'embauche, et le critère le plus important est de savoir si on est prêt à vivre en milieu associatif, à participer à la vie associative plus que des critères de revenus ou de nombre de personnes habitant dans le foyer.

Le même commissaire (Ve) revient sur la recommandation préconisant des mises à jour légales afin que ces permettant aux associations de continuer. Il demande s'ils pensent qu'il est possible, pour le département, d'effectuer des modifications légales ou réglementaires pour que l'association puisse garder son objectif de créer un bon vivre ensemble dans cet immeuble. Il demande si les changements légaux (dans le but que les critères d'attribution HBM soient respectés) sont compatibles avec l'essentiel de ce que veulent ces associations.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond qu'avec la relation contractuelle telle qu'elle est imaginée, l'Etat n'a aucune prise sur ses habitants. Ils sont vraiment tributaires du bon vouloir des habitants des immeubles. C'est pour cela que ce qu'ils avaient proposé était de dire que l'étape association n'amène pas grand-chose.

L'association pourrait continuer à soumettre les candidatures à la Fondation Camille Martin, mais au moins ils s'assureraient que tout le monde est traité de la même manière.

Un commissaire (UDC) demande si la Cour des comptes pense qu'il est vraiment utile de conserver cette exception. Le département leur a dit que c'est une exception. Il n'y a que dans cette fondation où on se retrouve avec des baux qui n'ont jamais été respectés en tant que tel. Il estime que cette manière de faire a plutôt tendance à créer des ghettos que de vraiment donner une chance à toute la population.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que c'est une question de volonté politique donc ils n'ont pas tellement à se positionner là-dessus. Ce qu'ils savent, c'est que ce sont les seuls immeubles à l'Etat qui fonctionnent ainsi.

Le même commissaire (UDC) demande s'ils estiment que cela correspond à l'intérêt général de la population de conserver ce système-là.

M<sup>me</sup> Carbonnier estime que si on met en place des critères et contrôles réguliers, le minimum serait au moins respecté.

Le même commissaire (UDC) demande si la décision finale de l'association est juridiquement soumise à recours.

M. Morel ne pense pas, car rien n'a été contractuellement formalisé.

Un commissaire (MCG) comprend qu'ils vivent dans un cas de totale opacité depuis 30 ans. Il demande s'il y a une issue de secours.

M. Morel explique qu'une issue de secours serait de dire qu'ils peuvent continuer à travailler avec l'association, mais qu'il y ait un lien contractuel entre la fondation et l'OCLPF.

Le même commissaire (MCG) comprend qu'ils recommandent une égalité de traitement entre le locataire normal et le locataire d'un bail associatif.

M. Morel confirme.

Le même commissaire (MCG) demande pourquoi ils n'ont pas étendu la mission à la Ville de Genève.

M. Morel explique qu'ils seraient arrivés au même résultat. Il y a un contrat de bail entre la GIM et les associations. Il y a quelques clauses qui sont un peu plus restrictives, mais les problématiques sont exactement les mêmes.

Le même commissaire (MCG) indique qu'il a posé la question au magistrat en charge de la GIM, qui lui répondra. Il portera la réponse à la connaissance des députés.

Une commissaire (S) demande comment ils interprètent l'article 26 let. e LGL qui prévoit justement ces baux associatifs, et qui n'a de sens que si la



sous-location est possible. Il semblerait donc s'agir d'une exception à l'interdiction de sous-location.

M<sup>me</sup> Carbonnier considère que la loi dit peu de choses sur le bail associatif.

Le même commissaire (S) partage ces propos. Mais du fait qu'il est prévu par la loi, nécessairement cela implique une sous-location et donc une exception à l'interdiction.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond qu'il y a différentes interprétations. Ce n'est pas le cœur du problème pour eux.

La même commissaire (S) précise qu'il y a une relation contractuelle, soit un contrat de bail, même s'il n'y a pas de bail écrit.

M. Morel explique qu'ils le considèrent comme tacite, car des loyers sont payés.

La même commissaire (S) revient sur la question du commissaire (UDC). Elle croit savoir qu'il n'y a jamais de décisions de non-octroi d'un logement, que ce soit en bail associatif ou non, et il n'y a donc pas de possibilité de recours contre le non-octroi d'un logement. Ce serait sinon des milliers de personnes qui seraient concernées lors de chaque décision d'octroi d'un logement.

M<sup>me</sup> Carbonnier ne saurait pas répondre. Elle pense que si on ne reçoit pas un logement, il est difficile de faire un recours.

La même commissaire (S) demande s'ils ont vraiment constaté des cas de copinage ou si c'est un risque abstrait du système.

M. Morel répond qu'il est difficile de véritablement constater, mais le risque est très élevé, car ce sont les membres du comité de sélection qui vont amener des dossiers.

La même commissaire (S) se demande si un système où la fondation demande la résiliation du bail quand les occupants sous-locataires ne remplissent plus les critères serait possible.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que la fondation peut juste résilier le bail avec l'association.

M. Morel explique qu'une instruction est donnée au privé, mais le propriétaire a la capacité de résilier le bail avec son locataire. La seule capacité de la fondation est de résilier la totalité du bail.

La même commissaire (S) ne voit pas la différence avec un privé.

Un commissaire (LJS) comprend qu'aujourd'hui il y a quatre acteurs : l'association, la fondation, le locataire, l'OCLPF. Il demande si, dans le cas où

la fondation signe le bail avec l'association, cette dernière a le droit de sous-louer ces logements sans en aviser la fondation.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que c'était l'idée initiale. L'association, pour l'instant, attribue des logements et en informe la fondation, mais on ne sait pas sur quel critère ces logements sont attribués. La fondation n'a pas son mot à dire.

Le même commissaire (LJS) comprend qu'il y a un problème de contrôle plutôt qu'un problème de loi.

M. Morel explique que la possibilité de l'OCLPF de faire ces contrôles est une demande qui lui vient initialement parce que dans cette demande, on autorise l'OCLPF à prendre contact avec l'AFC pour vérifier les revenus des habitants. Sans cette demande-là, l'OCLPF n'a pas ces informations à disposition et dépend totalement du bon vouloir de l'association. Que l'association soit existante ou non, du moment que le traitement est similaire entre bail associatif et bail non associatif, c'est la même chose pour eux.

Le même commissaire (LJS) demande pourquoi pendant 30 ans il n'y a pas eu de contrôle.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que c'est par manque d'informations.

Une commissaire (Ve) a une question de compréhension. Concernant la sous-location, il demande si la critique de la sous-location est liée à l'association ou si elle est liée au fait que les personnes à qui les logements sont attribués sous-louent leur appartement.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond qu'il s'agit du premier cas. La loi n'est pas assez claire à ce sujet.

Le même commissaire (Ve) comprend que cette critique-là revient à exclure la solution où l'association fait l'intermédiaire.

M<sup>me</sup> Carbonnier dénonçait la sous-location du fait que le bail est conclu entre la fondation immobilière et l'association.

Le même commissaire (Ve) comprend qu'ils pensent qu'il faut une modification légale.

M<sup>me</sup> Carbonnier explique que si on veut préserver le bail associatif, il faut clarifier pas mal de choses. Si des modifications légales sont introduites pour clarifier les rôles de chacun, cela pourrait être une solution.

Le même commissaire (Ve) demande s'il peut y avoir une double relation : une relation directe de bail entre la fondation et le locataire pour la bonne forme et qu'en parallèle, en vertu de la loi, il y ait un bail associatif entre la fondation et l'association.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que c'est une solution possible.

Le même commissaire (Ve) revient sur le schéma de processus d'attribution du bail associatif. Il comprend que le scénario où l'association soumet un dossier à l'OCLPF pour vérifier la conformité à la loi est viable à leur sens.

M. Morel répond que cela devrait se faire avant la signature du bail.

Le même commissaire (Ve) demande si, dans l'hypothèse où cette question de bail associatif arrivait à une impasse, on pourrait envisager que ces immeubles deviennent des coopératives en droit de superficie.

M. Morel explique qu'ils ont également pensé à cela, mais l'association n'a pas les moyens d'acheter ces immeubles.

Un commissaire (MCG) pense que la situation est déjà dans l'impasse. Il demande s'il y a une alternative pour modifier la loi tout en n'abrogeant pas cet article, c'est-à-dire maintenir ce mode de gestion associatif tout en respectant la loi.

M<sup>me</sup> Carbonnier admet qu'ils n'ont pas proposé de modification de loi.

Un commissaire (MCG) demande quelle est cette commission du logement dont les auditionnés ont parlé.

M. Morel répond que ce sont les personnes qui font partie du secrétariat de la fondation immobilière.

Un commissaire (Ve) rebondit sur les propos de commissaire (MCG). Il demande si la solution qui consisterait à garder la loi telle qu'elle est, avec des mécanismes de clarification, serait viable.

M<sup>me</sup> Carbonnier indique que comme la recommandation a été refusée, ils ne peuvent rien faire de plus. Ce qui leur importe est de garantir une égalité de traitement.

La présidente indique que sauf erreur, les baux associatifs de la Ville de Genève ne sont pas des logements LUP. Elle demande si cela change quelque chose.

M. Morel ne connaît pas la réponse.

La présidente revient sur le commentaire sur le niveau d'aménagement de ces logements. Notamment sur les appartements qui n'ont pas de salles de bain. Elle demande si c'est un standard admis par les fondations immobilières de droit public dans d'autres immeubles de leur parc.

M<sup>me</sup> Carbonnier répond que cela concerne un seul immeuble sur les trois. Heureusement c'est de plus en plus rare.

La présidente demande quel était le prix d'achat de l'immeuble à l'origine.

M<sup>me</sup> Carbonnier ne sait pas.

La présidente croit savoir que ces immeubles ont été achetés par la fondation Vernier Aéroport. Elle demande si ces logements ont été mis en logements HBM dès le départ.

M. Morel répond que oui, mais n'est pas certain.

La présidente demande quel est le niveau des loyers de ces immeubles.

M. Morel répond qu'ils sont très bas. Cela représente des centaines de francs par année. Ce sont des personnes qui ont des revenus en dessous de F 4 000.-.

Le commissaire (MCG) demande quelle est la sociologie des locataires.

M. Morel indique qu'ils n'ont pas rencontré les locataires, mais les associations en tant que telles. D'après ce qu'ils ont entendu, il y a des familles, des personnes à l'aide sociale, des artistes. Cela reste une population dans le besoin.

La présidente rappelle que des auditions sont encore prévues pour cet objet.

Un commissaire (Ve) pense que ce serait intéressant d'auditionner une de ces associations d'habitants pour évaluer leur volonté d'entrer dans une autre relation. Cela aidera la commission à déterminer si c'est intéressant d'aller vers un ajustement légal ou non. Les commissaires pourront poser des questions pour voir quelle est l'actualité de leur plus-value. Ce sont les premières personnes concernées, donc la moindre des choses est de leur donner un droit de parole.

La présidente prend note.

## **Résumé de la séance : 14 octobre 2024**

La commission a auditionné M<sup>me</sup> Karin Grobet Thorens, présidente de la CAFI, M. Loïc Fuhrer, président de la Fondation Camille-Martin, et M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP, au sujet des baux associatifs conclus dans deux immeubles hérités d'une situation de squats datant d'une trentaine d'années. Les auditionnés ont rappelé que ces situations sont exceptionnelles et anecdotiques au regard de l'ensemble du parc des fondations immobilières et qu'il ne leur paraît pas approprié de légiférer de manière générale sur cette base.

Ils ont indiqué qu'un nouveau projet de bail associatif avait été élaboré à la suite des constats de la Cour des comptes, mais qu'il est actuellement suspendu en raison du projet de loi. Ce nouveau bail prévoit une approche individualisée par logement, avec un taux d'effort et un taux d'occupation contrôlés logement

par logement, permettant à la fondation et à l'Office cantonal du logement d'exercer un contrôle effectif et, le cas échéant, de résilier le bail associatif en cas de non-respect des critères HBM.

Les auditionnés ont précisé que les situations de sous-occupation identifiées sont en voie de régularisation et qu'aucun locataire ne se trouve aujourd'hui en dehors des normes admises. Ils ont confirmé que les contrôles des taux d'occupation et d'effort relèvent de l'OCLPF et que le nouveau bail introduirait une obligation de déclaration annuelle de la situation des occupants.

Les échanges avec la commission ont porté sur la compatibilité du bail associatif avec le régime HBM, le maintien de l'article 26 let. e LGL, le rôle des associations dans le choix des occupants, ainsi que sur la nécessité de respecter les engagements historiques tout en renforçant la transparence et les mécanismes de contrôle. Les auditionnés ont estimé que le nouveau bail permettrait de résoudre les problématiques identifiées sans modifier la loi, tout en préservant l'objectif de vie associative.

## **Séance du 14 octobre 2024**

**Audition de M<sup>me</sup> Karin Grobet Thorens, présidente de la CAFI, M. Loïc Fuhrer, président de la Fondation Camille-Martin et M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP**

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens explique que ces baux associatifs concernent deux immeubles qui ont été hérités depuis une trentaine d'années. C'étaient des immeubles squattés, achetés, puis dans le cadre de cette transaction, l'engagement qui avait été pris était de maintenir les locataires au travers de ce bail associatif. C'est cet engagement qu'ils ont conservé et géré tant bien que mal dans une situation qui reste particulière et anecdotique par rapport à l'ensemble du parc des fondations. La première réflexion qu'ils souhaitent apporter est que faire une règle générale sur une situation anecdotique ne semblait pas forcément approprié. Ensuite, suite à l'analyse de la Cour des comptes et à leur propre analyse, c'est une situation qui les a occupés déjà avant que la Cour des comptes ne se penche sur la problématique. Ce qui leur a permis d'accélérer le mouvement est de mettre en place un projet de contrat de bail qu'ils ont pour l'instant suspendu compte tenu du projet de loi dont les députés ont été saisis. Ce contrat de bail, qui vise ces deux immeubles, a pour objectif de régler le taux d'effort et le taux d'occupation de manière individualisée plutôt que de manière globale. La Cour des comptes leur a permis de donner le petit coup de bascule dans le cadre des négociations avec les associations. Ce contrat, qui sera un contrat de bail spécifique avec un taux

d'occupation et un taux d'effort pour chaque logement, est prêt à être signé et est mis en suspens en attendant ce qu'il se passera dans le cadre des discussions de la commission. Selon les informations qu'ils ont, il n'y a pas de situation avec des locataires qui sont en dehors des normes qu'ils auraient eux-mêmes admises s'ils avaient procédé à la location en direct.

M. Fuhrer confirme que la Cour des comptes a pointé dans son rapport trois immeubles : notamment l'immeuble Montbrillant 20, qui selon eux ne valait pas la peine d'être mis en exergue, partant que tous les locataires ont des baux HBM qui sont signés avec la fondation directement. Les deux autres immeubles pointés dans ce rapport sont les immeubles Montbrillant 24 et rue de Lausanne. Dans ces deux immeubles, il y a un projet de bail associatif qui est en voie d'être transmis à ces associations. Il y a quelques appartements avec un taux de sous-occupation qui est en voie d'être réglé. Les sous-occupations peuvent arriver lorsqu'il y a un changement familial, que ce soit une séparation ou un enfant qui quitte l'appartement familial. On parle de 13 logements à Montbrillant 24 et de 15 logements à rue de Lausanne. Il ajoute encore que Montbrillant 24, qui est géré par l'association ad hoc, est un immeuble d'époque avec 13 appartements, qui a la particularité d'avoir des sanitaires sur le palier.

M. Perizzolo ajoute que tout ce qui est contrôle TOTE (taux d'occupation et taux d'effort) est assuré par l'office du logement, qui supervise ceci. Ils sont tout à fait dans la norme de ce qu'ils vivent dans d'autres HBM. Il rappelle que le secrétariat a bien la mission d'analyser les demandeurs de logement. Ils connaissent le profil précis de chaque demandeur de logement, mais du moment qu'il devient locataire, c'est l'office du logement qui a cette mission de contrôle.

### ***Questions-réponses :***

Un commissaire (Ve) comprend qu'il y a un contrat de bail prévu, mais suspendu en raison du projet de loi. Il comprend que si ce projet de contrat de bail pouvait être signé, le problème serait résolu.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens répond qu'une des pistes est de signer le contrat de bail et de prévoir à la fin de ce contrat qu'il est soumis à la condition suspensive de l'adoption ou non de ce projet de loi. Cela permettrait d'aller de l'avant et de signifier aux deux associations qu'ils ont vraiment la volonté de trouver une solution.

Le même commissaire (Ve) comprend que ce nouveau bail remplacerait l'ancien. Il demande ce qu'il se passerait si certains de ces habitants refusaient de signer ce nouveau bail.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens répond que ce bail serait signé avec l'association. Actuellement, ce qu'il se passe c'est que le taux d'effort et le taux d'occupation sont évalués sur la globalité des occupants et des appartements. On va sortir de cette dynamique-là avec pour exigence que le taux d'effort et d'occupation soient respectés pour chaque logement. Cela signifie que si cette condition n'est pas remplie pour un des logements, cela peut justifier une résiliation du contrat de bail associatif. C'est cela la différence. Il y a une vraie contrainte contractuelle. Le locataire, qui est l'association, s'engage à respecter cette contrainte vis-à-vis des occupants. Et si ce n'est pas respecté, il y a un risque sur l'ensemble du bail.

Un commissaire (LJS) croit qu'il y avait une complication des relations entre l'association, la fondation et l'office cantonal du logement. S'il comprend bien, la fondation signe directement le bail avec l'association. Il demande quels sont les changements dans ce bail, par exemple s'il y aura de nouveaux articles.

M. Perizzolo explique que ce sera une mise à jour du bail associatif tel qu'il avait été validé à l'époque par le Conseil d'Etat. Ils sont en train de la revisiter pour qu'il soit mis au goût du jour s'il y a des éléments qui ne sont plus d'actualité. Cela ne va pas radicalement changer le fond du bail.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens explique que c'est le changement fondamental. Il n'y aura plus une approche globale, mais une approche par logement et par groupe d'occupants de chaque logement. Si le taux d'effort ou le taux d'occupation n'est pas respecté pour un des logements, cela peut justifier une résiliation du bail associatif dans son ensemble. C'est une modification fondamentale.

M. Perizzolo ajoute que cela implique qu'il y a un engagement de la part de l'occupant de déclarer son statut une fois par année à l'office du logement.

Le même commissaire (LJS) comprend donc qu'il n'est pas nécessaire de supprimer la let. e qui est indiquée aujourd'hui dans la loi.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens confirme.

Un commissaire (MCG) demande ce qu'ils vont faire si demain le sous-locataire change de position, de statut, etc., s'ils vont refaire un nouveau bail collectif pour une personne.

M. Perizzolo répond que non, car le lien juridique existe entre le sous-locataire et le locataire principal qu'est l'association.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens explique que l'association doit faire la déclaration sur la situation exacte et réelle des occupants une fois par année. La différence c'est qu'il y aura une transparence par rapport aux occupants qui permettra de

s'assurer que le taux d'effort et taux d'occupation sont respectés. C'est ce qui est nouveau.

Le même commissaire (MCG) comprend que ce qui change est que l'office du logement aura un outil de contrôle et de suivi de la situation.

La présidente aurait voulu revenir à l'origine. On leur a indiqué qu'au départ ces immeubles étaient dans le parc de la fondation Vernier Aviation. Elle demande s'ils ont été achetés par la fondation directement ou d'abord achetés par l'Etat puis transmis à la fondation.

M. Perizzolo ne peut pas confirmer cela aussi précisément. Les immeubles sont endettés par une dette tout à fait standard. Il est possible que les fonds propres aient été dotés par l'Etat à la fondation pour en devenir propriétaire.

La présidente explique qu'elle a le sentiment que le bail associatif n'est pas très compatible avec les impératifs du HBM. Elle se demandait si le problème n'est pas que ce soient des logements soumis au régime HBM.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens indique que pour eux, les engagements pris par les prédécesseurs, que ce soit au niveau des personnes à l'Etat ou des fondations, doivent être respectés. On parle de 28 appartements sur 8 250. C'est peut-être l'exception qui confirme la règle. Cela fait aussi partie de n'importe quel principe. Cela leur paraissait important de trouver une passerelle entre ces engagements et en même temps l'évolution de la situation, le regard de la Cour des comptes, etc. Quand un accord a été pris, pour revenir dessus, tout le monde sait que c'est très compliqué en Suisse. La solution qui paraît la plus adéquate pour respecter les engagements pris est de faire ce bail. Il y aura un prisme, qui sera non plus sur l'ensemble des logements, mais sur chaque logement de manière individuelle, tout en laissant à l'association la possibilité de faire le choix des occupants.

La présidente revient sur le cas de l'immeuble Montbrillant 20 qui selon eux ne devrait pas être mentionné dans le rapport de la Cour des comptes, parce que chaque habitant a un contrat de bail avec la Fondation.

M. Perizzolo explique que c'est une gestion associative dans cet immeuble. Ce sont les personnes qui habitent cet immeuble qui le gèrent.

M. Fuhrer explique que cet immeuble est une situation hybride, car quatre ou cinq occupants n'adhèrent pas à l'association, raison pour laquelle chaque locataire a son propre bail auprès de la régie. Tout ceci est fait en toute transparence.

La présidente demande, dans le 20 Montbrillant, si c'est la fondation qui choisit le futur locataire ou l'association.



M. Perizzolo répond que pour les logements qui sont sous l'égide de l'association, ils vont présenter les dossiers soumis à l'accord de la Fondation et ensuite soumis au contrôle de l'office du logement. En revanche pour les non-adhérents à l'association, si l'un d'eux devait partir, il pense que l'association serait davantage contente de proposer à un locataire d'intégrer un de ces quatre logements pour, à terme, avoir un immeuble complet sous l'égide de la philosophie du bail associatif.

La présidente revient sur l'immeuble qui a des sanitaires sur le palier. Elle demande s'il y a d'autres immeubles du parc qui ont ce dispositif.

M. Perizzolo répond que non, c'est le seul.

La présidente demande s'ils pensent que des personnes inscrites sur la liste d'attente des fondations immobilières de droit public accepteraient ce type de logement.

M. Perizzolo explique que même l'association ne se l'interdit pas.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens pense qu'il faut se rendre compte qu'il y a différentes façons de vivre et qu'il est important d'avoir une diversité. L'Hospice général est également en train de réfléchir à construire des plus grands appartements afin de faire des colocations notamment. Les attentes et désirs en matière de logement ne sont pas forcément standardisés.

Un commissaire (Ve) revient sur le projet de nouveau bail. Il demande quel serait le juste déroulement des choses pour pouvoir avancer.

M<sup>me</sup> Grobet-Thorens pense qu'il faut présenter le bail aux associations avec la condition suspensive mentionnée tout à l'heure.

M. Fuhrer ajoute qu'ils ont rencontré ces trois associations au début de l'été. Ils ont évoqué ce projet de refonte de bail associatif. Maintenant la meilleure manière de procéder est selon eux de mettre cette condition suspensive dans le bail.

Un commissaire (LJS) demande s'il est possible pour la commission d'avoir accès à ce nouveau bail.

M. Perizzolo répond qu'il n'est pas encore finalisé. Lorsqu'ils ont rencontré les associations, les trois étaient ouvertes à signer dans ce sens-là.

## Résumé de la séance : 11 novembre 2024

La commission a auditionné des représentant·es des associations La Castafiore, Haddock et Rue de Lausanne 75 (M<sup>me</sup> Chiara Petrini, M. Joël Mutzenberg, M. Renaud Boder, M. Yvan Vuagniaux) afin d'entendre le point de vue des habitant·es des immeubles soumis au bail associatif.

Les auditionnés ont défini le bail associatif comme un bail entre un propriétaire et une association, laquelle prend en charge une part importante de la vie de l'immeuble (conciergerie, suivi des travaux, gestion collective) dans une logique non lucrative et de cohésion sociale. Ils ont retracé l'historique : origine liée aux années squat, rénovations de l'îlot 13, transformation de la Fondation Vernier Aviation en Fondation Camille-Martin, puis des négociations longues. Un bail a été rédigé mais jamais signé, tout en étant appliqué de manière tacite via le paiement des loyers. Ils ont indiqué qu'une signature était envisagée en automne 2024, mais qu'elle a été suspendue à la suite du dépôt du PL 13500.

Sur l'attribution, ils ont expliqué que les associations sélectionnent les candidat·es en tenant compte des critères HBM et de l'aptitude à la vie associative, puis transmettent les dossiers à la Fondation et à l'OCLPF, seul compétent pour valider l'entrée. Ils ont reconnu ne pas disposer d'outils pour vérifier les revenus, mais affirmé qu'un contrôle intervient ensuite. Ils ont également insisté sur leur implication dans l'entretien et les travaux, avec un engagement largement bénévole. M<sup>me</sup> Petrini a précisé que Castafiore est une situation hybride, avec des baux individuels pour une partie des logements.

Les associations se sont dites opposées à l'abrogation de la lettre e de la LGL. Elles ont admis que la situation n'est pas entièrement satisfaisante (bail non signé, manquements passés), tout en soulignant que les immeubles sont entretenus, les loyers versés et qu'un travail de régularisation est en cours avec la Fondation et l'OCLPF.

Lors des échanges, elles ont contesté l'idée que les irrégularités relevées (sous-occupation, revenus dépassant les barèmes) seraient principalement imputables aux associations : elles ont mis en avant un défaut de transmission vers l'OCLPF sur plusieurs années alors que des états locatifs étaient envoyés à la Fondation. Elles ont indiqué que les formulaires et contrôles OCLPF ont repris récemment et qu'un mécanisme de transmission régulière pourrait être intégré au futur bail. Enfin, elles ont estimé qu'en cas d'abrogation de la lettre e, l'immeuble deviendrait un immeuble "classique", au détriment de la vie participative et des espaces communs.

## **Séance du 11 novembre 2024**

### **Audition de l'association La Castafiore, l'association Haddock et l'association des habitants de la Rue de Lausanne 75**

- *Petrini Chiara, membre, association Castafiore, 20, rue Montbrillant*
- *Mutzenberg Joël, membre, association Castafiore, 20, rue Montbrillant*

- ***Boder Renaud, membre, association Haddock, 24, rue Montbrillant***
- ***Vuagniaux Yvan, membre, association Haddock, 24 rue Montbrillant***

M. Vuagniaux remercie la commission pour son accueil. Il affirme qu'il est important pour les associations présentes d'exposer leur point de vue, venant de l'intérieur des immeubles sous le régime de bail associatif. Il indique qu'il va effectuer une brève présentation et que les auditionnés répondront ensuite aux questions de la commission. Il souligne l'importance des repères historiques qui seront abordés dans la présentation. Il définit le bail associatif comme un contrat de bail entre un propriétaire et une association. Celle-ci va prendre en charge tous les aspects de la vie de l'immeuble, comme la conciergerie et la prévision des travaux. Toutes les associations n'ont pas le même fonctionnement. En général, les associations sont à but non lucratif avec une certaine vision de l'habitat. Les membres des associations partagent souvent certaines valeurs vis-à-vis de la partition des membres à la vie de l'immeuble et à la vie de quartier. Dans le cas des trois immeubles concernés, ce sont les associations qui attribuent les appartements, qui en font la gestion et qui entretiennent l'immeuble. Le premier bail associatif a été signé et inscrit dans la loi en 1988, entre l'Association du 8, rue Lissignol et la Ville de Genève. En 1996, a eu lieu la première signature d'un bail entre des associations et la Fondation Vernier Aviation. De 1996 à 1999 ont eu lieu des rénovations et des reconstructions des immeubles en question. Pour une grande partie de l'îlot 13, une coopérative de travail a été créée dans le but de se charger de la rénovation des immeubles, tout en permettant aux futurs habitants de participer aux travaux. La coopérative de travail a rendu à la Fondation les fonds d'une valeur d'environ 40 000 F prévus pour la rénovation de l'immeuble au 24, rue de Montbrillant. Les fonds ont finalement bénéficié à la pose de panneaux solaires dans un autre immeuble de la fondation. En 2002, la Fondation Vernier Aviation a été soumise à une refonte et s'est ensuite faite appeler Fondation Camille Martin. De 2002 à 2005 a eu lieu un retour de négociations concernant un bail qui est flou. Les négociations durent trois ans, entre la Fondation Camille Martin et les associations qui occupent les immeubles. Un bail a finalement été rédigé, mais il n'a jamais été signé. Le bail existe toutefois de manière tacite puisque les associations ont toujours versé un loyer à la Fondation. En 2008, la Fondation Camille Martin a demandé d'élaborer un projet en coopérative avec l'association Haddock. L'association a travaillé pendant deux ans sur un projet de coopérative finalement abandonné par la Fondation. La Fondation souhaite reprendre les négociations en vue d'instaurer une signature de bail en 2019. De 2022 à 2023, des avancées sont effectuées sur les travaux autour du bail associatif. En octobre 2023, une pause est imposée par la Fondation en raison de l'audit de la Cour des comptes. A la

suite du rapport, les travaux sur le bail ont été repris en avril 2024. En juin 2024, une réunion a eu lieu entre les associations, l'OCLPF et la Fondation Camille Martin, dans le but de poursuivre le même objectif, la signature d'un bail associatif. La signature est prévue en automne 2024. La signature est suspendue par l'OCLPF à la suite du dépôt du PL 13500, bien que celui-ci avait déjà été déposé en juin 2024, lors de la réunion de travail autour du bail.

M. Boder ajoute que depuis 2012, les associations n'ont plus reçu de subventionnement direct.

M. Vuagniaux indique avoir entendu qu'il est dit que les habitants sont issus du mouvement squat. Il affirme que cela est vrai, comme c'est le cas pour beaucoup de coopératives bien connues. Il précise que le mouvement squat date d'il y a 30 ans et qu'une grande évolution a eu lieu depuis. Le bail associatif est à présent plus institutionnel. Les trois immeubles concernés sont soumis au régime du bail associatif et les logements sont des HMB. Les trois immeubles contiennent 53 appartements, rassemblent 81 personnes, 23 enfants et sont dotés de cinq arcades. Des habitants de diverses professions vivent dans ces 3 immeubles. Bien que les immeubles n'accueillent pas de personnes exerçant des professions fournissant des salaires importants, il y existe une grande diversité d'activités professionnelles.

M. Boder continue la présentation en expliquant comment fonctionne le bail associatif. Il y a des différences entre chacune des associations. Le point central et commun aux trois associations est l'investissement de la part des habitants. Des réunions mensuelles sont organisées pour gérer les différentes tâches comme l'entretien des espaces communs. Les rôles peuvent être tournants ou attitrés. Les projets peuvent être collaboratifs ou spécifiques. Un exemple de projet est l'animation de la vie collective. Dans le cadre de l'îlot 13, l'animation du quartier et l'entretien des jardins sont compris dans l'investissement demandé aux habitants. Concernant les attributions des logements, il s'agit d'une prérogative des trois associations. Les associations attribuent un logement lorsqu'une place est libérée. Le processus des trois associations est assez cadré en la matière, ce n'est pas aléatoire. Afin de déterminer à qui est attribué un appartement, une communication est d'abord transmise à l'OCLPF indiquant qu'un appartement est libéré, les associations vont ensuite sélectionner les candidatures. Toute personne intéressée à vivre dans ce type d'habitant participatif peut déposer un dossier. Un premier tri est directement effectué par les associations sur la base d'un critère essentiel, qui est le fait de correspondre aux critères HBM. Les candidats sont prévenus à l'avance. Les critères HMB comprennent notamment un taux d'effort, d'occupation, un barème d'accès, un temps passé à Genève, etc. Tous les critères HBM doivent être respectés. Les associations n'ont pas de moyen

technique permettant de vérifier les revenus des candidats, elles se contentent de les prévenir qu'il s'agit d'une condition sine qua non. Par le passé, les associations ont rencontré des difficultés à déterminer quels étaient les barèmes précis à respecter, mais elles ont toujours pu fournir des estimations suffisamment précises pour que les candidats ne postulent pas en vain.

M<sup>me</sup> Petrini indique qu'une vérification est effectuée dans un second temps.

M. Boder acquiesce. L'étape suivante est l'audition des candidats. Les logements sont attribués si les candidats sont conformes aux critères HBM et si leur profil correspond au monde associatif. Ce dernier point équivaut à un critère supplémentaire, car il est demandé aux habitants de ces logements d'avoir du temps à dédier et un intérêt ainsi qu'une envie de s'investir dans cette vie particulière. Dès qu'une personne est sélectionnée par l'association, son dossier est soumis à la fondation Camille Martin. Celle-ci va ensuite le transmettre à l'OCLPF et c'est ce dernier qui vérifiera les critères HBM et ainsi déterminera si la personne peut emménager ou pas. Les associations sont aussi responsables des travaux, de la comptabilité et du secrétariat, en plus des attributions de logement et de la conciergerie. La gestion des travaux consiste plutôt en une gestion administrative de ceux-ci, bien qu'il y ait aussi eu des travaux participatifs. Les associations sont ainsi chargées d'effectuer un budget prévisionnel, la liste des travaux, leur suivi et la comptabilité. Les habitants des appartements versent le loyer à l'association qui le reverse ensuite à la Fondation. La Castafiore fait exception et mandate une régie afin de ne s'occuper que des attributions de logements et de la conciergerie.

M<sup>me</sup> Petrini précise que l'association Castafiore est soumise à une situation hybride. Il ne s'agit pas d'un bail associatif à proprement parler, car des baux individuels sont contractés par les habitants. La gestion associative complète de l'immeuble ne sera pas possible tant qu'il restera des appartements dont les habitants ne seront pas membres de l'association, ce qui est encore le cas pour quatre logements.

M. Boder explique pourquoi ils habitent là et ce qui fait qu'ils croient en cette forme d'habitat. Il explique qu'il y a une grande histoire du logement participatif, cela ne sort pas de nulle part. Il existe une grande famille de logements participatifs. Il est convaincu que cette forme favorise la cohésion sociale au sein des immeubles, en collaborant pour effectuer des travaux, par exemple. Il y a moins de problèmes de voisinage, des solutions pour les problèmes de crèches, il y a des repas communs. Tout cela est au bénéfice des habitants et du quartier en général, si tout se passe bien. Et si ce n'est pas le cas, il est possible de résoudre les problèmes à l'interne. Le fait de s'investir crée un sentiment de responsabilité, les habitants font plus attention et une attention supplémentaire est apportée aux immeubles. Un rapport différent

entre les personnes qui se rendent service est créé. Il précise que les critères HBM sont aussi une valeur que les associations partagent avec le but des Fondations immobilières de droit public. Le fait que ces habitations soient réservées aux personnes à revenu modeste a du sens. Ce mode de fonctionnement plaît aux associations et n'est pas incompatible avec leur fonctionnement.

M. Vuagniaux affirme que les associations sont opposées à l'abrogation de la lettre E de la LGL. Il précise que cette modification de la loi est insatisfaisante pour tout le monde. Il ajoute que les associations ne sont pas satisfaites que des personnes ne correspondent pas aux critères HBM et que le bail ne soit toujours pas signé. Il admet qu'une partie de la situation est insatisfaisante. Mais cela fait plusieurs années que les immeubles sont bien tenus, les loyers versés, les travaux effectués et ces aspects-là fonctionnent bien. Il y a un réel investissement de la part de tous les acteurs concernés et cela est constaté lors des réunions de travail sur le bail, où l'OCLPF la Fondation Camille Martin et les associations sont présentes. Cet été, un travail a été fait sur les statuts des associations et actuellement, un travail global sur les rénovations des immeubles est en train d'être entrepris. Les associations sont à bout touchant de trouver une solution avec la Fondation Camille Martin. Il ajoute qu'il s'agit ici des trois immeubles à bail associatif HBM, mais que d'autres baux avec un modèle coopératif existent sans le régime HMB et cela fonctionne très bien aussi. Les associations trouvent très intéressant de combiner le modèle coopératif au régime HBM. A la lecture du PL, on comprend que l'OCLPF ne peut pas contrôler les comptes alors que du point de vue des associations, les informations nécessaires ont bien été transmises. Ce point n'a pas été relevé de manière cohérente.

M. Boder indique que pour les associations, le PL est à contre-courant du processus en cours chez les associations, qui a pour but de pallier aux quelques manquements qui ont eu lieu par le passé. Il souhaite répondre aux questions de la commission afin de démontrer que contrairement à ce qu'indique le PL et le rapport de la Cour des comptes, un bail associatif n'est pas incontrôlable et au contraire, un travail à l'interne et en collaboration avec les Fondations est en cours afin d'être le plus conforme possible, à la LGL et aux contrôles instaurés.

### ***Questions-réponses :***

Un commissaire (UDC) demande comment cela se passe, compte tenu des difficultés à trouver un logement à Genève qui affectent tout le monde, tout statut social confondu, lorsque quelqu'un répond à tous les critères associatifs

lors de l'audition, mais une fois l'emménagement terminé, cette personne ne respecte plus ces critères et ne s'engage pas dans la vie associative. Il demande quelle est la réaction des associations à un cas semblable.

M. Mutzenberg répond qu'il y a des personnes très investies et d'autres peu investies. Tous les niveaux d'investissements coexistent et c'est comme cela. Les associations essaient de sélectionner les personnes en anticipant cet aspect. Il précise que ces cas ne mettent pas le projet global en danger et que les associations gardent toujours espoir que la situation s'améliore.

M. Boder explique que dans son immeuble, les cas semblables sont minoritaires et que, en cinq ans, il n'y a eu que quelques cas de menteurs semblables et les deux fois où cela est arrivé, les personnes sont parties d'elles-mêmes parce qu'il s'agissait d'une situation transitoire pour elles et parce que ce mode de vie ne correspondait pas à leurs attentes. Il ajoute que le bail associatif demande du travail et que ces personnes ne se sentaient pas à l'aise, en venant sans préparation aux réunions et ne se sentaient pas prêtes à s'investir autant que demandé, comme en participant aux journées collectives de ménage par exemple.

M<sup>me</sup> Petrini indique qu'à la Castafiore, le système d'attribution est différent, car il est effectué en accord avec la fondation. L'association auditionne les personnes ayant déposé une candidature spontanée, celles venant du bouche-à-oreille des habitants et les candidats proposés par la fondation. Le but premier est de s'assurer que les personnes candidates ont bien compris à quoi elles s'engageraient. Si ce n'est pas le cas, en général, elles retirent leur candidature à la suite de la présentation du mode de vie de l'immeuble. Cela arrive rarement que des personnes bluffent de la manière citée.

M. Mutzenberg ajoute que tout le monde participe à la conciergerie, qu'il s'agit de l'investissement minimum, et que cela ne pose pas de problème.

Le même commissaire (UDC) demande ce qu'il se passe si une personne ne participe pas au tournus de conciergerie.

M. Vuagniaux répond que l'association n'a pas de levier pour lever un bail au motif que quelqu'un ne passe pas le balai.

Le même commissaire (UDC) donne l'exemple d'autres formes de coopératives, dont le système est plus que répulsif et qu'il estime être discriminatoire. Dans ces coopératives réservées aux femmes célibataires avec et sans enfant, si une femme venait à avoir un conjoint, elle serait mise à la porte.

M<sup>me</sup> Petrini répond que cela ne les concerne pas.

M. Vuagniaux répond qu'il n'y a pas de clause aussi précise dans leurs contrats.

M<sup>me</sup> Petrini ajoute que la seule clause éliminatoire est le respect des barèmes HBM.

Un commissaire (Ve) demande confirmation sur le fait que le travail sur le bail a été interrompu une fois par la Cour des comptes, qu'il devait reprendre, mais a été interrompu par le PL cette fois-ci. Il demande si le travail pourrait reprendre, dans le cas où la lettre E de la LGL n'était pas abrogée. Il demande si le travail administratif effectué par les habitants, comme le travail de facturation, est effectué bénévolement. Il demande si cela économise donc du temps de travail aux fondations.

M. Boder répond par la positive à la première question et répond que les habitants sont bien bénévoles, bien qu'ils soient défrayés de manière anecdotique en comparaison au nombre d'heures effectuées. Il explique qu'à la commission des travaux, plusieurs heures par semaine sont dédiées et le défraiement n'est que de quelques centaines de francs par année. Il confirme que du temps de travail est économisé, car ces tâches ne sont pas prises en charge par une régie. Il ajoute que la gestion des travaux est plus efficace, puisque ce sont les locataires qui l'effectuent.

Le même commissaire (Ve) demande s'il existe d'autres possibilités de bail associatif dans le canton. Il demande s'il serait possible d'étendre ce modèle ou de le répliquer, avec les mêmes idéaux défendus par les associations.

M<sup>me</sup> Petrini répond qu'elle n'est pas au courant de comment fonctionnent les autres immeubles. Elle ajoute qu'elle reçoit énormément de candidatures et que le processus de sélection en devient une expérience négative à cause de la majorité de refus qui doivent être rendus. Elle souligne un grand intérêt pour la coopérative. Elle ajoute que ces trois immeubles sont les seuls à être dédiés aux personnes à faibles revenus et qu'ils représentent la seule option pour ces personnes de vivre cette expérience.

M. Boder précise que le bail de Lissignol fonctionne très bien depuis 1988.

Un commissaire (MCG) demande si, dans la foulée de M. de Rougemont, au vu des économies de frais au bénéfice de la régie, il existe un accord tacite ou une forme de compensation pour les habitants.

M. Vuagniaux répond qu'il n'y a pas de régie chez l'association Haddock et que l'association se charge de la gestion des appartements. Les travaux sont prévus dans le plan financier.

M<sup>me</sup> Petrini répond que ces économies sont aussi dans l'intérêt des habitants. Il est différent d'effectuer les travaux soi-même en comparaison



avec les travaux effectués dans le cadre d'un mandat. La manière de travailler, l'investissement et les matériaux choisis sont différents. Elle explique que l'on vit l'appartement différemment et qu'on y vit mieux lorsque l'on a soi-même fait les choses. Elle conclut qu'il n'y a pas de compensation parce que les habitants y trouvent un intérêt.

M. Boder précise qu'il faut faire une distinction entre les travaux à l'intérieur des appartements effectués par les habitants où il y a une grande liberté d'action et les cas où des entreprises sont mandatées par les associations, avec du bon sens, en étant proches du terrain et en économisant de l'argent, car les travaux sont effectués au bon moment.

M. Vuagniaux indique qu'une partie des loyers versés à la Fondation sont dédiés aux travaux et que les locataires ne paient pas eux-mêmes les loyers.

M. Boder précise qu'un budget prévisionnel est élaboré puis validé par la Fondation. Il ajoute que c'est à l'aide du montant à disposition que la Fondation paie les travaux et qu'au final, cet argent vient des loyers des habitants.

Le même commissaire (MCG) demande ce qu'il se passe si un habitant sort des critères HBM. Il demande s'il existe un moyen de suivre si les personnes correspondent toujours aux critères.

M. Vuagniaux répond qu'à aucun moment les associations détiennent un moyen d'effectuer cette vérification. C'est l'OCLPF qui s'en charge.

M<sup>me</sup> Petrini ajoute que dans le projet de bail associatif, il existe une clause où l'association s'engage à transmettre l'état locatif à l'OCLPF qui se charge du contrôle sur les revenus de chaque individu.

M. Boder indique que récemment, tout le monde a reçu un formulaire à remplir de l'OCLPF. Dans le projet de bail, il y a une idée qui consiste à transmettre annuellement les états locatifs à la Fondation, qui le transmettrait à l'OCLPF, ainsi l'Office pourrait régulièrement effectuer les contrôles nécessaires.

Le même commissaire (MCG) demande si les immeubles ne sont habités que par des membres des associations.

M. Boder répond qu'au 75, rue de Lausanne, oui.

M<sup>me</sup> Petrini répond qu'au 20, rue de Montbrillant ce n'est pas le cas. Il s'agit de la raison pour laquelle la signature d'un bail associatif n'est pas possible. Certaines personnes ne font pas partie de l'association. Depuis 25 ans, les habitants sont dans l'attente du moment où tout l'immeuble serait membre de l'association. Quatre personnes habitent encore dans l'immeuble

sans faire partie de l'association et c'est pour cela que des baux individuels sont en place.

Un commissaire (LJS) demande comment cela se passe, lorsqu'un appartement se libère. Il demande quelles sont les méthodes mises en place pour trouver de nouveaux locataires ainsi que pour sélectionner les candidats. Il demande quel est le comité qui prend ces décisions et quelle est sa composition.

M<sup>me</sup> Petrini répond qu'il y a énormément de gens à la recherche d'appartements et donc beaucoup de candidatures spontanées. Les membres de l'association ont des professions très hétéroclites. Les termes de sélection sont réévalués pour chaque appartement qui se libère dans le but d'effectuer une première sélection. L'investissement associatif est toujours un critère, mais le plan de situation de l'immeuble aussi. Elle évoque un exemple où s'il existe trois familles, deux mères célibataires et une colocation dans l'immeuble, l'association tentera de rééquilibrer les publics afin que tous les appartements ne se ressemblent pas. Les candidatures sélectionnées sont ensuite envoyées à la Fondation.

M. Boder précise que les annonces d'appartements qui se libèrent sont diffusées de manière large et que l'association reçoit une trentaine de lettres venant de personnes qu'ils ne connaissent pas. Il affirme que ce ne sont pas uniquement des amis des membres de l'association qui postulent pour les appartements. Le besoin de logement est tellement grand à Genève que des dizaines de candidatures sont effectuées. Les critères HBM et associatifs permettent de trier les candidatures une première fois, car des personnes retirent déjà leur candidature à ce stade-là du processus. Une sélection est aussi effectuée sur la base de critères similaire à ceux évoqués par M<sup>me</sup> Petrini.

Un commissaire (Ve) indique être rassuré par le respect des barèmes HBM. Il ajoute que la cohésion sociale est très importante. Dans un immeuble locatif, on ne connaît et on est distants de ses voisins alors que dans ce type d'immeuble, on les connaît parce qu'on les côtoie régulièrement et cela crée du lien. Cela permet aux gens de ne pas être misanthropes. Il demande s'il existe des études sur les bénéfices du bail associatif, qui démontreraient qu'il y a moins d'interventions de polices, moins de conflits, etc.

M<sup>me</sup> Petrini répond ne pas être au courant d'une étude menée sur le sujet, mais explique que les deux immeubles, en excluant celui au 75, rue de Lausanne, sont situés juste derrière la gare, dans un quartier particulier. L'association pousse les habitants à se réapproprier l'espace et le format associatif permet d'effectuer beaucoup de changements. Elle ajoute que la situation est similaire à la place de l'Europe. Elle affirme qu'une grande étude

n'est pas nécessaire pour constater cela. Elle explique que lors des quelques fois où la police est appelée pour des problèmes dans la cour, la police affirme n'intervenir que rarement dans le quartier. Elle ajoute que si l'on regarde les statistiques, il y a certainement très peu d'appels venant de l'îlot 13, malgré la situation géographique peu favorable à ce niveau-là.

Un commissaire (PLR) remercie les auditionnés pour leur présentation et leur investissement. Il indique que tout paraît bien organisé, mais que le rapport de la Cour des comptes a fait part de nombreux dysfonctionnements comme des cas de sous-location, des logements en sous-occupation et des revenus trop élevés chez certains habitants. Il demande s'il s'agit de négligence de la part des associations, si elles ont fermé les yeux sur ces cas ou s'il s'agit d'histoires anciennes. Il ajoute qu'une sous-location dans des immeubles de logements subventionnés où tout le monde se connaît ne doit pas passer inaperçue et demande comment cela a donc eu lieu.

M. Boder répond que les cas de sous-locations sont très anecdotiques. Il précise qu'il doit s'agir d'une confusion, car la sous-location des appartements est le fonctionnement de base, puisque l'association est locataire et sous-loue les appartements aux habitants. Il ajoute que le rapport de la Cour des comptes est problématique, car aucun des éléments mentionnés par les associations n'a été pris en compte et qu'il y figure même des éléments faux, inexacts et imprécis, qui sont donc contestés par les associations. Le Département du territoire a rejeté le rapport de la Cour des comptes. Le rapport sous-entend que les cas de revenus trop élevés et de sous-occupation sont uniquement la faute des habitants alors que le problème réside autre part. Bien que les associations envoyaient systématiquement l'état locatif des immeubles à la Fondation, celle-ci ne transmettait pas l'information à l'OCLPF. Ainsi, aucun contrôle n'a été effectué pendant de nombreuses années et cela n'était pas du ressort des associations. Il affirme que la raison expliquant pourquoi cela n'a pas été fait est un mystère. Il n'exclut pas les cas de sous-occupation ou de revenus trop élevés. Toutefois, certaines familles paient des surtaxes depuis des années parce qu'elles dépassent les barèmes HBM, alors qu'elles les respectaient à l'arrivée dans l'immeuble, à la suite d'un contrôle de l'OCLPF. Le contrôle existe bien, mais il y a eu des manquements. Depuis trois ans, tous les habitants ont rempli les formulaires de logements que l'OCLPF contrôle. Ainsi, si un manque de contrôle a eu lieu par le passé, cela ne va pas se reproduire.

M<sup>me</sup> Petrini affirme ne pas avoir pris connaissance du rapport, mais qu'il ne spécifie pas les lieux d'occurrences des cas cités. Elle précise que dans le cas de son association, il s'agit de vaux individuels qui sont donc directement contrôlés par l'OCLPF. Elle ajoute que le problème est qu'on ne sait pas où

ont été constatés les problèmes. Elle n'est donc pas certaine de pouvoir se fier au résultat de l'analyse si elle n'était pas correctement ciblée.

M. Boder ajoute que le rapport mentionne à la page 22 qu'il y a sept cas de sous-occupation et cinq de cas de logements qui ne sont pas soumis à une surtaxe alors que les revenus des habitants sont trop élevés. Il n'y a aucune mention de sous-location de sous-location.

Un commissaire (LC) indique que lors d'une précédente audition, une solution a été proposée. Il s'agirait de signer de nouveaux baux associatifs prévoyant des taux d'efforts individualisés et un contrôle annuel par la Fondation ou l'OCLPF du taux d'occupation. Il demande si ce serait possible pour les associations de signer un tel contrat de bail associatif, soumis à la condition suspensive du rejet du PL 13500 ?

M. Boder répond que cette solution n'a pas été anticipée.

Même commissaire (LC) précise que cela a été proposé par la fondation à la commission. Ces contrats de bail prévoiraient une approche par logement et par groupe d'occupants plutôt que globale.

M. Vuagniaux indique que l'information concernant le taux global est erronée, car il n'y a que du contrôle individuel qui est effectué.

M. Boder suppose que ce dernier point a dû être une erreur de la personne qui l'a mentionné. Il indique que le fait de passer à un taux global d'occupation et de revenu a été intégré, à la demande des parties, dans le projet de bail de 2004, mais qu'il n'a finalement jamais été mis en pratique. L'idée de contrôle global indiquant combien il y a de personnes et de revenus par immeuble n'a donc jamais été faite et a été mise de côté de manière assez claire. La preuve est qu'une famille paie des surtaxes, le contrôle individuel est donc fait. Pour répondre à la question de M. DESFAYES, les auditionnés devraient s'entretenir avec les associations, mais il pense que signer un bail réglerait les manquements du passé.

Le même commissaire (LC) demande quel serait le changement fondamental qui adviendrait à la suite de la signature du bail.

M. Vuagniaux répond qu'il s'agit du bail de 2004 en tous points. En collaboration avec des avocats spécialisés dans le droit de bail, un travail a été effectué sur les statuts de l'association et dans le but d'effectuer une contre-proposition plus concrète. Selon les associations, le bail proposé est insatisfaisant par rapport aux demandes de contrôles exigées.

M. Boder ajoute que certaines informations figuraient déjà dans le PL. Il cite des passages du PL 13500. Il indique qu'un arsenal légal a été prévu. Il

explique que s'il y a une irrégularité dans le bail, la chaîne de responsabilité fait que la faute est reportée aux sous-locataires.

M. Vuagniaux précise que cela ne figure pas dans le bail proposé.

M. Boder ajoute que la Fondation n'a pas mis à jour le bail de 2004. Les associations et les avocats estiment évident qu'une mise à jour du bail de 2004 est essentielle, car cette version présente des incohérences. Le bail doit être modifié pour répondre aux questions posées sur le contrôle des critères.

Le même commissaire (LC) affirme qu'il ne voit rien de dérangeant dans les clauses citées du PL.

M<sup>me</sup> Petrini répond qu'elle ne voit rien de dérangeant non plus.

M. Vuagniaux indique que les associations sont parties prenantes du projet de bail.

Le même commissaire (LC) demande ce qui a changé depuis les travaux en juin sur le projet de bail.

M. Vuagniaux répond que la Fondation n'est pas encore entrée en matière et que le travail n'a donc pas repris.

Le même commissaire (LC) demande aux auditionnés s'ils sont au courant de la proposition de condition suspensive.

M. Boder répond que non, aux dernières nouvelles, le travail est arrêté par la Fondation à cause du PL, tout comme cela avait été fait par l'audit de la Cour des comptes.

Même commissaire (LC) précise que la condition suspensive est l'une des pistes évoquées, mais que rien n'a été mentionné et donc qu'elle n'a pas encore été proposée.

Une commissaire (S) précise que le rapport n'évoque pas de problème de sous-sous-location et qu'il s'agit d'une confusion. Concernant la condition suspensive, elle ajoute que la Fondation avait affirmé qu'elle ne voulait s'engager à rien pour l'instant et qu'elle voulait en discuter prochainement avec les associations, en fonction de l'issue du PL. Elle demande confirmation sur le fait que la Cour des comptes reproche bien un manque de contrôle aux associations alors que celles-ci avaient bien transmis l'état locatif et les revenus à la Fondation pendant des années.

M. Boder répond que c'est exact, et que la Fondation se base aussi sur ces documents pour évaluer les cas d'inoccupation.

La même commissaire (S) estime aberrant qu'il ne figure pas dans le rapport que la Fondation était en possession de toutes les informations

nécessaires et effectuaient un certain contrôle, mais ne transmettaient pas ces données plus loin.

M. Boder précise que la Fondation a annoncé à la reprise des négociations que cela fait trop d'années que le bail n'est pas signé. Les associations comme la Fondation souhaiteraient qu'il soit signé. Que toutes les personnes remplissent le formulaire avec une clause permettant à l'OCLPF de contrôler les revenus était un prérequis pour réouvrir les négociations du bail, imposé par la Fondation en 2019, alors que cela avait été effectué à l'entrée de chaque habitant dans l'immeuble. Les habitants ont joué le jeu et ont rempli ce formulaire à nouveau afin de partir sur une nouvelle base.

La même commissaire (S) demande confirmation du fait que les revenus ne sont pas contrôlés chaque année, que seul l'état locatif l'est.

M. Boder répond que cela est exact.

M<sup>me</sup> Petrini ajoute que cela est le cas dans les logements HBM aussi. Le formulaire est rempli à l'arrivée des habitants et lors des changements de situation.

La même commissaire (S) demande si la transmission des changements de situation a bien été faite spontanément par les habitants.

M<sup>me</sup> Petrini acquiesce.

M. Vuagniaux indique qu'il serait intéressant de voir comment sont contrôlés les habitants dans les autres immeubles HBM. Il se demande si des contrôles annuels sont effectués.

La présidente demande si les membres des associations signent un bail individuel avec l'association.

M<sup>me</sup> Petrini répond que ce n'est pas leur cas pour l'association Castafiore.

M. Vuagniaux répond que c'est bien le cas pour l'association Haddock et l'association 75, rue de Lausanne.

M. Boder précise qu'il s'agit de baux de sous-location non formels, mais le but est que la relation contractuelle entre l'association et les habitants soit formalisée par la signature d'un bail entre les associations et la Fondation. Des juristes ont été consultés afin d'aider les associations en ce sens.

La présidente demande si le bail entre les associations et les habitants est actuellement tacite.

M. Boder répond que oui.

La présidente demande quelles seraient les conséquences pour les habitants et les associations si la lettre E de la LGL venait à être abrogée. Elle se demande ce qu'il adviendrait des baux associatifs.

M. Boder répond que l'essence du bail associatif serait réduite à néant. Il ne sait pas ce qu'il adviendrait des espaces communs. La gestion des travaux serait arrêtée et transmise à la fondation. Les futurs logements seraient attribués par la fondation. L'immeuble deviendrait un immeuble classique de la Fondation. Cela annulerait la forme de vie participe qui existe aujourd'hui.

M. Vuagniaux ajoute qu'il existe une pratique de partage par étage, des sanitaires par exemple, et qu'il ne voudrait pas habiter avec quelqu'un qui serait sélectionné par la Fondation. Il affirme n'avoir jamais été témoin d'espaces communs aussi vivant dans un immeuble. Il donne l'exemple de la coopérative de la CODA où l'ambiance n'est significativement pas la même. Il indique que les habitants de ces immeubles ne retrouveront jamais quelque chose d'aussi vivant, avec un tel investissement de chacun. Il conclut qu'il est difficile d'anticiper ce qu'il adviendra précisément et qu'il est possible que tous les habitants soient mis à la porte, comme ça peut ne pas être le cas.

La présidente demande à quelle catégorie appartiennent les appartements du Lissignol, mentionnés dans la présentation.

M. Vuagniaux répond qu'il sait que les habitants doivent y répondre à certains critères proches des critères HBM.

La présidente demande confirmation qu'il ne s'agit pas d'appartements HBM.

M. Vuagniaux acquiesce.

## **Séance du 10 février 2025**

La commission a poursuivi ses échanges et pris acte de l'état d'avancement des discussions.

Elle a également pris connaissance d'un courriel de l'association Haddock relatif au PL 13500, adressé à la Fondation Camille-Martin.

## **Résumé de la séance : 25 août 2025**

### **Point de situation présenté par le Département**

Le Département a informé la commission que les discussions avec les associations avaient abouti à une convention et à des baux associatifs en voie de finalisation.

Il a été indiqué que l'ensemble des associations concernées s'étaient engagées à respecter les critères de taux d'effort et de taux d'occupation, sous le contrôle de l'Etat.

La commission a décidé de reporter l'examen du PL afin de permettre la finalisation de ces accords.

### **Séance du 25 août 2025**

Le président indique avoir demandé au Département de présenter un point de situation. Il explique que, comme prévu, une discussion avec les trois associations concernées a eu lieu.

M. Perella confirme que les discussions ont bien eu lieu et ont abouti à une convention à signer entre les 3 associations et la fondation Camille-Martin qui est propriétaire des immeubles. La convention est quasiment finalisée. Le rythme des échanges a ralenti pendant l'été. La convention et les baux devraient donc être signés d'ici fin septembre. Il indique que l'une des trois associations signera bien la convention, alors que tous les locataires de l'immeuble sont signataires de baux HBM dans le cadre de la LGL. Les deux autres associations se sont engagées à effectuer un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation.

Une commissaire (PLR) suggère de réagender ce PL en octobre 2025.

Un commissaire (Ve) demande si c'est la fondation qui contrôle le taux d'effort et d'occupation.

M. Perella répond que c'est l'Etat qui effectue ce contrôle.

Le même commissaire (Ve) comprend que les associations fournissent les données à l'Etat qui effectue le contrôle.

M. Perella acquiesce.

Un commissaire (MCG) se rappelle que certaines associations présentaient un certain scepticisme vis-à-vis de la signature de cette convention. Il demande si aujourd'hui, cette convention fait l'unanimité.

M. Perella confirme que la convention fait l'unanimité auprès des trois associations concernées, en particulier les deux qui n'ont pas de locataires LGL. Il ajoute que les 3 associations seront signataires.

Le président remercie M. Perella de tenir la commission informée de la signature de la convention et confirme le report du traitement de ce PL au mois d'octobre.

### **Résumé de la séance : 27 octobre 2025**

M<sup>me</sup> Koch a informé la commission que, à l'issue de plusieurs séances de travail avec les associations, des baux associatifs formalisés et conformes à la LGL ont été signés le 14 octobre 2025 et entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre



2025. Ces nouveaux baux, plus complets que les précédents, prévoient explicitement le respect des taux d'effort et de taux d'occupation, ainsi qu'un contrôle effectif par l'OCLPF. Ils concernent deux immeubles et 28 appartements relevant d'une seule fondation immobilière de droit public. Le troisième immeuble fait l'objet d'une convention distincte, les locataires disposant déjà de baux individuels en bonne et due forme.

**M<sup>me</sup> Koch a précisé que l'OCLPF valide les candidatures après une présélection effectuée par les associations, visant à garantir l'adéquation avec ce type d'habitat participatif. Un contrôle annuel de l'état locatif est désormais prévu, ainsi qu'un contrôle lors de chaque changement de situation. Elle a indiqué que les associations ont pleinement intégré l'importance de ces exigences et que le Département est satisfait du dispositif mis en place.**

Les échanges ont porté sur la question des sous-locations, lesquelles sont autorisées dans le cadre du bail associatif tel que prévu par la loi, ainsi que sur la surveillance et les mécanismes de contrôle. Des commissaires ont interrogé les auteurs du projet de loi sur l'opportunité de maintenir le PL 13500 à la lumière des conventions signées. Un commissaire (UDC) a toutefois estimé que la régularisation était tardive et que le problème de fond demeurerait, contestant le principe même de l'attribution de logements par des associations.

Plusieurs interventions ont souligné au contraire que la situation avait été régularisée conformément aux objectifs du projet de loi, que les cas problématiques avaient été traités et que le cadre légal existant permettait désormais un contrôle équivalent à celui des autres logements HBM. Il a été rappelé que le bail associatif constitue un dispositif historique et exceptionnel, ne s'inscrivant pas dans une politique de généralisation.

**La commission a enfin relevé que les conventions conclues ont permis de combler les lacunes identifiées, rendant la situation conforme au droit en vigueur. Dans l'attente de la transmission des conventions caviardées, le président a proposé de planifier une séance de discussion et de votation ultérieure sur le projet de loi.**

## **Séance du 27 octobre 2025**

M<sup>me</sup> Koch informe qu'après plusieurs séances avec les associations, des baux associatifs en bonne et due forme, beaucoup plus complets que ceux en cours, comprenant de manière explicite les obligations de respecter les conditions de la LGL en matière de taux d'effort et taux d'occupation, ont été signés. Elle indique que tout ce processus a permis de créer une plus grande proximité avec les associations et de mieux connaître leurs représentants.

L'objectif souhaité a donc été atteint. Les baux ont été signés le 14 octobre 2025 et entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre. Elle rappelle que les baux ont été signés avec deux associations distinctes pour deux immeubles distincts. Elle souligne que le troisième immeuble a fait l'objet d'une convention, puisque l'ensemble des locataires était déjà titulaire de baux en bonne et due forme. Elle ajoute que les baux associatifs ne concernent qu'une seule Fondation immobilière de droit public et 28 appartements.

Un commissaire (UDC) demande ce qui est prévu en matière de surveillance des sous-locations. Il indique que certaines coopératives interdisent les sous-locations, sauf cas exceptionnel.

M<sup>me</sup> Koch répond qu'en l'occurrence, il ne s'agit pas de sous-locations usuelles. Elle explique que le bail associatif est signé entre le Fondation Camille-Martin et l'association, pour tout l'immeuble, ce qui signifie que l'association sous-loue aux occupants des logements. Elle informe que ces sous-locations ne sont pas contraires au droit, bien qu'il soit interdit de sous-louer dans les immeubles subventionnés, parce que l'autorisation de la sous-location est précisément prévue par l'article sur le bail associatif.

Le même commissaire (UDC) demande qui procèdera au contrôle de ces critères.

M<sup>me</sup> Koch répond qu'il s'agit de l'OCLPF. Elle explique qu'il a bien été mentionné dans le bail que les candidats locataires sont présélectionnés par l'association, qui veille à ce que les personnes adhèrent à ce type d'habitat qui implique un grand investissement dans la vie de l'immeuble. Les candidats locataires doivent déposer une demande de logement, ainsi, leur groupe familial et leurs revenus sont connus. Les dossiers des candidats doivent respecter les conditions fixées par la loi. Lorsque l'association souhaite attribuer un logement, l'OCLPF contrôle le respect des critères et valide ou refuse la candidature. Elle ajoute que l'OCLPF effectue un contrôle annuel de l'état locatif complet des immeubles. Elle estime que les associations ont bien compris quel était le besoin de contrôle et l'importance de fournir les pièces justificatives qui sont essentielles au maintien du contrat de bail. Elle indique que les associations souhaitent faire les choses de manière correcte et que l'OCLPCF en est très satisfait.

Le président demande s'il est possible d'avoir accès aux conventions.

M<sup>me</sup> Koch répond qu'elle vérifiera et qu'elles devront certainement être caviardées. Elle ne voit à priori pas d'obstacle à transmettre les conventions à la commission.

Le président demande aux auteurs du PL si, selon la teneur des conventions et l'appréciation de ces dernières, ils envisageraient de retirer leur PL.

Un commissaire (UDC) indique qu'il en discutera lors de son caucus. Il annonce qu'il ne souhaite personnellement pas retirer le PL 13500. Il déduit que des baux conformes à la loi ont été effectués « à la va-vite », des années après que des logements aient été attribués de manière irrégulière. Il estime que son regretté collègue, M. Pfeffer, a soulevé un lièvre en déposant ce PL et que la convention de baux ne change en rien le problème de fond, qui consiste à confier l'attribution de logements à des associations. Selon lui, ces logements devraient être soumis aux mêmes règles et attribués de la même manière que les autres logements appartenant à des Fondations immobilières. Il estime que la situation est inadmissible, au vu de la crise du logement actuelle. Il ne comprend pas pourquoi ces associations conviennent de contrats particuliers avec l'Etat et attribuent arbitrairement des logements appartenant à une Fondation immobilière de droit public.

M<sup>me</sup> Koch répond ne pas être d'accord avec certains propos tenus par un commissaire UDC. Elle indique que les baux n'ont pas été effectués « à la va-vite ». Elle explique que l'OCLPF a rencontré régulièrement les associations depuis l'été 2024. Elle rappelle avoir expliqué lors de la sortie du rapport de la Cour des comptes que les baux associatifs relevaient d'une situation particulière avec des aspects historiques. Elle indique que les locataires de ces immeubles font preuve d'une volonté associative et s'investissent à l'image de certaines coopératives. Elle estime important qu'un processus de présélection soit effectué par l'association, afin de garantir que tous les locataires aient un certain état d'esprit, essentiel à ce type d'habitat.

Le président demande d'expliquer le caractère historique de cette disposition. Il demande quelle était la vision de l'ancien conseiller d'Etat, M. Haegi, à ce sujet.

M. Perella confirme que M. Haegi avait mis en place ce modèle. Il indique devoir se renseigner pour répondre à cette demande.

Un commissaire (PLR) constate que le *modus operandi* historique a été validé en instaurant un cadre légal.

M<sup>me</sup> Koch précise que le cadre légal existe.

Le même commissaire (PLR) indique que, selon lui, l'OCLPF entérine un processus. Il demande si l'OCLPF a déjà réfléchi à prévoir la même pratique que les coopératives en prélevant une rente de superficie. Il constate qu'un droit d'attribution de logements est confié aux associations, moyennant le prélèvement d'une rente et l'occupation d'un bien. Il estime que si un paiement supplémentaire était effectué, cela justifierait un peu plus la situation qui doit évoluer avec son temps.

M. Perella répond que la Fondation immobilière de droit public Camille-Martin a la pleine propriété sur les immeubles et qu'une rente de superficie ne serait pas justifiée.

Le même commissaire (PLR) indique que les autres locataires de la Fondation paient les rentes de ces immeubles.

M. Perella répond que la notion de rente ne rentre pas en matière d'un point de vue financier parce qu'il s'agit d'un loyer en pleine propriété et les locataires paient un loyer.

Même commissaire (PLR) précise que ces loyers ne sont pas majorés.

M. Perella répond qu'il s'agit de loyers HBM.

M<sup>me</sup> Koch ajoute qu'il est prévu que les loyers HBM puissent être révisés.

M. Perella explique que ces loyers sont soumis au même traitement que tous les immeubles subventionnés, selon les modifications de l'état locatif étudiées par l'OCLPF, en tenant compte des charges de l'immeuble et des charges financières du propriétaire. Il précise que cela est prévu à l'art. 42 LGL.

Le même commissaire (PLR) demande si les locataires paient plus qu'avant depuis la validation légale.

M. Perella répond ne pas détenir cette donnée et que ce n'est pas le sujet de la discussion. En ce qui concerne les immeubles de la Fondation Camille-Martin, les questions en lien avec le loyer ont été traitées comme pour tous les immeubles subventionnés. La Fondation transmet les charges d'entretiens et financières. Un contrôle de la pierre est effectué, le traitement des dossiers à l'OCLPF a lieu comme pour tous les immeubles subventionnés et les loyers sont contrôlés. Il indique que le problème était qu'il existait une lacune qui a été comblée à présent à l'aide des conventions qui prévoient d'appliquer les règles et normes de la LGL pour ces 28 logements.

Le même commissaire (PLR) demande s'il est correct de considérer cela comme une amnistie.

La commissaire (S) rappelle que les raisons historiques ont été établies dans le cadre des travaux du PL 13500. Elle indique que l'objectif du PL était de rendre la structure de ces baux conforme à la LGL. Elle souligne qu'il a été rappelé lors des auditions que juridiquement et dans les faits, il n'est pas possible d'attribuer ces logements à des personnes ne correspondant pas aux critères de la LGL. Elle ajoute que les membres de l'association effectuent du travail gratuitement à la place de la Fondation en effectuant ces présélections. Elle rappelle que le souhait de la commission était de laisser du temps à la Fondation et aux associations, sous l'égide du Département, de trouver une

solution pour rendre la situation conforme au droit. Elle constate que cela a été fait. Elle ne comprend pas la défiance qui a été exprimée par certaines personnes, car la commission ne souhaitait pas supprimer les baux associatifs, mais régulariser la situation en appliquant la loi et les critères de taux d'effort et d'occupation. Elle constate que ces critères sont aujourd'hui garantis et que la remise en question de l'accord conclu est donc injustifiée.

Le président ajoute ne pas savoir comment la commission pourrait remettre en cause une telle convention.

M<sup>me</sup> Koch précise que l'OCLPF valide les candidatures des locataires à la suite de la préanalyse des associations visant à s'assurer que les personnes pourront s'intégrer à la vie de l'immeuble.

Un commissaire (PLR) déduit que les cas problématiques ont été réglés par la convention. Il demande si un contrôle a été effectué en ce qui concerne les cas problématiques. Il demande si des baux ont été résiliés. Il demande s'il y a eu des changements de locataires.

M<sup>me</sup> Pejom répond que oui. Elle explique que durant le processus, des personnes sont arrivées et sont parties. Des dossiers complets ont donc pu être analysés et il a été constaté que la régularisation de la situation fonctionnait.

Le même commissaire (PLR) demande si la situation est aujourd'hui assainie.

M<sup>me</sup> Pejom acquiesce.

Un commissaire (Ve) constate que les baux associatifs sont comparables à des ovnis. Il explique qu'ils datent des années 70-90 et qu'il n'en reste que deux ou trois à Genève. Il les définit à mi-chemin entre l'extrême gauche et les libéraux. Il indique que ces associations se basent sur le postulat que l'autogestion d'un immeuble est plus honorable que l'engagement de quelqu'un d'externe. Il ajoute venir de ce milieu qu'il connaît bien et qui considère l'idée d'un logement participatif plus importante que la valeur matérielle. Il donne l'exemple de la salle de bain commune en bout de couloir permettant de réduire les loyers. Il comprend la difficulté de la commission à saisir tous ces aspects, mais constate le travail effectué et les résultats obtenus qui sont en accord avec les demandes du PL. Il estime que s'il existe d'autres incriminations, elles sont ailleurs. Il invite la commission à juger la situation selon le travail effectué et non sur la nature de la situation.

Un commissaire (PLR) indique qu'il doit se remémorer les éléments du dossier. Il constate que la situation a été régularisée, dans le respect de la loi. Il demande, en tant que président d'une Fondation immobilière au sein d'une commune, si ce modèle pourrait être développé au niveau communal.

M. Koch répond que ce n'est pas prévu.

Le même commissaire (PLR) indique que les communes sont assez friandes de ce type de modèle communautaire. Il demande si les travaux démontrent qu'il s'agit d'un modèle déployable.

M. Perella confirme que promouvoir ce modèle ne relève ni de l'intention du Département ni de l'OCLPF. Il explique qu'il s'agit d'un cas isolé qui ne s'inscrit pas dans la politique cantonale du logement. Si la commune souhaite s'inspirer de ce modèle, il suggère qu'elle le fasse avec d'autres acteurs comme les coopératives participatives. Il indique que si la Fondation détient des logements qui ne sont pas contrôlés selon la LGL et la LUP, il est toujours possible de le convenir dans le cadre du droit privé.

Un commissaire (UDC) demande pour combien de temps la convention a été signée.

M<sup>me</sup> Koch répond que la convention est renouvelable tous les cinq ans.

Le même commissaire (UDC) demande ce qu'il en est du contrôle.

M<sup>me</sup> Koch répond qu'un contrôle est effectué à chaque mouvement au sein de l'immeuble et que l'association doit informer l'OCLPF lorsqu'il y a des changements. De manière automatique, elle indique qu'un état locatif est fourni à l'OCLPF chaque année.

Le président demande, d'un point de vue purement juridique si la commission peut remettre en cause les accords convenus. Il lui paraît compliqué d'imaginer qu'un PL du Grand Conseil puisse annuler un accord de droit privé conclu par des tiers.

M<sup>me</sup> Koch répond que le but était d'avancer rapidement vers une réponse satisfaisante. Elle indique qu'elle devrait étudier ce point plus profondément.

Le président propose, dans l'attente des conventions caviardées, de planifier une séance de discussion et de votation en novembre au sujet de ce PL.

## **Séance du 10 novembre 2025**

### **Maintien du projet par ses auteurs**

Les auteurs du projet ont confirmé leur intention de maintenir le PL 13500, malgré la signature des conventions et baux associatifs.

Un commissaire (UDC) précise que l'UDC ne retire pas ce PL.

## Résumé de la séance : 24 novembre 2025

### Débat final et vote

La commission a procédé au débat final. Une majorité de commissaires a considéré que les problématiques à l'origine du PL avaient été résolues par les conventions et baux signés, rendant toute modification législative inutile et disproportionnée.

*L'entrée en matière sur le PL 13500 a été refusée par 9 voix contre 6.*

### Séance du 24 novembre 2025

Le président rappelle que certains estiment que la question est réglée, mais que le PL a été maintenu par ses auteurs. Il demande si la commission est prête à voter.

Le commissaire (UDC) confirme que le PL est maintenu. Il explique qu'il est exclu de créer une exception et de soustraire volontairement des logements du parc au bénéfice d'une catégorie, à savoir une fondation. Il indique qu'une fondation ne devrait pas réserver une partie de ses immeubles pour des baux associatifs, car l'ensemble des logements des fondations devraient être traités de manière égale. Il estime inadmissible que des critères de choix soient mis en place, même s'ils correspondent aux critères légaux. Il ajoute qu'il est horrible de devoir se présenter aux personnes détenant des baux associatifs pour que son dossier de candidature soit transmis à l'autorité compétente selon leur bon vouloir. Il trouve que le processus comporte un échelon en trop. Il indique que le dossier d'une personne répondant aux critères du logement souhaité devrait bénéficier des mêmes conditions dans l'ensemble des logements de droit public.

Une commissaire (S) indique qu'au niveau du fond, le parti Socialiste partageait les soucis évoqués par les auteurs du PL. Elle rappelle qu'il s'agissait de logements HBM où il n'était pas possible de s'assurer que le contrôle du taux d'effort et taux d'occupation était effectivement appliqué, ce qui avait été aussi relevé par la Cour des comptes. Elle remarque qu'aujourd'hui, le problème de fond a été résolu et la Fondation Camille-Martin et les associations se sont mises d'accord pour assurer ce contrôle sur toute la durée du bail. Elle estime qu'il n'existe plus de raison de légiférer. Elle constate un problème au niveau de la forme. Elle soulève le fait que la commission a reçu la Fondation, les associations et il leur a été demandé de mener des discussions et de conclure des baux permettant le respect du taux d'effort et taux d'occupation. Elle indique que ce travail a été fait et que la situation actuelle répond aux exigences de l'OCLPF, de la fondation, des associations et de demandes émises par la commission. Elle estime que revenir

sur ces demandes n'aurait pas de sens. Elle explique que pour ces raisons, elle est favorable à un refus d'entrée en matière sur ce PL.

Un commissaire (Ve) remercie l'OCLPF pour avoir pris la situation en main et pour l'avoir réglée à satisfaction. Il regrette que le PL soit maintenu alors que le problème a été résolu. Il constate que le taux d'effort et taux d'occupation est à présent contrôlé par l'Etat et plus les associations, ce qui fonctionne. Il rappelle qu'il s'agit d'une expérience originale datant de 40 ans, acceptée et signée par un magistrat libéral, qui crée de bien meilleurs liens sociaux dans ces quartiers que dans d'autres logements similaires. Il ajoute que les coûts de conciergerie sont proches de zéro puisque les habitants s'en chargent. Il suggère de laisser la population expérimenter d'autres manières de vivre ensemble, spécifiquement lorsque le système a fait ses preuves. Il souligne qu'il s'attendait à une attitude plus libérale de la part des auteurs du PL. Il indique que les Verts voteront à l'encontre de ce PL. Il ajoute souhaiter que le vote à ce sujet soit unanime.

Le commissaire (LJS) constate que le commissaire (Ve) a très bien expliqué la situation. Il indique qu'il s'agissait d'un cas très spécifique pour lequel la commission a eu des réponses et a été rassurée par le Département. Il remarque que le PL va plus loin avec pour but de supprimer le bail associatif. Il annonce que le LJS votera à l'encontre de ce PL.

Une commissaire (PLR) comprend que le principe des baux associatifs portait d'une bonne volonté. Elle indique que les situations d'abus sont préoccupantes. Elle annonce que le PLR regrette de devoir en arriver là, mais soutient le PL de l'UDC qui est une bonne idée.

Un commissaire (MCG) explique que le PL est une réponse à un constat que le MCG partageait à l'époque, car les associations bénéficiaient d'un régime spécial. A la suite de toutes les auditions menées et de la signature de conventions, il estime que la problématique est aujourd'hui résolue. Il annonce que le MCG ne votera pas en faveur du PL qui aurait dû être retiré par ses auteurs.

## Vote

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13500 :

Oui :	6 (4 PLR, 2 UDC)
Non :	9 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC)
Abstentions :	0

***L'entrée en matière est refusée.***

*Catégorie préavisée : II, 30 min*



## Conclusion du rapporteur de majorité

Au terme de ses travaux, la majorité de la Commission du logement est parvenue à la conclusion que le projet de loi 13500 ne devait pas être soutenu. Cette position repose sur plusieurs motifs convergents, établis de manière constante au fil des auditions et des débats en commission.

**Premièrement**, la commission a constaté que les dysfonctionnements mis en évidence par la Cour des comptes, bien que réels, étaient **strictement circonscrits** à un nombre très limité de logements et à des situations héritées d'un contexte historique particulier. Les auditions ont permis d'établir que ces situations ne reflétaient ni une pratique généralisée ni une défaillance structurelle du système d'attribution des logements HBM tel que prévu par la LGL.

**Deuxièmement**, les travaux de la commission ont démontré que ces dysfonctionnements résultaient principalement d'un **problème d'exécution du droit existant**, et non d'une insuffisance du cadre légal. La loi générale sur le logement et la protection des locataires contenait déjà les instruments nécessaires pour garantir l'égalité de traitement, la transparence et le contrôle des attributions, pour autant que ces instruments soient pleinement appliqués.

**Troisièmement – et de manière déterminante**, la commission a pris acte des **engagements clairs, répétés et désormais concrétisés du Département**, qui ont conduit à la mise en place d'un **nouveau dispositif opérationnel**. Ce dispositif repose sur la formalisation de baux associatifs conformes à la LGL, la transmission systématique des dossiers à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, ainsi que le contrôle effectif des critères essentiels tels que les taux d'effort, les taux d'occupation et les revenus des occupants. La commission a été informée que ces mesures sont entrées en vigueur et permettent aujourd'hui d'assurer un contrôle effectif et une égalité de traitement entre l'ensemble des bénéficiaires de logements HBM.

**Quatrièmement**, la majorité de la commission a estimé que la suppression de l'article 26, lettre e, LGL constituerait une **réponse disproportionnée** au regard des objectifs poursuivis. Une telle modification législative, portant sur des situations désormais régularisées, risquerait de fragiliser inutilement des formes d'habitat associatif poursuivant un but d'intérêt public, sans apporter de garanties supplémentaires en matière de contrôle ou d'équité.

Enfin, la commission a relevé que le maintien du projet de loi, malgré la mise en conformité effective du dispositif et les garanties désormais apportées par le Département, ne répond plus à une nécessité juridique ou opérationnelle clairement établie.

Mesdames et Messieurs les députés, au regard des éléments exposés et des travaux menés par la commission, ***la majorité de la commission du logement vous invite à refuser l'entrée en matière sur le projet de loi 13500.***

*Date de dépôt : 5 janvier 2026*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de Stéphane Florey

#### **Une « Genevoiserie » qui n'a plus lieu d'être aujourd'hui !**

Nés des mouvements squats des années 90, les baux associatifs ont été créés afin de mettre fin à l'occupation illégale de certains immeubles, représentant 53 appartements aujourd'hui propriétés de la Fondation Camille Martin.

Lors d'un audit de la Cour des comptes sur la gestion de la Fondation, il avait été constaté des situations irrégulières parmi les habitants des immeubles gérés par des associations. Notamment, le formulaire de demande de logement permettant à l'OCLPF d'effectuer des contrôles n'étant même pas signés par la totalité des bénéficiaires des baux associatifs.

De ce fait, 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 lesdits contrôles requis par la LGL et son règlement d'application (RGL)

Cette situation a donné lieu au dépôt du PL 13500 afin de mettre fin à cette particularité.

A contrario, pendant les travaux de commission, le département s'est empressé de régulariser tous les baux pour ne pas en arriver à devoir dénoncer ce système. Ce qui est particulièrement regrettable.

Pour la minorité, le système des baux associatifs est à l'origine de nombreuses inégalités de traitement dans l'accès aux logements subventionnés et n'offre qu'une faible garantie du respect des conditions HBM. De plus, il dépend essentiellement du bon vouloir des propres bénéficiaires dont les intérêts personnels peuvent diverger de l'intérêt public. C'est pourquoi le projet de loi 13500 doit être adopté.

Finalement, ce que veulent les habitants de ce canton, quelle que soit la catégorie de logement recherchée, c'est de pouvoir se loger sans nécessairement avoir l'obligation d'adhérer à une quelconque association. Le manque de logement à Genève rend la recherche suffisamment compliquée sans encore rajouter une contrainte supplémentaire.

En conclusion, si nous ne voulons pas voir perdurer un système qui soustrait volontairement des logements du marché régulier au profit d'associations en leur donnant le pouvoir d'attribuer des logements à qui elles veulent, la minorité vous remercie d'accepter le présent projet de loi.