

Question présentée par le député :

M. Christian Dandrès

Date de dépôt : 12 mars 2014

Question écrite urgente

Que fait l'Etat pour protéger des loyers abusifs les locataires de logements des institutions de droit public ?

Un article paru le 6 mars 2014 dans la Tribune de Genève nous rappelle que non seulement l'Hospice général recourt à la pratique des baux échelonnés pour se garantir de très fortes augmentations de loyers après la fin de la période de contrôle prévue par la LDTR, mais aussi que cette institution n'hésite pas à se référer au prix du marché – totalement surfait en période de crise immobilière – pour maximiser le rendement de ses biens immobiliers. Le quotidien cite l'exemple d'un immeuble propriété de l'Hospice général à Champel. En 2003, des nouveaux locataires entrent dans un appartement de cinq pièces fraîchement rénové, au bénéfice d'un bail de cinq ans. La loi fixe le loyer à 1 600 F pour les trois premières années, puis passe à 2 700 F. Après les 5 années, le bail passe à 3 500 F. Résultat, le bailleur a plus que doublé le loyer en 5 ans.

Baux échelonnés pour contourner la LDTR

Si l'on ne peut que regretter le fait que le Tribunal fédéral ait validé la pratique des baux échelonnés pour les loyers contrôlés en vertu de la LDTR, la question du recours par l'Etat et les institutions de droit public à cette pratique est brûlante d'actualité. Pris à la gorge par la crise du logement, les locataires n'ont souvent d'autre choix que d'accepter les propositions de logement qui leurs sont faites, même s'ils redoutent de ne pas pouvoir faire face, quelques années plus tard, à l'explosion de leur loyer prévu par un bail échelonné. Du côté des propriétaires, si la pratique des baux échelonnés se développe, c'est bien pour contourner les dispositions légales imposant pour une durée limitée un rendement après travaux raisonnable et maximiser le rendement dans un marché où l'offre est très insuffisante. Que l'Etat ou des

institutions qui lui appartiennent recourent à de telles méthodes est contraire à l'intérêt général et contraire à l'esprit de la LDTR.

Maximiser le rendement ou agir pour l'intérêt général

L'Hospice général justifie souvent d'énormes hausses de loyer en invoquant une adaptation au « prix du marché » et fait valoir que celles-là permettent de financer des prestations sociales. Cela n'est pas acceptable. Plutôt que de profiter des dysfonctionnements d'un marché immobilier qui permet aux propriétaires et spéculateurs d'atteindre des taux de rendement très élevés, l'Etat et donc les institutions de droit publics doivent agir pour permettre à tous les citoyens de se loger à un prix abordable. Le locataire d'un bien immobilier de l'Hospice général finance une première fois avec ses impôts les prestations sociales et n'a pas, au-delà d'un rendement raisonnable, à les financer une seconde fois avec un loyer surfait. Exploiter la détresse de Genevois-e-s à la recherche d'un logement et contraints d'accepter des loyers grevant très lourdement leur budget pour venir en aide à d'autres Genevois-e-s dans le besoin ne peut que nuire à la cohésion sociale. De plus, avec une telle politique sur un des parcs immobiliers les plus importants du canton de Genève, l'Hospice général contribue à la pression haussière et spéculative des loyers, ce qui n'est pas acceptable.

Compte tenu de ce qui précède, mes questions sont les suivantes :

- 1. Dans l'exemple cité ci-dessus, le Conseil d'Etat, en tant qu'organe de haute surveillance de l'Hospice général, s'est-il assuré que le rendement obtenu après de telles augmentations de loyer n'était pas abusif ?*
- 2. Plus largement, quel contrôle le Conseil d'Etat exerce-t-il sur la politique des institutions de droit public en matière de fixation des loyers et de taux de rendement de leur parc de logements ?*
- 3. Au final, quelle politique est défendue par le Conseil d'Etat en matière de fixation des loyers des logements appartenant aux institutions de droit public et de recours à la pratique des baux échelonnés par ces mêmes institutions ?*