

Date de dépôt : 2 avril 2014

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christian Dandrès : Que fait l'Etat pour protéger des loyers abusifs les locataires de logements des institutions de droit public ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 14 mars 2014, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

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 public 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 ?***

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat tient à rappeler que l'article 215, alinéas 1 et 2, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE – A 2 00), indique que « l'Hospice général conserve ses biens, lesquels demeurent séparés de ceux du canton et ne peuvent être détournés de leur destination » et que « les revenus de ses biens et ses autres ressources servent à l'exécution de ses tâches ».

Le contrat de prestations 2014-2017 qui lie l'Hospice général à l'Etat indique que l'un des principes généraux qui orientent les missions de cette institution est de « développer ses revenus propres notamment par les produits de son parc immobilier ». Ces revenus participent aux coûts de fonctionnement de l'Hospice général et la subvention annuelle de fonctionnement qui lui est allouée en tient compte.

Compte tenu de ces paramètres, l'Hospice général a adopté une politique de fixation des loyers en opérant une distinction fondamentale entre immeubles de standing (de rendement) et ceux dits populaires à caractère social. L'optimisation des revenus à l'occasion des mutations se concentre sur les appartements de standing, pour lesquels les loyers sont déterminés en fonction des prix du marché. En revanche, pour les loyers des appartements dits populaires à caractère social, ceux-ci sont identiques, voire inférieurs aux loyers usuels du quartier.

Début 2014, une réactualisation de ces loyers cibles a été initiée, prioritairement pour les immeubles populaires. Depuis lors, à titre d'exemple, les nouveaux loyers appliqués aux logements de la Cité Carl-Vogt à la Jonction sont les suivants : pour un appartement de trois pièces, de 1 114 F à 1 289 F/mois et pour un appartement de quatre pièces, de 1 344 F à 1 727 F/mois.

Par comparaison, les loyers mensuels moyens des logements non neufs loués en Ville de Genève à des locataires au cours des douze derniers mois, recensés par l'office cantonal de la statistique en mai 2013, se situent à 1 535 F/mois pour un appartement de trois pièces et à 2 031 F/mois pour un appartement de quatre pièces.

Pour chaque objet, un loyer cible est défini en fonction de ses caractéristiques propres, notamment le nombre de pièces, la surface, l'étage et l'orientation. Cette méthode a été retenue du fait qu'un calcul de rendement est impossible à effectuer en raison de l'ancienneté et de la particularité des conditions d'acquisition (legs, donation, etc.) des biens par l'Hospice général.

La pratique des baux échelonnés, conforme à la législation, a été adoptée afin de valoriser les investissements conséquents effectués par l'Hospice général pour les travaux de rénovation lourds des appartements. Ainsi, dans ces cas spécifiques, l'Hospice général conclut des baux de durée de 5 ans avec un loyer contrôlé LDTR pendant 3 ans puis une adaptation au loyer cible.

Enfin et au bouclage de chaque exercice annuel, le Conseil d'Etat dispose d'informations précises sur l'évolution des données du parc immobilier de l'Hospice général à travers ses états financiers, dont notamment le compte de pertes et profits détaillé par rubriques.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP