



Date de dépôt : 19 juin 2024

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de Michael Andersen : Fondations** **immobilières de droit public**

En date du 31 mai 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Les fondations immobilières de droit public à Genève jouent un rôle essentiel dans la gestion et le développement du parc immobilier public, visant à répondre aux besoins en logement et à promouvoir une politique sociale de l'habitat. Leur mission principale est de fournir des logements à des loyers modérés et d'assurer une offre de logements diversifiée et de qualité pour différents segments de la population, y compris les personnes à revenus modestes, les familles et les seniors.

Mes questions sont les suivantes :

- 1. En pourcentage et par fondation immobilière, quelle est la nationalité des locataires ?*
- 2. En pourcentage et par fondation immobilière, quel est le statut des différents locataires (retraités, bénéficiaires de l'aide sociale, bénéficiaires des aides liés à l'asile, etc.) ?*
- 3. Est-ce que des sous-locations ont été identifiées et étaient-elles déclarées (baux associatifs, par exemple, comme identifiés par la Cour des comptes dans la fondation Camille Martin) ?*
- 4. Si la réponse à la question 3 est positive, quelle est la politique d'attribution de ces sous-locations ?*

5. *Est-il tenu compte du casier judiciaire des futurs locataires dans le cadre de la politique d'attribution des logements ?*
6. *Des incivilités sont-elles constatées dans les immeubles et des mesures sont-elles prises ?*
7. *Est-il vrai que certains concierges sont suivis par des psychologues, compte tenu du climat social qui règne dans certains immeubles ?*
8. *Si la réponse à la question 7 est positive, quelles mesures sont/vont être prises pour remédier à ce climat social délétère ?*

Je remercie le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Les Fondations immobilières de droit public (FIDP) exercent leur activité de bailleur social dans le cadre du dispositif légal de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05), et du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992 (RGL; rs/GE I 4 05.01).

Nationalité, statut et casier judiciaire des locataires (questions 1, 2 et 5)

Les articles 30 à 31B de la LGL et le chapitre II (art. 5 à 34) du RGL édictent de manière strictement exhaustive les conditions relatives aux locataires de logements contrôlés.

La nationalité des locataires ou leur statut (retraité, attributaire de l'aide sociale, bénéficiaire des aides liées à l'asile) ne figurent pas comme conditions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires susmentionnées. De même, ni la LGL ni le RGL n'imposent de tenir compte, de quelque façon que ce soit, de l'existence éventuelle d'un casier judiciaire relatif à un locataire.

Il ressort de ce qui précède que les questions 1, 2 et 5 ne sont pas pertinentes au regard des dispositions légales qui encadrent les activités des FIDP et qu'il ne peut leur être apporté de réponse.

Sous-locations et baux associatifs (questions 3 et 4)

En vertu de l'article 31B LGL, la sous-location est interdite dans les logements contrôlés.

Les FIDP procèdent à la résiliation du bail lorsqu'un cas de sous-location est identifié, à moins que le locataire principal ne remette sa situation en conformité au droit dans les plus brefs délais.

Le bail associatif en faveur d'association sans but lucratif a été introduit, il y a pratiquement un quart de siècle, à l'article 26, lettre e, de la LGL (loi 8076 adoptée en 2000), en vue de permettre la concrétisation de projets d'habitat collectif, pour faire suite au souhait de certains administrés de vivre autrement sans être propriétaires comme dans le cas des coopératives.

A ce jour, il existe 3 associations sans but lucratif qui bénéficient chacune d'un bail associatif avec la Fondation HBM Camille Martin, et cela pour un total de 53 logements.

La situation de chacune de ces associations est actuellement examinée en collaboration étroite entre l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), le Secrétariat des FIDP, la Fondation HBM Camille Martin et les associations concernées, et cela pour donner suite au récent audit de la Cour des comptes sur ce sujet.

Climat social au sein des immeubles (questions 6 à 8)

Il sera relevé en tout premier lieu qu'il n'est pas possible de donner une réponse globale à la question relative au climat social au sein des immeubles des FIDP. En effet, le climat social est spécifique à chaque immeuble et peut rapidement évoluer, selon la dynamique existant entre les locataires en place.

De façon générale, des incivilités peuvent parfois être constatées dans les immeubles. Elles ne sont pas toujours le fait des locataires de l'immeuble. Si cela se révèle être cependant le cas, les mesures prévues dans ce type de situation par le code des obligations sont prises, soit l'envoi d'avertissements, voire la résiliation du bail. Suivant la nature des incivilités potentiellement rencontrées, d'autres mesures sont éventuellement envisagées (installation de caméras de surveillance ou mise en place de rondes effectuées par une entreprise de sécurité).

Par ailleurs, pour les nouveaux bâtiments ou les nouveaux quartiers, les FIDP travaillent actuellement afin de développer des programmes d'accompagnement social qui consistent à développer des liens entre les nouveaux locataires d'un immeuble et les habitants du quartier, en partenariat avec les communes concernées et/ou certaines institutions, par exemple les équipes de travail social hors murs (TSHM) de la Fondation genevoise pour

l'animation socioculturelle (FASe). Des expériences positives ont été constatées sur cette base, par exemple dans la Ville de Carouge ou dans celle de Lancy. Ces programmes pourraient également se développer à l'avenir dans des quartiers existants, si le besoin s'en faisait sentir.

En ce qui concerne l'éventuel suivi médical de certains concierges des immeubles des FIDP, il s'agit de données qui leur sont strictement personnelles. Les FIDP n'ont pas connaissance, ni accès à ce type d'informations.

Cela étant, les FIDP ont souscrit en 2023 un contrat avec un cabinet spécialisé de psychologues pour apporter, en cas de besoin, un soutien à leurs concierges qui se trouveraient en situation de stress. Ce cabinet propose le support d'une personne de confiance qui peut être contactée anonymement par les concierges.

Le bilan établi par ce cabinet pour l'année 2023 mentionne, de façon strictement anonyme, que 4 concierges ont fait appel à lui. Les FIDP ont un contrat avec 160 personnes en qualité de concierges.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :
Nathalie FONTANET