



Date de dépôt : 22 janvier 2025

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

En date du 13 décembre 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

A la lumière des réponses apportées à mes questions de la QUE 2074, je me permets de réitérer l'une d'elles en espérant obtenir des réponses concrètes. Je tiens à rappeler qu'il n'est pas admissible de se voir opposer le fait que la nationalité n'est pas un critère d'attribution pour éviter de répondre à la question. Par ailleurs, toutes ces informations sont disponibles dans des logiciels gérés par l'OCSIN, ce qui m'a été confirmé par le secrétariat des FIDP.

Mes questions sont les suivantes :

- 1. En pourcentage et par fondation immobilière, quelle est la nationalité des locataires ?*
- 2. Quelles sont les sources de revenus en pourcentage des demandeurs en attente d'un logement auprès du SFIDP (revenu du travail, aide sociale, aide à la migration...)?*

Je remercie le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En guise de préambule, le Conseil d'Etat rappelle que 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; I 4 05.01).

Nationalité des locataires des logements des FIDP

En juin 2024, le Conseil d'Etat a répondu à la question écrite urgente du député Michael Andersen qui portait en partie sur le même objet (QUE 2074). Dans le cadre de sa réponse, le Conseil d'Etat a souligné les principes juridiques qui ressortent expressément du texte de la LGL, et notamment les articles 30 à 31B LGL et le chapitre II (articles 5 à 34) RGL, qui stipulent que les logements HBM des FIDP sont octroyés à des locataires indépendamment de leur nationalité, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une condition fixée par la LGL quant à l'attribution de ces logements.

Si ces informations sont « *disponibles dans des logiciels gérés par l'OCSIN* », il n'en est pas tenu compte lors de l'attribution des logements HBM dont les FIDP sont propriétaires et elles ne sont pas traitées par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), conformément aux principes de protection des données personnelles.

La nationalité d'un locataire est une donnée dont il n'est tenu compte par l'OCLPF que dans un seul cas, en matière d'attribution de logements contrôlés : celui de l'attribution d'un logement en coopérative. En effet, en vertu de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE; RS 211.412.41), de son ordonnance, du 1^{er} octobre 1984 (OAIE; RS 211.412.411), ainsi que de la loi genevoise d'application, du 20 juin 1986 (LaLFAIE; rs/GE E 1 43), l'acquisition de parts sociales dans une coopérative constitue une acquisition d'immeuble au sens de la LFAIE. Aussi les exigences fixées par la LFAIE s'appliquent-elles à cette opération.

C'est uniquement dans ce cadre, où il est impératif de prendre la nationalité du demandeur de logement en considération, que l'OCLPF traite la donnée de la nationalité.

A cet égard, l'OCLPF peut indiquer que, parmi les occupants des logements subventionnés en coopérative (3 742 unités à ce jour), on compte actuellement 77,3% de détenteurs de la nationalité suisse, 16,4% de membres de l'Union européenne et 6,2% de détenteurs d'autres nationalités.

Il convient encore de souligner que les FIDP n'exploitent aucun logement en coopérative.

Revenus des demandeurs de logement

Afin de déterminer si un demandeur de logement remplit les critères pour solliciter un logement subventionné HBM des FIDP, l'OCLPF doit connaître et analyser sa situation financière. En effet, l'OCLPF doit s'assurer que le demandeur remplit la « condition de revenu » pour accéder à un logement subventionné. En d'autres termes, il convient de vérifier que le revenu du demandeur (et de l'ensemble des futurs occupants du logement) entre dans les limites du « barème d'accès » qui constitue le revenu maximum¹ pour accéder à un logement subventionné.

Par « revenu », il faut entendre le revenu déterminant unifié (RDU) résultant de la loi sur le revenu déterminant unifié, du 19 mai 2005 (LRDU; rs/GE J 4 06). Ce montant, qui est calculé sur la base du revenu et de la fortune de chaque administré, constitue la donnée sur laquelle se base l'ensemble des services de l'Etat pour déterminer les prestations sociales auxquelles cet administré a droit. Le RDU est calculé et géré par le centre de compétences du RDU (CCRDU), qui relève du département de la cohésion sociale.

L'OCLPF traite ainsi les données financières des demandeurs de logement et des locataires qui lui sont fournies par le CCRDU. Il appartient aux administrés de mettre à jour ces données au cours du temps, en fonction de l'évolution de leur situation financière.

Sur la base des données transmises par le CCRDU, l'OCLPF peut produire des données relatives au type de revenu et à la proportion des demandeurs de logements FIDP y associée.

¹ Soit 90% du barème d'entrée pour ledit logement.

En établissant des statistiques des ménages concernés par type de revenu spécifique, l'OCLPF peut produire les données suivantes :

Type de revenu	Proportion de ménage bénéficiant de ce revenu
Salaire / revenu indépendant / chômage	43,1% (dont 3,9% de chômage)
Aide sociale	40,5%
Rentes (LPP, AVS, AI, impotence, veuve, etc...)	20,7%
Prestations complémentaires AVS/AI	14,7%
Prestations complémentaires familiales	3,5%
Subsides d'assurance-maladie	84,3%
Bourses d'études	3,8%
Service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires	0,6%

Il convient de souligner que de nombreux ménages sont concernés par plusieurs types de revenus. Dès lors, les proportions énoncées ci-dessus ne peuvent pas être additionnées.

Le système d'information de l'OCLPF regroupe les revenus de type salaire et de type chômage sous une même rubrique; la distinction a été déduite sur la base des déclarations de frais professionnels.

Il peut être relevé qu'une faible proportion de ménages (1,7%) cumulent aide sociale et revenu du travail, et que très peu de ménages (0,8%) cumulent rente et aide sociale.

Les revenus les plus cumulés sont les types « rentes » et « prestations complémentaires AVS/AI » : $\frac{2}{3}$ des ménages avec une rente touchent également une prestation complémentaire AVS/AI.

De très nombreux ménages touchent un subside d'assurance-maladie, sans que celui-ci ne constitue la source principale de leurs revenus.

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

Le vice-président :
Thierry APOTHÉLOZ