

Motion du 5 décembre 2018 de MM. et Mmes Omar Azzabi, Uzma Khamis Vannini, Laurence Corpataux, Alfonso Gomez, Antoine Maulini, Hanumsha Qerkini, Delphine Wuest, Albane Schlechten, Morten Gisselbaek, Maria Pérez, Annick Ecuyer et Olivier Gurtner: «Pour le cautionnement public de logements locatifs destinés aux personnes répondant aux critères sociaux du département de la cohésion sociale et de la solidarité».

(acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 28 novembre 2023,
dans le rapport M-1395 A)

MOTION

Considérant:

- la question écrite QE-510 du mois de juin 2018 et la situation actuelle des entreprises privées de cautionnement sur le marché du logement locatif en Ville de Genève;
- que les garanties de loyer sans dépôt bancaire pour baux à usage d'habitation auprès de régies immobilières, de compagnies d'assurances et de prestataires de cautionnement spécialisés tels que Swiss Caution et First Caution représenteraient quelque 1,5 milliard de francs pour une part de marché avoisinant les 20% (80% des garanties étant représentées par des dépôts bancaires)¹;
- la prise en main du marché immobilier par des entreprises privées de cautionnement appliquant des taux d'intérêts pouvant aller jusqu'à 5% et mettant en place un service de «prime assurance de garantie loyer» plus qu'un réel système de cautionnement dont les montants peuvent être récupérés à la libération du contrat de bail par le bailleur;
- la barrière d'accès au logement locatif pour les familles les plus précarisées de la Ville que peut représenter la réquisition d'un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer dans un compte bancaire «garantie-loyer» bloqué;
- une étude de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG) datée de février 2017, selon laquelle «un tiers des personnes interrogées travaillant à Genève habitaient Genève avant de s'installer dans le Grand Genève... A conditions comparables de logement et de qualité de vie, 39% des sondés envisageraient de venir vivre dans le canton avec des différences notables entre régions puisqu'ils sont 52% en Haute-Savoie contre 16% à Nyon à considérer une telle relocalisation. Le retour de ces ménages rapporterait à l'économie du canton entre 530 et 700 millions dus à la consommation des ménages, soit l'équivalent de 1,1 à 1,5% du PIB²»;

¹ http://www.pointdemire.ch/portrait/portrait-printemps-2018gerald-follonierfondateur-et-ceoexpert-caution-sa-2_4270/

² <https://www.ccig.ch/blog/2017/02/Le-logement-condition-cadre-necessaire-a-la-prosperite2>

- qu'en juin 2018 le taux de vacance de logements se portait à 0,53%, le nombre de logements vacants était de 1222, dont 1014 appartements, et 40% se trouvait en ville de Genève³»;
- l'exode des Genevois continue vers les régions voisines, puisque 600 à 700 contribuables genevois sont devenus vaudois en 2015 et en 2016, et que la France a attiré 2000 Genevois par année entre 2008 et 2017⁴;
- les dires de Sara Carnazzi Weber, une économiste du Crédit Suisse, estimant que ces exodes provoquent des pertes fiscales pour le Canton de Genève et une baisse de la consommation locale estimée entre 530 et 700 millions par an⁵;
- l'article 178 de la Constitution genevoise portant sur l'obligation d'Etat «permettant à toute personne de trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions abordables⁶» tout en mettant «en œuvre une politique sociale du logement, incitative et concertée⁷»;
- l'article 1 de la loi 221.307 sur les garanties en matière de baux à loyer (LGBL)⁸ à propos du «Dépôt obligatoire des garanties»,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- la mise en place d'un mécanisme de cautionnement de logements locatifs destiné aux personnes répondant aux critères sociaux du département de la cohésion sociale et de la solidarité, au sens des articles de lois suivants:
 - l'article 38 de la Constitution genevoise sur le droit au logement;
 - la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), I 4 05 et son règlement d'application (RGL, I 4 05.01);
 - les articles 1, 4 et 6 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires (LGFL) I 4 10;
 - le règlement relatif aux aides financières du Service social (LC 21 511);
- ce mécanisme sera mis en œuvre par le biais de l'institution publique la plus appropriée sur suggestion du Conseil administratif et sur décision du Conseil municipal. Ce dernier consistera en une caution dont le dépôt total est récupérable à la livraison du bien en location et en lieu et place d'une prime d'assurance de garantie loyer. Le taux d'intérêt applicable n'excédera pas 1% et le paiement de cette caution s'établira sur base mensuelle à des montants compatibles avec les budgets modestes des futurs bénéficiaires.

³ https://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_02

⁴ <https://www.letemps.ch/economie/immobilier-genevois-createur-bouchons-dexiles>

⁵ *Ibid*

⁶ Art. 178, al. 1, Constitution genevoise 2012

⁷ *Ibid*, al. 2

⁸ <http://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2017/04/loi-sur-les-garanties-en-matière-de-baux-à-loyer.pdf>