

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 7 mars 2018 de M^{mes} et MM. Florence Kraft-Babel, Simon Brandt, Patricia Richard, Michel Nargi, Vincent Subilia, Natacha Buffet-Desfayes, Rémy Burri, Helena Rigotti, Adrien Genecand, Michèle Roulet, Vincent Schaller, Guy Dossan, Sophie Courvoisier et Pierre de Boccard: «Pour un accès équitable aux logements de la CAP».

Rapport de M. Vincent Milliard.

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement le 14 novembre 2018. Elle a été traitée, sous les présidences de M. Olivier Gurtner, les 4 et 25 novembre 2019, et de M. Eric Bertinat, les 24 août et 14 septembre 2020. Les notes de séances ont été prises par MM. Daniel Zaugg et Nohlan Rosset que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- que l'important parc immobilier géré par la CAP en fait un acteur d'importance sur le marché du logement;
- l'inégalité de traitement que constitue la primauté d'accès aux logements de la CAP pour les fonctionnaires municipaux;
- que la crise du logement touche tout le monde, y compris les non-fonctionnaires;
- que la CPEG a supprimé le statut de primo-accédant pour les fonctionnaires cantonaux;
- la discrimination que constitue la primauté d'accès pour les fonctionnaires municipaux par rapport au reste de la population,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de proposer la suppression de la primauté d'accès des fonctionnaires lors de l'attribution de logements de la CAP afin que ceux-ci soient attribués pour tous les demandeurs selon les mêmes critères.

Séance du 4 novembre 2019

Audition de M^{me} Patricia Richard et de M. Simon Brandt, motionnaires

M. Brandt relate que la Caisse d'assurance du personnel (CAP) gère un parc immobilier important. Le fait que les logements de ce parc immobilier soient accessibles prioritairement aux fonctionnaires municipaux constitue une inégalité par rapport au reste de la population. Cette motion propose donc de supprimer la primauté d'accession, afin que les logements de la CAP puissent être attribués à tous les demandeurs selon les mêmes critères. Cette mesure est d'autant plus pertinente que la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG) a supprimé le statut de primo-accédant pour les fonctionnaires cantonaux.

Questions des commissaires

Un commissaire aimerait avoir des précisions sur la politique d'attribution des logements de la CAP.

M. Brandt dit que les logements de la CAP sont déjà accessibles à toute la population. Néanmoins, à dossiers équivalents, la priorité est accordée aux fonctionnaires municipaux.

Une commissaire souhaiterait connaître le nombre de dossiers concernés par la priorité d'accession.

M. Brandt ne dispose pas de cette information. Toutefois, pour le motionnaire, le nombre importe peu. Un seul dossier est déjà un dossier de trop. Plutôt que de favoriser arbitrairement les fonctionnaires municipaux, la CAP pourrait instituer des critères d'attribution en lien avec la situation économique et familiale des demandeurs.

Une autre commissaire note que les caisses de pension privées accordent généralement une primauté d'accession à leurs membres.

M. Brandt considère qu'il est anormal que des pouvoirs publics attribuent un logement à un fonctionnaire sachant que la crise du logement touche toutes les couches de la population. Cette réflexion a amené la CEPG à supprimer ce traitement de faveur à son niveau.

Un commissaire relève que l'attribution de logements à des personnes qui se trouvent dans une situation financière stable offre des garanties de rendement. La suppression de la primauté d'accession risque de fragiliser les recettes de la CAP.

M. Brandt note que la CEPG n'a pas souffert financièrement de l'abolition de la primauté d'accession.

Un commissaire demande si la primauté d'accession figure dans le Statut et/ou le Règlement du personnel.

M. Brandt répond par la négative. Sauf erreur, cette directive figure dans les statuts de la CAP.

Une autre commissaire estime que la suppression de la primauté d'accèsion constitue une modification des conditions du contrat de travail.

M. Brandt considère que ce n'est pas le cas. On peut relever que la suppression de la primauté au niveau cantonal n'a pas suscité de fortes oppositions de la part des syndicats.

Un commissaire souhaiterait connaître le nombre de logements attribués par la CAP ces cinq dernières années.

Discussion et vote

Une commissaire considère qu'il serait dommage de péjorer les fonctionnaires municipaux sachant que plusieurs caisses privées attribuent leurs logements selon des critères d'appartenance à une profession ou une organisation.

Une autre commissaire ajoute que le système actuel garantit que les fonctionnaires paient leurs impôts à Genève.

Un commissaire note que la politique d'attribution de la CAP lui assure un rendement stable. Le changement de direction entrepris par la CPEG n'est pas forcément un exemple à suivre.

Un autre commissaire souligne que les conditions de travail du secteur privé ne sont pas les mêmes que dans le secteur public.

Une commissaire estime que les fonctionnaires ont le droit d'être favorisés par la caisse de pension pour laquelle ils ou elles cotisent. Cela fait partie des avantages liés à leur contrat de travail.

Les auditions des représentants de la CAP, de l'Association suisse des locataires (Asloca), des représentants de la CPEG et des représentants du Syndicat des services publics (SSP) ou du Syndicat interprofessionnel de travailleuses et travailleurs (SIT) sont proposées.

L'audition de représentants de la CAP est approuvée à l'unanimité de la commission.

Une commissaire suggère de suspendre les autres propositions d'auditions dans l'attente de l'audition de la CAP.

Par 10 oui (2 MCG, 1 UDC, 1 Ve, 4 S, 2 EàG) contre 5 non (2 PDC, 3 PLR), cette proposition est acceptée.

Séance du 25 novembre 2019

Le président explique avoir reçu un courrier de la directrice de la CAP qui disait qu'elle ne pourrait se présenter ce soir après la séance avec son conseil de fondation, bien qu'elle ait accepté de se présenter à l'audition. Il procède à la lecture dudit courrier qui sera transmis aux commissaires.

Il ajoute avoir recontacté M^{me} Magri pour lui communiquer de nouvelles dates d'audition possibles et demande aux commissaires s'ils souhaitent maintenir ladite audition.

Les commissaires acquiescent à l'unanimité vouloir maintenir l'audition.

Séance du 24 août 2020

Audition de M. Christophe Decor, directeur général de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG)

M. Decor commence par expliquer qu'il ne peut pas répondre aux questions au nom de la CAP, puisqu'il s'occupe de la CPEG. En l'occurrence, les références qui ont été faites concernent les règlements immobiliers et l'attribution de logements. La motion fait référence au fait que la CAP octroie une préférence à ses assurés. S'il devait y avoir deux dossiers équivalents, le dossier de l'assuré à la CAP prime. Il affirme que plusieurs caisses pratiquent la priorisation de leurs membres pour l'obtention de logements, qu'elles soient privées ou publiques. Avant la fusion de la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) et de la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève (CEH), la CPEG le faisait également mais ne l'applique plus aujourd'hui. Cela vient du fait que l'une de ces caisses pratiquait cette préférence et l'autre non. Au moment de la fusion, il a donc été décidé de ne plus la pratiquer. Cette décision a été prise à la suite d'un audit de la Cour des comptes (CdC) avant fusion qui a révélé que la différence entre les deux caisses était de 2 à 3% entre les locataires affiliés et ceux non affiliés. Etant donné que cette différence a été jugée insignifiante, il a été décidé de ne pas pratiquer la priorisation des assurés lors de la création de la CPEG. Les écarts sont faibles car les règles d'attribution sont pratiquement les mêmes pour tout le monde, lorsque l'on prend en compte la capacité financière, la solvabilité, etc. Il apparaît, au regard des différentes postulations, qu'en fonction de l'activité ou de l'employeur, certains dossiers sont *de facto* mieux placés que d'autres. C'est ce qui fait que le pourcentage de locataires affiliés à la caisse reste presque toujours le même.

Un commissaire rappelle que la motion vise à supprimer la primauté en fonction du statut d'employé en particulier de la Ville. Il demande à M. Decor s'il a

des éléments qui inciteraient à limiter le nombre de collaborateurs, bénéficiaires ou assurés dans les logements afin d'éviter une concentration de personnes issues de la même corporation.

M. Decor répond qu'il n'y a pas de concentration particulière dans les immeubles de la CPEG car le bassin d'assurés à cette caisse est beaucoup plus grand par rapport à la CAP. Par ailleurs, les assurés de la CPEG peuvent être employés de l'Etat de Genève comme des Hôpitaux universitaires de Genève (HUG), par exemple. Il est donc peu probable d'observer des concentrations d'une même corporation. En ce qui concerne la CAP, les mêmes règles sont appliquées à tous les assurés des communes affiliées, en plus de ceux de la Ville de Genève. Elles touchent donc tous les collaborateurs et employeurs affiliés à la CAP.

Le même commissaire explique que quelques-uns pourraient considérer qu'un acquis ou un privilège social existait avant la suppression de cet avantage. Il demande si des réactions mettant en avant une forme d'injustice sont remontées à M. Decor de la part des syndicats ou de privés, à la suite de la suppression de cette préférence pour les assurés.

M. Decor affirme que l'audit a été une chance en démontrant qu'il n'y avait pas de différence d'occupation entre l'application ou non de la priorité. Le volume d'affiliés fait que l'on en retrouvera toujours un certain pourcentage dans les bâtiments de la CPEG. Le fait que la CPEG soit un très gros propriétaire engendre les mêmes conséquences. C'est donc la volumétrie qui fait que le comité de l'époque, au vu de la différence insignifiante, a décidé qu'il n'y avait pas d'avantage à garder la priorité.

Un commissaire demande si les changements quant à l'accession des assurés au parc immobilier survenus après la fusion de la CPEG ont changé quelque chose en termes de revenus sur les loyers.

M. Decor répond que non car le loyer est fixé avant l'attribution.

Le même commissaire observe que les assurés à la CAP sont tous employés des communes genevoises. Il demande donc si, dans le cas où la motion serait acceptée, les employés de la Ville seraient préférentiels par rapport aux autres fonctionnaires des communes genevoises. Il demande également si le Conseil municipal et la Ville ont la compétence de faire ce changement pour tous les assurés.

M. Decor répond que non. La règle veut que la CAP soit autonome. Une demande de modification peut être proposée par le politique, mais elle ne peut pas être imposée. C'est ce que le droit fédéral a voulu quant à l'autonomie des caisses. Dans ce règlement, l'ensemble des assurés sont touchés par les changements, à moins qu'une modification ne soit demandée afin de viser uniquement les assurés d'un employeur spécifique. Mais il n'est pas sûr que la caisse accepterait ce

genre de changements pour des raisons d'égalité de traitement. C'est uniquement le Comité de la caisse qui a la compétence d'adopter un changement. Le Conseil administratif ne peut que déposer une demande de modification au Comité.

Le commissaire demande s'il y a d'autres conditionnalités possibles à mettre en place pour l'attribution des logements pour les assurés de la CPEG, par exemple en termes de distance entre le lieu de travail et de logement.

M. Decor répond que les critères d'attribution font partie des directives ou du règlement au sein de la caisse. C'est le comité des caisses qui décide des politiques qui sont menées dans ce sens.

Un autre commissaire demande, dans le cas où deux dossiers équivalents sont présentés et que l'un est assuré à la CAP et l'autre non, si la personne assurée à la CAP sera choisie.

M. Decor affirme ne pas avoir le règlement de la CAP et que M^{me} Magri, directrice de la CAP, serait plus apte à répondre à cette question. Il pense cependant que dans les différents règlements de la CPEG avant fusion, à dossier égal, c'était l'assuré qui était privilégié. L'objectif était de s'assurer le paiement du loyer.

Un commissaire demande comment se déroule la procédure lorsqu'un bien se libère. Il aimerait savoir s'il y a d'abord une publication interne, si c'est juste la caisse qui publie auprès des collaborateurs ou si l'annonce est transmise à une régie.

M. Decor répond qu'il n'y a pas de publication ciblée, que des biens sont publiés sur leur site internet et que d'autres biens sont directement gérés par des régies par rapport au volume. Entre 30 et 50% des réattributions sont faites par la caisse et le reste par des régies privées. Cependant, la caisse intervient toujours au moment de l'attribution du bail car le dossier sélectionné lui est présenté pour validation.

Un commissaire demande s'il serait envisageable que le Conseil municipal, via le Conseil administratif, intervienne au niveau de la CPEG.

M. Decor répond que non car la CPEG est soumise à une loi cantonale alors que la CAP est soumise à une loi communale validée par le Grand Conseil. Il ajoute que la composition du comité de la CAP est désignée pour une partie par les employés et pour l'autre par les employeurs. C'est là que le Conseil administratif peut demander ou écrire au comité pour lui demander d'étudier un sujet en profitant de ce levier. Néanmoins, l'immobilier est de la gestion de fortune et la gestion de fortune est une prérogative inaliénable du comité.

Un commissaire demande si, par rapport aux propos sur la gouvernance, une recommandation à propos de ce critère a émané du rapport de la CdC.

M. Decor répond ne pas s'en souvenir mais que l'analyse a été lancée à la suite d'un article paru dans *L'illustré* qui disait que la CIA devait fusionner parce qu'elle avait des problèmes financiers liés à des loyers inférieurs aux prix du marché prioritairement octroyés aux fonctionnaires et que le contribuable devait participer à la capitalisation de la caisse. La CdC s'est saisie du dossier et son rapport mentionne les chiffres cités précédemment et le fait que la caisse pratique des loyers dans la moyenne supérieure du marché.

Un commissaire demande s'il a bien compris que l'attribution des logements de la CPEG serait composée à un tiers de fonctionnaires et deux tiers d'assurés ou s'il y a encore une part de personnes en recherche de logement.

M. Decor précise qu'il ne parle pas de fonctionnaires mais d'affiliés car certains ne sont pas fonctionnaires (employés d'organisations non gouvernementales, de syndicats, etc.). Ceux-ci peuvent avoir une fonction dans le domaine public ou parapublic en fonction de leur employeur. Il répond donc qu'entre 65 et 70% des locataires ne sont pas affiliés à leur caisse.

L'audition de M^{me} Magri, directrice de la CAP, est demandée; elle est acceptée à l'unanimité de la commission.

Séance du 14 septembre 2020

Discussion et vote

Le président demande aux commissaires s'ils veulent voter la motion, durant cette séance.

Par 8 oui (4 S, 3 Ve, 1 EàG) contre 6 non (2 PDC, 2 PLR, 1 MCG, 1 UDC), la proposition est acceptée.

Un commissaire du Parti socialiste affirme qu'en relisant les procès-verbaux, le Parti socialiste refusera cette motion car il est clair qu'elle n'est légalement pas applicable à la CAP.

Un commissaire du Parti libéral-radical pense qu'au contraire cette motion prouve qu'elle a toute sa raison d'être et qu'il y a une discrimination positive par rapport à certaines catégories de la population. Il n'y a pas de raisons que ces privilèges ne soient pas abolis. Il n'est pas en accord avec les propos qui viennent d'être tenus. Le Parti libéral-radical pense que cette motion est d'actualité et la soutiendra en l'état.

La commission procède au vote de la motion M-1342.

Par 8 oui (3 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 1 MCG) contre 4 non (3 S, 1 EàG) et 1 abstention (UDC), la motion est acceptée.