Ville de Genève
Conseil municipal

M-1395

Réponse du Conseil administratif du 10 juin 2025 à la 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».

TEXTE DE LA 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 PIB[2]»;

---

[1] http://www.pointdemire.ch/portrait/portrait-printemps-2018gerald-follonierfondateur-et-ceoexpert-caution-sa-2_4270/ (consulté le 5 décembre 2018)

[2] https://www.ccig.ch/blog/2017/02/Le-logement-condition-cadre-necessaire-a-la-prosperite2 (consulté le 5 décembre 2018)

- 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 Genève[1]»;
- 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 2017[2];
- 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 an[3];
- 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 abordables[4]» tout en mettant «en œuvre une politique sociale du logement, incitative et concertée[5]»;
- l'article 1 de la loi 221.307 sur les garanties en matière de baux à loyer (LGBL)[6] 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.

---

[1] https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02 (consulté le 5 décembre 2018)
[2] https://www.letemps.ch/economie/limmobilier-genevois-createur-bouchons-dexiles (consulté le 5 décembre 2018)
[3] *Ibid*
[4] Art. 178, al. 1, Constitution genevoise 2012
[5] *Ibid*, al. 2
[6] http://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2017/04/loi-sur-les-garanties-en-matière-de-baux-à-loyer.pdf (consulté le 5 décembre 2018)

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le loyer représente une part très importante des dépenses des ménages. Ainsi, en 2022, le logement représentait 13,8%[1] de la part des dépenses des ménages suisses. Et, nous le savons, ce pourcentage augmente pour les personnes avec les plus bas revenus, car bon nombre de dépenses non obligatoires ne sont pas effectuées (restaurant, voyage, culture, etc.).

La pénurie de logements que connaît Genève rend très difficile l'accès à la location. De nombreux dossiers sont très souvent déposés lorsqu'un appartement se libère. La régie choisit alors le dossier qui apporte le plus de garantie financière, empêchant les personnes avec un revenu plus faible de trouver un logement. Ainsi, les personnes avec un plus faible revenu n'ont souvent pas d'autre choix que de se tourner vers des institutions publiques, ou encore vers la Gérance immobilière municipale (GIM), qui n'exigent pas de caution. Toutefois, le nombre de dossiers est très important, et la Ville de Genève ne peut satisfaire toutes les demandes.

Si, par chance, une personne parvient alors à trouver un logement via une régie privée, il est encore nécessaire de trouver un cautionnement.

Comme nous le savons, il peut s'effectuer aujourd'hui par un dépôt sur un compte bancaire bloqué, via un prêt bancaire (dont les taux peuvent tout de même être importants) ou via une institution spécialisée comme SwissCaution.

Cette motion s'intéresse donc à une véritable problématique et la solution proposée aurait l'avantage de permettre aux personnes qui respectent certains critères d'obtenir le montant de la caution par un mécanisme mis en place par la Ville de Genève, et de rembourser petit à petit le cautionnement, jusqu'à un déménagement ou au remboursement complet. Il s'agirait donc d'un investissement que pourrait, à terme, récupérer la ou le bénéficiaire, ce qui n'est pas le cas avec les institutions spécialisées où les cotisations sont perdues.

Un tel système demanderait un travail administratif conséquent pour évaluer les dossiers, mais surtout pour s'assurer que la personne rembourse bien ses mensualités; une opération de suivi de recouvrement qui pourrait s'étendre sur de nombreuses années pour chaque caution mise en place.

L'Hospice général a par le passé mis en place un tel programme pour les bénéficiaires de l'aide sociale, mais y a depuis renoncé en raison d'une charge administrative trop importante (pour s'assurer des remboursements, assurer un suivi des dossiers, etc.). L'Hospice général avait également constaté que, dans la

---

[1] https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/revenus-consommation-et-fortune/budget-des-menages.html (consulté le 10 juin 2025)

très grande majorité des cas, la caution n'était pas remboursée en cas de sortie des bénéficiaires de l'aide sociale.

Cette aide pourrait s'avérer pertinente pour des personnes avec des faibles revenus. Il est toutefois difficile de savoir combien de personnes seraient finalement concernées vu que les régies, dans leur sélection de candidates et candidats, examinent les revenus de personnes avant de se poser la question de la caution. Les personnes entrant dans les critères usuels des aides octroyées par le Service social (SOC) n'ont, par conséquent, que peu ou pas de chance d'être acceptées en amont.

L'expérience de l'Hospice général tendrait à démontrer que les coûts de gestion d'avances de cautionnement remboursables deviennent rapidement problématiques pour des questions de durée de remboursement, de la capacité contributive des personnes concernées, mais aussi de suivi dans les cas de perte de contact. Il convient donc de se poser la question si, dans les rares cas où une telle caution devait poser un problème, il ne serait pas plus souhaitable et efficace d'octroyer à la personne un financement sous la forme d'un soutien ponctuel du SOC.

En parallèle de la question du cautionnement, la Ville de Genève a développé une politique du logement s'articulant autour de trois axes:

1. prévention contre les expulsions;
2. mise à disposition de logements via l'Unité de logement temporaire;
3. mise à l'abri via les structures d'hébergement d'urgence.

Ainsi, depuis 2022, le département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS) subventionne l'Association de sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP) à hauteur de 90 000 francs, notamment dans le but d'informer et de soutenir les personnes en situation de sous-location précaire, qui sont les principaux bénéficiaires de l'association. Au surplus de ce suivi individuel de personnes en situation précaire, l'ASLPP a pour objectif de soutenir les victimes de marchands de sommeil. Elle effectue un travail d'information dans différentes communautés dont les membres pourraient être victimes de cette forme d'exploitation.

En outre, le SOC agit, lorsqu'il est mis au courant d'une situation d'expulsion massive, selon les étapes suivantes:

– entrer en contact avec les habitantes et habitants concernés pour les inviter à des séances d'information;
– collaborer avec des partenaires aux compétences avérées en matière de logement;
– écrire à diverses institutions et responsables afin d'attirer leur attention sur la situation;
– écrire aux propriétaires pour les sensibiliser aux réalités vécues.

Dans tous les cas, le SOC suit la situation avec les associations impliquées et tente de faciliter des solutions de relogement.

Le SOC agit également en faveur des personnes qui pourraient être expulsées de leur logement appartenant à la GIM en intervenant financièrement, si cela s'y prête, et en les aidant à mieux gérer leur budget.

En outre, le Canton a lancé le programme «Domos». Celui-ci prévoit l'octroi rapide d'une aide financière en faveur des locataires rencontrant des difficultés financières passagères et qui ne touchent pas de prestations sociales, afin qu'ils puissent s'acquitter de leur loyer et éviter la résiliation de leur bail. Ce programme a été reconfirmé en 2024.

En conclusion, le Conseil administratif souligne que le logement est l'une des dépenses les plus importantes des habitantes et habitants de Genève. Le coût que peut représenter une caution peut donc être élevé et, dans quelques cas, poser un problème. Toutefois, en raison des difficultés de mise en œuvre du projet, notamment au regard de l'expérience de l'Hospice général, et rappelant qu'au sein de la GIM aucune caution n'est demandée et toute la politique du logement développée par la Ville de Genève, le Conseil administratif est d'avis d'étudier tout d'abord d'autres manières d'aider les personnes concernées, notamment via les aides ponctuelles octroyées par le SOC.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:	La vice-présidente:
Gionata Piero Buzzini	*Christina Kitsos*