Question écrite du 6 juin 2018 de M. Omar Azzabi: «Quelle est la situation générale de cautionnement de logements locatifs en ville de Genève et quelle part de marché pour les sociétés privées de cautionnement?»

En juin 2017, l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) annonçait que le taux de vacance des logements dans le canton avait atteint 0,51%. Le cautionnement des logements locatifs peut représenter une vraie barrière d'accès au logement pour les locataires les plus précaires (étudiants, apprentis, chômeurs, familles monoparentales, etc.). C'est également le cas en ce qui concerne les ménages qui n'ont pas accès aux aides sociales, soit parce qu'ils sortent tout juste des barèmes, soit parce qu'ils font partie de ces personnes ne déposant pas de demande par méconnaissance ou par honte.

Dans le cadre de l'établissement d'une caution pour un nouveau logement (à l'exception des logements des régies publiques qui ne demandent pas de caution) et sans fonds propres pour l'établissement d'un compte bancaire dit «garantie – loyer», les locataires les plus précaires de la ville passent par des sociétés de cautionnement pour fournir la caution exigée par le contrat de bail. Selon un spécialiste¹ du domaine, 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).

Selon les chiffres de l'OCSTAT, le loyer mensuel des logements à loyer libre pour un logement de 4 pièces occupé depuis trois ans s'élève à 1883 francs par mois² (loyer sans charges ni location éventuelle de garage). Après une rapide simulation en ligne, les primes mensuelles proposées par ces sociétés de cautionnement varieraient de 94,50 francs à 123,85 francs par mois sur vingt mensualités en moyenne.

En général ces sociétés proposent un taux d'intérêt de 5% pour un service de «prime d'assurance de garantie loyer» plus que pour une réelle caution classique de garantie bancaire. S'agissant d'une prime d'assurance, le-la locataire ne récupère pas l'argent bloqué pour garantir son logement en cas de sinistre lorsqu'il-elle le quitte. De plus, ces sociétés ont une pratique peu connue du public puisque si un-e bailleur-euse a des prétentions sur la caution pour un quelconque sinistre constaté lors du départ du-de la locataire, elles s'engagent à payer le montant réclamé par ledit bailleur ou ladite bailleuse et se retournent ensuite contre le-la locataire pour exiger le remboursement de cette somme.

Au vu de ce constat, mes questions sont les suivantes:

- La Ville a-t-elle des chiffres à fournir sur la situation dans laquelle des gens n'arrivent pas à verser une garantie bancaire et n'ont pas le droit d'obtenir une caution de loyer par un organisme d'assurance?
- Combien de personnes, par foyer et par logement, ont contracté ce type d'assurances «garantie loyer»?
- Quelle part de marché représente ce type de services vis-à-vis d'un dépôt bancaire classique faisant office de garantie?
- Quelle masse monétaire représente le marché de ces sociétés de cautionnement en ville de Genève?
- Combien de litiges à propos de ces sociétés de cautionnement passent par le Tribunal des baux et loyers par année?

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

² http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2017/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_20_2017.pdf