



ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU
LOGEMENT DES PERSONNES PRÉCAIRES



Rapport d'activité 2023

... SUBVENTIONNÉ
... PAR LA
VILLE DE GENÈVE



Genève, avril 2024

Table des matières

1. Mot du Comité	3
2. Buts et mécanismes de l'association	5
2.1 Les permanences téléphoniques	
2.2 Les séances d'information	
3. Principaux résultats en 2023	6
4. Cas emblématiques	10
4.1 L'agence de relocation Pr	10
4.2 L'affaire K	13
5. Compte de résultat de l'exercice 2023	17
6. Remerciements	18

Personne de contact :
Rui BRANDÃO
Coordinateur

Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP)
c/o Maison Internationale des Associations
Rue des Savoises 15
1205 Genève
Tél. : 077.511.72.92
rui.brandao@aslpp.ch
www.aslpp.ch

1. Mot du Comité

Dans notre rapport d'activité 2022, nous indiquions avoir notamment comme projet pour l'année 2023, de veiller aux agissements de certaines agences dites de relocation. Nous avons ainsi pour objectif d'identifier des intermédiaires douteux pourvoyeurs notamment d'appartements en sous-location et de comprendre par quels mécanismes des personnes vulnérables entraînent en contact avec ces derniers.

Nous avons pu ainsi mettre jour et documenter durant l'année 2023 l'existence de véritables structures visant à profiter et à spolier des personnes vulnérables au niveau social et notamment au niveau de leur logement. Cela a abouti notamment au dépôt de deux plaintes pénales auprès du Ministère public.

Nous avons notamment pu mettre à jour le fonctionnement de deux structures particulières. L'une visait une communauté particulière, soit la communauté mongole. L'autre était ancrée manifestement depuis de nombreuses années à Genève, disposait de locaux au centre-ville et avait pour ainsi dire pignon sur rue. Nous nous permettrons ainsi de décrire leur mode de fonctionnement et de faire une synthèse de quelques cas de personnes que nous avons défendues et qui ont eu maille à partir avec ces deux « structures » (*point 4 du présent rapport d'activité*). S'agissant de la seconde structure, nous devons admettre que nous ignorons toujours en partie comment des personnes vulnérables, cherchant désespérément à se loger, provenant de milieux et de communautés très différentes, sont mis en contact avec cet intermédiaire peu scrupuleux. Nous devons ainsi poursuivre notre travail sur ce point.

En outre, bien que notre travail quotidien de soutien et d'aide individuelle à nos bénéficiaires s'est accru en 2023 (*point 3 du présent rapport d'activité*), nous avons été à même de dégager du temps et des moyens afin de mandater une personne extérieure, journaliste de profession, afin d'entreprendre une mission d'investigation visant à analyser et à mettre à jour une série d'adresses en Ville de Genève (plus d'une vingtaine), connues par le milieu associatif genevois, où il existait des soupçons de situation d'abus, en matière de sous-location abusive, voire de situations pouvant s'apparenter à des cas de victimes de marchands de sommeil.

Le rapport qui nous a été livré nous permettra de poursuivre en 2024 cet aspect de notre travail ayant une vocation plus collective dans le soutien et l'aide apportée aux personnes les plus vulnérables du canton de Genève s'agissant de leur logement.

Nous nous permettons enfin de remercier chaleureusement nos deux collaborateurs pour leur travail important accompli durant l'année 2023.

Bonne lecture.

Maurice Utz, Président

2. Buts et mécanismes de l'association

2.1. Buts

Notre association a pour perspective de mettre en place un soutien sous forme de conseils et d'informations, mais également d'accompagnement social et de médiation auprès des logeurs, en faveur de toute personne se trouvant dans une situation de vulnérabilité s'agissant de son logement.

Notre objectif général vise à sécuriser, à court terme et à plus moyen terme, la situation de nos bénéficiaires quant à leur logement et tenter d'œuvrer à réduire le sans-abrisme dans le canton de Genève.

2.2. Les permanences téléphoniques

Les collaborateurs de l'association assurent une permanence téléphonique du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00. Lors de ces permanences, les appelants ont la possibilité de présenter leur situation et leurs difficultés en termes de logement. Une évaluation est faite et lorsqu'une intervention est nécessaire un entretien est agendé. Si les situations ne nécessitent pas une intervention, une orientation vers le réseau est donnée, si possible.

En fonction de la complexité de la situation, plusieurs entretiens, appels et échanges de courriers peuvent intervenir entre les parties, ou avec tout acteur nécessaire afin de parvenir à un résultat sécurisant le logement de nos bénéficiaires.

Lorsque ces situations aboutissent sur une procédure judiciaire, elles sont ensuite adressées à l'ASLOCA. Cette importante synergie permet une intervention sociale « en amont » par l'ASLPP, puis, comme nécessaire, une intervention judiciaire « en aval » par l'ASLOCA, souvent dans le cadre de procédures en matière d'évacuation.

2.3 Les séances d'information

Parmi les activités de l'ASLPP figure sa participation active à des séances d'information à l'occasion d'événements organisés en collaboration avec le réseau afin de sensibiliser et informer les personnes sur leurs droits en matière de logement et prévenir tout type d'abus.

L'intervention à ces séances d'informations permet de faire connaître à différents groupes quels sont leurs droits, quelles sont les démarches à effectuer pour faire valoir leurs droits, quels sont les soutiens qu'ils peuvent obtenir et, enfin, aussi les sensibiliser sur la problématique des marchands de sommeil.

3. Principaux résultats en 2023

En 2023, les collaborateurs de l'ASLPP ont répondu à 634 appels durant les permanences téléphoniques qui se sont déroulées du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00. La fréquence demeure plutôt stable par rapport à l'année précédente où les appels ascendaient alors à un total de 679 appels.

Parallèlement, 231 entretiens ont été réalisés dans les locaux de l'association avec les bénéficiaires et les parties concernées, ce qui représente une augmentation de 7% en termes d'entretiens par rapport à l'année précédente.

Notre activité durant l'année a conduit à l'ouverture de 110 dossiers – pour un total de 297 personnes – une augmentation des dossiers de 19,5% par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2023, sur l'ensemble des dossiers ouverts, 84 étaient clôturés.

Les principaux résultats obtenus sont les suivants :

- 8 délais de départ négociés, concernant 25 personnes ;
- 5 transferts de bail, concernant 13 personnes ;
- 9 annulations de congé, concernant 25 personnes ;
- 21 expulsions évitées, concernant 49 personnes ;
- 15 aides financières attribuées pour un montant total en Frs. 21'104.- permettant de maintenir les personnes dans leur logement.

Dans le 50% des dossiers ouverts (55¹), les personnes reçues ont un statut légal à Genève. Elles sont principalement titulaires d'un permis de séjour (37), d'un permis d'établissement (9) ou sont Suisses (8). Pour compléter le tableau des personnes disposant d'un statut légal à Genève, dans un dossier la personne est au bénéfice d'une admission provisoire (permis F).

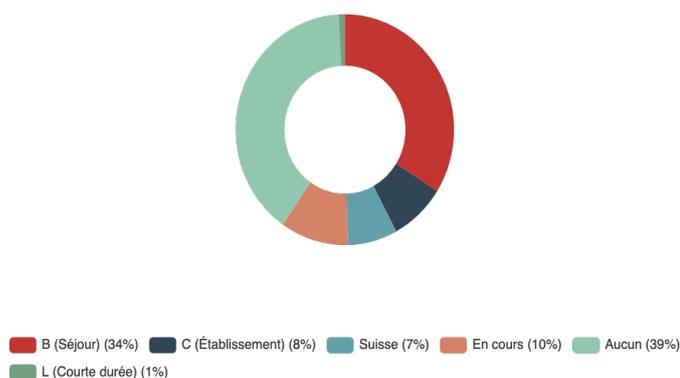
¹ Les chiffres entre parenthèses représentent le nombre de dossiers ouverts

En d'autres termes, 50% des personnes qui nous ont consultées en 2023 disposent d'un statut légal.

Dans 40% des dossiers ouverts (44), les personnes reçues sont sans statut légal.

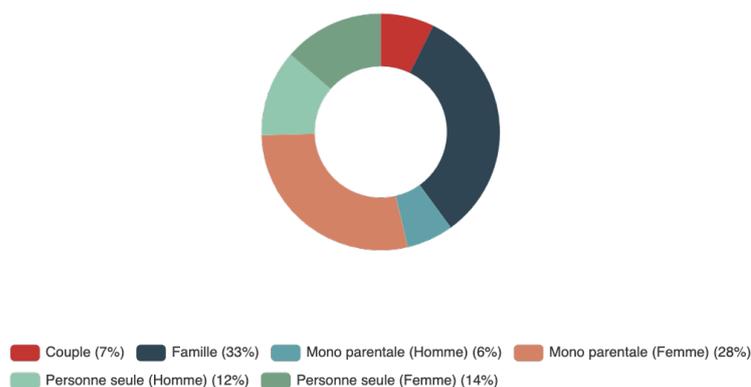
Enfin, dans 10% des dossiers ouverts (11), les personnes concernées ont une demande d'autorisation de séjour en cours.

Statut des bénéficiaires



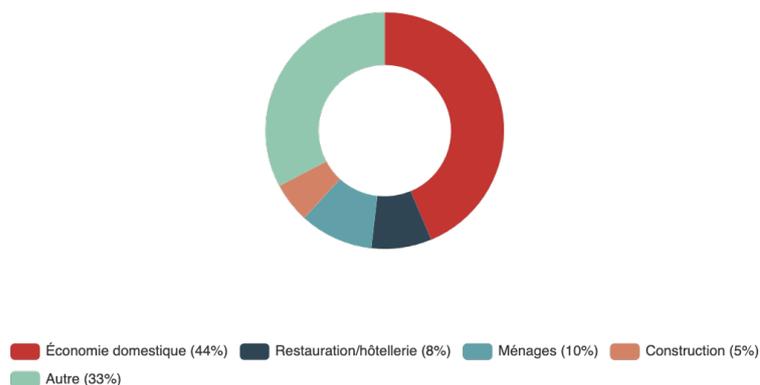
Concernant le type de ménage, il s'agit principalement de familles (36) et de familles monoparentales (38). Suivent les femmes seules (15), les hommes seuls (13) et enfin les couples (8).

Type de famille



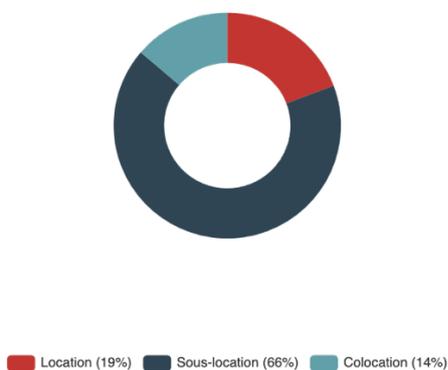
Les personnes qui ont été reçues durant l'année 2023 travaillent principalement dans l'économie domestique (48). Suivent les personnes travaillant dans des entreprises de nettoyage (11), dans la restauration et l'hôtellerie (9) et dans la construction (6). Pour les 36 dossiers restants, les personnes travaillent dans d'autres domaines.

Domaine d'activité



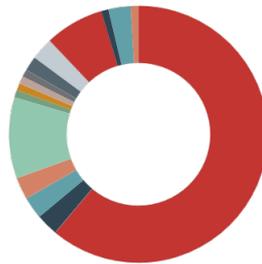
Pour ce qui relève du statut de leur logement, 67% vivaient en sous-location (73), 19% étaient au bénéfice d'un contrat de bail (21) et 14% vivaient en co-location (16).

Statut logement



Enfin, concernant la répartition géographique de nos bénéficiaires, ils provenaient pour la majorité de la Ville de Genève (66). Le graphique ci-dessous illustre la répartition totale sur le canton de Genève.

Localité des bénéficiaires



4. Cas emblématiques

4.1 L'agence de relocation Pr

Cette agence de relocation est connue de notre association depuis l'année 2022, lors de laquelle nous avons déjà soutenu une famille qui avait fait appel à ses services pour le moins douteux.

Le père de cette famille, alors domicilié à Berne, cherchait à s'installer à Genève et avait entendu parler de cette agence à travers une connaissance. Il les contacta et leur donna mandat pour trouver un appartement de 4 pièces sur le canton de Genève.

Quelques mois plus tard, cette agence lui envoie des photos d'un 4 pièces en attique. Séduit par cette proposition, il l'accepte.

A son arrivée sur place, il déchant. L'appartement, qui est dans un état de saleté important, est déjà occupé et il s'agit d'un 2,5 pièces qui se trouve au premier étage.

Pris à la gorge, alors qu'il doit loger sa famille, il accepte un logement de fortune à Meyrin. Quelques semaines plus tard, il sera déplacé dans un autre appartement à Thônex.

Plusieurs mois passent et, un jour, il est contacté par les SIG pour une facture d'électricité en souffrance. La régie publique lui demande alors à quelle adresse il souhaite la recevoir, à la rue de Genève ou à la rue des Vernes ? Incompréhension.

Après plusieurs échanges, il se découvre locataire, à son insu, d'un appartement à Meyrin géré par une régie de la place. Lorsqu'il se rend sur place, une employée de la régie lui demande sa carte d'identité. Gênée, elle revient vers lui pour lui annoncer que sa signature ne correspond pas à celle qui figure sur le contrat de bail. Refusant de lui donner plus de détails, elle l'invite à porter plainte.

Découvrant qu'un autre appartement avait été loué à son nom et qu'une entrée des lieux s'était déroulée sans lui, ce père de famille contacta notre association.

Après investigations, nous l'aidâmes à rédiger une plainte pénale qu'il adressa au Ministère public.

Durant ce processus, ce père de famille s'aperçut qu'un troisième appartement, géré par une autre régie, était également loué à son nom. Alors que celui-ci est sous-loué, la régie réalise un état des lieux de sortie sans la présence de ce père de famille, avant de lui demander Frs. 6'000.- de frais pour remise en état.

À la suite de notre intervention, les frais sont effacés par la régie qui n'insiste pas.

Nos investigations ont pu mettre à jour quel avait été le mode opératoire utilisé par cette agence de relocation aboutissant à ces situations rocambolesques.

Lorsque ce père de famille avait mandaté cette agence de relocation pour lui trouver un appartement, il leur avait adressé un dossier en bonne et due forme, avec notamment les documents nécessaires qui sont exigé par les régies pour l'attribution d'un appartement.

Ledit dossier avait été adressé par cette agence de relocation à différentes régies pour différents objets.

Il s'avéra que les différents objets avaient été attribués à ce père de famille, sans que ce dernier soit au courant de la situation.

Cette agence de relocation signait ensuite elle-même les contrats de bail, à l'insu du père de famille, pour ensuite les sous-louer à des inconnus.

Lorsque les appartements étaient sous-loués, des commissions étaient prises en espèces aux sous-locataires.

Durant l'année 2023, nous avons été confrontés à plusieurs situations dans lesquelles cette agence de relocation est toujours impliquée.

La plupart des appartements proposés par cette agence sont en fin de bail. Ce sont systématiquement des solutions temporaires et les clients sont ensuite déplacés d'un appartement à l'autre, notamment pour que cette agence prélève à nouveau des commissions lors des changements.

A ce stade, on peut d'ores et déjà s'interroger quant à la facilité avec laquelle cette agence obtient ces baux.

Il n'est pas impossible que le mode opératoire décrit plus haut soit systématiquement utilisé par cette agence pour multiplier les baux dont ils sont « en possession » et qui aboutissent invariablement en litige, soit pour défaut de paiement – alors qu'ils sont récipiendaire des sous-loyers –, soit pour sous-location illicite.

Ce fut notamment le cas pour une mère de famille célibataire que nous avons reçu en 2023.

Celle-ci, en 2021, avait signé un contrat de sous-location portant sur un 3,5 pièces avec le responsable de cette agence.

Alors qu'elle s'était rendue à l'étranger pour rapatrier et enterrer le corps de son frère décédé, à son retour à Genève, un mois plus tard, les serrures de son appartement avaient été changées, empêchant son entrée dans l'appartement qu'elle avait sous-loué à cette agence.

Cette dernière, par le biais de son responsable, l'informa que le bail principal avait été résilié et que l'appartement avait été récupéré par la régie durant son absence.

Renseignements pris par notre association auprès de la régie, cette information s'avéra fautive, puisque le régisseur nous confirmait que le bail principal était toujours en vigueur.

Cette agence avait tout simplement profité de son absence pour prendre indûment possession de son domicile, le vider de ses affaires personnelles et changer les serrures de l'appartement.

Nous avons alors adressé cette bénéficiaire à l'ASLOCA pour que cette dernière introduise des mesures superprovisionnelles visant à ce qu'elle puisse réintégrer son domicile avec ses enfants.

Mi-août 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures superprovisionnelles, condamna le responsable de cette agence à restituer la possession de l'appartement à notre bénéficiaire.

Malgré les différentes démarches entreprises, le responsable de cette agence s'est toujours refusé à lui restituer l'appartement, invoquant notamment que d'autres personnes occupaient dorénavant l'appartement.

Ainsi, grâce à notre soutien, notre bénéficiaire déposa une plainte pénale auprès du Ministère public au mois d'octobre 2023.

Les autres cas qui concernent cette agence de relocation controversée sont en cours de traitement et nous envisageons l'opportunité d'adresser de nouvelles plaintes pénales au Ministère public.

Comme il était évoqué dans le mot du comité en préambule de ce rapport, nous devons reconnaître que nous ne comprenons pas complètement comment des individus vulnérables, qui ont un besoin urgent de se loger, et qui viennent de divers milieux et communautés, entrent en contact avec ce tiers peu fiable. Il est donc nécessaire de continuer à travailler sur ce sujet.

4.2 L'affaire K

Au début du mois d'août 2023, 13 familles d'origine mongole nous ont été adressées par l'Entraide Protestante Suisse (EPER) pour consultation.

Les familles étaient toutes porteuses d'un contrat de bail de durée indéterminée, portant sur différentes périodes.

Les objets concernés se trouvaient dans différents immeubles du canton de Genève.

À la signature des contrats, le montant du loyer était dû par avance, ainsi qu'une garantie de loyer correspondant à 1 mois de loyer, le tout versé en espèces.

La personne qui agissait comme sous-bailleur sur tous les contrats était la même, un certain Monsieur K, encaissant en espèces, en l'espace de quelques jours, un montant total en Frs. 38'300.-.

Pour la remise des clefs, les familles devaient ensuite se rendre aux adresses figurant sur leurs contrats respectifs.

Le jour et l'heure de la remise des clefs devait être communiqués par le sous-bailleur.

Quelques familles ont été convoquées et ont pu prendre possession des lieux qui leur était destinés.

Cela étant, la plupart des familles concernées n'ont jamais reçu de convocation, notamment pour comprendre quel logement était mis à leur disposition.

Pour les familles qui furent convoquées, la mise à l'abri fut toutefois de courte durée.

Ce fut le cas notamment pour une des premières familles qui nous a été adressée.

Alors qu'ils avaient pris possession d'un appartement quelques jours plus tôt dans le quartier de Champel, une personne se présenta à l'appartement pour le récupérer en date du 9 août.

Il s'agissait d'une employée de l'entreprise qui gérait la location de l'appartement. Cette dernière, une régie spécialisée dans la location d'appartements meublés, avait loué cet objet pour quelques nuits et celui-ci devait être rendu.

La famille qui occupait les lieux s'empressa alors de produire le contrat de location qui avait été établi avec Monsieur K.

L'employée informa sa direction de la situation rencontrée et la procédure de restitution fut momentanément interrompue.

Après avoir pris connaissance de la situation de l'ensemble des familles concernées par les contrats signés avec Monsieur K, notre association pris ensuite contact avec ce dernier qui accepta de nous rencontrer en nos locaux.

Lors de ladite rencontre, Monsieur K nous expliqua en substance qu'il était une âme charitable et qu'il voulait venir en aide aux plus démunis. Il était désolé de cette situation et s'engageait à rembourser toutes les sommes qu'il avait réceptionnées.

Cela étant dit, Monsieur K imposa aux familles certaines conditions en échange de son remboursement, comme de ne plus être contacté directement par elles et que nous agissions comme intermédiaire dans le règlement amiable de ces affaires.

Dès lors, un plan de remboursement fut organisé, de sorte que Monsieur K rétrocède à terme l'intégralité des sommes engagées par l'ensemble de ces familles, à savoir Frs. 38'300.-.

Un premier versement devait se produire le 23 août 2023.

Le jour venu, nous fûmes contactés par l'avocat de Monsieur K. Celui-ci nous informait que son client se rendrait finalement en nos locaux le 25 août pour procéder au premier remboursement.

Monsieur K ne se présenta pas non plus le 25 août.

S'ensuivirent plusieurs échanges, du 28 août au 14 septembre, entre son avocat et notre association. Ceux-ci illustrent uniquement les défaillances et les mensonges répétés de Monsieur K.

Dans l'intervalle, nous avons pris contact avec la direction de la régie responsable de la gestion des appartements concernés par les contrats de location. Cette dernière nous transmet les éléments suivants :

- Début juillet 2023, Monsieur K procéda à différentes locations d'appartements pour de très courtes durées (de 4 à 17 nuits) ;
- Constatant que le règlement des paiements était compliqué, la régie spécialisée signifia à Monsieur K qu'elle ne lui louerait plus d'appartements ;
- Fin juillet 2023, une autre personne, qui s'avérera ensuite être une personne agissant pour le compte de Monsieur K, loua plusieurs appartements pour de courtes durées (4 nuits) ;
- Constatant ces différents éléments, la régie spécialisée pris les mesures suivantes :
- Elle stoppa toute activité avec la personne qui agissait pour le compte de Monsieur K ;
- Elle offrit 4 nuits supplémentaires à la famille qui était concernée par la restitution de l'appartement en date du 9 août ;
- Elle interpella Monsieur K, par le biais de son avocat, à propos de ses agissements.

Durant 7 mois, à compter du mois d'août 2023, notre association a offert un nombre incalculable d'opportunités à Monsieur K pour qu'il rembourse les familles comme il s'était engagé à le faire.

Tout au long du processus, Monsieur K n'a eu de cesse que de montrer son arrogance, son mépris pour la loi et ses mensonges répétés.

C'est pourquoi, au mois de mars 2024, nous avons dénoncé cette affaire au Ministère public.

Celle-ci est pendante auprès des autorités compétentes.

5. Compte de résultat de l'exercice 2023

	2023
	CHF
PRODUITS	
Subvention Ville de Genève	90 000,00
Subvention Fondation Haas	45 000,00
Subvention Chaîne du Bonheur (salaires)	54 607,00
Subvention Chaîne du Bonheur (aide aux personnes)	20 000,00
Dons divers	4 000,00
Produits exceptionnels	0,00
Total produits d'exploitation	213 607,00
CHARGES D'EXPLOITATION	
Salaires et charges sociales	156 638,45
Formation du personnel	691,20
Loyer	8 993,00
Interventions huissiers	1 230,80
Assurance RC	337,50
Frais de Bureau	1 619,95
Frais informatiques	187,39
Aide au Loyer (Fonds Chaîne du Bonheur effectivement dépensé en année N)	11 609,00
Aide au Loyer (Fonds Chaîne du Bonheur effectivement à dépenser en année N+1)	8 391,00
Enquête marchands de sommeil	2 000,00
Frais divers et imprévus	0,00
Révision des comptes	2 678,49
Total charges d'exploitation	194 376,78
Résultat avant intérêts et impôts	19 230,22
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	
Frais de banque	67,90
Résultat sur produits financiers	67,90
BENEFICE / - PERTE DE L'EXERCICE	19 162,32

6. Remerciements

Nous tenons à chaleureusement remercier, pour leur précieux soutien financier, les institutions suivantes :

- La Ville de Genève et son Département de la cohésion sociale et de la solidarité
- La Fondation de bienfaisance Pierre et Andrée Haas
- La Chaîne du Bonheur

Nous remercions également chaleureusement toutes les organisations et institutions partenaires du réseau socio-sanitaire genevois pour leur précieuse collaboration dans le soutien de nos bénéficiaires.

Enfin, nous remercions nos bénéficiaires pour la confiance qu'ils nous ont témoignée.