

Proposition du Conseil administratif du 21 septembre 2022 en vue de la modification du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531) abrogeant les dispositions visant l'exclusion des résiliations pour les locataires qui bénéficient d'un bail signé avant 2009 (article 16, alinéa 3) ou depuis plus de vingt ans (article 15, alinéa 1).

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Lors de sa séance du 7 octobre 2020, le Conseil municipal a décidé d'adopter le projet de délibération PRD-282 modifiant le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531). Les modifications apportées visaient à:

- exclure les résiliations pour les personnes de plus de 64-65 ans pour des motifs tirés de la sous-occupation ou de revenus/fortune excessifs;
- exclure les résiliations reposant sur une disposition du Règlement qui n'existait pas dans le Règlement auquel était assujetti-e le-la locataire entré-e dans le logement avant 2009;
- abroger l'article 17 du Règlement (disposition transitoire) et se référer à l'attestation du revenu déterminant unifié (RDU) pour arrêter la situation financière du-de la locataire;
- définir la notion de la sous-occupation manifeste, considérée comme effective lorsque le logement compte 2,5 pièces de plus que le nombre d'occupant-e-s;
- exclure de la résiliation (pour des motifs de sous-occupation et/ou de revenus/fortune excessifs) les locataires disposant d'un bail depuis vingt ans;
- exclure de la résiliation du bail dans les deux ans suivant un décès ou une séparation dans le groupe familial.

Le caractère exécutoire de cette délibération a été suspendu dans un premier temps par le Service des affaires communales (Safco) le 26 novembre 2020. Le Safco soulevait les possibles inégalités de traitement que semblaient générer, à l'égard de certaines catégories de locataires, les modifications du Règlement portant sur l'exclusion des résiliations pour les locataires qui bénéficiaient d'un bail avant 2009 ou depuis plus de vingt ans. Ces clauses ont nécessité un examen approfondi de leurs conformités avec le droit supérieur.

Exposé des motifs

Le Safco a finalement pris position sur les modifications apportées au Règlement LC 21 531 le 5 avril 2022, par un courrier adressé au Conseil administratif. Il invite fermement le Conseil municipal à modifier les dispositions par lesquelles la Ville de Genève s'interdit:

- de résilier les baux des locataires qui en ont disposé depuis vingt ans (article 15, alinéa 1);
- de résilier, en vertu de l'application du Règlement, les baux ayant été conclus, avant 2009, sous l'empire d'un autre règlement (article 16, alinéa 3).

Il classe toutefois cette délibération comme exécutoire dès le 6 avril 2022, sans invalider les dispositions litigieuses.

Toutes les dispositions s'appliquant depuis le 6 avril 2022, les conséquences sur la politique sociale du logement, menée par la Ville de Genève, sont majeures.

Conséquences de la mise en œuvre du projet de délibération PRD-282 dans son intégralité

Pour les locataires en dessous des âges de la retraite assurance-vieillesse et survivants (AVS), l'application des deux dispositions susmentionnées crée une catégorie immunisée des impacts du règlement concernant le revenu, la fortune et la sous-occupation.

Les logements occupés par ces locataires sortent «de facto» du parc disponible pour l'application de la politique sociale du logement.

En mai 2022, cela représente:

- baux de plus de vingt ans: 25% des logements sociaux, soit 1161 unités;
- baux anciens règlements et moins de vingt ans: 16% des logements sociaux, soit 750 unités.

Ce qui pourrait réduire de 41% le parc de logements sociaux disponibles.

Les tribunaux s'étaient pourtant clairement positionnés pour un assujettissement systématique des baux sociaux au Règlement, y compris pour les baux signés avant 2009 (Arrêt de principe de la Cour de justice de mai 2019, recours d'un locataire contestant son assujettissement porté devant le Tribunal fédéral déclaré irrecevable en décembre 2019).

Le Safco confirme, dans son courrier du 5 avril 2022, que l'application de l'article 16 alinéa 3 du Règlement prive rétroactivement de tous leurs effets les formules officielles valablement notifiées aux locataires, entrés dans le logement

avant 2009, pour leur imposer le Règlement, créant de ce fait une insécurité juridique, source de litiges.

Une politique publique en danger

En intégrant les locataires de plus de 64-65 ans, 46% du parc de logements sociaux est dorénavant figé et n'est plus disponible pour l'attribution de logements. Fin mai, 3766 demandeurs et demandeuses sont pourtant en attente d'une attribution!

Bien entendu, une grande partie de ces locataires répondent aujourd'hui aux critères d'attribution d'un logement social, mais ne se verront plus dans l'obligation de trouver un autre appartement, sur le marché libre ou par le biais d'un échange, si leur situation venait à changer radicalement (revenus, fortune, taux d'occupation).

Il est à noter que le taux de rotation des logements sociaux de la Gérance immobilière municipale (GIM) s'établit à 6,4%, ce qui permettait, jusqu'à ce jour, de répondre annuellement à environ 300 dossiers de demandeurs et demandeuses.

Il est donc indéniable que la mise en application de ces deux dispositions litigieuses affaiblira notre politique en faveur d'une frange de la population n'ayant pas accès au marché libre du logement, le principe d'égalité de traitement, pourtant consubstantiel à l'action publique, n'étant plus respecté.

Sur le plan de la communication institutionnelle, une seule situation de fortune excessive, dont le bail n'aura pas été résilié, peut suffire à créer un sentiment d'injustice, au niveau de la population genevoise et des collaborateurs et collaboratrices de la GIM, en charge de la mise en œuvre de cette politique publique.

Notons aussi que la position actuelle de la Ville de Genève à l'égard des superficiaires bénéficiant des droits de superficie accordés pour la réalisation de logements sociaux ne sera plus tenable. En effet, elle vise aujourd'hui à exiger la signature de conventions de logements d'utilité publique (LUP), garantissant le respect du taux d'occupation et du taux d'effort sur toute la durée du droit.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531) est modifié comme suit:

Art. 15 Résiliation du bail

¹ Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle:

- a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'article 14 du présent Règlement;
- b) en cas de sous-occupation manifeste du logement. Il y a sous-occupation manifeste lorsque le logement compte 2,5 pièces de plus que le nombre d'occupants;
- c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social ou si le montant de la fortune est manifestement excessif;
- d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 4;
- e) si le locataire sous-loue indûment le logement.

Hormis dans les cas visés aux lettres a), e), un-e locataire ayant atteint l'âge ordinaire de la retraite ne peut se voir expulsé-e de son logement. Le bail ne peut pas non plus être résilié dans les deux ans qui suivent le décès de l'un-e des occupant-e-s du logement, uni-e-s par le mariage ou en partenariat enregistré au titulaire du bail. Il en va de même dans les deux ans qui suivent le départ de l'un-e des occupant-e-s du logement, uni-e-s par le mariage ou en partenariat enregistré au titulaire du bail.

Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

Art. 16 Entrée en vigueur et abrogation

Alinéa 1 (*Inchangé.*)

Alinéa 2 (*Inchangé.*)

Alinéa 3 (*Abrogé.*)