

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la pétition intitulée: «Appartements «sans clause sociale»: une nouvelle politique du logement social de la Gérance immobilière municipale?»

Rapporteure: M^{me} Virginie Keller Lopez.

Cet objet a été étudié par la commission du logement, présidée par M. Gérard Deshusses, lors des séances des 19 février, 5 et 19 mars, 2 avril, 7 et 22 mai, 11 et 18 juin 2001. La rapporteuse remercie M^{me} Jacqueline Meyer pour ses notes de séance.

Texte de la pétition

C'est avec inquiétude que les associations soussignées ont constaté dans l'annonce parue dans la *Tribune de Genève* du 12 décembre 2000 (voir annexe) que certains appartements de la Ville de Genève, jusque-là subventionnés, sont maintenant mis en location en loyer libre ou «sans clause sociale».

Que signifie la dénomination «sans clause sociale»? En effet, nous n'avions pas connaissance de cette catégorie d'appartements jusqu'à l'annonce susmentionnée.

Sur quelles bases légales et selon quels critères les appartements sociaux de la Ville de Genève deviennent-ils des logements à loyers libres?

Quel organe est chargé de ces changements d'affectation, et qui avalise ces décisions?

La liste des appartements de la Ville de Genève à loyers libres et «sans clause sociale» est-elle exhaustive et où peut-on la consulter?

Nous déplorons d'autant plus cette pratique que la situation du marché du logement est à nouveau tendue et que les appartements proposés sont de grands appartements recherchés par des familles. Il nous semble primordial que l'essentiel du parc immobilier de la Ville de Genève reste accessible à ceux qui en ont le plus besoin, les loyers libres devant rester des exceptions, comme le prévoit d'ailleurs l'article premier du règlement de la Gérance immobilière municipale, qui stipule ceci:

«Article premier. – Le parc immobilier de la Ville de Genève comprend essentiellement des logements à caractère social (application de l'aide personnalisée) et quelques logements à loyers libres.»

Est-ce le rôle de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève de se comporter comme une régie privée?

Préambule

Comme vous pourrez le constater dans ce rapport, la commission a essayé de mettre au clair ce qui s'était passé concernant les deux appartements mentionnés dans l'annonce publiée par la Gérance immobilière municipale (GIM). Toutefois, à de nombreuses reprises, les discussions ont dépassé le cadre de la pétition pour s'intéresser plus globalement au nouveau règlement mis en vigueur par la GIM, à la politique d'attribution des logements de la GIM, au fonctionnement de la GIM et plus généralement à la question du logement social en Ville de Genève.

Séance du 29 janvier 2001

Audition de M. Mario Cavaleri, chef de la GIM

M. Cavaleri rappelle que cette pétition fait suite à une annonce parue le 12 décembre 2000 dans la *Tribune de Genève*, rédigée par son service. Les termes «sans clause sociale» ont été insérés dans le texte par erreur; c'est un jargon de service, cela signifie que ces appartements peuvent être attribués sans aide personnalisée. En fait, dans cette annonce, la GIM a mélangé trois appartements à loyer libre et deux appartements à caractère social. Le secteur libre est systématiquement proposé par des annonces. Les deux appartements à caractère social ne trouvaient pas preneur; ils ont été refusés plusieurs fois avant d'être mis dans l'annonce. Finalement, les deux appartements à caractère social ont été attribués. Celui de la rue Amat 6 a été accordé à une famille monoparentale avec une aide personnalisée de 638 francs par mois et celui de la rue de la Boulangerie 2-4 a été loué sans aide personnalisée.

Les explications de M. Cavaleri suscitent de nombreuses réactions de la part des commissaires, en voici quelques-unes:

- il paraît curieux qu'on doive publier des annonces pour louer des logements à caractère social alors même que la liste d'attente à la GIM est longue et qu'il y a une crise du logement à Genève;
- certain(e)s commissaires regrettent l'attribution des logements à caractère social à des personnes ne nécessitant pas l'aide personnalisée. Il y a déjà 40% des locataires de la GIM qui ont un revenu trop élevé pour avoir une aide;
- certain(e)s commissaires regrettent que les revenus minimaux pour accéder à ces logements soient trop élevés. Nous rappelons ici que le taux d'effort ne doit normalement pas dépasser 12% du revenu;

- plusieurs commissaires soulignent que le système de calcul des loyers de la GIM rend impossible un réel contrôle sur les locataires.

M. Cavaleri reconnaît qu’il est difficile de récupérer les logements loués sans aide sociale et que la GIM ne peut que négocier avec les locataires ou, à long terme, résilier les baux. Il rappelle également que la commission d’attribution des logements de la GIM est composée de plusieurs personnes qui appliquent le règlement selon des critères éthiques et qui satisfont en priorité les personnes qui ont besoin d’une aide.

Séance du 5 mars 2001

Audition MM. M. Durand, P. Fuchs et F. Bradley, pétitionnaires

Les pétitionnaires rappellent leur inquiétude par rapport à l’annonce publiée par la GIM et faisant état d’«appartements sans clause sociale». De plus, lors d’une visite des lieux, ils ont appris par un employé de la GIM que «tout l’immeuble de la rue Amat 6 allait passer en loyer libre». Les pétitionnaires expriment leurs craintes devant le manque de clarté et de transparence du statut des logements de la GIM. Ils aimeraient que la GIM privilégie les candidat(e)s inscrit(e)s et non pas les hauts revenus. Il semble que, concernant la rue Amat 6, la GIM ait privilégié des locataires plutôt que d’autres selon leurs revenus. Les pétitionnaires ont bien entendu M. Cavaleri confirmer que les termes «sans clause sociale» mis dans l’annonce étaient une erreur, mais cela ne suffit pas à les rassurer sur la volonté de maintenir ces logements à caractère social, ils souhaitent la confirmation qu’il n’y aura pas de changement d’affectation pour les appartements qui bénéficient des aides de la Ville. Ils souhaitent également la publication de la liste des logements à loyer libre de la GIM.

Séance du 19 mars 2001

Audition de M. Carlo Sommaruga, représentant du Rassemblement pour une politique sociale du logement

M. Sommaruga rappelle que le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) a été très étonné de voir apparaître dans la presse des annonces concernant des appartements «sans clause sociale», puisque cette catégorie n’existe pas dans le règlement de la Gérance immobilière municipale. Il pense que la GIM recherche des locataires avec des revenus qui ne nécessitent pas l’aide personnalisée. Il confirme la difficulté d’exercer un contrôle sur la gestion de la GIM avec le système actuel de calcul des loyers. Il souhaite également la publication de la liste des appartements à loyer libre. Il salue l’effort de la GIM

auprès d'une certaine catégorie de locataires particulièrement marginalisés, mais souhaite une politique sociale générale.

M. Sommaruga profite de l'occasion donnée par la pétition P-37 pour signaler d'autres préoccupations du RPSL concernant la gestion de la GIM. Il constate que les locataires se plaignent que la GIM ne veuille plus prendre en charge la totalité des travaux de rénovation, contrairement au droit en vigueur.

Concernant la nouvelle manière de fixer les loyers (méthode à points) qui a été choisie dans le nouveau règlement, le RPSL est très critique, car cette méthode va entraîner une hausse générale des loyers du parc immobilier de la GIM, tout comme elle avait fait augmenter les loyers de la CIA dans les années 90. Le RPSL a d'ailleurs quitté le groupe de travail sur le nouveau règlement lorsque la GIM a choisi d'aller dans ce sens.

En conclusion, le RPSL souhaite que le Conseil municipal procède à de nouvelles modifications du règlement de la GIM et propose que lui-même collabore à ce travail.

Séance du 2 avril 2001

Préparation d'une liste de questions à remettre à M. Pierre Muller, conseiller administratif chargé de la Gérance immobilière municipale

- Etant donné les 1600 personnes inscrites à la GIM, pourquoi la GIM publie-t-elle des annonces pour ses locations?
- Quel est le nombre de logements vacants et où se situent-ils?
- Quel est le revenu minimal pour bénéficier d'un logement «sans clause sociale»?
- Quelle est la pratique de la GIM concernant les travaux de réfection?
- Peut-on abaisser la valeur du point pour baisser le prix des loyers?
- Combien de logements ont subi des changements d'affectation?

A ces questions s'ajoute la demande de la commission de recevoir une série de données chiffrées concernant les logements gérés par la GIM: profil des locataires, nombre d'aides personnalisées, taux d'occupation des logements, etc.

Séance du 21 mai 2001

Audition de MM. E. Hermann, directeur du département des finances, Ch. Lassauce, adjoint de direction, et M. Cavaleri, chef de la GIM

Les services de la GIM ont remis à la commission un dossier comportant les réponses écrites aux questions de la commission ainsi que plusieurs informations demandées par la commission: liste des 247 appartements à loyer libre, des tableaux statistiques sur les revenus des locataires, les logements à caractère social, les types de logement, les règlements en matière de travaux de rénovation, les appartements vacants, etc. Vous trouverez ces informations en annexe au présent rapport.

Lors de cette audition, M. Cavaleri souhaite tout d'abord transmettre des informations concernant la situation personnelle des pétitionnaires. Deux commissaires (un socialiste et un membre du groupe des Verts) s'opposent à ce que la situation personnelle des pétitionnaires soit évoquée, car la commission se réunit pour traiter du contenu d'une pétition et non pas de ce que l'on pense des pétitionnaires. Après une discussion animée, le président fait voter la possibilité pour le représentant de la GIM de donner des informations sur les pétitionnaires. A cinq voix contre quatre, les commissaires décident d'entendre les informations. Une commissaire (du groupe des Verts) sort de la salle pour marquer son désaccord. Il est ensuite donné des informations concernant les revenus, le type d'appartement et l'aide personnalisée perçue par les pétitionnaires.

Il est ensuite confirmé que la GIM a fait une erreur en publiant ces deux appartements sous la dénomination «sans clause sociale». Il est également confirmé que les annonces dans la presse sont marginales et que ces appartements avaient d'abord été proposés à des personnes inscrites sur les listes de la GIM.

Concernant les annonces, les commissaires soulignent l'injustice créée par la GIM en n'achetant des annonces que dans certains quotidiens.

Il n'est pas donné de réponse à la question concernant le revenu à avoir pour disposer de ces deux logements.

Il est rappelé qu'il n'y a pas de changement d'affectation possible pour les logements à caractère social, sauf décision de l'ensemble du Conseil administratif. Il est confirmé qu'en aucun cas l'immeuble de la rue Amat 6 ne changera d'affectation et qu'il s'agit d'une fausse information.

Concernant les prix des loyers, il est déclaré qu'avec la nouvelle méthode à points il n'y a pas eu de hausse générale. Le travail de réévaluation a été fait pour 1000 logements.

Il est confirmé que la liste des appartements à loyer libre comporte 247 logements.

Séance du 11 juin 2001

Changement de présidence

En raison de l'absence de la rapporteure, le président décide de reporter la discussion et le vote sur la pétition P-37 au 18 juin 2001.

Séance du 18 juin 2001

Discussion et vote

Comme signalé au début du présent rapport, lors de la séance de discussion et de vote de cette pétition, il y avait plusieurs commissaires excusés, sans compter un renouvellement des membres de la commission.

La commission a reçu un courrier, daté du 28 mai 2001, de la part de M. Pierre Muller. Ce courrier fait état de données personnelles sur les pétitionnaires, par ailleurs locataires à la GIM. Plusieurs commissaires s'élèvent contre cette pratique et demandent que ces informations ne paraissent pas dans le rapport.

S'ensuit une discussion générale sur le calcul des loyers et sur les catégories de personnes qui ont accès aux appartements de la GIM.

Plusieurs commissaires demandent le classement de la pétition étant donné que la GIM a confirmé que l'annonce proposant des logements «sans clause sociale» était une erreur. Il semble donc que la pétition n'a plus de raison d'être. La commission ne peut refaire ici le règlement de la GIM.

Le président fait voter le classement de la pétition; celui-ci est accepté par 7 oui (3 L, 2 DC, 1 AdG/SI, 1 AdG/TP) contre 1 non (Ve) et 1 abstention (S).

Note de la rapporteure

Comme je l'ai relevé à plusieurs reprises dans ce rapport, et comme il ressort également des nombreux rapports existants sur la GIM et son fonctionnement, il sera certainement intéressant que le Conseil municipal se penche sérieusement sur le règlement de la Gérance immobilière municipale. En effet, le fonctionnement, aussi bien en ce qui concerne le calcul des loyers que l'octroi des aides personnalisées, pose des problèmes auxquels nous sommes régulièrement confrontés. Ainsi, par exemple, 42% des locataires de la Ville de Genève ne reçoivent pas d'aide personnalisée et nous n'avons aucune information sur leurs revenus ou sur le taux d'occupation de leur logement. Cela signifie qu'une partie importante de notre parc immobilier n'est peut-être plus destinée au logement social.

Je n'ai pas souhaité, dans ce rapport, relater toutes les discussions sur le fonctionnement de la GIM, mais, à ceux et à celles que cela intéresse, je recommande notamment le rapport de M. Pattaroni sur le projet d'arrêté PA-449 intitulé «Pour un véritable état des lieux à la GIM».

Annexes: – Texte de l'annonce parue dans la *Tribune de Genève*

– Divers documents fournis par la GIM

