

5 octobre 2022

**Réponse du Conseil administratif à la question écrite du 19 septembre 2022 de M<sup>me</sup> Brigitte Studer et M. Christian Zaugg: «Charges provisionnelles pour les montants des charges des locataires de la GIM».**

*TEXTE DE LA QUESTION*

Cette question est consécutive aux annonces de la forte augmentation du prix de l'énergie et aux informations parues dans différents médias indiquant la répercussion de celle-ci sur les montants provisionnels de charges à supporter par les locataires de la plupart des régies privées.

Nous aimerions savoir comment la Gérance immobilière municipale (GIM) prévoit d'anticiper cette augmentation des charges dans ses immeubles locatifs, si elle sera répercutée sur ses locataires et, si oui, de quelle manière, sachant que la grande majorité de ceux-ci sont au bénéfice de loyers sociaux.

*RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF*

Il convient tout d'abord de rappeler le principe en matière de charges locatives de l'article 9, al.1 du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, voté par le Conseil municipal le 18 février 2009 (LC 21 531): «Par loyer au sens de la présente norme et des articles 10, 11 et 12, on entend le loyer net, frais accessoires (chauffage, eau chaude et éventuelle climatisation) exclus.» Les charges d'énergie (chauffage, eau chaude et électricité) ne sont donc pas prises en considération dans la mise en œuvre de la politique sociale du logement, seul le loyer net évoluant selon un pourcentage du revenu familial. Ces coûts sont répercutés à 100% sur les locataires, tant ceux titulaires d'un bail social que ceux bénéficiant d'un logement à loyer libre.

Alors que les locataires s'acquittent directement de leurs charges d'électricité auprès des Services industriels de Genève (SIG), les coûts de chauffage et d'eau chaude sont calculés chaque saison par la Gérance immobilière municipale (GIM). Les locataires versent des acomptes sur une base mensuelle et la quote-part définitive, basée sur les charges réelles, est déduite à la fin de la saison de chauffe, en mai de chaque année.

La GIM suit attentivement, depuis près d'une année, l'évolution des prix de l'énergie et a mis en œuvre plusieurs mesures préventives. Il est toutefois nécessaire, pour permettre une bonne compréhension de celles-ci, de fournir quelques données chiffrées permettant d'illustrer les montants en jeu pour une saison de chauffe, avant la crise énergétique actuelle.

Pour le parc de logements, sociaux et loyers libres, le montant des acomptes versés par les locataires en cours d'année s'élève environ à 7 100 000 francs. Les coûts réels de la saison de 2020 à 2021 ont été comptabilisés pour un montant de 5 200 000 francs, ce qui a conduit à un remboursement global d'environ 1 900 000 francs. Dès lors, avant même la mise en œuvre de mesures spécifiques, les acomptes permettaient de couvrir théoriquement une hausse de plus de 35%. Cette gestion prudentielle du risque de découverts en fin de saison de chauffage est conservatrice et volontaire, elle vise principalement à éviter des procédures pour non-paiement avec, potentiellement, un risque de résiliation des baux.

Bien entendu, la situation au niveau de chaque locataire peut être très différente, avec des cas régularisés par des remboursements alors que d'autres nécessitent des facturations complémentaires. En octobre 2021, en se basant sur une simulation d'une hausse de 15% des tarifs de l'énergie par rapport à la saison 2020-2021, la GIM a notifié un ajustement des acomptes aux locataires pour qui l'évolution impliquait un solde à verser à la Ville de Genève supérieur à 300 francs. Cet exercice a été réitéré en juin 2022, avec une hypothèse de hausse de 30%. Le nombre de locataires touchés est resté relativement marginal, avec une centaine de notifications pour les deux campagnes.

En août 2022, un élément important nous a été communiqué par le Service des prestations complémentaires (SPC), du Département cantonal de la cohésion sociale. L'article 10, al.1b de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC) stipule que les calculs de ces aides financières tiennent compte du «loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs» mais précise expressément qu'«en cas de présentation d'un décompte final des frais accessoires, ni demande de restitution, ni paiement rétroactif ne peuvent être pris en considération». Cela implique que les calculs effectués pour les locataires au bénéfice de ces prestations ne peuvent pas intégrer la marge utilisée précédemment, impliquant une éventuelle facturation complémentaire.

S'ajoutant à cela, les nouvelles prévisions tarifaires sur le marché de l'énergie tablent aujourd'hui sur une hausse de près de 40% par rapport à la saison 2021-2022 et de 62% par rapport à celle de 2020-2021, ce qui implique impérativement une nouvelle campagne de hausses pour les acomptes mensuels. La GIM a donc effectué une analyse complète de la situation, en appliquant les critères suivants:

Les acomptes des locataires au bénéfice de prestations complémentaires sont ajustés de telle manière qu'une hausse de 40% des charges de chauffage, par rapport à la saison 2021-2022, soit totalement couverte par les versements mensuels d'ici au 30 avril 2023.

Les acomptes de tous les autres locataires sont ajustés de telle manière qu'une hausse de 40% des charges de chauffage, par rapport à la saison 2021-2022,

n'implique pas une facturation complémentaire de plus de 300 francs au 30 avril 2023.

Environ 2200 locataires seront avisés d'ici à novembre, par courrier valant avenant, de la hausse de leurs acomptes. Le courrier a été rédigé en collaboration avec le SPC, qui l'utilisera comme justificatif pour l'ajustement des prestations.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:  
*Gionata Piero Buzzini*

Le vice-président:  
*Alfonso Gomez*