

Réponse du Conseil administratif du 6 février 2024 à la résolution du 20 janvier 2021 de M^{mes} et MM. Ana Maria Barciela Villar, Omar Azzabi, Vincent Milliard, Leyma Milena Wisard Prado, Brigitte Studer, Dorothee Marthaler Ghidoni, Amanda Ojalvo, Denis Ruysschaert, Laurence Corpataux et Alia Chaker Mangeat: «Prévenir les expulsions des locataires et des sous-locataires».

PROJET DE RÉSOLUTION

Considérant:

- les conséquences de la crise sanitaire impactant les revenus de nombre de personnes, et de ce fait la difficulté à payer ses factures mensuelles telles que le loyer;
- qu'à Genève un ménage sur cinq ne parvient pas à mettre de l'argent de côté pour faire face à des dépenses imprévues¹;
- l'enquête de l'Association suisse des locataires (ASLOCA)² révélant que près de 44% des personnes ayant répondu au sondage craignent de perdre leur logement, ainsi que l'alerte lancée dans les médias le 2 janvier 2021 affirmant qu'une majorité des 60 demandes quotidiennes d'assistance juridique concerne des expulsions pour défaut de paiement³;
- l'appel de détresse de l'Association caravane sans frontière⁴, qui a révélé la mise à la rue cet été déjà de 200 personnes dont une quarantaine d'enfants suite à la crise du Covid-19;
- l'étude de l'Office fédéral du logement⁵ révélant qu'«avec la pandémie de coronavirus, le risque est réel que le marché du logement locatif soit sévèrement touché», alors que «près d'un quart des ménages en Suisse vivent dans une situation insatisfaisante du point de vue du logement, soit parce que le coût du logement pèse trop lourd sur leur budget, soit parce que leur logement comporte des déficits»;
- la charge pesant d'ores et déjà sur le Service social (SOC), celui-ci ne pouvant absorber de nouvelles charges très élevées;

¹ <http://www.caritas-geneve.ch/caritasge/dms/file/MzMwMQ%3D/Communique-de-presse-Caritas-CSP1.pdf>
(consulté le 20 janvier 2021)

² <https://www.asloca.ch/blog/la-crise-du-coronavirus-rend-les-locataires-suisse-anxieux-sur-la-perte-de-leur-logement/>
(consulté le 20 janvier 2021)

³ <https://www.tdg.ch/la-crise-pousse-de-plus-en-plus-de-locataires-dans-la-rue-276830279401>
(consulté le 20 janvier 2021)

⁴ <https://www.tdg.ch/la-crise-du-covid-19-a-mis-a-la-rue-plus-de-200-sans-papiers-586472459787>
(consulté le 20 janvier 2021)

⁵ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/mediennmitteilungen.msg-id-79796.html>
(consulté le 20 janvier 2021)

- qu'en avril 2020 «les autorités cantonales, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'ASLOCA Genève ont signé un accord inédit visant à exempter les microsociétés et les indépendant-e-s les plus en difficulté du paiement de leur loyer commercial courant¹;
- que l'article 38 de la Constitution de la République et Canton de Genève (Cst) stipule que «le droit au logement est garanti» et que «toute personne dans le besoin a droit d'être logée de manière appropriée» et que l'article 182, alinéa 3, stipule qu'«il prend les mesures propres à éviter que des personnes soient sans logement, notamment en cas d'évacuation forcée»;
- la recommandation du rapport du 31 décembre 2019², pas encore mis en œuvre, concernant la révision de la loi cantonale sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (LIASI), déclarant à son article 7C qu'«il est impératif que l'objectif du maintien du logement soit ancré dans la loi»,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à s'entretenir:

- avec le Conseil d'Etat afin que les mesures édictées pour prévenir les expulsions de locataires pour retard ou défaut de paiement soient relayées aux services sociaux de l'ensemble des communes dans le but d'informer les citoyens et citoyennes des possibilités offertes par Domos (<https://www.ge.ch/document/domos-projet-interinstitutionnel-que-locataires-difficulte-paiement-conservent-leur-logement>);
- avec l'ACG et l'Etat en vue de créer un «Fonds de solidarité urgences sociales» afin que les personnes soumises aux abus de marchands de sommeil, notamment les familles avec enfants et personnes sans papiers, ne subissent pas des expulsions et des évacuations lors des périodes de crise sociale.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

La Gérance immobilière municipale (GIM), responsable du parc immobilier de la Ville de Genève (90% sont des logements sociaux), adapte déjà ses loyers aux revenus de ses locataires (via un taux d'effort) et applique une politique tolérante en matière d'arriérés de loyers (les évacuations pour défaut de paiement uniquement sont rarissimes). Dès lors, le dispositif Domos n'était pas pertinent pour cette catégorie de baux.

De plus, afin d'éviter d'envoyer un message qui aurait pu être compliqué à comprendre pour la majeure partie des locataires, il a été convenu, en concertation

¹ <https://www.ge.ch/document/covid-19-etat-uspi-geneve-cgi-asloca-geneve-accordent-aider-entreprises-plus-fragilisees-payer-leur-loyer> (consulté le 20 janvier 2021)

² www.cgas.ch/OASI/IMG/pdf/commission_revision_liasi_rapport_final.pdf (consulté le 20 janvier 2021)

avec le Département de la cohésion sociale du Canton, de ne pas mentionner la GIM comme partenaire de cette initiative.

Cela étant, il a été décidé de faire bénéficier les locataires en loyers libres (10%) du dispositif, au cas par cas. Le formulaire de demande Domos est donc aujourd'hui intégré systématiquement à la mise en demeure pour ce type de logement.

Précisons que ce programme n'a qu'une durée de vie de deux ans et qu'il se poursuit jusqu'au 1^{er} juin 2024. Une évaluation finale est prévue à cette date afin de déterminer une éventuelle suite à donner.

Au niveau de la Ville de Genève, un mécanisme de prévention d'expulsion existe. Le Service social (SOC) collabore avec la GIM pour prévenir les expulsions de personnes se trouvant en situation de résiliation de bail. Concrètement lorsqu'il l'estime pertinent, et qu'il n'y a pas d'autres services sociaux déjà dans la boucle, le service juridique de la GIM contacte le SOC une fois qu'une résiliation de bail est prononcée. Le SOC intervient alors via une prise de contact d'un-e assistant-e social-e, qui va proposer à la personne concernée une évaluation globale de la situation et un accompagnement, si elle le souhaite, afin d'assainir sa situation (faire valoir les éventuels droits sociaux, effectuer un désendettement, travailler les problématiques de fond telles que la santé, les ruptures de parcours, etc.). L'objectif de ce travail est de renouer un lien avec la ou le locataire, d'assainir sa situation et d'amener la GIM à remettre le bail en vigueur et ainsi d'éviter une expulsion.

En moyenne les baux sont remis en vigueur dans deux tiers des cas. En 2022, 29 dossiers ont été accompagnés jusqu'au bout de la démarche. En 2023, 33 personnes ont pu bénéficier de ce programme.

De plus, le SOC intervient également par le biais de soutiens ponctuels pour rattraper les arriérés de loyer et prévenir les mises en demeure et résiliations. En général, le rattrapage des loyers représente entre 35%-45% des soutiens octroyés. En 2022, le SOC a financé cette rubrique à hauteur d'environ 140 000 francs.

En outre, l'Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP) a été constituée au début de l'été 2020, avec le soutien du département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS), pour apporter une aide sous forme de conseils principalement, mais également d'accompagnement social et de médiation auprès des logeuses et logeurs.

La plupart des bénéficiaires de l'association sont en situation de sous-location précaire et risquent d'être confronté-e-s à des formes d'abus de la part des sous-bailleuses et sous-bailleurs de leur logement. Un rôle essentiel de l'association est donc d'expliquer, voire de rappeler aux sous-bailleurs les règles essentielles et obligatoires en matière de résiliation d'un contrat de bail et en matière de respect

des procédures d'évacuation. Il s'agit essentiellement d'éviter l'exercice d'une justice propre ou une évacuation par la force, sans faire appel aux autorités étatiques.

De même, l'un des rôles fondamentaux de l'ASLPP consiste à entamer un processus de médiation avec les logeuses et logeurs et à permettre de détendre les relations conflictuelles entre ces derniers et les occupant-e-s, afin de sécuriser à court terme et à plus moyen terme la situation au niveau de leur logement.

Au surplus de ce suivi individuel de personnes en situation précaire, l'ASLPP a pour objectif de soutenir les victimes de marchands de sommeil. Elle effectue un travail d'information au sein de différentes communautés dont les membres pourraient être victimes de cette forme d'exploitation.

Notons que depuis 2022 l'ASLPP est au bénéfice d'une subvention nominative de 90 000 francs.

En conclusion, le programme Domos a l'avantage de proposer une solution automatique. La Ville de Genève déploie de son côté des actions sur plusieurs niveaux afin de venir en aide aux personnes qui risquent l'expulsion de leur logement. En effet, via la GIM, la Ville de Genève met à disposition des logements à prix accessible. En outre, elle agit, notamment par les subventions accordées par l'Unité de vie associative (UVA), en prévention des expulsions. De plus, elle déploie des logements d'urgence grâce à l'Unité logement temporaire (ULT) permettant aux personnes en grande difficulté de s'installer dans un logement pour quelques mois et de bénéficier d'un suivi social. A cela s'ajoute toute la politique d'hébergement d'urgence déployée par la Ville de Genève, qui a été fortement renforcée ces dernières années – minimum 500 places à l'année – grâce à un accord intercommunal sur la prise en charge financière des hébergements.

Nous le savons, le logement est l'un des éléments les plus importants pour tout travail social et chaque nuit passée à la rue rend le travail de réinsertion sociale plus difficile. Dès lors, la politique du logement déployée par la Ville de Genève vise à couvrir au mieux les différentes situations dans lesquelles peuvent se trouver les personnes et ainsi prévenir les ruptures sociales. Enfin, concernant la demande de création d'un fonds au niveau de l'Association des communes genevoises (ACG), nous transmettons la demande à son comité afin qu'il puisse se positionner.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:
Gionata Piero Buzzini

La vice-présidente:
Christina Kitsos