

Ville de Genève PRD-173 A1/PRD-174 A1/
Conseil municipal PRD-175 A1/PRD-176 A1/
R-223 A1/P-390 A

11 juin 2020

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner:

- le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Patricia Richard, Natacha Buffet-Desfayes, Sophie Courvoisier, Simon Brandt, Pierre Scherb, Eric Bertinat, Pascal Spuhler et Alain de Kalbermatten: «Stop aux résiliations de bail abusives» (PRD-173);
- le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour le maintien des seniors dans leur quartier» (PRD-174);
- le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour une politique sociale du logement cohérente en Ville de Genève» (PRD-175);
- le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour un calcul du loyer des locataires de la Gérance immobilière municipale qui soit enfin transparent et qui simplifie la vie des locataires» (PRD-176);
- la résolution du 21 mars 2018 de Mmes et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek, Annick Ecuyer, Hélène Ecuyer et Gazi Sahin: «La Gérance immobilière municipale mène-t-elle vraiment une politique sociale?» (R-223);
- la pétition du 11 septembre 2018: «Le droit, pour les locataires, de rester dans leur quartier» (P-390).

Rapport de M. Daniel Sormanni.

Ces objets ont été renvoyés à la commission du logement par le Conseil municipal lors de sa séance du 14 octobre 2019. Ils ont été traités lors des séances des 4, 18, 25 novembre et 9 décembre 2019 et les 27 janvier et 17 février 2020, sous la présidence de M. Olivier Gurtner. Les notes de séances ont été prises par MM. Nicolas Rey, Nohlan Rosset et Daniel Zaugg, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

Note du rapporteur: l'ensemble de ces objets ont été traités en commission du logement et ont fait l'objet d'un précédent rapport transmis au Service du Conseil municipal en date du 29 mai 2019. Certaines délibérations ayant été invalidées

car jugées irrecevables en droit, la commission a donc dû procéder au réexamen en bloc de toutes ces propositions en vue d'y apporter les ajustements nécessaires à leur validation et qui sont retranscrits dans ce rapport. La pétition P-390 ayant également été traitée à la commission des pétitions en deux séances, les 5 novembre et 10 décembre 2018, sous la présidence de M^{me} Sophie Courvoisier, le compte-rendu de ces séances a été incorporé à la fin du présent rapport.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-173

Suite aux différentes informations sur des résiliations appliquées à des locataires de la Gérance immobilière municipale (GIM) âgés de plus de 65 ans, le Conseil municipal décide de modifier le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

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:

Article 15A Interdiction de résiliation de bail (nouveau)

¹ Les locataires à l'AVS âgés de 65 ans pour les hommes et 64 ans pour les femmes ne peuvent plus recevoir de résiliation de bail, sous réserve des exceptions indiquées à l'alinéa 2.

² Exceptions:

- a) si le locataire sous-loue indûment le logement;
- b) 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.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-174

Considérant que:

- les récentes accusations à l'égard de la Gérance immobilière municipale (GIM) provenant des milieux de locataires faisant état de résiliations brutales de baux de locataires en place pour certains depuis plus de 40 ans sont alarmantes;
- le Conseil municipal a déjà été confronté à un précédent qu'il a dû trancher: des personnes d'un âge très avancé voyaient leurs baux résiliés à la villa Ambrosetti;
- les méthodes de la GIM à l'égard des aînés qu'elle loge sont en contradiction avec la politique sociale en faveur des seniors que la Ville de Genève entend mener, à savoir «favoriser la participation active des aînés à la vie de la communauté» et «lutter contre les sentiments de solitude et d'abandon»;
- la GIM, sous prétexte de régler le problème de certaines familles, crée un autre problème social et oppose les locataires;
- la GIM agit dans un contexte de pénurie de logements généralisée;
- dans la pratique cantonale découlant des accords sur le logement entre les milieux de protection des locataires et l'ancien conseiller d'Etat Mark Muller, il est établi que les personnes de plus de 70 ans sont protégées des résiliations de bail en cas de sous-occupation;
- il serait par ailleurs inconcevable que les locataires de la GIM soient moins bien traités que les locataires logés par le Canton,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article unique. – Les contrats de baux de logement dont l'un des occupants est âgé de 70 ans et plus ne peuvent être résiliés par la Gérance immobilière municipale (GIM).

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-175

Considérant:

- l'article 3 – Protection des locataires de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 qui prévoit que les logements dont on change l'affectation ne peuvent voir les contrats de baux des locataires en place résiliés pour ce motif;
- que par extension, cet article de loi devrait s'appliquer également à la Ville, entraînant dans le cas contraire une inégalité de traitement entre locataires, les opposant les uns aux autres dans un contexte de pénurie de logements locatifs généralisée;
- qu'il s'agit de maintenir le lien social dans les quartiers, ainsi qu'une mixité socio-économique,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article unique. – Les locataires en place avant l'entrée en vigueur du règlement 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, et dont le logement de ce fait subit un changement de statut, ne peuvent voir leurs contrats de baux résiliés pour ce motif.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-176

Considérant que:

- la loi sur le revenu déterminant unifié (RDU) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007;
- le RDU est fondé sur l'avis de taxation fiscale des habitants du canton et est employé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) pour le calcul des loyers depuis le 1^{er} avril 2013;
- l'emploi du RDU fait partie des accords sur le logement passés entre les milieux de défense des locataires et le Conseil d'Etat en 2006;

- le RDU est un outil efficace donnant de la transparence et de la clarté à l'établissement des loyers par les fonctionnaires, il est immédiatement utilisable, faisant gagner du temps et de l'argent à la Ville puisque le calcul est déjà établi par le Canton et offre une meilleure compréhension aux locataires sur la façon dont leur loyer est fixé;
- l'article 17 dit transitoire (depuis 9 ans!) n'a plus de légitimité aujourd'hui et est source de nombreuses procédures devant le Tribunal des baux et loyers à cause de nombreuses erreurs de calcul qu'il engendre,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article unique. – L'article 17 (disposition transitoire) du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève est abrogé.

PROJET DE RÉOLUTION R-223

Considérant:

- les plaintes émanant des milieux des locataires mettant en cause la politique sociale de la Gérance immobilière municipale (GIM);
- les nombreuses résiliations sans avertissement ni conciliation ni même proposition de relogement,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif que toutes les résiliations de baux signifiées par la GIM soient suspendues jusqu'à ce qu'une procédure respectueuse des locataires soit mise en place.

Séance du 4 novembre 2019

Discussion et suite des travaux

Un commissaire souhaiterait avoir un tableau comparatif des éléments votés et des amendements présentés par M^{me} Sandrine Salerno. Il propose également d'auditionner la magistrate et des représentants de l'Association de locataires de la Gérance immobilière municipale (ALGIM).

Un commissaire estime que la commission ne devrait pas procéder à plus d'auditions que celles proposées par son collègue.

Le président met au vote l'audition de M^{me} Salerno, qui est acceptée par 12 oui (4 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 2 MCG) et 2 abstentions (EàG).

Le président met au vote le rattachement de la pétition P-390 et des cinq autres objets existants, qui est accepté par 10 oui (4 S, 1 Ve, 2 EàG, 1 UDC, 2 MCG) contre 1 non (PDC) et 3 abstentions (PLR).

Le président met au vote l'audition de représentants de l'ALGIM, qui est acceptée par 7 oui (4 S, 1 Ve, 2 EàG) contre 4 non (3 PLR, 1 PDC) et 3 abstentions (1 UDC, 2 MCG).

Le président propose d'envoyer à M^{me} Salerno un courrier regrettant l'envoi tardif des amendements.

Un commissaire soutient cette proposition en signalant qu'il a reçu les amendements lors de la séance plénière.

Un commissaire relève que les critiques envers ce procédé ont déjà été formulées durant la séance plénière.

Un commissaire note que les élus indépendants n'ont pas reçu les amendements.

Une commissaire estime que ce procédé empêche la commission de travailler correctement.

Une commissaire approuve la proposition du président et propose l'audition de représentants de l'Association suisse des locataires (Asloca) sur ce sujet.

Le président met au vote l'envoi du courrier regrettant l'envoi tardif des amendements à M^{me} Salerno, proposition qui est soutenue à l'unanimité des membres présents.

Le président met au vote l'audition de représentants de l'Asloca, qui est refusée par une majorité.

Séance du 18 novembre 2019

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, maire, en charge du département des finances et du logement (DFL), accompagnée de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de service de la Gérance immobilière municipale (GIM)

M^{me} Bietenhader commence par les deux premières propositions dont les objets sont analogues, l'une excluant les résiliations pour les personnes âgées de plus de 64 à 65 ans et l'autre pour celles de plus de 70 ans. Toutes deux sont donc traitées de la même manière. Les propositions d'amendements sont qu'une fois que l'interdiction de la résiliation est posée, il faut préciser que celle-ci ne porte que sur les cas de sous-occupation manifeste et non sur ceux où les revenus et fortune sont excessifs. Il est par ailleurs proposé une modification en ce qui concerne les interdictions de résilier, en reprenant la pratique de l'Office cantonal du logement et en interdisant les résiliations dans les cas où l'un des membres du couple, quel que soit le mode d'union, est décédé dans les deux ans qui précèdent la situation de sous-occupation, idem pour les cas de séparations. Ces deux propositions sont faites en adjonction aux deux projets de délibérations déposés avec un complément au projet de délibération PRD-174 où des réserves n'ont pas été émises en cas de sous-location induite du logement ou de non-fourniture de renseignements. Elle l'a donc rajouté aux amendements du projet de délibération PRD-174, le reste étant identique. Elle soumet ensuite l'exemple d'une situation illustrative: une mère âgée de 66 ans vit avec son fils de 24 ans et occupe depuis 2008 (sachant que le bail est assujéti au règlement 2009 depuis 2018) un logement de 4 pièces, avec un loyer de 1870 francs par mois hors charges. Cette personne s'est vu appliquer le règlement de 2009 en juin 2018 sans changement de loyer. Elle a ensuite reçu une demande de renseignement en août 2019, à la suite de laquelle il ressort des éléments financiers démontrant qu'elle bénéficie d'un revenu à hauteur de 84 000 francs agrémenté en cash d'une fortune de 1 240 000 francs. Ce cas illustre la proposition d'amendement de l'article 15a alinéa 1. A noter que le cas de résiliation de l'actuel article 15 alinéa 3 n'est pas réalisé, car en ajoutant à son revenu de 84 000 francs le quinzième de la fortune pour fixer le revenu déterminant, elle n'a pas moins de 10% de taux effort compte tenu de son loyer. Le cas de résiliation n'est donc pas réalisé à l'heure actuelle. Elle termine par demander si dans l'absolu une personne dans cette situation peut bénéficier de ce logement.

M^{me} Salerno avance que dans ce genre de cas il y a résiliation du logement compte tenu du revenu de la personne mais avec conciliation et qu'une proposition de logement à loyer libre sera faite, sans que le loyer explose. Elle ajoute qu'au vu de la nouvelle pratique de résiliation (les locataires sont prévenus un an à l'avance), la procédure ne restera pas en conciliation plus d'une année avant de poursuivre au tribunal. Avec l'échange automatique de données, les gens avaient une date butoir pour annoncer leur fortune, en l'annonçant au Canton ils avaient

droit à une amnistie fiscale et ont clarifié leur situation. Ainsi, depuis deux ans il y a à la fois de la fortune placée ou immobilière qui ressort. Certains cas de fortune excessive ressortent donc. Ces cas sont une minorité mais se ressemblent.

Questions et réponses

Le président demande combien de cas, dans le sens de l'amendement déposé par le département, entrent dans les clous en termes de fortune mais pas en termes de sous-occupation.

M^{me} Bietenhader affirme avoir transmis un tableau des contentieux à la commission du logement mais elle lui transmettra le tableau actualisé à octobre 2019. Elle rappelle la nouvelle pratique mise en vigueur depuis mai 2018, à savoir l'envoi d'un courrier à la personne intéressée pour l'informer avant résiliation qu'elle peut chercher un logement sur le marché libre et qu'il y aura résiliation au bout d'une année si sa situation n'a pas changé. Elle souligne par ailleurs qu'en lien avec cette proposition limitant les exclusions de résiliation aux cas de sous-occupation manifeste, le département propose de calquer la proposition sur le montant de la fortune qui doit être supérieur à vingt-cinq fois le loyer annuel, règle appliquée par le Canton. Donc que la résiliation serait possible en cas de fortune excessive, notamment dans la situation présentée.

Une commissaire demande s'il est nécessaire de refaire une telle audition en commission car il ne s'agit que de petits ajustements et pas de changements majeurs par rapport au texte proposé? Elle demande si les prix restent accessibles sachant que concernant les loyers libres, la GIM propose des prix dans la même tranche que le secteur privé mais que Genève est l'une des villes les plus chères au monde.

M^{me} Salerno répond à la première question en arguant que ce nouveau passage en commission est nécessaire parce qu'elle-même et M^{me} Bietenhader ont été convoquées pour cette audition mais que la commission pourrait trancher seule. Au surplus, l'audition a été votée par la commission.

M^{me} Bietenhader répond d'abord que la problématique est délicate, que le règlement doit être précis, qu'on ne peut tout renvoyer à la pratique administrative et qu'on ne peut négliger un cadre clair pour ce qui concerne les questions soulevées (conditions d'occupation d'un logement à caractère social). Il est donc important et de la responsabilité de la commission du logement d'arrêter le cadre. Elle répond à la deuxième question en affirmant que les prix des logements à loyer libre sont dans la cible des statistiques cantonales et compte tenu de la qualité desdits logements. Elle rappelle que les logements à loyer libre ne constituent que 10% du parc de la Ville contre 90% de logements sociaux. De plus, elle souligne que le loyer initial peut être en tout temps contesté par le locataire.

Un commissaire demande un éclaircissement quant à l'amélioration de la protection des locataires selon la lettre B point 2 qui laisse penser qu'il faut être âgé de plus de 65 ans?

M^{me} Bietenhader répond qu'il s'agit de conditions alternatives.

Le commissaire demande si M^{me} Bietenhader peut affirmer que dans le cas de la personne de plus de 66 ans avec son fils de 24 ans, le montant de la fortune de 1 240 000 francs est apparu suite aux échanges de données.

M^{me} Bietenhader ne peut l'affirmer puisque cette personne est assujettie au nouveau règlement depuis juin 2018 et qu'auparavant comme elle était au loyer maximum et qu'elle n'avait plus d'effort social (antérieurement aide personnalisée), sa situation n'était donc plus contrôlée.

Le commissaire demande si elle a donc pu bénéficier d'un héritage entre-temps et qu'un enchaînement avait laissé croire que cette fortune était apparue parce qu'elle avait été cachée?

M^{me} Bietenhader répond que l'héritage est une possibilité et que les cas d'annonce fiscale sont le plus souvent ceux de locataires présents depuis plusieurs années, donc qui ont toujours été assujettis ou au bénéfice d'une aide sociale.

M^{me} Salerno ajoute que des gens se sont dénoncés de manière autonome en pensant qu'ils devaient le faire à l'Administration fiscale cantonale (AFC) et à la GIM.

Un commissaire demande quelle est la définition de «sous-occupation manifeste».

Le président reporte cette question, qui sera abordée plus tard.

La commissaire demande ce qu'il se passe en cas de décès.

M^{me} Salerno s'en remet à la pratique cantonale établie par le législateur. Expliquant qu'une amnistie de deux ans permet à la personne seule de se retourner.

Le président demande de communiquer le chiffre à jour du nombre de cas qui restent financièrement (en termes de fortune) dans les clous mais dont la sous-occupation est manifeste. Il demande ensuite quelle est la pratique administrative de la GIM sur l'interprétation de ces mesures et si elle est publique, ajoutant que si c'était le cas il aimerait obtenir le lien permettant l'accès à ces informations.

M^{me} Bietenhader répond à la première question que le tableau des chiffres est à jour au mois d'octobre 2019. Elle continue en répondant à la seconde question qu'elle ne peut pas édicter de pratiques administratives sur les tables sur lesquelles la commission discute actuellement, car il appartient à la commission de trancher.

Le président clôt la discussion sur les deux premiers articles.

M^{me} Bietenhader répond à la question à propos des évènements suivant les deux ans d’amnistie. Elle déclare que ces situations sont traitées à l’identique de l’Etat et visent des cas de personnes se trouvant dans des logements sous-occupés. L’amnistie porte sur les deux ans où l’on ignore la sous-occupation manifeste et ensuite la procédure habituelle avec avis de sous-occupation et résiliation est lancée. Elle poursuit avec un bref commentaire relatif au projet de délibération PRD-175, qui ne fait pas l’objet d’amendement du DFL, et qui prévoit que toute personne déjà locataire au moment où le règlement 2009 est entré en vigueur ne peut se voir résilier son contrat de bail. Actuellement le règlement de 2009 est appliqué à tous les locataires de logements sociaux, à 150 logements près (le périmètre des Minoteries). La conséquence de cette proposition serait d’instaurer une nouvelle inégalité de traitement entre les locataires de la Ville, et à définitivement garder dans les logements tous ceux qui étaient au bénéfice d’un contrat de bail avant l’entrée en vigueur du règlement de 2009, soit environ 2300 locataires.

Le président demande de n’en rester qu’aux amendements concernés.

M^{me} Bietenhader poursuit avec la suppression de l’article 17. Cette abrogation implique l’amendement, car en abrogeant l’article 17, le 14 s’appliquera logiquement, sauf qu’il a été rédigé à un moment où l’on pensait que le revenu déterminant unifié (RDU) serait calculé systématiquement, ce qui n’est pas le cas actuellement. En résultent des propositions selon deux variantes: la première vise à préciser dans le texte de l’article 14 ce qui devra être appliqué pour le cas où l’article 17 est abrogé. Concrètement il s’agit pour la GIM de faire le calcul du revenu déterminant sur la base des règles de la loi sur le RDU comme le font les régies en zone de développement. Elle ajoute qu’il faut préciser dans les amendements que le RDU permet d’obtenir un revenu socle sur lequel s’appliquent les déductions spécifiques. Ainsi pour le règlement de la Ville, le revenu socle est calculé sur la base des règles de la loi sur le revenu déterminant unifié (LRDU) sur lequel on applique des règles de déductions spécifiques à la Ville prévues par la commission du logement dans le règlement à l’article 13. Le revenu socle n’a donc pas déjà intégré les déductions que le Conseil municipal a voulu intégrer dans son règlement. Elle poursuit en présentant une deuxième proposition qui consiste à dire que le revenu familial est déterminé sur la base de l’attestation du RDU avec toutes les réserves que cela suppose, notamment la non-actualisation de ladite attestation.

Le président demande s’il n’est pas plus simple que le demandeur ou le locataire fournisse par principe l’attestation du RDU plutôt que de se baser sur le calcul selon la LRDU et si nécessaire lors d’un changement significatif la personne demande une actualisation de l’attestation RDU? Pour résumer, l’attestation RDU n’est-elle pas plus simple pour l’usager?

M^{me} Bietenhader répond que cela suppose concrètement qu’au moment de l’actualisation, une fois par an selon règlement, il y aura une demande de

l'attestation RDU précisant que si la situation du locataire a évolué il doit communiquer les pièces et qu'alors le calcul sera fait selon les règles du RDU. Il s'agit alors d'une troisième variante.

M^{me} Salerno déclare que cette variante de l'attestation RDU par défaut serait difficile à mettre en œuvre car le calcul est opéré par un staff qui tient les bases de données à jour. Or en se basant sur la fiche RDU, les choses sont certes administrativement plus simples, mais exigent de ne pas garder ce staff et s'il y a trop de changements de situations en même temps, la mise à jour sera plus difficile sans ce staff et engendrera des retards. Il faut donc que la commission du logement décide quelle variante elle veut adopter.

Le président demande ce qui est le plus simple pour le locataire indépendamment des cas où il y a changement de situation.

M^{me} Salerno répond que le plus juste est d'avoir un calcul actualisé mais que le calcul RDU est le plus simple.

Le président demande ce qui est le plus simple pour les locataires dont la situation change peu d'une année à l'autre: l'attestation RDU ou toute une série de documents?

M^{me} Bietenhader déclare que la production de l'attestation RDU est plus simple.

Une commissaire avance qu'il y a deux problèmes avec le RDU: le premier étant qu'en calculant d'après les règles du RDU, cela implique que la personne concernée et en situation de précarité devra fournir une quantité d'informations personnelles conséquente à la GIM. Elle demande aussi pourquoi le RDU est considéré comme quelque chose de spécial alors que le Canton affirme sur son site qu'il est calculé de manière automatique pour la grande majorité des contribuables qui ont reçu une taxation fiscale, ainsi elle demande en quoi le décalage de deux ans est une catastrophe dans la variante du RDU?

M^{me} Salerno rétorque que personne n'a parlé de «catastrophe».

Le président clarifie la situation contextuelle en mentionnant que selon l'article 16 on doit utiliser le RDU. En revanche, l'article 17 qui est une disposition transitoire précise que l'article 16 n'est pas appliqué pour le moment. Le projet de délibération PRD-176 vise donc à retirer l'article 17 transitoire et à appliquer ainsi le RDU.

La commissaire trouve l'article 17 transitoire abusif.

M^{me} Salerno répond que l'article 17 transitoire n'est pas abusif, qu'il s'agit du règlement du Conseil municipal et que l'instance responsable est la commission qui doit choisir le chemin qu'elle veut et modifier ensuite le règlement, même si

elle veut appliquer le RDU N-2/attestation fiscale. Elle poursuit en avançant que le plus simple reste le RDU délivré par le Canton mais qu'un double système est aberrant en termes d'utilisation des deniers publics. Elle ajoute que la solution RDU N-2/attestation fiscale pourrait défavoriser les gens dont l'attestation fiscale n'est pas à jour. Elle rappelle aussi que les locataires concernés ne sont pas tous en situation de précarité.

Un commissaire demande si les cinq calculateurs de loyer au sein de la GIM seront licenciés.

M^{me} Salerno répond qu'ils ne seront pas licenciés mais qu'ils feront autre chose.

Une commissaire explique qu'il y a un burn-out administratif des personnes, en situation de précarité ou non. Elle demande si juridiquement et sur une base volontaire la GIM peut demander accès à la déclaration fiscale des locataires et obtenir ainsi l'information directement?

M^{me} Salerno affirme que la Ville ne taxe pas et que c'est l'AFC qui le fait. Elle ajoute qu'une seule personne a accès aux déclarations fiscales, elle-même, à la faveur de la modification de la loi cantonale sur le secret fiscal.

M^{me} Bietenhader fait le lien avec le RDU en déclarant qu'au moment où elle a eu contact avec le directeur du centre de calcul du RDU (à qui elle soumettrait la méthode de calcul dans le cas où la commission déciderait de calculer le RDU selon la LRDU), ce dernier était intéressé à condition qu'on verse les résultats dans sa base. En contrepartie le travail serait facilité si la municipalité avait accès à la base de données de l'administration fiscale, ce qui est impossible sans changement de la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants (LAVS) et de la LRDU.

M^{me} Salerno poursuit en déclarant que même sur une base volontaire, la base de données de l'AFC est légalement inaccessible. Néanmoins, les gens peuvent fournir leur déclaration, ce qu'ils font la plupart du temps.

Le président réoriente la discussion sur la définition de la sous-occupation manifeste.

M^{me} Bietenhader présente les trois variantes d'amendement quant à la sous-occupation manifeste qui ne peuvent être traduites sous la forme d'une pratique administrative mais doivent figurer dans le règlement. La première proposition est de se caler sur la jurisprudence de la Cour de justice (selon arrêt transmis) qui dit qu'une personne est en sous-occupation manifeste si elle dépasse les critères d'attribution de son logement. Les règles d'entrée sont les mêmes que celles de sortie. La deuxième découle de discussions avec l'Asloca et précise que la sous-occupation est manifeste si l'on dépasse de deux le nombre de pièces prévues au

moment de l'attribution sous réserve des situations dans lesquelles on dépasse d'une unité mais que le logement est particulièrement spacieux (plus de 20 m² par pièce).

Le président demande s'il est possible de recevoir un portrait du parc actuel stipulant le nombre de pièces et l'espace total afin de savoir quels biens répondraient à cette condition.

M^{me} Bietenhader répond qu'elle peut fournir cette liste et passe à la troisième proposition, celle soumise par courrier au Conseil municipal signée par M. Velasco au nom de l'Asloca du 10 septembre 2019. Pour lui, la sous-occupation est manifeste si le logement comporte deux pièces et demie de plus que le nombre d'occupant-e-s du logement.

Le président précise que la demi-pièce n'est pas intégrée dans un calcul de sous-occupation selon l'article 5.

M^{me} Bietenhader répond que l'on compte en effet en pièces, mais que selon le courrier de M. Velasco, la situation peut être moins favorable au locataire et donne l'exemple d'un couple qui serait en sous-occupation manifeste dans un cinq-pièces selon la deuxième proposition et dans un quatre-pièces et demie selon la proposition de M. Velasco.

Une commissaire demande dans quelle mesure si des parents sont devenus grands-parents, qu'ils n'ont plus leurs enfants logés chez eux mais qu'ils gardent leurs petits-enfants, ils peuvent être considérés comme étant en sous-occupation manifeste?

M^{me} Salerno répond qu'on ne regarde pas la qualité, le lien ou le nom des personnes, mais le nombre de personnes qui vivent dans le logement, peu importe leur statut. Le cas des petits-enfants est particulier car jamais un mineur ne signe un bail. Donc si les petits-enfants sont domiciliés chez les grands-parents, peu importe leur statut ils seront comptés. Mais si les petits-enfants ne sont pas domiciliés chez les grands-parents, que ces derniers les gardent uniquement, ils ne peuvent pas garder des pièces pour une occupation occasionnelle.

Le président fait avancer la discussion au rapport fortune/loyer.

Un commissaire demande si une estimation du loyer moyen du parc social est disponible afin de calculer combien représentent les vingt-cinq fois le loyer?

M^{me} Bietenhader rétorque qu'on ne peut donner un loyer moyen sur 5000 logements mais qu'elle pourrait fournir les chiffres.

Le président demande ce qu'il se passe dans le cas des indépendants dont la fortune est ce qui constitue leur retraite?

M^{me} Bietenhader affirme que la réserve concernant la fortune qui est un deuxième pilier est faite en pratique. Elle n'est prise en compte qu'à hauteur d'un quinzième de la fortune.

Le président poursuit avec la pétition P-390, sur laquelle il n'y a pas de question.

Fin de l'audition et suite des travaux.

Le président récapitule les demandes de la commission du logement qui désire:

- connaître le parc actuel des logements en termes de répartition entre les pièces et la surface;
- connaître le loyer moyen sur le parc social;
- connaître le loyer moyen par pièce.

Une commissaire souhaite demander à l'Asloca de préciser entre les variantes deux et trois à propos de la sous-occupation.

Le président propose d'attendre l'audition de l'ALGIM avant de s'adresser à l'Asloca et annonce qu'il y aura séance la semaine suivante.

Séance du 25 novembre 2019

Audition de MM. Michel Vincent et Damien Pasche, membres du comité de l'ALGIM

Le président met en contexte et explique que la commission du logement a décidé de traiter en commun cette pétition d'abord reçue par la commission des pétitions et puis retransmise à la commission du logement où elle a été rattachée à cinq autres objets, les quatre projets de délibérations concernant le règlement d'utilisation pour les locataires de la GIM et une résolution déposée au Conseil municipal. L'ensemble des objets a été renvoyé en commission du logement et la pétition y a été incluse dans un souci d'efficacité et de logique thématique.

M. Pasche présente l'association fondée en mars 2018 à l'instigation de locataires, surtout de la rive droite du quartier des Grottes qu'il présente comme un village où les gens se connaissent bien. C'est ce qui a permis un échange informel d'expériences plus ou moins malheureuses avec la GIM qui a donc donné lieu à la création de l'association dont l'assemblée générale a décidé de lancer une pétition dans la foulée. Cette pétition a été lancée en avril 2018 et déposée le 11 septembre 2018 au Conseil municipal. Le 5 novembre 2018 elle a été reçue à la commission des pétitions. Bien que le laps de temps entre son lancement et l'audition d'aujourd'hui soit relativement long, cette pétition prend encore tout

son sens à la lumière des expériences recueillies, après beaucoup de séances avec les locataires selon un rythme mensuel. Les expériences échangées montrent que le texte est toujours d'actualité. Le texte demande que la Ville de Genève renonce à toute résiliation de bail pour les locataires de plus de septante ans ainsi qu'à toute résiliation de bail découlant de décision unilatérale du règlement 2009 et que dans tous les cas, la Ville favorise la recherche de toute solution permettant de maintenir dans leur logement les personnes qui y vivent depuis de nombreuses années, mettent en œuvre un programme d'échange d'appartements à des conditions acceptables sans préteriter le pouvoir d'achat afin de favoriser également les familles qui ont besoin d'appartements plus grands. Il ajoute que la pétition demande que la Ville prenne en compte la situation sociale et personnelle des locataires et développe un esprit de bienveillance et de courtoisie vis-à-vis des locataires, basé sur le dialogue et la négociation, car selon certains témoignages, certains locataires ont parfois mal été reçus au téléphone par certains collaborateurs de la GIM, ce qui est dommageable, selon lui, pour toute la fonction publique.

M. Vincent ajoute en complément qu'ils ont été reçus deux fois, une fois par la commission des pétitions et une autre fois par la commission du logement pour traiter les objets à l'ordre du jour qui rejoignent en grande partie leurs demandes, y compris avec la résolution R-223. Il ajoute que pour beaucoup de locataires des Grottes, il ne s'agit pas de maintenir une sorte de village avec des privilèges. En réalité le règlement adopté en 2009 n'a pas été réalisé avec beaucoup de travail prévisionnel quant aux effets de son application sur les locataires, principalement sur des questions d'échanges, de propositions et de temps pour quitter le logement le cas échéant. Le règlement a été appliqué progressivement, par vagues successives, avec un certain nombre de réactions fortes chez les locataires qui se plaignaient d'être en souci aux Pâquis dans les années 2012-2013 par exemple où une pétition précédente de l'ALLVG avait été lancée. Le règlement est aujourd'hui appliqué avec modification de bail à 95%, peut-être, des baux. Il ajoute que malgré les 5300 logements, dont 10% en loyer libre, il reste encore 3500 demandes pendantes environ et un taux de «rotation» de 190 à 200 par an. On ne pourra donc pas résoudre la crise du logement par l'application de ce règlement. L'ALGIM n'est pas opposée à un règlement unifié, d'ailleurs beaucoup de choses sont bonnes à prendre dans le règlement comme il est proposé, mais l'application pose problème, ainsi que l'absence totale de dialogue. En tout état de cause, l'ALGIM demande à travers cette pétition du respect et du dialogue pour trouver des solutions d'échange, de rocade, voire le passage en logements à loyer libre. Ils demandent donc une application nuancée du règlement de 2009 ainsi qu'un dialogue et la recherche de nouvelles solutions qu'ils veulent répandre aux autres quartiers de la Ville.

Questions et réponses

Un commissaire demande si la réception téléphonique inadéquate par les collaborateurs de la GIM est un cas isolé ou récurrent et s'il est possible d'en avoir une idée chiffrée.

M. Pasche avance que ce n'est pas un cas isolé, qu'ils en ont recueilli des témoignages, peut-être biaisés, mais avec récurrence. Ils n'ont cependant pas tenu de statistique. Il nuance le propos en affirmant que les échanges de courriers sont faits dans les règles de l'art, même si le ton est parfois dur. Il donne l'exemple d'une personne âgée qui doit se présenter au Tribunal des baux et loyers pour un litige. Il poursuit avoir pu constater que souvent les juristes de la GIM proposent des négociations sur le pas de la porte de la Chambre de conciliation et que les juges poussent à trouver des arrangements. Il ajoute à ses revendications qu'un contact préalable de la part de l'ALGIM devrait être exécuté pour prévenir les locataires concernés de la situation, d'un manque de pièces ou d'une sous-occupation manifeste afin de trouver un accord.

Le commissaire demande si les 200 rotations mentionnées plus tôt sont naturelles et s'ils en connaissent le détail.

M. Vincent affirme qu'il est difficile d'obtenir des chiffres de la GIM. Ce chiffre n'est pas précisé et M. Vincent dit s'interroger sur l'existence d'un bilan du nombre de gens qui ont dû quitter leur logement et s'ils en ont retrouvé un. Il affirme qu'il est paradoxal que l'augmentation de la proportion de loyers libres du parc de logements, du simple au double, en partie faite pour détendre la situation et permettre à des familles de s'installer là où des personnes plus âgées avaient vu leurs enfants partir, n'ait jamais été proposée aux personnes en difficulté avec l'acceptation du nouveau règlement et des modifications de bail. Ainsi ces logements apparaissent dans des annonces, mais ne font pas l'objet de changements. Il ne demande donc pas à la GIM d'augmenter drastiquement le nombre de logements à loyer libre, mais de laisser la possibilité de permuter le statut de ces logements afin de ne pas perdre de logements sociaux, et ainsi adapter leur attribution aux besoins. Il ne peut finalement pas répondre combien sur ces 200 rotations sont issues de l'application du nouveau bail.

Le président demande si les courriers sont génériques et ce qu'ils entendent par manque ou demande de bienveillance.

M. Vincent répond que d'une manière générale les courriers sont génériques mais restent souvent lettre morte, notamment lorsqu'ils contiennent une proposition de la GIM de potentiellement trouver un nouveau logement. Au niveau de la bienveillance, beaucoup de locataires d'origine modeste peu familiers des méandres administratifs ont tendance à être pris pour des lents d'esprit. Certains locataires avaient même peur de s'exprimer sur la GIM et de perdre leur logement.

Il poursuit en citant quelques exemples de locataires à qui l'on a reproché d'avoir pris des vacances dans leur situation ou de l'idée courante dans les médias que les locataires de l'ALGIM sont des parasites, des profiteurs ou des privilégiés qui devraient s'estimer heureux d'avoir obtenu un logement. Le sentiment de non-bienveillance règne donc chez certains locataires.

M. Pasche abonde dans le sens de M. Vincent et ajoute que la GIM était certifiée en système qualité à une certaine époque, notion qui visait à la satisfaction du client. Désormais il a l'impression que tout cela est passé à la trappe. Il se montre inquiet qu'une entité de droit public qui a dépensé passablement pour se mettre en conformité défraye la chronique et soit la cible de témoignages accablants depuis au moins 2005.

Une commissaire demande s'il y a eu une évolution depuis mars 2018 par rapport à la pratique de la GIM.

M. Pasche affirme avoir assisté à des frémissements au niveau formel, mais le contenu reste le même. Il pense, après avoir discuté avec la magistrate en charge et la cheffe de service de la GIM, qu'il y a un souci d'amélioration de la formation du personnel, ce qui est aussi demandé dans la pétition.

M. Vincent avance qu'il y a un paradoxe car les pratiques habituelles demeurent. Il ajoute avoir été confronté au cas d'une locataire mise à la porte qui a demandé des aménagements sur la fin, dont une semaine de plus, qui lui ont été refusés alors que cela n'engageait rien pour la GIM. L'aspect humain disparaît donc.

La commissaire demande si en ayant eu contact avec d'autres associations de soutien aux locataires, la GIM est la seule instance ou régie qui n'a pas été «correcte», aussi en termes de réponses non adéquates et de procédures un peu expéditives.

M. Pasche répond que de son expérience à l'Asloca et des contacts avec d'autres associations et locataires, il pourrait dire que les régies privées mettent plus les formes, de crainte d'une mauvaise publicité par rapport à la GIM qui donne le sentiment d'être un Etat dans l'Etat, qui fait ce qu'il veut. Mais que c'est difficile à dire car les gens qui reçoivent un courrier de leur régie appréhendent souvent leur contenu et se demandent ce qui va leur arriver. Dans tous les cas l'attente des locataires est plus élevée face à une régie publique que privée.

La même commissaire demande si les solutions proposées qui s'avéraient inadéquates ou ne correspondaient pas aux besoins des personnes constituaient une majorité ou seulement des cas isolés.

M. Vincent répond qu'il s'agit de la majorité des cas qui leur sont ramenés et qu'ils n'ont pas l'impression que beaucoup de cas soient favorables. Il affirme aussi

que souvent le silence s’installe dans la communication de la GIM après qu’elle a affirmé voir ce qu’elle pourrait faire. Il ajoute que concernant les demandes de changement de statut la Ville restait sourde face aux propositions apportées, ainsi qu’en cas de rénovations il subsistait des désaccords sur le paiement des frais et que souvent le locataire était pris comme responsable des faits au moins en partie. Il ajoute ne pas avoir l’impression que les interlocuteurs soient attentifs aux êtres humains et qu’ils s’en tiennent aux procédures sans chercher à traiter les cas selon les situations individuelles. Il continue en affirmant que certaines personnes disposant d’une pièce non habitée proposaient à la Ville de la mettre à la disposition de personnes en formation, comme sous-locataire, afin de pouvoir rester dans le logement et d’aider quelqu’un. La Ville répondant, au nom d’une disposition générale, refuser toute forme de sous-location (bien qu’en l’occurrence il ne s’agisse pas à proprement parler de sous-location) et qu’il s’agit d’un motif de résiliation.

La commissaire demande si les demandes de rocade ou de permutation de statut ont été systématiquement passées sous silence pour que s’installe une échéance.

M. Vincent répond que oui à quelques rares exceptions.

La commissaire demande si l’association avait tenté de poser un cadre légal précis dans le cas cité (stipulant que le loyer perçu devait être reversé dans sa totalité à la GIM) pour rassurer la gérance immobilière et le «sous-locataire».

M. Vincent répond que cela n’a jamais été aussi loin selon sa connaissance. Que la GIM n’entre pas en matière dans ce cas.

M. Pasche avance que l’association nouvellement créée a vu ce point arriver récemment en question mais que tant qu’il n’y a pas de porte ouverte ou de début d’entrée en matière il ne sert à rien de chercher des solutions bien qu’elles existent et soient trouvables, comme un contrat de sous-location contenant des dispositions quant à la taille de la pièce et des accès aux communs validé par la Ville avec l’avis d’experts de l’Asloca par exemple.

Un commissaire demande combien de cas l’association a reçus et défendus auprès de la GIM.

M. Vincent affirme qu’il y a environ 200 membres inscrits et presque tous cotisants. Il ajoute que leur audience dépasse ce chiffre et que la pétition a reçu 2065 signatures mais que beaucoup de locataires de la GIM affirment leur soutien mais ne veulent pas signer par peur de montrer leur nom. Il ajoute avoir recensé un certain nombre de cas difficiles, plusieurs dizaines jusqu’à la résiliation, et avoir rencontré trois à quatre personnes différentes toutes les deux semaines durant la permanence de l’association, ce qui fait quelques dizaines de cas. Il avance que beaucoup se rendent compte trop tard des difficultés, des délais des modifications

de bail et qu'ils ne peuvent rien faire si les échéances sont arrivées au bout. Dans ces cas, lorsqu'ils se présentent à leur association, il est trop tard et ils doivent les réorienter vers des juristes de l'Asloca.

Le commissaire demande combien de cas, à leur connaissance, la GIM a mis à la rue après résiliation ou si des solutions ont été trouvées.

M. Vincent affirme que souvent les locataires soumis à la résiliation ne veulent plus entendre parler de la GIM et préfèrent partir la tête haute. Ce qu'il affirme savoir, via l'Asloca, consiste en une cinquantaine de procédures dont il est probable que la moitié concerne des résiliations, toutes n'étant pas abouties. Les plus anciennes, datant d'avant la création de l'association, n'ont selon lui pas abouti à des solutions, il ne sait pas ce qu'il est advenu de ces personnes et la GIM n'en garde aucune trace. Il ajoute qu'en ce qui concerne la vague suivant l'application plus dure du règlement de 2009, on connaît directement quatre à cinq personnes ayant dû quitter leur logement sans solution alternative, ce qui n'est qu'une petite partie des cas.

Le commissaire demande si la GIM propose quelque chose.

M. Pasche répond que la Ville affirme n'avoir jamais mis personne à la rue contrairement aux régies privées et qu'il pense qu'elle essaie de trouver des solutions de dernière minute avec les locataires en passant par les services sociaux.

Une commissaire demande d'abord s'il y a un type de population et d'immeubles plus ciblés que d'autres et s'ils ont demandé à rencontrer l'ALGIM.

M. Pasche dit avoir rapidement été reçu à leur demande par M^{mes} Salerno et Bietenhader. M^{me} Salerno était restée cependant très ferme et affirmait appliquer le règlement tant qu'il était en vigueur ou n'avait été amendé d'une manière ou d'une autre par le Conseil municipal. Il ajoute avoir essayé d'expliquer que des cas de rigueur, des situations difficiles valaient la peine d'être discutées, avant des décisions de justice; l'argument du congé de représailles était abondamment utilisé bien que démolit par l'Asloca.

M. Vincent répond à son tour qu'il ne fait pas de doute que les échos qu'ils reçoivent démontrent que les gens ciblés sont des personnes d'un certain âge installées depuis longtemps dans leur logement, d'abord avec leurs enfants puis seules, et qui se trouvent dans des situations compliquées car elles continuent d'occuper un logement avec une ou plusieurs pièces supplémentaires alors que le règlement de 2009 est devenu plus restrictif. Il insiste en réaffirmant vouloir trouver des solutions sous forme de rocades que beaucoup de locataires seraient prêts à accepter. A propos des quartiers, il avance que la situation fait face à la lenteur administrative car le règlement de 2009 a été envoyé aux nouveaux locataires d'abord, puis par vagues par quartiers.

Discussion et votes

Une commissaire demande l'audition de l'Association des habitants des Pâquis (SURVAP), car les personnes qui ont lancé la pétition ont fait état d'autres associations dans d'autres quartiers qui ont fait face au même type de comportements. Elle aimerait donc savoir comment eux ont géré ces situations, quel retour ils avaient obtenu et si pour eux les rocades étaient plus simples.

Une commissaire demande si les auditions pourront se faire rapidement afin de pouvoir voter les amendements rapidement.

Le président répond que toutes les auditions votées ont généralement lieu la semaine suivante, sauf en cas de séance plénière.

La commission du logement procède au vote concernant l'audition de la SURVAP.

Par 11 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (PDC, S), l'audition est acceptée.

La commission du logement procède au vote concernant l'audition du comité de l'Asloca.

Par 9 oui (1 MCG, 1 UDC, 3 PLR, 1 Ve, 1 S, 2 EàG) et 4 abstentions (1 PDC, 3 S), l'audition est acceptée.

Séance du 9 décembre 2019

Audition de M^{me} Brigitte Studer, de M. Pierre Fuchs et de M^{mes} Jaggi et Ruchat, de l'Association des habitants des Pâquis (SURVAP)

M. Fuchs présente l'association SURVAP qui se préoccupe de l'aménagement, du logement et de la qualité de vie du quartier. Il affirme que les Pâquis sont un quartier populaire, mais confronté à la gentrification: des immeubles et appartements sont transformés en appart'hôtels et en Airbnb, ce qui mène à une diminution du nombre de logements disponibles et à un démantèlement des logements sociaux. D'où l'importance des appartements de la GIM dans le quartier, qui assure des logements accessibles aux familles et aux personnes âgées et favorise la cohésion sociale.

M^{me} Studer affirme que les questions de logement sont une priorité pour la SURVAP. La GIM a 38 immeubles comprenant 576 appartements dans le quartier, il est donc naturel que les locataires de la GIM s'adressent à la SURVAP en cas de difficultés (elle note qu'une partie de ces locataires sont membres de la SURVAP, d'autres pas). Elle a observé deux moments de cristallisation des problèmes: en 2013 un grand nombre de situations difficiles, dont des locataires ayant reçu

un avis de résiliation de bail, leur ont été rapportées, ce qui a mené la SURVAP à prendre l'initiative d'organiser une réunion avec les locataires et adresser un courrier à M^{me} Salerno, qui les a reçus en septembre 2013 avec les responsables de la GIM. Les thèmes abordés à ce moment-là étaient déjà la qualité de dialogue entre la GIM et ses locataires, la facilitation d'échanges d'appartements, l'importance de tenir compte de l'histoire des personnes et familles dans leur lieu de vie dans le quartier et d'autres questions, comme la transparence du mode de calcul de loyer et les frais d'entretien des immeubles.

Ensuite, des locataires ont déposé une pétition (P-316) en 2014 visant à faciliter les échanges d'appartements et à mettre dans la liste des appartements à loyer subventionné les 247 logements (à cette période) en loyer libre. La pétition n'a pas été acceptée, donc classée. Elle présente alors l'exemple de deux familles d'un même immeuble qui avaient constitué un réseau d'entraide, notamment envers une dame fortement handicapée, l'une de ces familles étant en situation de sous-occupation, l'autre ayant besoin d'un appartement plus grand. Le cas de figure semblait propice à une rocade entre ces familles, mais la GIM n'a pas accepté l'échange, mobilisant l'argument réglementaire: la famille en sous-occupation gagnait trop pour avoir l'appartement plus petit de la famille qui ne gagnait pas assez pour avoir le plus grand. Les gens ont dû quitter l'immeuble et le réseau d'entraide s'est effondré au regret de la SURVAP.

En 2019 elle ajoute qu'une nouvelle série de locataires a reçu une lettre de résiliation de bail (plusieurs d'entre eux étant près de l'âge de la retraite ou à la retraite). La SURVAP a alors organisé une rencontre avec l'Asloca et l'ALGIM durant laquelle ils ont pu constater un malaise des locataires dans leurs échanges avec la GIM. Elle présente un autre exemple: une personne handicapée, en fauteuil et bénéficiaire d'un logement social n'avait pas répondu à un courrier de la GIM suffisamment rapidement étant en vacances s'est vu entendre dire que dans sa situation on ne devrait pas partir en vacances. Elle poursuit en expliquant que la SURVAP est à l'écoute de ce que les gens amènent, qu'ils ne sont pas juristes et encouragent les locataires à s'adresser à l'Asloca en cas de besoin. Ils sont d'accord d'agir à un niveau collectif car ils ne peuvent prendre en compte des cas particuliers.

La SURVAP ne peut pas intervenir sur les questions de taux d'occupation et encore moins de revenu et de fortune. Elle cite deux exceptions, une lettre d'appui pour une femme de 80 ans qui avait reçu une résiliation de bail ainsi qu'un appui aux jeunes de la rue de la Navigation qui avaient occupé un logement vide. La SURVAP s'était alors étonnée qu'un logement de la GIM puisse être libre d'autant plus que la GIM ne s'était rendu compte de l'inutilisation d'un appartement qu'après plus d'une année. Elle poursuit en affirmant que la SURVAP a soutenu la pétition P-390 de l'ALGIM et soutient également les différents objets concernant l'âge de la retraite et le rapport de la GIM avec ses locataires.

M^{me} Jaggi se présente. Elle a emménagé en octobre 1978 dans un trois-pièces, puis après avoir eu des enfants elle passe dans un quatre-pièces en octobre 1996. Elle est passée de la rue Jean-Jaquet n° 5 au n° 9. Le 18 juillet 2017 elle reçoit une résiliation de bail alors qu'elle est en vacances, sur un motif de sous-occupation et sans proposition alternative. Quand elle prend contact avec la GIM, on lui répond «on tire d'abord, on discute ensuite». Durant cette période elle était au chômage, licenciée après vingt-trois ans de travail et à un an et demi de la retraite. Elle accepte donc un échange de logement dans le quartier après une commission de conciliation en octobre 2017. Etant donné qu'elle a des problèmes de locomotion, elle demande un logement avec ascenseur. On lui propose un trois-pièces et demie à la rue de Bâle, qu'elle refuse car il est plein nord et la cuisine est très étroite (deux mètres de large). Elle est, selon une juriste de la GIM, dans son droit de refuser la première proposition de logement. On lui propose en 2018 un logement à la rue Jean-Jaquet n° 7, au premier étage sans ascenseur alors qu'elle a des problèmes de mobilité. Elle l'accepte, fatiguée par la pression constante et dans un sentiment d'illégitimité dans l'appartement qu'elle occupait alors. Suite à un accident de vélo en août 2019, elle se déplace avec des cannes et les escaliers sont donc difficilement praticables, ce qui l'empêche de sortir de chez elle aussi souvent qu'elle le veut. Elle fait donc une demande de changement de logement, qui est encore en cours, mais elle ne se voit pas supporter un nouveau déménagement dans l'année qui vient. Elle a l'impression que la GIM traite des dossiers et non des personnes. Elle poursuit en racontant une anecdote d'un fait s'étant déroulé durant la semaine courante: après le nettoyage des colonnes d'eau de l'immeuble elle s'est aperçue que sa cave était inondée. Elle contacte alors la GIM et après plusieurs essais, elle s'est vu répondre que la GIM n'avait pas le temps de lui répondre et qu'elle n'avait de toute façon pas à mettre d'objets de valeur dans sa cave, sans savoir s'il y avait véritablement des objets de valeur dans sa cave. Elle termine par affirmer qu'elle trouve ces rapports illustratifs de l'attitude de la GIM face à ses locataires.

M^{me} Ruchat commence par expliquer faire partie des locataires ayant reçu le nouveau règlement de 2009 appliqué depuis 2013 et qui a pour conséquence la résiliation du bail. Elle affirme qu'ayant vécu longtemps dans son logement, elle s'y est investie. Pendant les années précédentes, la GIM ne s'est ni préoccupée des travaux effectués, ni de l'attention à apporter à l'immeuble, ni à la vie de l'immeuble, de la solidarité entre voisins ou de leur engagement (nettoyage de l'allée, opposition à un parking dans la cour, organisation de fêtes entre voisins). Il y a une culture du vivre-ensemble dans ces immeubles de la GIM, mais le changement de règlement engendre des situations du genre de celles expliquées précédemment. De plus, une fois l'âge de la retraite atteint, les locataires réinvestissent leur appartement et renforcent leurs relations avec le voisinage. Avec ce règlement, une avalanche de lettres de la GIM au ton désagréable affirmant que certains locataires ne correspondent plus aux critères d'attribution de logements

sociaux est survenue. Ces lettres amènent beaucoup d'inquiétude, voire de peur, chez les retraités qui sont dans une période de fragilité et de reconstruction d'une vie après leur carrière professionnelle. Or cette nouvelle politique mise à exécution depuis 2013 fragilise les locataires dans leur santé à cause du «harcèlement» administratif qui n'est pas souhaitable dans la République et canton de Genève.

Questions et réponses

Le président demande un exemple de ce ton, afin de faciliter la compréhension du problème pour les commissaires.

M^{me} Ruchat affirme qu'après la réception du courrier de résiliation de bail, elle a dû fournir des informations personnelles (sur ses gains notamment) chaque année à la GIM. S'il manque un document, la GIM demande de le renvoyer dans la semaine en menaçant de résiliation. Elle a pu rester dans son logement pour des raisons de santé et avec l'attestation d'un médecin qui lui a permis de recevoir un délai supplémentaire. Elle ajoute qu'autant à l'ALGIM qu'à la SURVAP elle a eu l'occasion d'être confrontée à beaucoup de cas de retraités, fragilisés et menacés de résiliation. Elle avance aussi être surprise qu'un règlement puisse avoir une portée rétroactive. Sur ce point, il semblerait qu'il y ait des différences entre le Canton et la Ville.

Un commissaire demande de clarifier les attentes de la SURVAP car le règlement stipule que les résiliations sont impossibles une fois l'âge de la retraite passé sauf dans deux cas: la sous-occupation ou la sortie des clous des barèmes financiers.

M^{me} Studer répond qu'une des choses qui l'ont frappée concerne la sous-occupation et l'application formelle sans prise en compte de la situation personnelle du locataire. Il faudrait gagner en souplesse, comme le Canton le permet. Elle pense que les gens sont prêts à changer de logement si le loyer n'est pas plus élevé et s'ils peuvent garder leur cadre de vie. Elle estime que favoriser les échanges est important et qu'un accompagnement durant ces changements l'est aussi.

M^{me} Jaggi demande de préciser les définitions de «taux de sous-occupation manifeste» car tout n'est pas clair et la définition varie en fonction de la Ville, du Canton et de la Confédération.

Le président donne la définition proposée par le DFL: «La sous-occupation est considérée comme manifeste si le nombre de pièces du logement concerné dépasse de deux unités le nombre prévu selon l'article 5, sauf si l'occupant est une personne seule ou un parent seul avec enfant. Dans ce cas la sous-occupation est manifeste si le nombre de pièces dépasse d'une unité le nombre prévu à

l'article 5. Il y a également sous-occupation manifeste lorsque le nombre de pièces ne dépasse que d'une unité les normes fixées à l'article 5, mais que le logement est spacieux. Tel est le cas d'un logement d'une surface ou d'un volume supérieur à la moyenne, il en va en particulier ainsi d'un appartement de trois pièces dépassant les 60 m², d'un quatre-pièces dépassant les 80 m², d'un cinq-pièces dépassant les 100 m² et d'un six-pièces dépassant les 120 m².» Il poursuit en affirmant qu'il s'agit typiquement d'amendements sur lesquels la commission du logement travaille. Il demande ensuite à la délégation de la SURVAP s'ils considèrent que cette définition est légitime.

Personne ne réagit à la question du président.

M^{me} Ruchat répond que le président est allé trop vite dans sa réponse. Elle poursuit en disant vouloir rendre la commission attentive au fait que le temps passé avec la GIM en échanges écrits et téléphoniques est énorme et onéreux. Elle se demande si l'évaluation au départ au cas par cas ne serait pas plus efficace. Elle avance que souvent la réponse de la GIM tient dans le règlement, ce qu'elle trouve dur et choquant alors qu'il est question de personnes, de vies, de lieux de vie; si les enfants s'en vont, il y a encore des petits-enfants en visite à loger. Elle ajoute que ce n'est pas parce que les locataires sont au bénéfice de logements de la GIM qu'ils ne peuvent avoir une vie privée et encore moins que cela ne légitime qu'on les traite mal.

M^{me} Studer affirme que la définition de sous-occupation de l'Etat (2,5 pièces en plus et non 2) serait plus viable que la définition énoncée par le président.

Un commissaire est d'accord que passé un certain âge, il est certain qu'on ne dispose pas des mêmes capacités ou de la même force qu'un jeune. Il demande alors quelles sont les propositions de la SURVAP en matière de santé pour améliorer la vie des locataires car la commission du logement n'est pas compétente dans cette matière. Il ajoute que les réponses parfois déplacées de la GIM sont liées à des problèmes de formation et qu'il n'est pas normal que l'on donne de mauvaises réponses non plus.

M^{me} Ruchat convient que la formation pose problème, qu'il s'agit d'un problème de fond et que les locataires de la GIM n'ont pas à être jugés comme des délinquants, mais qu'ils sont dans ces logements par nécessité ou par choix. Ainsi, la GIM doit se rendre compte qu'elle traite avec des personnes.

Le commissaire demande quelle est la différence entre le Canton et la Ville.

M. Fuchs avance que le Canton donne un an pour régulariser une situation, délai que ne laisse pas la GIM. Le Canton admet aussi un nombre de pièces plus élevé au niveau de la sous-occupation. Il ajoute que le Canton utilise le RDU alors que la GIM met les pieds contre le mur pour l'instant.

M^{me} Studer rend la commission attentive au fait qu'en cas de maladie la même question se pose dans tous les logements: comment est-il possible d'adapter le logement en cas de handicap ou faut-il déménager? La GIM dispose d'immeubles adaptés pour les personnes âgées et en situation de handicap, il lui est donc possible de prévoir des échanges.

Le commissaire demande si, en tant qu'association, ils pourraient créer leur réseau d'échanges.

M^{me} Studer répond que l'association n'est pas propriétaire, elle ne peut donc pas le faire.

M. Fuchs affirme qu'un précédent existe dans la collaboration entre des fondations de l'Etat et la GIM pour les échanges, mais que cela pose problème. Il ajoute que l'association pousse les locataires à faire des propositions d'échanges internes.

Fin de l'audition, suite des travaux.

Un commissaire demande si des échanges d'appartements pouvaient être effectués après une annonce à la GIM.

Le président répond que selon la GIM, la réalité s'avérait plus compliquée que le principe de consentement car le non-respect de certains critères effectifs rend ces échanges consentis entre locataires invalides. Il y a donc eu peu de cas de rocares consenties entre locataires.

Séance du 27 janvier 2020

Audition de MM. Alberto Velasco, Christian Dandrès et de M^{me} Carole-Anne Kast, du comité de l'Association suisse des locataires (Asloca)

M. Velasco introduit le propos en expliquant que l'Asloca avait été contactée par M^{me} Salerno à l'époque où ils défendaient beaucoup de locataires de la GIM, ce qui a engendré des problèmes de pratiques notamment. A la suite de ces réunions, une commission de deux juristes de l'Asloca et deux juristes du département de M^{me} Salerno a été mise sur pied. La question fondamentale pour cette commission concernait l'évacuation, notamment celle des personnes âgées qui n'ont ni l'énergie ni la possibilité de chercher un logement ailleurs. D'ailleurs, dans les circonstances actuelles du marché immobilier, trouver un logement à Genève est difficile, même pour des personnes de la classe moyenne sortant des barèmes. Ayant siégé à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), il sait que les loyers du parc public sont fixés en fonction du revenu, peu importe le nombre de pièces. Ainsi, les rocares en Ville de Genève sont très faciles car le coût du logement n'entre pas en ligne de compte. L'Asloca ne trouve

donc pas compréhensible que cette solution ne soit pas mise en avant et n'a pas pu bénéficier de l'accès aux pratiques juridiques de la Ville en la matière.

M. Dandrès distribue deux documents à la commission: un courrier qui est une prise de position de l'Asloca au sujet de la pétition P-390, des projets de délibérations PRD-173, PRD-174, PRD-175, PRD-176 et de la résolution R-223 ainsi que des amendements y relatifs du Conseil administratif et une feuille de route présentée par l'Asloca aux médias le 17 janvier 2020, qui est le fruit d'une réflexion menée conjointement avec l'ALGIM. L'Asloca a une trentaine de milliers de membres individuels et une soixantaine d'associations qui défendent les intérêts particuliers de locataires soit d'un complexe résidentiel, soit d'un bailleur, ce qui est le cas avec l'ALGIM. Cette dernière a adhéré à l'Asloca il y a quelques années et a pu recenser avec l'aide du secrétariat juridique un certain nombre de pratiques et sur cette base a élaboré un certain nombre de bonnes pratiques qui sont proposées présentement à la commission du logement. Cette feuille de route est plus large que la thématique discutée, car il s'agit d'un cahier de revendications pour une politique sociale du logement en Ville de Genève dans le cadre des élections municipales mais aussi de la prochaine législature. Elle se décline en quatre axes: le premier, dans le contexte de pénurie et de très haute spéculation sur le marché locatif, est qu'il est important que le parc immobilier de la Ville ne s'érode pas. Or, l'Asloca a constaté par le passé qu'un certain nombre de logements du parc à caractère social en avaient été sortis et étaient alors passés au statut de logements à loyer libre avec des loyers passablement élevés.

La deuxième revendication, celle qui préoccupe la commission du logement, est de garantir les conditions d'habitat et de traitement des locataires. Ce qui revient à garantir une protection aux locataires de la Ville au moins équivalente à celle dont profitent les locataires des logements d'utilité publique (LUP) au niveau de l'Etat. La question environnementale, troisième revendication, thématique d'actualité, englobe la question de certains immeubles qui souffrent de manque d'entretien et doivent subir une rénovation dans la mesure où il s'agit à la fois d'une politique publique mais aussi du constat que le parc public n'a pas été entretenu ces dernières années. L'Asloca souhaiterait que ces travaux de rénovation énergétique se fassent sans majoration de loyer.

Enfin, la dernière dimension est plus prospective et s'attache à l'extension du parc locatif à caractère social de la Ville. Cette dernière doit pouvoir disposer d'instruments juridiques opérants pour ce faire. Or, la Ville, lorsqu'elle souhaite acquérir des immeubles (sans parler de terrain), se trouve dans une situation en tous points similaire à celle d'un acquéreur privé. L'Asloca souhaite donc lancer une initiative qui permettrait d'étendre les mécanismes de préemption qui existent dans la loi cantonale au bénéfice de l'Etat, de ses institutions et des communes pour les terrains aux biens immobiliers bâtis. Sur les éléments spécifiques liés à la commission, l'article 15 est repris et y sont intégrées les propositions de

l'Asloca en rouge aux pages 2 et 3 du document, qui se recoupent avec les propositions les plus progressistes soumises par la commission du logement.

M^{me} Kast affirme se tenir à disposition pour les éventuelles questions qui pourraient suivre. Elle ajoute aussi que dans les documents distribués, l'Asloca a essayé de synthétiser l'esprit des propositions de la feuille de route sur l'application du règlement pour pouvoir proposer des formulations qui paraissent intégrer les intérêts supérieurs des locataires en conditions fragilisées ou dans des situations de transition de vie qui nécessitent un traitement plus spécifique. Elle relève que pour l'Asloca, lorsque le règlement dit «le Conseil administratif ou la Ville de Genève peut résilier», il s'agit d'une possibilité, pas d'une obligation. Ainsi, une pratique administrative peut expliquer des cas où une dérogation serait nécessaire, comme le Canton le fait par le biais de ses pratiques administratives dans un certain nombre de cas.

M. Dandrès précise que la question de l'instrument juridique qui pourrait être utilisé est restée ouverte, que l'article 2 consiste en une modification du texte mais qu'il serait donc possible de passer par une pratique administrative comme l'a mentionné M^{me} Kast. L'autre possibilité serait de jouer sur le statut du logement car un certain nombre de logements ont été sortis du parc à caractère social. Il serait donc possible de passer par ce changement de statut pour protéger un certain nombre de personnes dont le profil type serait «personne à la retraite» ou disposant d'un bail depuis plus de vingt ans. Les pratiques administratives ne sont pas rédigées, mais celles de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) sont référencées dans la feuille de route. La modification du règlement est cependant synthétisée aux pages 2 et 3 du document si c'est la voie que la commission veut emprunter.

M^{me} Kast commente le document article par article. L'Asloca a prévu de clarifier la lettre b) de l'alinéa 1 qui concerne les cas de sous-occupation manifeste: il y aurait ainsi sous-occupation manifeste lorsque le logement compte 2,5 pièces de plus que le nombre d'occupants.

M. Dandrès précise qu'il y a une distinction entre le taux d'occupation à l'attribution du logement qui est de 2 pièces et celui en vue de la résiliation du contrat de bail qui serait de 2,5 pièces. La différence réside dans le règlement qui stipule que la résiliation intervient lorsque l'on est dans une situation de sous-occupation manifeste, ce qui est à peu près identique au règlement du parc locatif à caractère social du Canton et qui reprend une pratique administrative décrite dans la PA02205.

M^{me} Kast passe à la lettre c) de l'alinéa 1 qui concerne la fortune excessive: «ou si le montant de la fortune est manifestement excessif». L'Asloca n'est pas favorable aux propositions formulées essayant de définir en termes de nombre de loyers ce qu'est une fortune excessive car ce n'est pas forcément déterminant

par rapport au loyer du logement occupé. La fortune doit être considérée comme excessive lorsqu'elle donne des ressources utilisables par rapport au marché du logement. Si une personne est copropriétaire mais que c'est son ex-époux ou ex-épouse et sa famille qui y habitent, ce n'est pas parce qu'elle est propriétaire que cela lui donne des ressources pour se loger elle-même. L'Asloca préfère donc une définition plus ouverte et flexible, adaptable de cas en cas plus facilement qu'un calcul mathématique. Pour l'alinéa 1 dans son ensemble, l'Asloca propose de restructurer l'article pour qu'il soit plus audible. L'alinéa 2 ne contient rien de nouveau, mais peut être remplacé par une formulation nouvelle: «Le bail ne peut également pas 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.»

M. Dandrès ajoute que l'alinéa 2 est inspiré d'une pratique qui existe à l'OCLPF.

M^{me} Kast poursuit avec le nouvel alinéa 3 que l'Asloca propose comme une modification qui lui tient à cœur et est mentionnée dans sa feuille de route. «Hormis dans les cas visés aux lettres a), e), de l'alinéa 1, la Ville ne peut résilier le bail d'un-e locataire ayant atteint l'âge ordinaire de la retraite ou disposant d'un bail depuis vingt ans.» L'Asloca part du principe que dans ces cas-là on doit être en mesure de mettre en place des choses qui tiennent compte de la situation de la personne et que l'on ne peut pas attendre de résilier comme ça. La deuxième partie de l'alinéa 3: «demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations» concerne les cas de résiliation extraordinaires de type «non-paiement du loyer» ou «nuisance vis-à-vis des autres locataires». Ce sont des cas de résiliations qui doivent être réservés dans tous les cas. Mais a priori, pour des cas ordinaires de simple non-respect au règlement, l'Asloca part du principe qu'après l'âge de la retraite ou vingt ans de bail, il faut tenir compte de la situation du locataire et accepter une dérogation. Les autres modifications concernent l'alinéa 2 qui devient l'alinéa 4 et le nouvel alinéa 5 précise le principe de favoriser les rocades et ce que l'Asloca attend de la GIM dans ces cas.

M. Dandrès précise qu'il ne serait pas inutile que la Ville de Genève puisse collaborer avec l'Etat puisque ce dernier prévoit dans son règlement d'application de la loi sur le LUP d'avoir une base de données pour faciliter les rocades. Sachant que la Ville de Genève ouvre ses logements à d'autres personnes qu'à ses communiens, il serait utile d'avoir une base de données commune, créée et partagée avec l'Etat qui permettrait de faciliter les rocades.

M^{me} Kast précise que cette base de données de l'Etat n'existe pas mais que cette proposition pourrait permettre d'en créer une qui soit commune.

Questions et réponses

Une commissaire affirme qu'elle a une crainte vis-à-vis de l'alinéa 3 concernant des baux potentiellement refusés par la Ville à des personnes proches de la retraite par peur de ne pouvoir résilier leur bail le cas échéant.

M^{me} Kast répond qu'elle pensait que la GIM, comme la plupart des collectivités publiques, attribuait les logements selon une méthode objectivée en tenant compte de la date d'émission de la demande, de la situation sociale des locataires, etc. Elle fait référence au système de points utilisé dans sa commune. Il lui semble donc que des critères peuvent objectiver l'attribution des logements. Ainsi elle ne peut imaginer qu'avec une méthode objective d'attribution on puisse arriver à ce genre de travers. Si cela pouvait arriver, cela révélerait que les personnes en charge de l'attribution ne respectent pas les règlements et les règles internes, violant ainsi leur devoir de fonction. Elle ne pense donc pas que cet alinéa puisse produire ce genre d'effets.

M. Velasco ajoute qu'il s'agirait de discrimination.

Un commissaire demande combien l'Asloca a de membres. Il demande aussi, au regard de la pénurie, s'il ne faudrait pas créer des conditions-cadres pour rendre le marché attractif pour tous. En contraignant trop, d'autres gens souffriraient de conditions-cadres trop rigides et sortiraient de la Ville. Il affirme que l'Asloca se plaint que la restauration des immeubles ne se fait pas assez rapidement, ce avec quoi il est d'accord, mais que ces rénovations sont nécessaires pour loger des gens et favoriser les rocades même si cela engendrerait une augmentation de loyer car des gens sont prêts à payer un peu plus pour un logement rénové. Il demande ce que les gens eux-mêmes pourraient apporter pour l'amélioration de leurs conditions de vie, même financièrement.

M. Velasco répond qu'il y a 32 000 membres à l'Asloca.

M. Dandrès affirme que Genève est attractive pour les capitaux, la construction et les investissements immobiliers. Les taux d'intérêt de la Banque nationale suisse (BNS) sont négatifs, énormément d'argent peut donc être investi dans la pierre, en particulier à Genève où la capacité financière des ménages est plus élevée que celle dans d'autres villes européennes. Il n'y a pas de problème pour trouver des capitaux pour construire, il manque des terrains. Les rendements à deux chiffres sont incompatibles avec des logements abordables. Or, la majorité des logements disponibles sont sur le marché privé et le parc de la Ville constitue 3 à 5% des logements qui existent. Il faut avoir un socle, a minima, disponible pour les personnes exclues du marché privé où les loyers atteignent des sommets. Il faut pouvoir loger les gens à des conditions acceptables. Mais ce n'est pas coûteux pour la Ville car même si les loyers sont bas, avec des immeubles très largement amortis pour l'essentiel, des rendements sérieux existent. En observant ce

que la Confédération dit sur le fonds de roulement, le soutien à la construction de logements en coopérative, la Confédération a fait du bénéfice car elle peut lever des capitaux à taux 0 ou négatif et les prêter avec des intérêts. Le différentiel permet donc à cette politique publique d'être rentable. En augmentant le parc immobilier de la Ville, on pourrait répondre à la situation qui s'est aggravée ces dernières années et aussi éviter les mécanismes de spéculations. Il affirme que l'Asloca constate depuis une quinzaine d'années qu'une spéculation sur des immeubles locatifs achetés et revendus à des montants plus élevés existe, ce qui met une pression sur les locataires en place sans créer un logement de plus. Le nouvel acquéreur qui a payé un immeuble locatif cher veut obtenir des rendements à la hauteur de son investissement, il va donc devoir pressuriser les locataires en place. Si la Ville pouvait de temps en temps acquérir des logements supplémentaires et freiner la spéculation immobilière, ce serait dans l'intérêt de tout le monde.

Le président réoriente les discussions sur le sujet de la séance.

Une commissaire demande quelles sont les méthodes de catégorisation exactes qui permettraient une attribution objectivée des logements sociaux.

M^{me} Kast, qui préside la Fondation immobilière de la Ville d'Onex et une fondation cantonale de logements d'habitations à bon marché (HBM), présente les modèles qui y sont utilisés: à Onex, des points sont attribués selon certains critères. Une année d'attente offre 1 point, une situation de couple séparé mais pas encore séparé physiquement faute de logement offre 3 points, une situation de bail résilié avec date d'évacuation vaut 5 points, etc. Les dossiers totalisent un certain nombre de points et quand un logement se libère, les dossiers qui ont le plus de points sont traités en premier. C'est une méthode qui a ses avantages et ses inconvénients. La deuxième, aux fondations, des catégories sont créées selon la situation actuelle du locataire: cinq catégories, appelées 50 000, 40 000, 30 000, 20 000 et 10 000. Les plus urgents étant les 50 000 qui sont les situations d'urgences sociales, les gens sans logements. Les 40 000 sont les situations de logements très précaires. Les 30 000 sont des taux d'effort trop forts, des taux d'occupation trop forts. Les 10 000 sont les gens qui ont envie de changer de manière légitime (pour se rapprocher du lieu de travail par exemple), mais qui ne sont pas mal logés en soi. Les 20 000 sont ceux qui ont une raison de changer plus forte que le choix personnel: des suroccupations légères, etc. L'ancienneté et d'autres situations offrent des points: 51 000, 52 000, etc., lorsqu'un appartement se libère, la commission des logements reçoit le dossier qui a le plus de points de chaque catégorie et arbitre entre ces cinq dossiers. Un sixième peut être ajouté par un membre de la commission qui juge une situation particulière ou prioritaire. La commission statue sur l'urgence des cinq dossiers et choisit l'ordre dans lequel un logement leur sera attribué. Il est donc objectivement difficile d'évacuer une personne à la retraite qui tomberait sous couvert de la clause de non-résiliation

pour les seniors car les cinq dossiers sont choisis selon des critères objectifs. Ces critères de pré-sélection sont objectifs et établissent la base sur laquelle les décisions sont prises.

M. Dandrès stipule que l'article 6 du règlement liste les critères et les conditions d'attribution et prévoit les rocadés. Les propositions faites dans le document présenté plus tôt reprennent celles qui émanent de la commission et s'insèrent dans l'esprit du règlement.

Une commissaire demande de préciser si, à l'alinéa 2 article 15 stipulant «deux ans après le départ de l'un des occupants», c'est la date du jugement qui fait foi car il est difficile de déterminer le départ de l'un des deux conjoints.

M. Dandrès affirme qu'il faut laisser le temps à la personne de pouvoir cicatriser ses plaies et partir dans un autre logement.

La commissaire demande ce qu'il entend par «cicatriser ses plaies» car le délai lui semble un peu court. Elle propose trois ans.

M. Dandrès rétorque que l'alinéa 2 a été repris tel quel de la pratique de l'Etat.

Un commissaire demande si l'Asloca veut, selon sa feuille de route, reprendre l'ensemble des critères qui figurent dans la réglementation sur les LUP. Il demande si l'Asloca propose d'abandonner la distinction entre différentes formes d'habitants, à savoir entre les couples et les familles avec enfants principalement et demande aussi pourquoi on passe de 2 à 2,5 pièces.

M. Dandrès répond d'abord qu'il y a un intérêt fort à respecter le règlement pour que l'appartement soit le mieux occupé possible. De plus, en résiliant un contrat de bail dans une situation de pénurie qui dure à Genève depuis plusieurs décennies, on induit une pression extrêmement forte sur les personnes concernées qui auront beaucoup de difficultés à pouvoir se reloger.

Le président précise que le chiffre de 2,5 est le même que celui proposé par le Conseil administratif dans ses amendements sur la définition de la sous-occupation.

M. Dandrès fait la distinction entre résiliation et attribution. En attribuant un logement, on part du principe que la personne concernée n'en a pas alors qu'en cas de résiliation l'acte a un impact beaucoup plus fort sur le relogement, la vie de famille ou affective de la personne. Dans ce contexte, il vaut la peine de faire preuve d'un peu plus de souplesse en matière de résiliation. Il ajoute qu'il s'agit d'une base réglementaire et que la Ville de Genève n'est pas celle de New York, les personnes en charge de l'application du règlement ou le Conseil administratif peuvent contacter ces gens et leur présenter des solutions, des propositions de rocadés ou des alternatives. Les cas pourraient ainsi être traités sans avoir

strictement recours au règlement. Si le règlement doit être appliqué, l'Asloca préconise de laisser un peu plus de souplesse lorsqu'il s'agit de résilier des contrats de bail. Il estime qu'il fallait éviter une refonte totale du règlement car il a été bien pensé et l'idée sous-jacente est de s'inspirer des pratiques des LUP, en considérant les similitudes entre le Canton et la Ville de Genève concernant la situation de pénurie, l'intérêt public et la taille du parc immobilier qui sont les mêmes. On peut donc s'inspirer de cette pratique et affirmer qu'un locataire d'un logement d'habitation à loyer modéré (HLM) n'a pas plus ou moins de droits qu'un autre locataire de la GIM dans une situation similaire. C'est pour cela que l'Asloca a repris ces pratiques administratives en ajoutant la pratique de l'OCLPF pour simplifier et éviter d'ouvrir une période de test durant laquelle l'administration devrait tâtonner pour la mise en œuvre.

M^{me} Kast précise que l'Asloca ne dit pas qu'il faut abandonner le fait adulte-enfant dans le cadre de l'attribution, il ne s'agit que de la question de la résiliation en cas de sous-occupation manifeste.

M. Dandrès ajoute que le règlement stipule que le taux d'effort peut être augmenté par une majoration du loyer. Un incitatif est possible sur le locataire plutôt que la résiliation du contrat de bail qu'à sa connaissance la GIM n'utilise pas. Si en parallèle on lui fait quelques propositions de rocares, le locataire intelligent prendra ce qui lui coûte le moins.

M. Velasco ajoute que le loyer est fixé en fonction du revenu.

Un commissaire revient sur la notion de fortune et affirme que le contexte concerne des gens qui bénéficient «d'avantages» avec des loyers modérés et qu'il faut mieux cadrer les mots «manifestement» et «excessif». Il trouve que des jalousies peuvent être engendrées par la définition de l'excessivité.

M. Velasco répond qu'un débat a eu lieu avec M^{me} Bietenhader à la FVGLS à propos d'une fortune de 500 000 francs. Il considère qu'une personne qui a travaillé toute sa vie et mis de l'argent de côté, si elle était mise à la porte allait peut-être utiliser cette fortune pour payer des loyers bien plus excessifs. A un moment donné, elle sera peut-être obligée d'aller au social car elle ne pourra plus payer. Il se demande s'il faut maintenir une personne dans un logement social avec cette fortune et éviter qu'elle se retrouve à l'hospice ou la sortir pour qu'elle liquide cette fortune et se retrouve au service social. Ainsi, il faut prendre en compte l'âge lié à cette fortune, car une personne disposant de 600 000 francs à 20 ans n'est pas dans la même situation qu'une personne disposant de la même fortune à l'âge de la retraite. Il y a donc une marge d'appréciation à garder.

Le commissaire demande qui décide du montant jugé excessif.

M. Dandrès affirme qu'il s'agit d'une notion juridique à spécifier. L'administration aura besoin de souplesse pour analyser les situations. L'Asloca ne juge pas

qu'il faille supprimer la notion, mais si elle est définie trop précisément comme dans la pratique administrative de l'Etat (vingt-cinq fois le loyer mensuel), les circonstances peuvent péjorer certains locataires. La règle ne doit pas être définie de manière mécanique pour éviter l'injustice et l'arbitraire.

Un commissaire demande si la deuxième partie de l'alinéa 3 article 15 peut être dangereuse pour les locataires dans le cas où il serait accepté. Sachant que cela pourrait inciter la GIM à résilier des contrats de bail dans la dix-neuvième année par peur d'être bloquée une fois la limite des vingt ans atteinte.

M. Dandrès rétorque qu'il s'agit d'une faiblesse du règlement actuel avec les lettres a) à e) qui sont les conditions de résiliation réglementaires d'un contrat de bail. Il y a quand même une référence faite au Code des obligations qui pose une base légale pour la Ville. Mais si on part du principe que la Ville se limite à ces motifs-là, l'idée était de laisser de la marge pour les motifs extraordinaires. C'est pour cela que les défauts de paiement et les devoirs de diligence ne sont pas précisés ainsi que d'autres situations comme des travaux dans un immeuble qui nécessitent le départ d'un locataire. L'esprit du règlement est de protéger les bénéficiaires de logements à caractère social. Dans ce contexte, la Ville ne devrait pas résilier le contrat de bail d'une personne de 64 ans sur le motif qu'elle sera à la retraite à 65 ans.

M^{me} Kast ajoute que si l'administration municipale fait décider au Conseil administratif la résiliation du bail d'un locataire pour le seul motif qu'il a dix-neuf ans de bail, elle ne respecte pas sa mission de loger des gens. Si on résilie un bail à la dix-neuvième année pour se protéger d'une éventuelle envie de résiliation à partir de la vingtième, c'est totalement contraire aux règles de bonne foi.

Le commissaire précise qu'il ne pensait pas à une situation stable. Il imaginait un cas où une procédure serait en cours et que la charge administrative de travail la fasse durer jusqu'à la dix-neuvième année. De peur de se retrouver bloqué à partir de la vingtième année, la procédure serait accélérée.

M^{me} Kast répond que dans des cas flagrants comme la sous-location, le bail peut de toute façon être résilié car il n'y a pas de raison de protéger ces pratiques.

M. Dandrès répond qu'une règle doit être posée, mais que le risque sera très faible car les locataires doivent préciser leur situation année après année et en principe cela ne devrait pas poser de problème à moins que l'administration ne prenne un retard considérable.

Séance du 17 février 2020

Discussion et votes

Le président commence par préciser un point de divergence à propos des auteurs du projet de délibération PRD-174, dont M^{me} Pérez considère en être la première auteure et M^{me} Studer également. Il n'a pas de commentaire à ce stade et ce n'est pas à la commission du logement d'arbitrer l'enjeu mais au Service du Conseil municipal. Il propose ensuite de procéder à la discussion et au vote final des objets portés à l'ordre du jour car ces derniers sont traités par la commission depuis quinze séances et par égard pour les auteurs et les personnes concernées, la commission devrait se prononcer rapidement désormais. Il ajoute aussi que le délai demandé par un commissaire du Parti libéral-radical pour que les groupes puissent se concerter est désormais passé. Il demande donc s'il y a des déclarations des partis et soumet aux commissaires deux propositions: soit procéder à des votes séparés pour chaque objet, soit voter l'amendement général qui leur a été adressé par courrier électronique et qui permet d'éviter certaines contradictions dans les projets de délibérations.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre prend position en affirmant avoir lu l'amendement du règlement pour lequel il n'a qu'une remarque: si l'on ne peut plus résilier un bail, la Ville se charge de payer les loyers mais on n'en trouve pas de trace dans le texte. Les applications posent donc des problèmes pour les gens après coup.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois affirme avoir traité le cas personnellement sur internet et avoir constaté que les gens n'étaient pas au courant de leurs droits et de leurs possibilités. De plus, les étrangers ne connaissent pas les lois et n'osent parfois pas demander d'éclaircissements ou d'explications. La GIM devrait informer les gens du risque d'expulsion qu'ils encourent le cas échéant et des possibilités qui s'offrent à eux bien que cela ne soit pas son rôle. La GIM n'a pas à informer et à aider les gens à réunir les documents demandés mais pourrait toutefois les rediriger vers l'une des nombreuses antennes sociales que M^{me} Alder a selon lui bien fait d'installer. Ainsi, il pense que beaucoup de ces problèmes d'expulsions pourraient être éradiqués en aidant les gens à trouver une aide. Il imagine aussi qu'une loi pourrait stipuler que toutes les possibilités pour éviter ce genre de problèmes doivent être prises en compte. Il est sûr qu'un besoin en information est là et il aimerait que ce cas soit traité dans sa profondeur en amenant quelque chose en plus pour l'avenir.

Une commissaire d'Ensemble à gauche demande s'il serait possible de ne pas mettre d'accent dans les titres des fichiers joints par e-mail. De son point de vue l'amendement général peut être accepté comme tel pour éviter que des personnes ne perdent leur logement pour des raisons soit de changement de règlement en cours alors qu'elles pouvaient y accéder auparavant, soit pour des raisons d'âge.

Une commissaire du groupe des Verts indique soutenir l'amendement général.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien souhaiterait que les quatre projets de délibérations et la résolution soient traités séparément.

Un commissaire du Parti libéral-radical déclare que son groupe est pour traiter les objets de manière générale selon la proposition de l'Asloca à la condition que «le montant de la fortune est manifestement excessif» soit retiré de l'article 15, alinéa 1, lettre c.

Le président propose le premier vote.

Par 11 oui (1 MCG, 1 UDC, 3 PLR, 1 Ve, 3 S, 2 EàG) contre 1 non (PDC), la discussion se fera à partir de l'amendement général.

Le président récapitule la demande d'amendement du Parti libéral-radical et demande si les commissaires ont d'autres sous-amendements à soumettre.

AMENDEMENT GÉNÉRAL:

Proposition de modification du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève

Concerne:

- la P-390, les PRD 173, 174, 175, 176, la R-223 et les amendements déposés par le Conseil administratif y relatifs;
- le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (ci-après Règlement).

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 ou disposant d’un bail depuis vingt ans ne peut se voir expulsé de son logement. Le bail ne peut également pas 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.

2 En cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s’efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

3 La lettre c) de l’alinéa 1 s’applique lorsque le locataire s’acquitte du loyer maximum (art. 12) et que le rapport entre ce loyer et le revenu familial déterminant est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives. Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l’incite à trouver une solution de relogement, *en s’efforçant de proposer un logement dont elle est propriétaire ou en permettant une rocade*. La GIM peut renoncer à la résiliation ou en différer les effets dans le temps lorsque le locataire a des projets susceptibles de modifier à la baisse, à court terme, le revenu déterminant et de faire passer le rapport précité en dessus du seuil de 10%, ou dans les cas de rigueur (grand âge, maladie). La GIM s’efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié en vertu de la lettre c) de l’alinéa 1.

Art. 16 Entrée en vigueur et abrogation

al. 1 Le présent règlement entre en vigueur immédiatement au terme du délai référendaire.

al. 2 Il remplace dès cette date tous les règlements et normes antérieurs, lesquels continueront cependant à s’appliquer tant que le présent règlement n’est pas applicable aux contrats de bail en cours.

al. 3 (nouveau)

Pour les locataires dont les baux n’auraient pas été conclus sous l’empire du présent règlement, la mise en œuvre de celui-ci ne saurait entraîner une résiliation du contrat de bail.

Art. 17 Disposition transitoire

Concernant la détermination du revenu familial, il convient de prendre acte que le RDU est désormais opérationnel et que la disposition transitoire de l'article 17 du Règlement n'a plus lieu de s'appliquer.

Art. 17 Disposition transitoire

Aussi longtemps que le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant donnant droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 n'est pas opérationnel, la GIM appliquera les règles suivantes pour la détermination du revenu familial, en lieu et place des articles 13 et 14 du règlement:

a) Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer est le revenu annuel brut de l'ensemble des personnes habitant dans le logement:

b) Sont notamment considérés comme des éléments du revenu brut, le salaire, le revenu d'une activité indépendante, les pensions reçues, les revenus locatifs, les indemnités de chômage et de perte de gain, les rentes des assurances sociales fédérales et cantonales et les allocations familiales, ainsi que les prestations d'assistance:

c) Au revenu annuel brut, selon l'alinéa 1, il est ajouté 1/15^e de la fortune de l'ensemble des personnes habitant dans le logement.

d) Sont déduits du revenu familial déterminant:

— les 8% du revenu lié au salaire, aux revenus de l'activité indépendante, aux indemnités de chômage et de perte de gain;

— une déduction forfaitaire de 2600 francs par an et par charge de famille.

Par charge de famille, on entend les enfants mineurs ou majeurs qui font ménage commun avec le locataire ou pour lesquels celui-ci s'acquitte effectivement d'une pension alimentaire. Constitue également une charge de famille l'obligation légale du locataire effectivement assumée de venir en aide à des ascendants en ligne directe, qu'il s'agisse de personnes occupant le logement avec lui, ou non.

e) Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu de la personne concernée déterminant est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.

f) Lorsque le locataire accueille de manière durable un rentier, les rentes SPC, AVS et AI de ce dernier peuvent être déduites du revenu familial déterminant, à l'exception des subsides pour le logement.

g) Lorsque le taux d'activité total du groupe familial est inférieur aux valeurs suivantes:

- 80% pour la personne seule;
- 100% pour un couple avec enfant;
- 150% pour un couple sans enfant;

le revenu familial est augmenté pour atteindre l'équivalent des pourcentages d'activité mentionnés ci-dessus. Cette mesure ne s'applique pas aux familles monoparentales. En outre, dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.

h) Le revenu familial, tel qu'il est défini ci-dessus aux lettres a) à g), est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ou de tout autre document probant.

i) Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM tous les renseignements probants permettant de déterminer le revenu et la fortune du ménage et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui.

j) Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée.

k) Toute modification du revenu familial entraîne une adaptation du loyer effectivement dû. Cette adaptation est signifiée par la GIM au locataire pour la plus proche échéance contractuelle, selon les formes requises par le Code des obligations. En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien propose d'en revenir à la proposition originale de la magistrature sur l'article 15, alinéa 1, lettre b: revenir à «2 pièces» plutôt que «2,5 pièces». Il pense qu'augmenter le nombre de pièces pourrait figer le système et ne plus permettre au système de répondre à la politique sociale de la Ville. En étant trop généreux, l'inconvénient principal concernerait les jeunes familles qui ne trouveraient pas de logement car les appartements seraient occupés par des gens qui n'en ont pas besoin impérativement.

Le président demande si les commissaires veulent prendre position au sujet du sous-amendement proposé par le Parti libéral-radical. Sans réponse il passe au sous-amendement proposé par le Parti démocrate-chrétien.

Un commissaire du groupe des Verts affirme que la politique de la Ville pour un couple était que les personnes devaient partager la chambre et ne leur remettait donc pas un 4-pièces. Il y a donc déjà une politique restrictive et les 2,5 pièces lui semblent proportionnées. De plus, cela ne concernerait que des cas exceptionnels.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien répond que le problème tient dans le cumul des quotas. Si les personnes, passé un certain âge, ne peuvent plus voir leur bail résilié et que l'espérance de vie est en augmentation, ces dernières vivront plus longtemps dans leur logement et le système sera figé. On empêche donc l'accès à ces logements aux jeunes familles qui en ont besoin. Il comprend toutefois que l'on veuille privilégier les personnes âgées pour des raisons affectives, mais une politique sociale doit répondre à des objectifs plus clairs et ne pas exclure ceux qui en ont le plus besoin. Il termine en affirmant que l'on se calque sur la position de l'Asloca qui s'exprime au nom des locataires mais se demande qui s'exprime au nom des futurs locataires.

La commissaire Verte rétorque qu'en l'occurrence toutes ces séances ont été menées dans le but précis de préserver le logement de personnes dans des conditions particulières, à des âges particuliers et dans des situations particulières. Il ne resterait donc que quelques personnes concernées et la politique n'est donc pas générale mais ciblée sur les personnes les plus vulnérables. Elle ajoute que l'on n'oppose pas les intérêts de jeunes familles à ceux de personnes âgées, mais on parle de quelques personnes subissant des situations particulières et qui se sont vu résilier un bail alors qu'elles étaient âgées.

Une commissaire d'Ensemble à gauche affirme que l'on parle de résiliation, pas de nouveaux baux. La manière de compter les pièces est aléatoire, elle avance l'exemple de certaines pièces qui sont minuscules mais comptées comme pièces à part entière alors qu'elles ne répondent pas au besoin en espace. Elle pense que l'Asloca ne défend pas uniquement les locataires mais aussi les personnes en recherche de logement.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien répond qu'il a bien compris qu'il s'agit de protéger les personnes vulnérables mais comme le parc de logements n'est pas extensible, il faut mettre en place une politique de construction de logements et d'intégration au sein de la GIM. Comme ce n'est pas le cas, cela exclut de fait les jeunes familles qui ne peuvent plus rester en Ville de Genève et doivent aller vivre plus loin. Il faut selon lui partir du principe que le nombre de logements est fixe.

Le président affirme que la Fondation Ville de Genève met en place plusieurs projets de constructions qui aboutiront à la création de 700 logements au fil des dix prochaines années.

Un commissaire d'Ensemble à gauche répond en demandant où vont les gens sortis des logements sociaux. Ils ne trouvent pas non plus de logement et doivent aussi se loger au-delà de la frontière. Il s'accorde avec son collègue du Parti démocrate-chrétien sur la question du manque de logements.

La commissaire Verte affirme que la pression évoquée par son collègue du Parti démocrate-chrétien est d'autant plus violente sur les personnes vulnérables et âgées.

Une commissaire d'Ensemble à gauche rappelle qu'une votation récente pour des logements abordables a été acceptée à Genève mais pas dans le reste de la Suisse. Si les mêmes personnes qui défendent le fait que les propriétaires ne sont pas obligés de créer des logements abordables sont les mêmes qui avancent qu'il faut faire venir les jeunes dans les logements occupés par des personnes âgées, une question de cohérence se pose. Pour elle, il est important de défendre les personnes qui ont déjà ces logements et de ne pas les mettre dans des situations encore plus précaires tout en aidant les jeunes personnes à se loger. Ce n'est cependant pas une raison de confronter ces deux cas de figure.

Le président propose de procéder au vote par éléments amendés dans l'amendement général.

La commission vote le sous-amendement à l'amendement de l'article 15, alinéa 1, lettre b, proposé par le Parti démocrate-chrétien: retirer la mention «2,5 pièces» et la remplacer par «2 pièces».

Par 9 non (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 PLR, 1 MCG) contre 3 oui (1 PDC, 1 PLR, 1 UDC), le sous-amendement est refusé.

La commission vote l'amendement de l'article 15, alinéa 1, lettre b, non sous-amendé.

Par 8 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 PLR) contre 3 non (1 PDC, 1 PLR, 1 UDC) et 1 abstention (MCG), l'amendement est accepté.

La commission vote le sous-amendement de l'article 15, alinéa 1, lettre c, proposé par le Parti libéral-radical: retirer la mention «ou si le montant de la fortune est manifestement excessif». Si l'amendement est refusé, le sous-amendement est accepté.

Par 6 oui (1 Ve, 3 S, 2 EàG) contre 5 non (3 PLR, 1 UDC, 1 PDC) et 1 abstention (MCG), l'amendement est accepté, le sous-amendement du Parti libéral-radical est donc refusé.

La commission vote l'amendement «Hormis dans les cas visés aux lettres a), e), un-e locataire ayant atteint l'âge ordinaire de la retraite ou disposant d'un bail depuis vingt ans ne peut se voir expulsé de son logement. Le bail ne peut également pas 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.»

Par 11 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (PDC), l'amendement est accepté.

La commission vote l'amendement de l'article 15, alinéa 3: ajout de la mention «en s'efforçant de proposer un logement dont elle est propriétaire ou en permettant une rocade».

Par 12 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG), l'amendement est accepté à l'unanimité.

La commission vote l'article 16, alinéa 3 nouveau: «Pour les locataires dont les baux n'auraient pas été conclus sous l'empire du présent règlement, la mise en œuvre de celui-ci ne saurait entraîner une résiliation du contrat de bail.»

Par 10 oui (3 PLR, 1 UDC, 1 Ve, 3 S, 2 EàG) contre 1 non (PDC) et 1 abstention (MCG), l'amendement est accepté.

La commission vote la suppression de la disposition transitoire (article 17).

Par 10 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC) et 2 abstentions (MCG, PDC), l'amendement est accepté.

Le président procède à la lecture du texte dans son ensemble tel qu'amendé par la commission.

La commission vote pour l'adoption du texte amendé dans son ensemble.

Par 11 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (PDC, S), le texte amendé est accepté.

Le président demande à présent si les commissaires veulent renvoyer la pétition P-390 au Conseil administratif.

Une commissaire du groupe des Verts propose de la renvoyer car s'il y a des discussions sur ces amendements, la pétition pourrait faire office de back-up.

Un commissaire du Parti libéral-radical propose de lier la pétition pour éviter d'avoir une discussion sur la pétition en plus de celles sur les projets de délibérations.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre répond que les demandes de la pétition ont été résolues par les amendements. Il pensait d'ailleurs qu'elle avait déjà été retirée.

Le président répond que la commission du logement peut la classer ou la renvoyer au Conseil administratif. L'amendement général annule et remplace les autres objets, par contre le sort de la pétition ne peut être voté «pour ou contre» mais «classé ou renvoyé au Conseil administratif».

Une commissaire d'Ensemble à gauche trouve logique de renvoyer la pétition au Conseil administratif car elle fait partie de la réflexion qui a permis d'aboutir à ces conclusions.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre pense qu'il faut la classer.

La commission vote pour le renvoi de la pétition P-390 au Conseil administratif.

Par 6 non (3 PLR, 1 UDC, 1 MCG, 1 PDC) et 6 oui (1 Ve, 3 S, 2 EàG), la commission vote en faveur du classement de la pétition P-390.

Un commissaire d'Ensemble à gauche affirme ne pas avoir compris sous quelle forme l'amendement sera présenté.

Le président répond que c'est un amendement général au règlement qui annule et remplace les objets précédents. Il sera présenté et proposé comme projet d'amendement sur le règlement LC 21 531.

Le commissaire d'Ensemble à gauche précise qu'il s'agit donc d'un projet de délibération présenté par les membres de la commission du logement pour s'assurer que les formes soient respectées et que le projet ne soit pas rejeté.

Le président propose, au vu du temps pris par la commission pour traiter ces objets, qu'un communiqué de presse soit envoyé pour informer que la commission a statué sur ces objets.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien n'est pas en faveur de publier des communiqués de presse à un mois des élections et n'en voit pas l'utilité car le projet sera traité en plénum. D'autant plus que le processus n'est pas abouti. Il désire aussi entendre formellement M^{me} Salerno en plénière sur le sujet.

Le président justifie sa proposition car quinze séances et une grande quantité d'auditions ont été menées sur ces objets. De plus, les usagers de la GIM ont beaucoup d'attentes sur ces objets et il serait courtois de leur présenter l'avancée des travaux.

Le commissaire d'Ensemble à gauche est d'accord d'envoyer un communiqué.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien pense que le débat n'est pas abouti et qu'il n'y a pas d'unanimité. Il avance aussi que la Suisse a l'habitude de voir des processus d'élaboration de projets très longs. Les attentes des usagers de la GIM inciteront le rapporteur à déposer son rapport rapidement. Il avoue que ne pas avoir la position de la magistrate le dérange.

Le président précise que s'il y a un communiqué, il sera rédigé au nom de la majorité de la commission et pas de la commission.

Une commissaire du groupe des Verts pense que les pétitionnaires attendent depuis longtemps et les personnes qui ont suivi le débat ont vu arriver le sujet sur le tapis et repartir à la commission alors que précédemment ils ont attendu quinze

séances éparpillées sur deux ans pour avoir des éléments de réponse. Elle pense qu'informer que la commission a terminé de traiter ces objets est nécessaire.

Le commissaire d'Ensemble à gauche répond, à propos de l'audition de M^{me} Salerno, qu'elle avait déclaré s'être mise d'accord avec l'Asloca.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien rétorque qu'elle ne s'est pas mise d'accord sur tous les points.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre voulait confirmer la position de son collègue du Parti démocrate-chrétien et pense qu'il est prématuré d'annoncer que la commission a statué. Il préfère attendre l'acte final et l'acceptation par la plénière.

Un commissaire du Parti libéral-radical pense que si les commissions envoient des communiqués sur leurs travaux trop fréquemment, ces derniers peuvent avoir un impact sur les discussions en plénière en mettant une pression sur des gens qui n'auraient pas forcément voté de la même manière dans d'autres circonstances. Il considère ce chemin comme potentiellement dangereux.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien pense que le produit final n'est pas sûr et essaie de réfléchir à des situations où une commission a procédé à un communiqué de presse pour faire pression sur le Conseil administratif face à une actualité brûlante. Or, il ne voit donc pas l'actualité brûlante qui générerait l'intérêt de publier un communiqué de presse dans ce cas.

Le président répond qu'il n'y a pas que la commission des finances qui communique à l'issue des travaux de commission et que cela a déjà été fait par la commission du logement sur proposition d'une commissaire Verte. Il poursuit en s'accordant sur le fait qu'il s'agit de faire pression sur le Conseil administratif. Ce dernier a par ailleurs présenté une série d'amendements compliqués à saisir en dernière minute avant le Conseil municipal en plénière sans passer par la commission. La commission avait d'ailleurs approuvé un courrier adressé à la conseillère administrative pour exprimer son mécontentement face à cette manière peu élégante de procéder. Quant à la question de l'aboutissement du projet, il répond que des délibérations et des votes ont eu lieu, que l'idée du projet final est plus claire et que le travail n'est donc pas bâclé.

Le commissaire du Parti libéral-radical répond que le problème tient dans le fait que le vote n'est pas unanime.

Le président propose donc de mentionner une majorité de la commission et de ne pas préciser le détail des votes.

Une commissaire d'Ensemble à gauche est dubitative face à ce type d'actions, elle n'y voit pas autre chose que de la publicité en période d'élections. Elle pense

que les pratiques particulières de M^{me} Salerno concernant le traitement de ces sujets posent en effet problème et ne pense pas qu'il y ait de bonnes raisons de la réauditionner.

Une commissaire du groupe des Verts rappelle que la dernière fois qu'elle a proposé cela, il s'agissait d'un sujet d'actualité concernant le droit des femmes et la violence domestique. Or la motivation est différente dans ce cas car certains sujets encore pendants à la commission de conciliation en matière de baux et loyers ne peuvent être indéfiniment en attente et les procédures peuvent attendre encore quelque temps. Alors que si la communication n'est pas faite, des procès-verbaux de conciliation disproportionnés peuvent être soumis. La question était donc d'informer les gens sur le fait que l'aboutissement est proche.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien propose que le rapporteur soit diligent dans la rédaction de son rapport.

La commission vote sur l'envoi d'un communiqué à la presse sur le résultat des travaux, qui est accepté par 8 oui (2 EàG, 4 S, 1 Ve, 1 MCG) contre 3 non (1 PDC, 1 PLR, 1 UDC) et 2 abstentions.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien demande que le communiqué soit proposé aux commissaires avant publication et propose que le résultat des votes ne soit pas divulgué. Il aimerait aussi savoir ce qui y figurera.

Le président demande si les commissaires préfèrent que le communiqué mentionne la commission ou la majorité de la commission en mentionnant l'amendement qui a été voté.

Le commissaire du Parti démocrate-chrétien aimerait voir le communiqué avant qu'il soit publié pour savoir quel objet précis y sera mentionné.

Le président propose d'y inscrire le nombre de séances, le fait que le projet a été déposé en avril 2018 puis renvoyé après un premier rapport, les dernières auditions et le vote final ainsi que les amendements votés par la commission. Il estime important de mentionner ce qui a été voté et pas qui a voté.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre ajoute qu'il faut préciser que l'acte final est encore sous réserve du vote du plénum.

Les commissaires adoptent donc les formes: «majorité de la commission» et «sous réserve des votes du Conseil municipal».

Une commissaire du Parti libéral-radical demande comment la communication à l'extérieur sera faite: sous la forme d'un amendement proposé par l'Asloca ou autrement.

Le président répond qu'il devra être mentionné «suite aux travaux de la commission» car une partie des propositions ont été amendées en commission.

La commissaire du Parti libéral-radical demande si le fait que l'amendement ait été proposé par l'Asloca sera mentionné et si les chiffres des propositions et de la pétition seront aussi mentionnés avec les auteurs de ces textes.

Le président répond que oui, mais que la position de la commission est de répondre à l'ensemble de ces objets par les amendements découlant de la proposition d'amendement général sur laquelle un vote a eu lieu.

La commissaire du Parti libéral-radical demande si la commission doit formellement proposer un chiffre.

Le président répond que selon lui c'est le rapporteur ou le Service du Conseil municipal qui le fera.

Un commissaire du Parti libéral-radical demande si les commissaires peuvent recevoir le communiqué avant sa transmission.

Le président répond que oui, mais que le contenu lui semble clair en termes de formulation. Il résume que les dates importantes doivent figurer ainsi que les objets initiaux, la proposition de modification générale en mentionnant «la majorité de la commission» et «sous réserve d'approbation par le Conseil municipal».

La commission vote sur la relecture du communiqué avant sa publication, qui est refusée par 6 non (4 S, 1 EàG, 1 MCG) contre 5 oui (1 PDC, 3 PLR, 1 UDC) et 2 abstentions (Ve, EàG).

Séance de la commission des pétitions du 5 novembre 2018

Audition de M^{me} Elisabeth Jacot-Colmez, présidente de l'Association de locataires de la Gérance immobilière municipale (ALGIM), de MM. Michel Vincent et Damien Pasche, secrétaire et trésorier de l'association

M^{me} Jacot explique les raisons qui ont amené d'une part à la création de l'ALGIM et, d'autre part, à l'élaboration de la pétition P-390, qui ont eu lieu quasiment en même temps. L'ALGIM a été créée le 22 mars 2018, en raison de différends avec la Gérance immobilière municipale (GIM), notamment dans le quartier des Grottes, mais pas seulement. Ils se sont en effet aperçus que plusieurs locataires avaient reçu des résiliations de bail et que d'autres n'étaient pas encore soumis au «règlement 2009» de la GIM, et qu'il fallait qu'ils se mettent à jour (d'autres ont simplement reçu un nouveau bail avec de nouvelles dates, sans prendre conscience que leur statut de locataire en était modifié). Certains de ces locataires ne comprenaient tout simplement pas ce qui leur arrivait; il s'agissait de personnes vivant depuis plusieurs décennies dans le même appartement et qui se sont toujours acquittées de leur loyer. Elles ne comprenaient donc pas ce qu'allait impliquer leur changement de régime. Néanmoins, M^{me} Jacot souligne

que le plus inquiétant est que la majorité des membres de l'ALGIM qui ont reçu des résiliations se situe dans une fourchette d'âge comprise entre 53 et 70 ans, dont un tiers étaient âgés de 65 à 70 ans (certains même plus). C'est donc dans ce contexte qu'est née la pétition P-390 qui a récolté pas moins de 2065 signatures. M^{me} Jacot poursuit en soulignant que le souci principal lié à ces résiliations réside dans le fait que les personnes auxquelles on demande de partir pour des raisons règlementaires (qui découlent du règlement de 2009 interdisant aux locataires de bénéficier d'une quelconque fortune, même s'il s'agit d'un modeste troisième pilier) ne se voient pas proposer de solution de remplacement et si possible dans le même quartier. Car, à 70 ans, il est compliqué de rebâtir un réseau social au sein d'un autre quartier. Les personnes concernées ont d'ailleurs fait savoir qu'elles étaient soumises à un stress permanent.

M. Vincent ajoute que l'idée principale derrière cette pétition est de mettre un moratoire à ces résiliations et de faire en sorte d'ouvrir un dialogue afin de trouver des solutions de relogement local (notamment pour les personnes âgées). Il souligne que dans les cas cités précédemment, il est apparu que la GIM semblait fermée à tout dialogue, et refusait d'entrer en matière, ce qui s'avère relativement surprenant. Il conclut en signalant que le reste se trouve dans le texte de la pétition.

M^{me} Jacot informe que leur désarroi s'est agrandi lorsqu'ils ont constaté que durant l'été dernier, la GIM a mis en ligne (sur le site ImmoStreet) des annonces portant sur des logements récemment libérés suite à des résiliations de bail. Or, ces annonces faisaient état de baux à loyer libre, alors que les objectifs de la GIM sont de nature sociale. L'ALGIM a interpellé par écrit la GIM à ce sujet, sans pour autant obtenir de réponse satisfaisante.

M. Pasche ajoute que des solutions sont néanmoins proposées mais uniquement lorsqu'une procédure judiciaire est déjà engagée et parfois même dans les couloirs du tribunal, ce qui est pour le moins «fort de café», selon ses termes, notamment à l'égard de gens qui n'ont jamais eu affaire à la justice et qui peuvent se retrouver intimidés dans pareille situation.

M. Pasche poursuit en expliquant que la GIM argue que si la négociation a lieu avant la résiliation de bail, un avocat ou un juriste pourra interpréter cette résiliation comme étant un «congé de représailles». Ainsi, ils sont confrontés à un mur qui cède plus ou moins, mais uniquement lorsque la justice s'en mêle. Or, ils estiment qu'il serait plus judicieux de trouver des solutions en amont, ce qui éviterait d'engorger la justice, d'engendrer des frais conséquents ainsi que beaucoup de stress. De plus, le «bon retraité standard» est quelque peu surpris lorsqu'il constate qu'il est confronté à des ennuis de ce type alors qu'il a travaillé toute sa vie et qu'il se croyait «enfin tranquille». M. Pasche conclut en déclarant qu'il faut faire en sorte que le règlement en vigueur soit appliqué correctement et

avec toute l’humanité nécessaire, ainsi que la courtoisie et les bonnes pratiques qui s’imposent.

Questions et réponses

Un commissaire demande si l’ALGIM a déjà existé auparavant.

M. Pasche confirme que cette association a existé il y a une dizaine d’années, mais que la structure actuelle n’est plus du tout la même; ce n’est donc pas une sorte de résurrection.

Le même commissaire demande ensuite si la disparition de l’ancienne association puis sa nouvelle création ne sont pas révélatrices de dysfonctionnements au sein de la GIM.

M. Vincent rappelle que le règlement de la GIM voté en 2009 par le Conseil municipal a été appliqué par vagues successives et de manière ciblée (cela est peut-être lié à la façon dont les dossiers remontent au sein de l’administration, impossible de le savoir en l’état). Ainsi, différentes associations analogues à l’ALGIM ont vu le jour dans différents quartiers, en réponse aux préoccupations très vives des locataires vis-à-vis des mesures qui étaient prises à leur endroit. D’après ses informations, M. Vincent déclare que le taux d’application du règlement de 2009 touche environ 90% de tous les baux de la GIM. Cependant ce taux a augmenté très rapidement depuis 2017 seulement, provoquant des réactions partout en Ville de Genève. Voilà donc pourquoi les locataires s’organisent. M. Vincent conclut en déclarant que si les rapports avec la GIM venaient à se «pacifier», il ne serait peut-être plus nécessaire de s’organiser en association.

M^{me} Jacot souligne qu’un grand nombre d’articles de presse des années 2012-2013 traitent de ce même problème d’éviction de personnes âgées.

Le même commissaire se réfère au «mauvais traitement des locataires de la part de la GIM» dont ont parlé les auditionnés. Il explique que la perspective de voir des fonctionnaires de la Ville de Genève se comporter de la sorte (manque de respect, culpabilisation, etc.) le sidère. Il demande si les auditionnés peuvent donner des exemples concrets illustrant pareils comportements.

M. Pasche rappelle que le climat entre les bailleurs et les locataires est généralement teinté de méfiance réciproque. Cependant, si l’on se réfère aux témoignages oraux qui leur ont été faits (les gens ne s’expriment pas par écrit, par peur des représailles), on constate qu’ils se recourent tous en cela qu’ils font état d’un manque complet de sympathie et d’une intransigeance totale (dans le cas, par exemple, d’une pièce du dossier manquante, tel le bordereau d’impôts) de la part du personnel de la GIM. Même s’il reconnaît que ce genre de témoignages relève d’une certaine subjectivité, M. Pasche souligne néanmoins que les gens se sentent

particulièrement mal. Il en a même fait part à la magistrate en charge de la GIM, M^{me} Sandrine Salerno, qui a éludé la question en lui rétorquant que certains administrés parlaient eux aussi mal aux fonctionnaires.

M^{me} Jacot ajoute que certains fonctionnaires font preuve de beaucoup de culpabilisation à l'égard des locataires. Il n'est pas rare d'entendre des phrases du genre: «Vous devriez être contents de votre situation.» L'ALGIM déplore le fait que les locataires soient pris dès le départ pour des voleurs et que la GIM communique de façon déplorable en raison d'une interprétation houleuse du règlement. M^{me} Jacot donne plusieurs exemples de la façon dont les choses se déroulent depuis la réception de la lettre – qui ne prévoit aucun délai de réponse – jusqu'à l'éventuelle démarche auprès du Tribunal des baux, six à huit mois plus tard.

M. Vincent ajoute que certains locataires se retrouvent dans une zone trouble relative aux conditions d'accès aux logements sociaux (notamment après un changement au sein de la famille ou autre). Certains paient donc un loyer plein ou «loyer théorique», une notion qui a pourtant disparu du règlement de 2009. Les locataires semblent donc être considérés comme des privilégiés ou pire, des profiteurs. En outre, on a même l'impression que la GIM estime que les gens font exprès de dégrader leurs logements, et tente ainsi de ne payer aucuns frais qui incombent en principe aux régies immobilières.

M^{me} Jacot précise que très peu de travaux sont entrepris dans les logements de la GIM et que si c'est le cas, cette dernière procède à une refacturation envers les locataires – même pour les travaux relatifs aux espaces communs et liés à de l'usure normale. Ensuite, par gain de paix, la GIM propose de faire moitié-moitié... Elle estime que cela n'est pas tolérable. De plus, on s'en prend à la classe de la population la plus défavorisée et parfois vulnérable.

Un commissaire déclare qu'il déplore cette situation et rappelle que ce n'est pas la première fois qu'on entend parler de problèmes liés à la GIM. Il poursuit en précisant toutefois qu'il s'interroge quant au texte de la pétition. Premièrement, le caractère de sa première invite, en effet, est de nature très générale («moratoire pour l'ensemble des locataires de plus de 70 ans»). Or, il peut s'avérer que certains locataires concernés disposent de certains moyens; cas de figure auquel la pétition P-390 ne répond pas. Deuxièmement, le commissaire rappelle que le Conseil municipal a traité récemment d'un cas de résiliation d'un bail commercial, à cause d'un retard de loyer de dix jours. Or, il s'avère qu'il n'y a rien à faire en la matière puisque cela dépend du droit fédéral. Il demande donc si une étude juridique de l'application de la pétition P-390 a été réalisée (notamment en matière de conflit avec le droit fédéral).

M. Vincent souligne qu'ils ne sont ni juristes, ni administrateurs etc. Il reconnaît que le droit du bail est de nature fédérale et qu'il conditionne le règlement de 2009 de la GIM notamment en matière de logement à caractère social. Or, la

pétition P-390 vise justement les locataires occupant ces logements sociaux. Ils admettent donc parfaitement que des personnes d'un certain âge disposant des moyens suffisants déménagent dans des logements à loyer libre; encore faut-il que la GIM propose ce type de déménagement, ce qui n'est absolument pas le cas. De même pour les locataires d'un logement social – archétype des personnes qui s'adressent à l'ALGIM – en cas de sous-occupation constatée, aucune solution n'est proposée, sauf pendant l'étape de la conciliation. Ainsi, cela ne semble pas contraire au droit fédéral. En revanche, une proposition faite par M. Carlo Sommaruga visant à mieux protéger les locataires âgés a été malheureusement refusée.

M. Vincent précise que l'ALGIM s'inscrit dans le même ordre d'idée et estime que, quand bien même ce ne serait pas inscrit dans le marbre, il pourrait y avoir un moyen de trouver des bonnes pratiques en la matière (permettre aux personnes âgées de rester dans leur quartier et de conserver leurs liens sociaux), d'autant plus qu'il existe sans doute des solutions pour ce faire. Il conclut en déclarant que l'ALGIM est prête, le cas échéant, à prendre avis auprès des avocats, mais ce n'est pas encore le cas.

La présidente rappelle que des textes en lien avec l'âge et les expulsions ont été déposés à la commission du logement.

Un commissaire demande si les auditionnés ont eu des contacts directs avec la GIM.

M^{me} Jacot confirme qu'ils ont rencontré, à l'issue de la création de l'ALGIM, M^{me} Sandrine Salerno et M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la GIM, accompagnées par deux juristes. A l'issue de cet entretien de deux heures, ils n'ont obtenu aucune réponse, si ce n'est de nature «politicienne». Il n'y a pas eu d'autres discussions, ni de rencontre (si ce n'est lors du dépôt de la pétition P-390 lors de la première séance du Conseil municipal qui a eu lieu en septembre dernier dans le bâtiment de l'Organisation météorologique mondiale (OMM).

Le commissaire demande ensuite si l'ALGIM est intervenue au nom des gens qui ont reçu des courriers de la GIM.

M^{me} Jacot répond que pour l'instant l'ALGIM n'a pas procédé à des envois collectifs.

M. Pasche ajoute que l'ALGIM ne fournit aucune aide administrative. Le dilemme s'est certes posé, mais il a été décidé de ne pas faire de l'ALGIM une structure intermédiaire de plus entre les locataires et la GIM et de plutôt renvoyer les personnes concernées vers des juristes spécialistes du droit du bail (comme au sein de l'Association suisse des locataires (Asloca), par exemple). Il prend ensuite l'exemple des nombreux locataires qui ont reçu un avis de modification du bail, c'est-à-dire une mise à jour des clauses de 2009. Or, beaucoup de ces

locataires ont préféré ne pas répondre et «faire le mort» en quelque sorte, ce qui s'avère contre-productif, car certains d'entre eux auraient voulu contester ces nouvelles clauses qui peuvent être plus draconiennes. Il conclut en déclarant que l'ALGIM a donc bien réfléchi au principe d'agir pour le compte des locataires, mais a décidé de ne pas le faire.

M. Vincent ajoute que lors de la rencontre de mai dernier avec la GIM, les représentants de l'ALGIM étaient pleins d'espoir. Cependant, cet espoir s'est rapidement dissipé face au discours monolithique dont a fait preuve la GIM et qui repose sur le fait – connu et ancien d'après M. Vincent – que Genève est en proie à une pénurie du logement et qu'il existe des gens qui ont davantage besoin de ces logements que leurs actuels occupants (certains pensant que les personnes âgées devraient aller en maisons de retraite – qui sont pourtant tout aussi pleines).

M. Vincent souligne donc qu'on a l'impression que la GIM souhaite déplacer un problème pour avoir l'illusion d'en résoudre un autre, tout en opposant les différentes populations concernées. De plus, il a été proposé de procéder à des majorations du loyer en cas de sous-occupation, ce qui permettrait d'amener le ballon d'oxygène nécessaire à trouver une autre solution (loyer libre ou relogement). Or, cette solution théorique possible a été refusée par M^{me} Salerno – qui estimait que cela n'était pas équitable et qui, de ce fait, a refusé d'appliquer un article du règlement.

Un commissaire confirme que ce n'est pas la première fois qu'on entend parler de problèmes et de doléances en lien avec la GIM et qu'il serait judicieux de s'intéresser de plus près à son fonctionnement. Il se réfère ensuite aux statistiques mentionnées dans la pétition P-390 qui émanent d'une étude zurichoise et demande s'il existe un pourcentage de personnes âgées seules, locataires de la GIM qui, par le passé, ont été des familles, éventuellement nombreuses.

M^{me} Jacot répond que non. Elle prend néanmoins l'exemple d'un couple occupant un six-pièces qui est parvenu à négocier un bail à loyer libre et à contester le montant du nouveau loyer, et de gagner sur toute la ligne.

M. Pasche souligne que ce genre d'exemples représente une minorité du parc de la GIM. Il ajoute qu'il est incontestable pour l'ALGIM de vouloir fournir aux familles des appartements plus grands. Néanmoins, la question est de savoir comment permettre aux locataires en sous-occupation de se retourner; c'est en effet la manière dont cela est fait qui est visée. M. Pasche conclut en déclarant qu'on s'attend tout de même à ce qu'une régie qui se veut sociale tente de trouver des solutions pour reloger ses locataires.

Le commissaire demande s'il ne devrait pas exister un délai d'application en lien avec la mise à jour des clauses du règlement de 2009.

M^{me} Jacot répond qu'ils n'ont aucune information à ce sujet. Cependant il est vrai qu'étrangement la tranche d'âge la plus touchée correspond à celle des 53 à 65 ans, c'est-à-dire celle des locataires dont les enfants sont éventuellement partis.

M. Vincent précise que la GIM traite les dossiers un par un et au cas par cas (bien qu'il répète qu'ils ne connaissent pas le fonctionnement exact de la GIM). Il prend l'exemple du quartier des Grottes, où les premières lettres ont été envoyées au début de l'année 2017, mais tous les locataires ne sont pas avertis en même temps, à la manière d'un courrier circulaire. M^{me} Jacot ajoute qu'il y a des exemples traduisant une nature plus perverse: un locataire fait réparer ses stores et subitement il reçoit un avis de bail; à croire que le dossier est remonté suite à sa demande de réparation...

Les gens ne veulent donc plus contacter la GIM afin de rester «invisibles»: M. Pasche confirme que la peur domine.

Une commissaire demande si l'on connaît la proportion de personnes qui ont fait recours ou entrepris des démarches, par quel biais cela s'est fait et si l'on en connaît les résultats.

M^{me} Jacot souligne que chaque situation est singulière et il est difficile de généraliser. Concernant le nombre d'affaires en cours, elle précise qu'elle n'a pas de réponse claire à donner dans la mesure où les chiffres fluctuent.

M. Pasche informe que l'on croit savoir qu'en mai-juin dernier, une cinquantaine de dossiers GIM étaient en cours de traitement par l'Asloca (d'autres sans doute par d'autres avocats de la place). Toutefois, il confirme à son tour qu'ils ne disposent pas de renseignement plus précis. Il répète qu'un grand nombre de personnes ne vont rien entreprendre par peur de l'avocat, de la justice et vont donc faire profil bas, estimant que tant qu'ils paient leur loyer, rien ne leur arrivera.

Un commissaire demande combien de membres compte l'ALGIM.

M. Pasche répond qu'à l'heure actuelle une centaine de membres paient leur cotisation et précise qu'il espère que cela va se développer (jusqu'à maintenant les choses se sont faites par le bouche-à-oreille, surtout sur la rive droite). Il ajoute qu'ils aimeraient devenir une force de proposition et de dialogue avec la GIM, sans avoir obtenu jusqu'à maintenant de solution probante.

Le commissaire demande ensuite si les auditionnés ont eu connaissance d'échanges qui ont été possibles (en application de l'article 6 du règlement de 2009 de la GIM).

M^{me} Jacot confirme qu'il y en a eu, mais que la GIM n'aime pas ça. Elle prend l'exemple d'un cas dans son immeuble, mais les locataires ont dû passer par l'Asloca pour obtenir gain de cause.

Le commissaire rappelle qu'il y a aussi des locataires agressifs à l'égard des fonctionnaires.

M^{me} Jacot confirme qu'ils ont bien entendu conscience de ce type de comportement. Elle poursuit en informant que la GIM et M^{me} Salerno leur ont demandé la liste des membres de l'ALGIM.

Des commissaires s'étonnent de cette requête totalement illégale. Ils demandent ensuite formellement à ce que les courriers échangés entre les auditionnés et la GIM et la magistrate soient transmis à la commission.

Un commissaire rappelle que selon le règlement de la GIM, 90% du parc doit avoir un caractère social.

M^{me} Jacot confirme, mais ajoute que sa crainte est justement de voir les 10% augmenter furieusement.

En l'absence d'autres questions, la présidente remercie les auditionnés avant de les libérer.

Discussion et vote

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois propose d'auditionner M^{me} Bietenhader et M^{me} Salerno.

Son collègue de parti ajoute qu'il serait nécessaire d'auditionner l'état-major de la GIM également.

La présidente confirme que M^{me} Bietenhader sera sans doute accompagnée par les personnes compétentes.

Elle fait ensuite procéder au vote de ces auditions, qui sont acceptées à l'unanimité par 14 oui (2 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG).

Séance de la commission des pétitions du 10 décembre 2018

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative, en charge du département des finances et du logement (DFL), accompagnée de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de service de la Gérance immobilière municipale (GIM)

M^{me} Salerno souligne que cet objet fait écho aux travaux déjà entrepris par la commission du logement. En outre, elle estime que trente minutes ne suffiront pas au traitement de cette question qui se révèle relativement complexe. Elle propose donc à la commission de soit renvoyer cet objet à la commission du logement, soit de prévoir au minimum une heure trente d'audition pour pouvoir en discuter.

Elle poursuit en déclarant qu'en ce qui concerne l'ALGIM, il semblerait qu'elle compte (selon l'Asloca) une vingtaine de membres. Elle souligne que les documents distribués permettent d'étayer ses propos et de rendre les choses plus terre à terre; en outre, cela a permis de démontrer à la commission du logement que tout n'était pas noir et blanc.

Questions et réponses

Un commissaire déclare que son groupe est d'accord de renvoyer cet objet en commission du logement. Néanmoins, il aimerait aborder la question du manque de respect et de courtoisie de la part des collaborateurs de la GIM et dont les membres de l'ALGIM ont fait mention lors de leur audition. En outre, il aimerait également traiter la question du flicage des locataires dont les auditionnés se sont plaints. En effet ces derniers ont déclaré que les services de M^{me} Salerno ont exigé de pouvoir disposer de la liste nominative de tous les membres de leur association.

M^{me} Salerno rétorque que cela n'est absolument pas vrai et qu'il semble même s'agir de manipulation – elle précise qu'elle pèse ses mots. Elle poursuit en déclarant que M^{me} Bietenhader et elle-même ont rencontré les représentants de l'ALGIM et qu'elles leur ont demandé leurs statuts et leur ont posé des questions afin de savoir quelle base ils représentaient (est-ce seulement le quartier des Grottes? sont-ils représentatifs de l'ensemble du parc (qui est très vaste, M^{me} Salerno tient à le rappeler). La magistrate conclut en déclarant que cette rencontre a été tout à fait cordiale et de bonne tenue.

M^{me} Bietenhader ajoute que le 31 juillet ou en août dernier, un courrier assez détaillé a été adressé aux représentants de l'ALGIM, signé de la directrice du DFL, leur demandant notamment quelle suite ils souhaitaient donner à leur rencontre avec M^{me} Salerno. Néanmoins, aucune nouvelle n'a été donnée depuis lors.

M^{me} Salerno répète qu'aucun «flicage» n'a été opéré. Elle souligne en outre que lorsque certaines personnes agitent tout le Conseil municipal pour des problèmes personnels, la moindre des choses serait de faire preuve d'un peu de répondant. Or, alors qu'un certain nombre de propositions leur ont été soumises, les représentants de l'ALGIM ne leur ont plus donné de nouvelles depuis.

Un commissaire demande s'il serait possible que les courriers en question leur soient transmis.

M^{me} Bietenhader confirme.

Le commissaire explique ensuite que les représentants de l'ALGIM ont déclaré avoir été maltraités par le personnel municipal, lors d'entretien téléphonique, et avoir, en quelque sorte, été éconduits assez rudement lors d'entretiens au guichet de la GIM.

M^{me} Salerno déclare que cela est faux. Elle rappelle que M^{me} Bietenhader et elle-même leur ont accordé un long entretien d’au moins une heure trente afin de répondre à des demandes, mal étayées qui plus est. Elle déclare qu’il s’agit d’individus qui défendent tous leur situation individuelle justement qui est celle de locataires dont le taux d’occupation ou les revenus sont «hors des clous». C’est pourquoi elles ont fait appel à l’Asloca afin de disposer d’une version plus panoramique de l’ensemble du parc potentiellement concerné par des doléances. Si les intéressés se sont dits choqués par la façon dont on leur répond, c’est parce qu’il s’agit d’une situation personnelle, dans laquelle ils ont d’ores et déjà un a priori biaisé, car ils savent qu’il leur sera demandé de changer de logement.

Le commissaire précise que les auditionnés parlaient d’un constat plus général.

M^{me} Salerno rappelle que la GIM gère près de 5000 baux, ce qui représente donc potentiellement plus de 10 000 locataires. Or, les auditionnés en question ne représentent qu’une vingtaine d’entre eux. M^{me} Salerno demande si un seul courrier envoyé par l’administration manque d’égard ou serait insultant; elle estime que ce n’est pas le cas. En revanche, elle souligne qu’il n’est pas rare que l’administration reçoive des courriers d’administrés qui ne respectent les formes dues lorsque l’on s’adresse à une autorité publique.

Le même commissaire rappelle qu’il n’était pas question que de courriers, mais aussi d’appels téléphoniques et d’entretiens au guichet.

M^{me} Salerno précise qu’à ce stade elle ne donne que très peu de crédit à ces témoignages. Concernant les entretiens téléphoniques, elle explique que ceux de la GIM ne sont pas enregistrés et donc qu’on peut croire que l’on veut en la matière. En revanche, en ce qui concerne les entretiens au guichet, M^{me} Salerno rappelle qu’il s’agit de locaux ouverts et qui se trouvent au-dessous de son bureau. Ainsi elle aurait eu vent de tout événement particulier qui s’y serait produit.

M^{me} Bietenhader ajoute que la GIM accueille entre 800 et 900 passages par mois à ses guichets. Elle précise donc qu’elle ne peut pas exclure le fait qu’un collaborateur se soit impatienté. Cependant, sur les quelque 11 000 locataires et 3600 demandeurs, les échos ne parlent pas de mauvais traitements. M^{me} Bietenhader ajoute qu’elle travaille la porte ouverte et à proximité d’une collaboratrice en charge du contentieux. Or, elle l’a toujours entendue parler de manière calme et posée, même si elle doit parfois être un peu stricte dans le cadre des dizaines d’entretiens téléphoniques qu’elle doit assurer quotidiennement. Elle conclut en déclarant qu’en ce qui concerne l’ALGIM leurs témoignages s’expliquent par le fait qu’ils sont directement impliqués.

M^{me} Salerno ajoute que si la GIM faisait preuve d’une pratique irrespectueuse, cela aurait amené à la réception d’autres doléances et elle aurait rapidement su ce qui se passait. Elle reconnaît cependant qu’une bonne partie des courriers revêt

une forme procédurière et respecte un formel un peu strict; l'Asloca leur avait d'ailleurs déjà fait remarquer que leur ton était un peu sec. Cependant, lorsqu'on leur a demandé comment faire pour paraître moins sec, aucune proposition de reformulation ne leur a été faite.

Une commissaire informe qu'elle a quelques questions de compréhension en lien avec le tableau des contentieux transmis par M^{me} Bietenhader.

M^{me} Bietenhader souligne qu'une discussion en amont serait nécessaire. Néanmoins elle souligne qu'il s'agit là de l'ensemble des contentieux dont le nombre s'explique par le fait que, d'une part, certaines personnes ont vu leur situation changer tout à coup (suite à un héritage ou autre) ou d'autre part, parce que certains locataires ont été assujettis au règlement de 2009 entre 2017 et 2018; dans le cadre de cet assujettissement, les données personnelles doivent être fournies et c'est là que peuvent apparaître des problèmes.

M^{me} Salerno souligne que de nombreux cas inscrits dans ce tableau ont déjà été résolus.

La commissaire estime qu'il y en a beaucoup.

M^{me} Bietenhader rappelle qu'il y a quelque 4640 logements (donc nombre de contrats) assujettis au règlement de 2009; le nombre de contentieux ne représente que 1,7% de ce total.

M^{me} Salerno ajoute qu'ils sont actuellement en discussion afin de faire en sorte de régler les problèmes en amont plutôt qu'en commission de conciliation.

M^{me} Bietenhader attire l'attention sur la fin du document transmis, qui fait état du nombre de cas de contentieux en cours et qui sont devant la commission de conciliation, respectivement devant le tribunal. La très grande majorité se trouve devant la commission de conciliation. Il s'agit donc d'un cadre de négociation continue.

M^{me} Salerno invite donc la commission à lui faire savoir ce qu'elle souhaite faire: traiter ou renvoyer à la commission du logement. Elle ajoute que ce traitement permet de dégonfler quelques rumeurs relatives à l'attribution des logements de la GIM. En outre, elle souligne que l'âge représente un critère simple mais pas toujours le plus représentatif de la situation réelle des personnes concernées (des gens de 70 ans peuvent être en pleine forme, d'autres de 55 ans pas du tout, etc.) alors que le niveau de fortune est un critère difficile à trancher car il est éminemment subjectif.

Fin de l'audition et ouverture de la discussion.

Discussion et vote

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois propose de voter directement.

Une commissaire d'Ensemble à gauche rappelle que les quatre projets de délibérations qui traitent de cette question (et qui ont été étudiés par la commission du logement) ne sont pas du même ordre que la pétition P-390; ils reflètent tous des points de vue différents. La commissaire rappelle ensuite que le Canton de Bâle-Ville a accepté récemment d'intégrer le critère de la longévité afin de permettre aux habitants d'un quartier d'y rester. Elle estime donc qu'il est possible de faire preuve de bienveillance en la matière.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois demande si l'on peut voter pour soutenir ou non la pétition avant de voter son renvoi.

La présidente répond que cela n'est pas possible et procède ensuite au vote sur le renvoi de la pétition P-390 à la commission du logement, qui est accepté par 8 oui (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 PLR, 1 UDC, 1 MCG) contre 4 non (2 EàG, 1 PDC, 1 PLR) et 2 abstentions (MCG, S).

Annexe: pétition P-390



**Association de locataires
de la Ville de Genève / GIM**

Association ALGIM, 1200 Genève | info@algim.ch

AU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA VILLE DE GENEVE
Secrétariat
17, rue Pierre-Fatio
1204 Genève

Genève, le 11 septembre 2018

Monsieur le Président du Conseil Municipal,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

L'Association de locataires de la Ville de Genève/GIM (ALGIM) vous présente ses compliments et a l'honneur de vous remettre une pétition intitulée « **Le droit, pour les locataires, de rester dans leur quartier** », revêtue de **2'065 signatures**.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, notre considération distinguée.

Pour le Comité de l'ALGIM :

Damien Pasche, membre du Comité

Annexe : un classeur fédéral contenant les feuilles de signatures

Reçue le 11 septembre 2018

P- 390



Association de locataires de la Ville de Genève / GIM (info@algim.ch)

Pétition

Au Conseil Municipal de la Ville de Genève Gérance immobilière municipale (GIM) Le droit, pour les locataires, de rester dans leur quartier



Dans le journal de l'ASLOCA de mars 2017, on peut lire que 18,7% des locataires de la Ville de Genève sont à l'AVS. Une étude zurichoise citée dans le même article, précise que 32% des résiliations de bail au niveau suisse concerne les personnes entre 65 et 75 ans alors que cette tranche d'âge ne représente que 10 à 12% de la population.



Des locataires de la Gérance immobilière municipale (GIM), vivant dans leur logement depuis plus de 25 ans, voire 40 ans pour certains, voient le bail de leur logement résilié brutalement sans aucune discussion préalable, ni aucune offre de relogement. Ils risquent ainsi de devoir quitter leur logement et leur réseau social de quartier. Mais pour aller où ?



De nombreux locataires témoignent d'attitudes du personnel de la GIM manquant de respect à leur égard, ne se sentent pas entendus, voire ressentent une culpabilisation infondée;



Les résiliations de bail signifiées à certain-e-s finissent par peser sur l'ensemble des locataires et représentent un facteur de stress et d'insécurité par la crainte de l'exclusion de leur lieu de vie, souvent après avoir contribué pendant des années à la vie sociale d'un immeuble et d'un quartier ;



Cette politique de la GIM est pratiquée dans le contexte actuel de pénurie aggravée et durable de logements (pour les 3 et 4 pièces avec un taux de vacance de 0.4%) qui rend presque impossible de trouver un autre logement. De plus, en cas de changement, même en cherchant un appartement plus petit, celui-ci risque d'avoir un loyer nettement plus élevé, appauvrissant les locataires.



Dans le même temps, la Ville de Genève fait de la lutte contre l'isolement des personnes âgées une de ses priorités, valorise le vivre ensemble entre générations et considère que la mixité sociale contribue à la richesse de l'habitat genevois. Cette priorité doit se traduire dans les faits !

Les pétitionnaires demandent que la Ville de Genève pratique une politique sociale exemplaire du logement, favorisant le maintien des liens dans les quartiers, et en particulier :

- Renonce à toute résiliation de bail, en particulier pour les locataires de 70 ans ou plus, ainsi qu'à toute résiliation de bail découlant de l'application unilatérale du "nouveau" règlement 2009;
- Dans tous les cas, favorise la recherche de toute solution permettant de maintenir dans leur logement, leur immeuble ou leur quartier, les personnes qui y vivent depuis de nombreuses années;
- Mette en œuvre un programme d'échange d'appartements, à des conditions acceptables et sans préteriter le pouvoir d'achat, afin de favoriser également les familles qui ont besoin d'appartements plus grands;
- Prenne en compte la situation personnelle des locataires (âge, santé, finances, liens sociaux, etc.);
- Développe un esprit de bienveillance et de courtoisie face aux locataires, basé sur le dialogue et la négociation, conformément aux usages et aux normes en vigueur, en informant son personnel.

Nom	Prénom	Adresse	Signature

La pétition peut être signée par toute personne, sans distinction d'âge et de nationalité, locataire 'Ville de Genève / GIM' ou non.
À renvoyer le plus rapidement possible à: Association ALGIM, 1200 Genève

Les projets de délibération PRD-173, PRD-174, PRD-175 et PRD-176 amendés sont représentés par un amendement général sous la forme d'un unique projet de délibération amendée. La teneur de la résolution R-223 y est également incluse.

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

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 ou disposant d'un bail depuis vingt ans ne peut se voir expulsé de son logement. Le bail ne peut également pas 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.

² En cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

³ La lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum (art. 12) et que le rapport entre ce loyer et le revenu familial déterminant est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives. Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement, en s'efforçant de proposer un logement dont elle est propriétaire ou en permettant une rocade. La GIM peut renoncer à la résiliation ou en différer les effets dans le temps lorsque le locataire a des projets susceptibles de modifier à la baisse, à court terme, le revenu déterminant et de faire passer le rapport précité en dessus du seuil de 10%, ou dans les cas de rigueur (grand âge, maladie). La GIM s'efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1.

Art. 16 Entrée en vigueur et abrogation

al. 1 Le présent règlement entre en vigueur immédiatement au terme du délai référendaire.

al. 2 Il remplace dès cette date tous les règlements et normes antérieurs, lesquels continueront cependant à s'appliquer tant que le présent règlement n'est pas applicable aux contrats de bail en cours.

al. 3 (nouveau)

Pour les locataires dont les baux n'auraient pas été conclus sous l'empire du présent règlement, la mise en œuvre de celui-ci ne saurait entraîner une résiliation du contrat de bail.

Art. 17 Disposition transitoire

Concernant la détermination du revenu familial, il convient de prendre acte que le RDU est désormais opérationnel et que la disposition transitoire de l'article 17 du Règlement n'a plus lieu de s'appliquer.