

# Ville de Genève PRD-279 A/PRD-280 A

## Conseil municipal

6 mai 2021

### Rapport de la commission du logement chargée d'examiner:

- le projet de délibération du 7 octobre 2020 de Mmes et MM. Vincent Schaller, Eric Bertinat, Florence Kraft-Babel, Daniel Sormanni, Michèle Roulet, Christo Ivanov et Sebastian Aeschbach: «**Modification des critères d'attribution des logements à loyer libre et des logements à caractère social de la Ville de Genève**» (PRD-279);
- le projet de délibération du 7 octobre 2020 de Mme et MM. Vincent Schaller, Eric Bertinat, Florence Kraft-Babel, Daniel Sormanni, Christo Ivanov et Sebastian Aeschbach: «**Modification des conditions d'octroi des logements à loyer libre et des logements à caractère social de la Ville de Genève**» (PRD-280).

### Rapport de Mme Alia Chaker Mangeat.

Ces propositions ont été renvoyées à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 27 octobre 2020. La commission, sous la présidence de M. Eric Bertinat, a étudié ces objets lors de la séance du 9 novembre 2020. Les notes de séance ont été prises par M. Nohlan Rosset, que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail. Les deux objets, liés, ayant été traités simultanément lors de la séance en commission du logement, ils feront l'objet de ce seul rapport.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-279*

#### Considérant:

- que le logement représente une grave préoccupation pour une grande partie de la population;
- que les appartements vacants sont rares et que les loyers atteignent des niveaux beaucoup trop élevés, inaccessibles pour de nombreux Genevois;
- que cette situation est inquiétante à plus d'un titre et entraîne une précarisation croissante de la population;
- que les listes d'attente à la Gérance immobilière municipales (GIM) sont longues, très longues, car le rythme de libération est bas;
- qu'il convient de permettre aux personnes et aux familles en difficulté de trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs revenus;

- que les logements de la Ville de Genève doivent aussi être accessibles aux ressortissants suisses expatriés en France voisine ou ailleurs dans le monde;
- que la politique des logements à loyer libre et des logements à caractère social de la Ville de Genève mérite d’être repensée,

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 premier.* – Le règlement du Conseil administratif du 1er juin 2011 fixant les conditions de location des logements à loyer libre de la Ville de Genève (LC 21 534) est modifié comme suit:

**Art. 8 Critères d’attribution** (*des logements à loyer libre*)

<sup>2</sup> Selon les disponibilités, l’attribution d’un logement à loyer libre s’effectue en prenant notamment en compte les critères suivants:

- a) (*nouvelle*) le fait que le candidat soit ressortissant suisse ou soit titulaire d’une autorisation d’établissement (permis C);

*Article 2.* – Le règlement du Conseil municipal du 18 février 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531) est modifié comme suit:

**Art. 4 Conditions d’octroi des logements** (*à caractère social*)

Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes:

- a) (*nouvelle*) être ressortissant suisse ou avoir résidé à Genève pendant au minimum deux ans au cours de cinq années précédant son inscription;

**Art. 6 Critères et commission d’attribution** (*des logements à caractère social*)

<sup>1</sup> Selon les disponibilités, le logement à caractère social sera attribué en priorité à un candidat ressortissant suisse ou titulaire d’une autorisation d’établissement (permis C) sur la base des critères suivants:

- a) personne dépourvue de tout logement;
- b) relogement d’un locataire pour cause de démolition ou de transformation importante de l’immeuble où il habite, ou de résiliation de son bail;

- c) logement actuel manifestement inadapté à la situation personnelle, familiale ou économique du demandeur;
- d) logement actuel insalubre;
- e) raisons médicales.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-280*

Considérant:

- que le logement représente une grave préoccupation pour une grande partie de la population;
- que les appartements vacants sont rares et que les loyers atteignent des niveaux beaucoup trop élevés, inaccessibles pour de nombreux Genevois;
- que cette situation est inquiétante à plus d'un titre et entraîne une précarisation croissante de la population;
- que les listes d'attente à la Gérance immobilière municipales (GIM) sont longues, très longues, car le rythme de libération est bas;
- qu'il convient de permettre aux personnes et aux familles en difficulté de trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs revenus;
- que les logements de la Ville de Genève doivent aussi être accessibles aux ressortissants suisses expatriés en France voisine ou ailleurs dans le monde;
- que la politique des logements à loyer libre et des logements à caractère social de la Ville de Genève mérite d'être repensée,

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 premier.* – Le règlement du Conseil administratif du 1er juin 2011 fixant les conditions de location des logements à loyer libre de la Ville de Genève (LC 21 534) est modifié comme suit:

#### **Art. 6 Conditions d'octroi des logements à loyer libre**

Pour obtenir en location un logement à loyer libre, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes:

- d) (*nouvelle*) être ressortissant suisse ou être titulaire d'une autorisation d'établissement (permis C).

*Article 2.* – Le règlement du Conseil municipal du 18 février 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531) est modifié comme suit:

**Art. 4 Conditions d'octroi des logements** (*à caractère social*)

Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes:

- e) (*nouvelle*) être ressortissant suisse ou être titulaire d'une autorisation d'établissement (permis C).

**Séance du 9 novembre 2020**

*Audition de M. Vincent Schaller, auteur des projets de délibérations*

M. Schaller rappelle que la Ville de Genève possède 5% des logements existants sur le territoire de la Ville, parmi lesquels 4900 sont des logements sociaux et 500 à loyer libre. L'ensemble de ces logements est géré par la GIM (Gérance immobilière municipale).

La GIM reçoit chaque année 3000 demandes de logements mais seulement 300 sont libérés chaque année.

Forts de ce constat, les auteurs font deux propositions alternatives concrétisées dans les projets de délibérations PRD-279 et PRD-280 qui en substance proposent:

- la modification des conditions d'octroi, ou
- la modification des conditions d'attribution.

Etant précisé que les conditions d'octroi sont les conditions nécessaires pour prétendre à un logement géré par la GIM, alors que les conditions d'attribution sont les critères qui déterminent l'ordre de priorité parmi les demandeurs. Les taux d'occupation et d'effort ne sont pas visés par ces propositions.

M. Schaller explique que ces projets de délibérations sont motivés par trois préoccupations:

- tenir compte davantage de la durée du séjour des demandeurs en Ville de Genève pour les logements sociaux;
- tenir compte de la situation particulière des ressortissants suisses qui ne sont pas domiciliés sur notre territoire;

- tenir compte de la durée et de l’effectivité du séjour pour les logements à loyer libre.

Le projet de délibération PRD-279 vise ainsi à donner la priorité aux titulaires de permis C ou aux ressortissants suisses pour l’attribution des logements sociaux.

M. Schaller précise qu’il s’agit bien d’une priorisation et pas d’un critère d’octroi. Il propose de demander des statistiques actualisées à la GIM sur les 3000 demandeurs.

Par ailleurs, les auteurs proposent d’ouvrir les conditions d’octroi des logements sociaux aux ressortissants suisses quelle que soit leur durée de séjour sur notre territoire. En effet, l’article 4 du règlement de la GIM sur les logements sociaux exige actuellement au minimum deux ans de résidence à Genève sur les cinq dernières années y compris pour les Suisses. Il indique que dans les relations intercantionales, lorsqu’un citoyen est dans le besoin, c’est sa commune d’origine qui est censée le prendre en charge.

Enfin, s’agissant des logements à loyer libre, les auteurs proposent dans le projet de délibération PRD-280 de restreindre les critères d’octroi aux titulaires de permis C. Ils considèrent que ce sont des beaux objets immobiliers dont les loyers sont souvent en dessous du marché et donc devraient profiter à ceux qui sont domiciliés en Ville depuis un certain temps et y ont payé des impôts. A son avis, la commission du logement devrait interroger la GIM sur sa politique de contrôle de domicile, à son sens elle devrait s’assurer que les occupants de ces logements à loyer libre continuent de répondre aux critères d’octroi pendant la durée du bail et pas seulement au moment de la demande.

### *Questions des commissaires*

Sur question d’une commissaire sur la compatibilité entre la loi générale sur les contributions publiques (LCP) et le projet de délibération PRD-279, M. Schaller répond que la question est légitime et devrait être posée aux instances compétentes et d’exiger, le cas échéant, une réponse motivée de la Surveillance des communes.

Un commissaire socialiste demande, à propos du projet de délibération PRD-279, ce qu’il se passe pour une personne habitant en France voisine qui travaille à Genève et paie des impôts prélevés à la source car elle serait exclue d’entrée. Il demande aussi si M. Schaller sous-entend que la Surveillance des communes n’est pas assez précise dans ses réponses ou fait preuve d’un traitement indélicat. Il demande pourquoi les expliquer dans le projet de délibération PRD-280 si la modification des conditions d’octroi mentionnée dans le pro-

jet de délibération PRD-279 n'est pas pertinente. Pour le projet de délibération PRD-280, il faut savoir que l'aide en cas de problèmes de subsistance, c'est l'aide sociale qui est concernée et il rappelle que la règle de la commune d'origine n'existe plus en Suisse.

M. Schaller répond que ces deux textes ne peuvent être acceptés simultanément mais il voulait mettre en avant toutes les possibilités qui se présentaient. Il va de soi que des arbitrages devront être faits entre ses propositions. Par ailleurs, bien que la règle de la commune d'origine ne soit plus en vigueur, il voulait simplement illustrer son propos mais il pense qu'elle devrait tout de même exister dans le règlement de la Ville.

Le commissaire rétorque que le critère de la durée de résidence à Genève n'aurait alors plus lieu d'être.

M. Schaller répond que ses propositions peuvent sembler contradictoires mais qu'au final la durée de séjour devrait peser d'une façon ou d'une autre dans le choix des personnes qui postulent pour un logement social.

Le commissaire socialiste rétorque que M. Schaller insistait dans ses considérants qu'il trouvait normal que des personnes qui ont participé par leurs impôts au financement et à l'acquisition de logements sociaux puissent en bénéficier à un moment où cela devient nécessaire. Une personne frontalière paie des impôts mais est pourtant exclue de ce périmètre.

M. Schaller précise que l'équivalent de la règle de la commune d'origine ne vaudrait que pour des Suisses à l'étranger mais qu'ils ne sont pas prioritaires face à des gens qui sont là de longue date. Il répond ensuite qu'il faut s'assurer sur pièces de ce que raconte la Surveillance des communes.

Une commissaire demande si M. Schaller prend en compte la distinction dans l'octroi du permis C aux Européens (cinq ans) et aux non-Européens (dix ans) et si c'est le cas, elle demande si c'est intentionnel pour durcir l'octroi de ces logements aux non-Européens.

M. Schaller répond que non, que ce n'est pas dans son esprit, qu'il ne voit aucune objection à modifier cette règle en y ajoutant les permis B en exigeant simplement les cinq ans de résidence nécessaires.

Un commissaire demande si par simplification, il ne serait pas préférable d'avoir une proposition d'amendement général en lieu et place de deux projets de délibérations qui font doublons.

M. Schaller répond que dans le document envoyé à la commission du logement ce jour, les propositions qui ressortent de ces projets de délibérations sont mises en avant, donc les modifications des règlements. Son souci est de mettre

toutes les possibilités qui lui venaient à l'esprit sur la table comme des outils et pour pouvoir les ajuster et les modifier en fonction des trois problématiques présentées durant cette séance.

Le commissaire ajoute qu'il n'a pas compris pourquoi les deux propositions ne pouvaient être acceptées alors que les deux traitent de sujets différents.

M. Schaller répond qu'on ne peut pas dire qu'il faut cinq ans de résidence à la fois dans les conditions d'octroi et dans les critères d'attribution, il faut faire un choix.

Un commissaire socialiste remarque qu'une forte population genevoise est admise provisoirement, parfois là depuis plus de cinq ans et salariée, et demande pourquoi l'exclure car elle est légitime. Il demande par ailleurs si les personnes titulaires d'une carte de légitimation répondraient aux critères d'octroi des logements à loyer libre.

M. Schaller répond qu'un critère de cinq ans de résidence sans permis peut être envisagé, mais ce n'est pas la proposition de l'UDC. Il ajoute qu'une priorité devrait être accordée à des gens qui vivent à Genève depuis plusieurs années et paient leurs impôts à Genève. Il réitère sa proposition de poser des questions à la GIM sur les demandeurs afin d'obtenir une vue d'ensemble.

Un commissaire demande ce qui se passe pour un rapatrié.

M. Schaller répond qu'un rapatrié devrait pouvoir avoir accès sans délai aux logements sociaux (contre la condition d'octroi de deux ans de résidence aujourd'hui). Il souhaite que le règlement ne soit pas un empêchement pour rapatrier des gens en tenant néanmoins compte des critères d'attribution.

Le président pense qu'il serait intéressant de revoir M. Gomez.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois estime que de telles modifications peuvent engendrer des formes de discrimination. Il pense qu'il faut faire attention en y procédant.

Un commissaire socialiste pense que l'application de ces deux objets est compliquée voire impossible car il y a une volonté d'exclure beaucoup d'étrangers présents depuis des années et de créer une discrimination. Le Parti socialiste est en faveur du vote de cet objet le soir même.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien aimerait savoir si d'autres communes pratiquent une préférence. Elle estime que le sujet sur les critères mériterait être creusé.

Une commissaire Verte considère qu'il faut être précautionneux avec ces projets compte tenu de l'importance du droit au logement.

Un commissaire socialiste explique que le règlement de la GIM a été étudié durant 14 séances et 19 auditions. Il n’y a pas lieu d’aller plus loin dans l’examen de ces objets et il serait opposé à ce que d’autres mesures d’instruction soient entreprises.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien pense qu’il est important d’auditionner M. Gomez. Sachant qu’il y a 3000 demandes et 300 places, il aimerait savoir qui sont les personnes qui se voient refuser leurs demandes. L’objet ne peut être voté ce soir et mérite une instruction.

Un commissaire du Parti libéral-radical rejoint les commissaires du Parti démocrate-chrétien. Le sujet doit être approfondi afin de voir ce qu’il se passe ailleurs et il estime que M. Schaller a soulevé des questions intéressantes, notamment sur les bénéficiaires de logements à loyer libre et le fait qu’ils puissent potentiellement ne pas payer d’impôts.

Des commissaires socialistes pensent que les dernières interventions faites n’entrent pas dans le cadre de ces projets de délibérations et ne justifient pas d’instruire davantage.

Le président procède au vote de l’audition du magistrat M. Gomez, qui est refusée par 8 non (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 6 oui (2 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 1 MCG).

Le président procède au vote du projet de délibération PRD-279, qui est refusé par 8 non (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 5 oui (2 PLR, 2 PDC, 1 UDC) et 1 abstention (MCG).

Le président procède au vote du projet de délibération PRD-280, qui est refusé par 8 non (4 S, 1 EàG, 3 Ve) contre 5 oui (2 PLR, 2 PDC, 1 UDC) et 1 abstention (MCG).