

26 janvier 2009

Rapports de majorité et de minorité de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 11 juin 2008 en vue de mettre en œuvre un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

A. Rapport de majorité de Mme Anne Moratti Jung.

La commission s'est réunie 2007, les lundis 29 septembre, 6 octobre, 27 octobre, 11, novembre, 17 novembre, 1er décembre, 8 décembre, 15 décembre. En 2009, les lundis 5 janvier et 12 janvier. Les séances ont été présidées Monsieur Gregory Baud. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo Munoz que je remercie de son excellent travail.

Note de la rapporteuse: la rapporteuse a pris la succession, en date du 8 décembre 2008, des différent-e-s rapporteurs et rapporteuses qui ont tous et toutes, soit quitté le Conseil municipal, soit la commission du logement. Je tiens à remercier ici, Marguerite Contat Hickel, pour la rédaction du « Préambule ». En effet, pour ceux et celles qui, comme moi, n'ont pas suivi ce dossier depuis le début, ce résumé est un précieux outil à la compréhension d'un sujet relativement complexe au vu des allers-retours entre les différents règlements et projets d'arrêtés et la durée du travail de la commission. Enfin, deux éléments importants doivent être clarifiés d'emblée:

- 1) La commission n'a amendé et finalement voté que la proposition de la Magistrate.*
- 2) Le projet d'A gauche toute! PA-81 fait l'objet d'un autre rapport, mais l'ensemble du travail sur les deux objets est dans ce rapport afin de faciliter la lecture.*
- 3) Vous trouverez en annexe de ce rapport, la proposition de règlement amendée par la commission du logement et votée le 12 janvier 2009.*

PREAMBULE

Le 16 janvier 2007, le Conseil Municipal, décidait par la PA-67 « d'arrêter » le nouveau règlement de la Gérance immobilière municipale (« règlement Müller »), entré en vigueur le 1 janvier 2007, et de « suspendre sa mise en œuvre » afin de lui apporter les améliorations nécessaires ». A relever que le projet de règlement avait été envoyé le 11 octobre 2006 à la Commission du logement et présenté à celle-ci le 11 décembre 2006 par

le magistrat M. Pierre Müller, accompagné de MM. Charles Lassauce, directeur de la Direction des Finances et Mario Cavaleri, directeur de la GIM.

Dans une première période, et durant 7 séances, soit les 5 mars, 12 mars, 2 avril, 30 avril, 7 mai, 21 mai et 24 septembre 2007, la Commission du logement a examiné ce nouveau règlement sous la présidence de Mme Nicole Valiquer, puis de M. Alexandre Chevallier. Dès la séance du 8 octobre 2007 ainsi que lors des séances du 5 novembre 2007, 8 janvier 2008, 31 mars 2008 et 14 avril 2008 (« Deuxième Période »), la Commission a, en parallèle, aussi examiné la version proposée par la nouvelle magistrate, Mme Sandrine Salerno. Enfin, dès le 19 mai 2008, la commission a été saisie de la PA 81....

Afin de ne pas perdre le lecteur dans des méandres inutiles, nous résumerons ci-après le contenu de ces séances en en retenant les points principaux.

PREMIERE PERIODE :

Séance du 5 mars 2007: la Commission du logement a auditionné l'ASLOCA, Mme Carole-Anne Kast et M. François Zutter. Les commissaires avaient reçu dans l'intervalle un courrier adressé le 5 février 2007 par l'ASLOCA au Conseil administratif en « vue de la réunion avec ce dernier prévue le 7 février 2007 » et comprenant des remarques sur un certain nombre d'articles. Les auditionnés ont relevé le mélange de droit public (aide au logement) et droit privé (relations entre bailleur et locataire) contenu dans ce règlement suggérant que les règles relatives à la politique publique du logement mériteraient de figurer dans une loi plutôt que dans un règlement du Conseil Administratif.. Il est aussi mentionné que c'est suite aux réactions de certains locataires, qui avaient reçu la notification du changement de règlement, que l'Asloca a décidé de réagir (communiqué de presse et envoi d'un courrier à la commission du logement, avec un rapport détaillé), d'autant que l'association de locataires n'en avait pas été informée, contrairement à ce qu'il lui avait été promis.

Parmi les éléments soulignés par l'Asloca dans son rapport et lors de son audition figurent la nécessité d'une harmonisation dans le domaine de la location des logements en Ville de Genève, la nécessité de redéfinir les critères d'attribution et d'une meilleure précision terminologique. Sont relevés l'absence de définition du « caractère particulier » des appartements en loyer libre et le caractère peu précis, arbitraire, voire contradictoire de certaines dispositions (clause empêchant une personne qui quitte un appartement suite à une séparation de faire une demande de

logement à la GIM, discrimination envers les élus du Conseil Municipal, calcul du loyer par la méthode à points contredisant l'objectif de couverture des charges et de rendement équitable de la chose louée, rendement de l'immeuble etc...).

Séance du 12 mars 2007 : La discussion a porté sur la méthodologie utilisée par la commission pour réviser le règlement en particulier sur la nécessité ou non de rédiger des articles ou de se consacrer aux décisions de principe.

Le 8 mars 2007, un courrier adressé par le Service de surveillance des communes au Conseil Administratif informait ce dernier que l'acte du 17 janvier (PA_67-1) était considéré comme un résolution et non comme une délibération. Réagissant à ce courrier lors de sa **Séance du 2 avril 2007**, la Commission, par la voix de sa présidente, a estimé qu'elle était compétente pour réviser le règlement. Dès cette séance, M. Charles Lassauce, ancien directeur du Département municipal des finances et M. Mario Cavaleri, ancien chef de la GIM ont été à disposition des commissaires pour répondre à leurs questions. Durant cette séance, la commission a commencé à proposer des modifications d'articles, voire à procéder au vote. L'article 1 (« catégorie de logement ») modifié est accepté introduisant notamment l'obligation de publier et de mettre à jour la liste exhaustive de l'ensemble du parc immobilier, la notion de « caractère particulier » devant être encore défini par une note de bas de page. Les débats se sont concentrés sur l'article 2 relatif à l'aide personnalisée et la méthode à points. Parmi les points importants, retenons que le chef de la GIM souligne que l'OCPA considère l'aide personnalisée comme un revenu et son bénéfice entraîne l'année suivante la diminution de l'allocation OCPA. Il est aussi souligné qu'aucun locataire de la GIM n'inclut l'aide personnalisée en tant que revenu supplémentaire, cette aide n'étant pas une subvention monétaire. La question du pouvoir de la ville de décider si l'aide personnalisée entre ou non dans le calcul du revenu familial est aussi posée.

Séance du 30 avril 2007 : La commission a poursuivi son vote et accepté l'article 4 (« Demande de location ») et l'article 5 (« critères »). L'article 6 (« Conditions ») modifié est accepté avec la suppression de l'alinéa 3 prévoyant la non attribution, en principe, d'appartement à la personne quittant le logement familial en cas de divorce ou de séparation. Est refusée la proposition de supprimer la discrimination à l'égard des élus de la Ville et du Conseil Administratif. L'article 7 (« Taux d'occupation »)

a fait l'objet de discussions portant sur le nombre de pièces octroyé, certains commissaires relevant le caractère restrictif de la disposition (une pièce supérieure au nombre d'occupants). L'article 12 (« Obligations du locataire ») a été voté en l'état, une proposition d'amendement prévoyant l'obligation pour le locataire de fournir annuellement ou sur demande les renseignements nécessaires ayant été refusée. Enfin, l'article 13 (« Procédure ») amendé a été accepté introduisant une graduation des sanctions. Durant la même séance, il a été décidé de reporter l'examen des articles 7, 8, 9, 10 et 11.

Séance du 7 mai 2007 : Lors de cette séance, la Commission a auditionné M. Charles Lassaue, directeur au département des Finances et M. Mario Cavaleri, chef de la GIM.

Elle a poursuivi l'examen du règlement et voté l'article 14 (« Fin de l'aide personnalisée »), modifié. Les articles 15 (« Décisions » devenu « Sous-location ») et 16 (« Sous location » devenu « Motifs de résiliation »), 17, 18 et 19 ont été adoptés à l'unanimité. L'article 20 (« Décisions ») a été adopté avec la suppression de l'alinéa 1 deuxième phrase. Les articles 21, 22, 23 et 24 ont aussi été adoptés à l'unanimité.

Séance du 21 mai 2007 : Les commissaires ont auditionné M. Frédéric Schmidt, juriste au département du Logement (DCTI) ainsi que MM Charles Lassaue et Mario Cavaleri. Le système des règles d'accès aux logements subventionnés et à l'aide personnalisée au logement au niveau du canton y ont été présentées. Il en est ressorti notamment que le système de critères à points est aussi utilisé par la DLO. Des précisions y ont été données sur les conditions d'occupation lors de droit de garde partagée d'enfants mineurs et les dérogations accordées en cas de sous-occupation. Il y a aussi été précisé qu'aucune discrimination n'est opérée à l'égard des élus ou des fonctionnaires, ni au regard du taux d'activité des candidates. Enfin, les commissaires ont appris que dans l'ensemble du canton, les logements subventionnés LGO représentent 10 % (21000 logements) sur 201 000. Durant la même séance, la commission a poursuivi le vote des articles. L'article 7 (« Taux d'occupation ») a été accepté en l'état, une proposition visant à augmenter le nombre de pièces au regard des occupants étant refusée. Les articles 8 et 9 sont renvoyés à un examen ultérieur. L'article 10 (« Calcul du revenu familial ») modifié est accepté introduisant notamment à l'alinéa 2 la précision que le revenu familial « ne comprend pas le montant de l'aide personnalisée octroyée par la Ville de Genève ». Une proposition de modification portant sur la suppression de la clause relative au taux d'activité, visant selon cer-

tains commissaires, à pénaliser les temps partiels, est refusée. L'article 11 (« Montant de l'aide personnalisée ») a été adopté à l'unanimité. Suite à la proposition d'un commissaire d'adopter le règlement dans son ensemble et dans son état actuel, quelques commissaires ont exprimé l'avis que l'examen de ce règlement ne devait pas être effectué dans l'urgence.

Séance du 24 septembre 2007, la Commission a auditionné M. Philippe Favarger, directeur adjoint à la direction du logement (DCTI), puis Mme Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, accompagnée de M. Elius Fidanza. En effet, les commissaires avaient souhaité être éclairés sur la méthode à points utilisée par l'Etat et la problématique des plans financiers. M. Favarger a tout d'abord rappelé le rôle de la Direction du Logement (contrôle des loyers dans les zones de développement pendant 10 ans et des loyers subventionnés pendant 20-25 ans ou plus longtemps). Il a expliqué que la fixation des loyers se faisait en deux temps : le plan financier où est fixé l'état locatif global et le revenu locatif nécessaire et la répartition du montant global entre les appartements en fonction de leurs caractéristiques. Des informations ont été données sur le plan financier et le calcul du rendement des immeubles. Le plan financier permet d'établir le loyer maximum autorisé. La pondération des loyers est effectuée par les points : la DL attribue 20 points à chaque pièce puis additionne le total à la surface de l'objet et établit une valeur moyenne. La DL divise ensuite le montant de l'état locatif global par le totale des points de l'immeuble afin d'obtenir le prix d'un point, ce qui permet de calculer le loyer d'un appartement. Il est aussi précisé qu'aucune contestation par les tribunaux de la méthode à points pratiquée par l'Etat n'a à sa connaissance eu lieu. Interrogé sur la méthode à points pratiquée par la Ville, M. Favarger s'est posé la question de son bien-fondé. Il soulignera aussi que la notion de « rendement équitable » (utilisée par la Ville) n'est pas utilisée par la DL, mais la notion de « rendement maximum autorisé ». S'agissant du guichet unique pour le logement, M. Favarger a relevé que ce guichet aura pour fonction de rationaliser les demandes et non d'empiéter sur les pratiques de la Ville.

Dans son audition lors de la même séance, Mme Sandrine Salerno a informé la commission qu'elle a donné mandat à Me D. Lachat de procéder à une lecture critique du règlement et qu'une version retravaillée par Me Lachat et M. Fidanza, juriste à la GIM, serait soumise à la Commission. Elle a souligné qu'elle avait pris connaissance des remarques des commissaires et qu'elle était à l'entière disposition de la commission pour l'examen de ce règlement. Elle a aussi fait part à la Commission du loge-

ment de diverses propositions dont la suppression du paragraphe 2 de l'alinéa 6 de l'article 2 relatif au droit de visite, étant d'avis que le droit de garde et le droit de visite devait être traité de la même façon. Elle a rejoint l'opinion des commissaires qui avaient supprimé l'article 6 al. 3 (séparation ou divorce) dont elle a souligné le caractère pénalisant et a déploré le maintien par la commission de l'article 6, al. 2 b relatif au traitement discriminatoire des élu-e-s. Dans cette séance, elle a souhaité que la commission discute en profondeur des mécanismes d'obtention de l'aide personnalisée. Elle a, à ce propos, rappelé que pour l'ancienne direction de la GIM, l'aide personnalisée était fiscalisable, avis partagé par l'ancienne direction de l'AFC. Elle a ajouté qu'elle avait requis des simulations financières permettant de mieux comprendre les effets du changement et souhaité rencontrer le chef du département cantonal des Finances à ce propos. Suite aux diverses remarques des commissaires, elle a insisté pour que la commission fasse part de son avis rapidement afin de ne pas être pris de vitesse par des décisions divergentes du canton. Elle a aussi précisé que l'entrée en vigueur du règlement avait été déplacée au début de l'année 2008. Interrogée par un commissaire, elle a aussi souligné que la révision en cours ne visait pas à changer l'ensemble du système, entreprise trop lourde, mais bien plutôt à le toiletter.

DEUXIEME PERIODE :

Séance du 8 octobre 2007 : La séance a été consacrée à l'examen de la nouvelle version du règlement proposée par la magistrate qui y a participé pour répondre aux questions des commissaires. Sur la base d'un tableau comprenant le « Projet de Règlement du CA », les « Propositions de la Commission du Logement », les « Propositions du Département » et les « Commentaires » de ce dernier, les commissaires ont notamment abordé les notions de « caractère particulier » et « particularités » proposées pour identifier les logements sans caractère social et la question des critères permettant de distinguer cette dernière catégorie de la catégorie des « logements à caractère social ». Des remarques ont été faites sur le caractère peu précis de certaines dispositions ainsi que sur la « méthode à points » reprise dans la version de la magistrate.

Séance du 5 novembre 2007 : Lors de cette séance, la magistrate a précisé qu'en date du 11 octobre, elle a écrit au chef du Département cantonal des Finances afin de connaître son avis sur l'aide personnalisée et a signalé le lancement d'une étude d'évaluation de la gouvernance de la GIM. (ndlr : le rapport final de cette étude sera publié le 12 mars 2008). Les commissaires ont ensuite poursuivi l'examen du règlement proposé

par Mme S. Salerno. Des remarques ont été faites sur la méthode à points, le caractère pénalisant de l'article 11 (« calcul du revenu familial ») pour les personnes travaillant à temps partiel et les dispositions concernant le « montant de l'aide personnalisée » dont certains commissaires déplorent la sévérité en cas de sous-occupation. Certains commissaires ont aussi relevé la sévérité de la formulation de l'article 14 relatif aux « obligations du locataire » et aux sanctions prévues (al 3) si le locataire ne s'y soumet pas, mettant l'accent sur certaines situations spécifiques. En réponse, la magistrate a souligné la nécessité pour l'administration de disposer d'outils de gestion efficaces. Les débats ont aussi porté sur la « sous-location », qui nécessite une autorisation préalable et écrite du bailleur et qui exclut l'aide personnalisée. La magistrate a relevé que le CA s'il ne s'opposait pas au principe de sous-location, ne voulait pas en revanche rendre celle-ci attractive. En fin de séance, la magistrate, pour des raisons pratiques autant que de compétences, a insisté pour que les membres de la Commission aient un débat politique sur la GIM en tant qu'outil de la politique sociale du logement et laissent au CA les questions réglementaires, déconseillant aux membres de la commission de retravailler mot à mot les dispositions du règlement. En réponse, certaines commissaires ont estimé qu'il était préférable d'attendre la réponse du Département des finances sur la fiscalisation de l'aide personnalisée. Répondant à une commissaire, la magistrate a rappelé que la GIM était actuellement incapable de connaître la situation d'environ 50 % de ses locataires qui ne bénéficient pas de l'aide personnalisée et qu'elle ne connaissait pas le nombre de personnes occupant les logements loués. Les commissaires ont poursuivi ensuite leurs discussions en l'absence de la magistrate, certains commissaires rejoignant l'avis de la magistrate, d'autres rappelant que le CM disposaient aussi de compétences réglementaires et pouvaient, le cas échéant, faire aussi appel à un juriste. Le président a précisé que la commission rendrait un rapport portant sur la version initiale du règlement (version Müller) et la nouvelle version proposée par la magistrate, comprenant les travaux de l'« ancienne » et de la « nouvelle » commission du logement.

Séance du 8 janvier 2008 : Au cours de cette séance, la question de la participation de la magistrate aux séances de la Commission a été abordée. Des clarifications sont données par la magistrate sur le bien-fondé de sa participation à ces séances, certains commissaires ayant exprimé leur désaccord quant à une présence de la magistrate lors des délibérations de la commission. Elle s'est étonnée notamment d'avoir même été interpellée par la presse à ce propos, alors qu'elle n'a pas participé aux délibérations et aux votes de la commission et que l'article 22

de la LAC autorise les magistrats à assister aux séances de commission quand ils le jugent utile.

Passant à la question de la fiscalisation de l'aide personnalisée, elle a fait état de l'avis du Conseiller d'Etat chargé des Finances, daté du 22 novembre 2007, selon lequel les allocations d'aide au logement représentent un revenu imposable, tout comme l'aide personnalisée au logement octroyé par la Ville. Cette décision de fiscalisation devrait courir dès 2007 et fait suite à une décision de la commission cantonale de recours en matière d'impôt fédéral direct du 14 mars 2007, déjà appliquée à tous les fournisseurs d'allocations. Mme Salerno a dès lors souhaité revoir la méthode de fixation des loyers et supprimer le système actuel de l'aide personnalisée, qui permet au canton de reprendre une partie de l'aide octroyée par la Ville aux gens dans le besoin. Elle a précisé que la nouvelle méthode pourrait être prête pour fin janvier 2008. S'en est suivie une discussion sur la fiscalisation de l'aide personnalisée et les avantages à remplacer la méthode à points par une méthode de fixation des loyers plus conforme au Code des Obligations. La suggestion de s'inspirer du règlement de 1975, fixant le critère de fixation du prix du loyer à 15 «% du revenu familial, est faite par un commissaire. La question de la comptabilité par immeuble est aussi soulevée en relation avec la valeur de la chose louée. Au final, un commissaire a relevé que deux philosophies s'affrontaient, l'une reliait le loyer au coût réel en y appliquant des subventions et l'autre pour qui le logement n'est pas une marchandise comme une autre et pour qui le loyer doit être proportionné au revenu, quelle que soit la qualité du logement.

Séance du 31 mars 2008 : Au cours de cette séance à laquelle la magistrate, Mme Sandrine Salerno et Mme Claire- Lise Maag, responsable a-i de l'unité gérance de la GIM ont participé, la méthode à points a été présentée et expliquée à la Commission : une méthode utilisée par la GIM depuis 1999, basée sur la LDTR, le prix des habitations de classe moyenne (HCM), les critères d'évaluation de la Caisse de pension de d'administration publique (CIA) et le système des points utilisé par les milieux immobiliers depuis les années 1970. Tous les détails ont été donnés, notamment sur la valeur du point et des illustrations de son utilisation ont été faites. Des précisions ont été aussi apportées quant à la réévaluation des points, annuelle, et la manière d'apprécier la vétusté et l'état d'un immeuble par la GIM. La magistrate a aussi précisé que le travail de « comptabilité par immeuble » se mettait en place qui devrait se terminer en septembre 2008, relevant aussi que la méthode à points fragilisait la position juridique de la Ville parce que ce système n'avait pas

de base légale. La question des relations entre la GIM, et le Service des bâtiments a été soulevée. Ces relations ont été jugées peu satisfaisantes par la magistrature, compte tenu notamment de la séparation hermétique entre les deux départements. Certains commissaires ont défendu l'intérêt d'évaluer les immeubles en fonction de leur coût réel, soulignant qu'en l'état, il était impossible de savoir si la Ville faisait ou non du bénéfice sur son parc immobilier. La magistrature a répondu que la Ville encaissait annuellement 26 millions de francs et allouait 12 millions de francs en aides personnalisées. D'autres commentaires ont porté sur le fait que la Ville ne versait pas de montant en argent au locataire et qu'en conséquent l'aide personnalisée devait être considérée comme un abattement. A propos des 47 % de personnes dont la GIM ne connaît pas les revenus, la magistrature a précisé que son objectif était d'établir un système de fixation des loyers tenant compte du revenu et aussi de la fortune et que le système établi devrait permettre de connaître ceux qui n'ont pas à bénéficier d'un logement social.

Séance du 14 avril 2008 : Ont participé à cette séance Mme Sandrine Salerno et M. Philippe Krebs, adjoint de direction. Le rapport sur l'évaluation de la gouvernance de la GIM a été distribué aux commissaires (rapport d'Evaluanda).

Les chiffres suivants ont été présentés par M. Krebs: La GIM a recensé 4830 locataires dont 2539 bénéficiaient de l'aide personnalisée et 47, 4 % n'en bénéficiaient pas ou plus. L'aide apportée a représenté 11, 5 millions par année, soit CHF 4530.- par personne. La plupart des bénéficiaires ont été aidés entre 2400 et 4200.- par an. Il est souligné que plus l'aide est importante, moins les bénéficiaires sont nombreux, ceci étant dû au fait que pour toucher des montants importants, il faut occuper des grands logements qui ne sont pas nombreux dans le parc de la GIM. S'agissant des revenus, la majorité des locataires déclarent un revenu compris entre 20000 et 50000.- francs annuels. Une commissaire s'étonnera de constater sur le schéma présenté un revenu proche de 160000.- francs par an. A propos de la fiscalisation, il est relevé qu'il appartient à chacun de mentionner l'aide personnalisée dans sa déclaration fiscale et que pour l'administration fiscale cantonale (AFC), l'aide personnalisée constitue un avantage assimilable à un revenu supplémentaire. Il est précisé que les seuils d'imposition dépendent de l'état civil et de la situation familiale du contribuable. Pour estimer les seuils d'imposition, la GIM tient compte des revenus bruts alors que l'AFC prend en compte les revenus nets, en déduisant les primes d'assurances sociales. Des revenus bruts déclarés à la GIM, il est déduit 22000 francs par adulte, 10000 francs par enfant et

12000 francs de plus par famille monoparentale. D'après les estimations de la GIM, 1150 locataires bénéficiant d'aides (sur les 2539) ont un revenu de départ inférieur aux seuils d'imposition. Avec l'aide personnalisée, 850 locataires, soit 34 % des locataires aidés, restent en dessous des seuils et ne seraient pas touchés par la fiscalisation. Environ 43 % des locataires aidés seraient taxés à moins de 1000 francs par an. Sur l'ensemble des locataires, 18 % ne seraient pas touchés parce que leurs revenus se situent en dessous des seuils, 23 % seraient taxés jusqu'à 1000 francs, 10 % seraient taxés entre 1000 et 2000 francs et 2 % seraient taxés à plus de 2000 francs. Il est aussi précisé que pour éviter que l'aide personnalisée de l'année précédente soit prise en compte dans la déclaration, il faudrait préciser dans le règlement de la GIM que le revenu brut ne comprend pas l'aide personnalisée. Il est rappelé que la Ville avait été alertée sur la question de la fiscalisation par l'AFC dès 2006 puis en novembre 2007 par le magistrat en charge des Finances. Une question de M. Mario Cavaleri, député au Grand Conseil a été posée, demandant au Conseil d'Etat d'exiger de la Ville la délivrance d'attestations pour ses prestations pécuniaires aux bénéficiaires d'aides personnalisées. Si le système d'aide personnalisée est gardé, le DF a accepté d'appliquer la taxation seulement dès le 1 janvier 2009, date d'entrée en vigueur du nouveau règlement. A propos des hauts revenus pouvant bénéficier d'une aide personnalisée, il est émis l'hypothèse par M. Krebs que les locataires concernés sont peut-être encore soumis au règlement de 1989 permettant des calculs favorables et des aides importantes. Un commissaire ayant relevé que la GIM fait plus de bénéfice qu'elle ne dépense et ayant exprimé ses doutes sur le caractère social d'une pratique locative qui génère des bénéfices, il lui est répondu que le montant des aides personnalisées doit être déduit des 23 millions de bénéfices sur le parc locatif et que les bénéfices proviennent aussi des prestations en nature et du produit de la location des locaux loués à des tiers.

TROISIEME PERIODE :

Séance du lundi 19 mai 2008

Le président ouvre la séance.

Une commissaire d'A Gauche Toute! rappelle que le projet d'arrêté PA-81, a été élaboré en tenant compte du travail réalisé par les commissaires de l'ancienne législature. Les représentant-e-s de l'alternative sont unanimement pour dire que l'important maintenant est de voter sur un règlement

qui s'attifassent une majorité de la commission. L'ensemble des commissaires ont maintenant en main tous les éléments qu'il faut pour finir ce travail.

Une commissaire rappelle qu'il faut que la commission finisse le travail avant la fin de l'année 2008, afin d'éviter la fiscalisation de l'aide par l'administration cantonale. Dans cette perspective il est proposé d'écrire à Mme Sandrine Salerno, conseillère administrative, pour lui demander à quelle date elle présentera son projet de méthode de calcul des loyers et un exposé sur les effets fiscaux de cette méthode.

Ndlr: A ce jour, un délai a été octroyé par le Conseiller d'Etat.

Le Président met au vote cette proposition, qui est approuvée à l'unanimité des personnes présentes.

Séance du lundi 29 septembre 2008

Lors de cette séance, le Président rappelle que le 19 mai 2008, la commission avait travaillé sur la PA-81 sans que le ou la rapporteur-euse soit désigné-e. Il est décidé de nommer une seule personne pour les deux rapports, PA-81 et PR-626.

La désignation d'un ou d'une rapporteur-euse devra cependant être reportée en raison du vote à l'égalité entre les deux candidates proposées (une candidate de l'alternative et une de l'entente). Le président remet à une séance ultérieure cette désignation.

L'audition d'une personne de la CIA est mise au vote et refusée par:

Oui (2 AGT, 2 L, 1 RAD, 2 PDC), Non (2 Ve, 3 S, 2 UDC), Abst (aucune)

L'audition de la magistrate Sandrine Salerno est mise au vote et acceptée à l'unanimité de la commission.

L'audition de l'Asloca est mise au vote et acceptée par:

Oui (2 AGT, 2 Ve, 3 S, 2 PDC, 2 UDC), Non (aucun), Abst (1 RAD)

L'audition de M. Christophe Aumeunier est mise au vote et refusée par:

Oui (2 L, 2 PDC, 2 UDC, 1 RAD), Non (2 AGT, 2 Ve, 3 S), Abst (aucune)

L'audition de Me Richard Barbey est mise au vote et acceptée par:

Oui (2 AGT, 2 Ve, 2 L, 2 PDC, 2 UDC, 1 RAD), Non (aucun), Abst (3 Ve)

Mme Wenger demande de pouvoir présenter le projet d'arrêté du groupe A Gauche Toute! En compagnie de Me Christian Grobet.

Le Président met au vote l'audition de Me Christian Grobet qui est refusée.

Oui (2 AGT, 3 soc, 1 UDC), Non (2 Ve, 2 PDC), Abst (3 S, 2 L, 1 RAD, 2 UDC)

L'audition du « Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) » est mise au vote et est acceptée par:

Oui (2 AGT, 3 SOC, 1 UDC), Non (2 L), Abst (3 S, 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC)

Séance du lundi 6 octobre 2008

Audition de Mme Sandrine Salerno, magistrate et des MMe. Lachat et Krebs, fonctionnaires à la direction du logement.

Avant cette audition, le Président met au vote la nomination du ou d'une rapporteur-euse. Mme Marguerite Contat Hinckel est désignée rapporteuse à l'unanimité de la commission.

Mme Salerno explique qu'elle répondra aux aspects politiques et que Me. Lachat, en sa qualité de spécialiste du droit du bail, répondra aux aspects techniques. M. Krebs répondra aux aspects économiques.

Présentation d'un document PowerPoint intitulé « bénéficiaires aides GIM » (en annexe de ce rapport).

Evaluation de ce que représente la fiscalisation de l'aide personnalisée:

Premièrement, il y a 4850 locataires, 2246 sont au bénéfice d'une aide personnalisée, se qui représente la somme de 11 500 000 francs par année dans le budget municipal et en moyenne 5120 francs par locataire. L'aide se situe majoritairement dans une fourchette de 1000 à 6000 francs. Les aides plus importantes sont résiduelles financièrement et sur des objets spécifiques, à l'instar de l'ilot des Schtroupf qui est cher en raisons de coûts de construction.

Le Président relève que les chiffres sont tronqués sur le tableau et est surpris que l'aide puisse aller jusqu'à 18'000.- par an.

Mme Salerno rappelle que ce sont des aides qui sont défalquées sur le montant dit réel du loyer et qui ne sont pas perçues en espèces par le locataire. M. Krebs rappelle que 50% des ménages qui sont aidés ont un revenu compris entre 25'000 francs et 50'000 francs, et 80% ont un revenu compris entre 20'000 francs et 70'000 francs. Le pic est très fort sur les revenus de l'ordre de 40'000 francs.

Deuxièmement, le taux d'imposition marginal est le taux d'imposition du dernier francs gagné. Il augmente le revenu et est dépendant de la situation familiale de chaque contribuable.

Au niveau de la méthode et afin de pouvoir définir le taux d'imposition marginal, la Ville a tenté de modifier les différents seuils d'imposition en fonction des différentes catégories de contribuables pour arriver à des déductions en termes de revenus bruts.

On arrive à des seuils d'imposition bruts estimés de 22'000 francs par personne seule et sans enfants, 44'000 francs par couple sans enfants, 44'000 francs par personne seule avec un enfant etc (page 11 et 12 de la présentation).

On prend ensuite le revenu de tous les locataires de la GIM qui déclarent leurs revenus, on enlève les seuils, et on trouve le taux d'imposition marginal.

Résultats: actuellement 1000 locataires bénéficiant d'aides ont un revenu inférieur au seuils d'imposition. En tenant compte du revenu supplémentaire lié à l'aide personnalisée, environ 800 locataires aidés restent en dessous des seuils, donc ne sont pas imposables. 200 qui deviendraient imposables. Par ailleurs, il y aurait 1200 locataires qui bénéficient de l'aide personnalisée, et qui sont imposables à l'heure actuelle, qui veraient ainsi la totalité de l'aide personnalisée fiscalisée.

En résumé, 1400 locataires verraient leur imposition augmenter et 200 locataires commenceraient à payer des impôts à la suite de cette fiscalisation. L'évaluation de l'imposition totale ainsi générée est d'environ 1,5 millions de francs. Une majorité entre 0 et 1000 francs d'impôt supplémentaire, mais pour certains locataires jusqu'à 4000 ou 4500 francs. Globalement, en terme de revenus imposables une fois les déductions faites,

une minorité des locataires de la GIM a des revenus au-delà de 50'000 francs, très peu d'entre eux ont plus de 100'000 francs. Il est également soulevé que les personnes au bénéfice d'une aide de l'OCPA risqueraient de perdre cette aide. Avec le nouveau système proposé par la magistrature, 90% des locataires actuellement au bénéfice d'une aide personnalisée y gagnerait, contre 10% qui seraient perdants. L'exemple d'un couple dans un six pièces avec un revenu de 100'000 francs est donné en exemple de personnes perdantes avec le nouveau système. En résumé, les personnes en sous-occupation ou ayant une fortune personnelle. Dans le calcul du RDU, un pourcentage de la fortune est prise en compte.

La commission passe à la présentation de la PR-626:

Mme Salerno explique qu'avec ce nouveau règlement, elle souhaite simplifier le travail de la Gérance immobilière qui utilise aujourd'hui cinq règlements, souvent contradictoires les uns avec les autres. C'est prioritairement l'envie d'une plus grande équité entre les locataires qui a été le moteur de ce nouveau règlement, mais également le besoin de régler la situation bloquée après que le règlement de 2007 (communément nommé « règlement Muller »), est été suspendu et renvoyé en commission par la PA-67. Enfin, ce règlement répond à la demande d'une majorité de la commission du logement d'alors, après le courrier du Conseil d'Etat, d'éviter que le département Cantonal des Finances fiscalise l'aide personnalisée.

Cette nouvelle version du règlement se propose d'être le plus proche possible des pratiques cantonales et ne concerne que les logements sociaux. Les 250 appartements en loyer libre ne sont donc pas concernés. La base de ce nouveau règlement est le code des obligations, ce qui n'est pas le cas avec les cinq règlements en vigueur aujourd'hui. Cela devrait simplifier le travail de la Gérance lors d'éventuels procédures devant les tribunaux de la part de locataires. Ce nouveau règlement fixant les loyers en fonction des revenus du ménage, le revenu déterminant unique (RDU) sera utilisé comme document de référence. Cependant, étant donné que le RDU ne se base pas sur l'année en cours et ne prend donc pas en compte les changements de situation, l'administration devra être souple et rapide et recalculer le loyer avec les nouveaux éléments envoyé par les locataires (séparation, divorce, décès, changement de revenus etc.) Mme Salerno s'engage à ce que cela soit fait. Le Canton est à l'origine de cette démarche et a fait la demande à la Ville d'insérer le RDU afin d'uniformiser les pratiques entre les cantons et les communes. Aujourd'hui,

la Ville de Genève a été contacté par le Conseiller d'Etat François Longchamp afin de créer un groupe de travail Ville-Etat, car il s'agit de donner un accès aux données confidentielles en procession de l'Etat à la Ville de Genève. Son application au 1er janvier 2009 pour le calcul des loyers de la GIM, dépendra du résultat des travaux entre la Ville et l'Etat.

Nombre de pièces attribuées par personnes: Mme Salerno ne désire pas calquer la pratique de la Ville sur le Canton. Il y a une majorité de petits logements de 2 ou 3 pièces dans le parc immobilier de la Ville, ce qui n'est pas le cas du parc immobilier du Canton. De plus, le nouveau règlement comprend des dérogations, notamment pour les familles monoparentales. L'objectif de son département est d'éviter les sous-occupations. C'est pour cela qui est prévu une majoration de loyer des personnes étant en sous-effectifs, afin de les pousser à demander un logement plus petit ou à déménager vers le marché libre.

Loyer minimum: il a été fixé afin d'éviter qu'une personne ne paye un loyer dérisoire, par exemple le 12% de 20'000 francs, soit 2400 francs par an. Il s'agira d'une « quote-part » du loyer pratiqué dans le quartier ou d'un pourcentage du loyer maximum.

Lors de la présentation de la méthode à points à la commission du logement, la commission avait relevé que cette méthode faisait appel à des critères relativement subjectifs. Le régisseur de la GIM doit observer le bien, puis répondre à un questionnaire. Les points sont donnés selon l'état de la chose louée, la situation géographique, le confort etc. Quelle différence entre la définition du loyer minimum à l'article 11, alinéa 1 et la définition de la méthode à points, actuellement utilisée par la Gérance immobilière pour fixer le prix réel des loyers?

Il s'agit d'une reprise mot à mot d'une disposition du droit fédéral. Dans le droit fédéral, à l'article 269A, lettre A du CO, un loyer n'est abusif s'il ne dépasse pas les loyers du quartier. La nouvelle méthode, si elle ressemble dans les faits à la méthode à points est juridiquement en accord avec le droit fédéral, ce qui n'est pas totalement le cas avec la méthode à point. Cependant, la méthode à points, n'est pas si mauvaise que cela par rapport à la situation du parc immobilier de la Ville et par rapport à d'autres méthodes de fixation de loyer. La différence réside notamment dans le fait que chaque appartement seront pris en compte. Aujourd'hui c'est l'ensemble de l'immeuble qui est noté, hors dans le même immeuble deux appartements n'ont pas obligatoirement les mêmes caractéristiques et valeur en regard du droit fédéral.

Est-ce que les personnes qui bénéficient aujourd'hui d'une aide auront la garantie que leur loyer va baisser?

Cela va dépendre de leur salaire et de leur fortune. Selon les simulations faites, à situation égale, il y aura diminution.

Loyer maximum: Concernant les personnes ayant des hauts revenus, la Ville ne peut pas faire ce qu'elle veut en matière de fixation des loyers, elle doit tenir compte des maxima fixé par le code des obligations. La marge de manoeuvre est donc limitée entre un minimum fixé par le règlement et un maximum fixé par le CO.

Est-ce que les personnes qui bénéficient pas de l'aide personnalisée vont voir leur loyer augmenter?

Ne connaissant pas les revenus des personnes qui ne bénéficient pas de l'aide aujourd'hui, il n'y a pas de possibilité de connaître la réponse. Cependant les hausses de loyer sont de toutes manière soumises au CO. Selon l'article 14 du nouveau règlement, les très gros revenus pourront voir leur bail résilié.

Classe moyenne: quel accès aux logements sociaux avec le nouveau règlement ? Il n'est pas possible de répondre à cette question avec les données actuellement en possession de la gérance.

Attribution des logements: quelle est la composition de l'organe qui prend cette décision?

Il y a une commission d'attribution à la direction du département ou siège actuellement: un membre de la direction, des représentant-e-s de la Gérance immobilière municipale, des personnes de l'unité gérance, des représentant-e-s du l'unité relations clientèle et des représentant-e-s de la direction de la GIM.

Documents demandés lors de l'inscription: actuellement, la Gérance demande l'ensemble des papiers lors de l'inscription. Cela pénalise les personnes dont la situation n'est pas encore réglée lors d'une séparation ou d'un divorce. Hors c'est précisément un des cas courant qui amène une personne à faire une demande à la GIM. L'article 3, alinéa 2 du nouveau règlement reprend cette pratique. Pourquoi?

Il a été demandé de modifier le moins possible les articles de l'ancien règlement, hors l'ancienne commission n'avait pas demandé de changer cette pratique, c'est pour cela qu'on le retrouve dans le nouveau règlement.

Exclusion des conseillers et conseillères municipaux et du Conseil administratif des demandes de logement:

Cette question n'a pas été tranchée par la précédente commission et a été laissée dans le nouveau règlement afin que la commission actuelle tranche. Les avis étaient partagés sur ce point. La raison de cet article est la peur que le fait d'être un-e élu-e influence la commission d'attribution.

N'est-ce pas un problème du à la composition et au fonctionnement de la commission d'attribution? Le fait qu'elle fonctionne aujourd'hui en vase clos prête le flan à ce genre de suspicions.

La magistrate pense que la commission d'attribution ne fonctionne pas en vase clos, mais qu'il s'agit d'une commission interne de l'administration. Elle rappelle que la suspicion n'est pas le fait de la commission mais l'accès à certaines personnes qui peuvent prendre part à la décision.

Cette question sera débattue entre les commissaires lors d'une autre séance.

Résiliation du bail:

Est-ce qu'une personne qui ne déclarera pas ces revenus se verra résilier son bail?

Oui.

Quel est le processus de résiliation?

La Ville étant soumise au CO, en principe, il faut respecter l'échéance du contrat, soit un préavis de 3 mois minimum. Les baux de la Ville vont d'année en année. Lorsque le locataire reçoit cet avis, il peut s'adresser à la commission de conciliation en matière de baux, et peut soit obtenir l'annulation du congé, soit demander des prolongations d'une durée maximale de quatre ans. La Ville fera preuve de souplesse en matière de résiliation. Il ne sera pas possible de résilier les baux de toutes les personnes dépassant un certain seuil, même s'il y a la volonté politique. Il faudra se centrer sur certains cas particulièrement patents, car il s'agit plutôt d'un garde-fou qui résulte du droit fédéral. Les personnes ayant des moyens

importants, mais étant à quelques années de la retraite ou âgés, dont la santé est atteinte ne seront pas touchés. Il sera également tenu compte de la nécessité de la diversité sociale dans un même environnement. Un système de surtaxe n'est pas envisageable au niveau municipal, car cette taxe est une forme d'impôt dépendant du droit cantonal.

Séance du lundi 27 octobre 2008

Audition du Juge Barbey

Le Président souhaite la bienvenue à M. le juge Barbey. Il rappelle que l'audition concerne la PA-81 et la PR-636.

M. le juge Barbey précise qu'il limitera son intervention sur des questions d'ordre juridique et non politique. Il a essentiellement consacré son examen au projet de la magistrate. Il a trois observations concernant les loyers, le problème de résiliation des baux et le droit transitoire.

Les loyers:

Actuellement, aucun immeuble HBM, HCM ou HLM n'existe en Ville. C'est donc le code des obligations qui prévaut, car l'exception qui figure dans le CO prévoyant un règlement particulier pour les immeubles subventionnés n'entre pas en ligne de compte. Cependant, le loyer en fonction du revenu familiale est selon M. Barbey possible, mais risque de poser un problème juridique. En effet, selon un arrêt du TF au sujet d'immeubles subventionnés à Genève, il n'est pas possible de demander un loyer abusif à un locataire pour renflouer les caisses de l'immeuble car un loyer trop bas a été consenti à un autre locataire. Donc, dans le cas du projet de la magistrate, il faudra très probablement notifier au locataire chaque hausse quand ses revenus augmentent par une formule de hausse de loyer. Si un problème se pose avec un locataire lors d'une notification de hausse de loyer, il n'est pas certain que le TF entérine ce système. Il se demande également ce que veut dire « en règle générale » dans l'article 1, alinéa 3, concernant les loyers en fonction du revenu. Que serait les cas particuliers?

Résiliation des baux:

Les logements de la Ville sont soumis à la protection contre les congés en matière de baux (article 271 et 272 du CO). Tout locataire qui recevrait une résiliation pourrait demander une annulation de celle-ci et la prolongation de son bail. L'alinéa « C » prévue à l'article 14 du nouveau règlement prévoit que le bail peut être résilié si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social, ce qui est logi-

que. Cependant, il est noté qu'une directive fixe les critères d'application de cette norme. Selon M. Barbey, au moment de l'adoption du règlement que les principes posés par la directive soient connus.

Le droit transitoire:

Ce droit est traité à l'article 16 du nouveau règlement. Hors dans la documentation transmise au Juge Barbey par le secrétariat du département, un bail à loyer type a été inclus. Ce bail type, conclu en 2007, prévoit que figure en annexe au contrat de bail le règlement fixant les conditions de location de la Gérance immobilière municipale. Donc, l'ensemble des locataires sont au bénéfice d'un contrat de bail ou figure en annexe un règlement « x » des immeubles de la Ville. Tous les locataires conservent le règlement du moment de la signature du bail et c'est là qu'il pourrait y avoir un problème de droit transitoire, car la logique contractuelle veut que, si l'on modifie un contrat, il faut en informer officiellement le locataire. Des locataires risquent de s'opposer à la résiliation, en contestant le nouveau règlement. C'est la raison pour laquelle un délai transitoire de trois ans est prévu. Quelque soit le règlement, le problème sera le même, mais ce règlement, comme celui de M. Muller, posera en plus la question de la clause relative à la résiliation.

Le président passe aux questions.

Est-ce que la méthode à point et en adéquation avec le code des obligations?

En soit il n'y a pas d'inadéquation, mais que le problème réside dans le fait que la valeur du point n'a jamais été fixé précisément.

L'article 11 n'est-il pas une méthode à point qui ne dit pas son nom?

On peut fixer le loyer minimum en opérant une comparaison avec le marché en général, mais ce que veut ce règlement c'est d'éviter la sous-occupation. Dans ce sens, il n'y a pas de problème avec l'article 11, c'est un moyen comme un autre de fixer un loyer minimum.

Est-ce que la valeur du point peut-être fluctuant?

Il peut l'être dans le temps, la valeur d'un point n'est pas le même aujourd'hui qu'il y a quinze ans.

Est-ce que il peut y avoir deux valeurs différentes pour deux immeubles similaires?

Non.

Est-ce que le règlement tel que rédigé actuellement permet une souplesse pour des personnes âgées qui habitent dans un appartement depuis longtemps, mais qui ont trop d'argent pour entrer dans les critères sociaux?

Oui, d'autant que rien n'empêche de notifier une hausse de loyer aux locataires qui sont au-dessus des normes sociales. Par contre il faut absolument que la Ville communique les directives, sans quoi, la Ville va perdre devant les tribunaux. Cette directive doit indiquer de manière précise quel est le revenu considéré comme excessif à partir duquel une famille n'a plus le droit à un logement social.

Est-ce qu'un contrat peut-être unilatéralement changé?

Un contrat n'est pas éternel, le bail est conclu pour une durée limitée.

Que va-t-il se passer si un locataire conteste une hausse de loyer due à une hausse de revenu?

En général, la hausse est repoussée de six mois à un an. Il est conseillé de conclure des contrats de baux en spécifiant que le loyer pourrait être plus élevé et de notifier ensuite par simple lettre l'augmentation.

Est-ce que la disposition interdisant un-e élu-e d'obtenir un logement à la GIM est légale?

On ne peut pas affirmer ce que le TF déciderait s'il était saisi du cas.

Est-ce logique que la Ville de Genève, à l'instar des autres communes, n'ai pas le droit de constituer des réserves pour les rénovations d'immeubles, alors que le Canton peut le faire et une régie privée également?

Le système est effectivement discutable, d'autant que le parc immobilier de la Ville est très important.

M. le juge Barbey part et la discussion s'engage sur les auditions supplémentaires à faire.

Un commissaire libéral propose d'auditionner, soit M. Barbier-Muller, soit M. Alain Perrot, soit M. Patrick Pillet.

L'audition de M. Stéphane Barbier-Muller (SPG) est mise au vote et refusée:

Oui (2 PDC, 2L, 1RAD, 1UDC), NON (2 Ve, 3S, 2 AGT), pas d'abstention.

L'audition de M. Alain Perrot de la régie Naef est mise au vote et refusée:

Oui (2 PDC, 2L, 1RAD, 1UDC), Non («2 Ve, 3S, 2 AGT), pas d'abstention.

L'audition de M. Patrick Pillet est mise au vote et acceptée:

Oui (1Ve, 2S, 2AGT, 2PDC, 2L, 1RAD, 1UDC), Non aucun, abstention (1Ve, 1S)

Le président propose de demander la directive proposé par l'article 14, alinéa c, à la magistrature.

Cette demande ne fait pas l'objet d'un vote.

Le Président propose à la commission qu'une demande soit adressée à la magistrature pour qu'elle écrive à M. Hiller afin de lui demander s'il accepte de suspendre l'application de la fiscalisation de l'aide personnalisée jusqu'à ce que la CL adopte le prochain règlement.

La proposition est acceptée par:

Oui (1Ve, 2S, 2AGT, 2PDC, 2L, 1RAD, 1UDC), pas de non, abstentions (1Ve, 1S)

Séance du lundi 17 novembre 2008

Audition d'une délégation de l'Asloca: Me François Zutter, M. Ernest Greiner et Me Christian Grobet.

Le Président fait le point sur les différents récemment transmis aux commissaires:

- directive sur l'attribution des logements
- un exemple de fixation des loyers avec la méthode à point en Veille-Ville
- la lettre de refus de M. Falta concernant la suspension de l'imposition de l'aide personnalisée.

Il relève que la commission n'a pas pu obtenir la directive qui fixera les conditions de résiliations des baux.

Le Président fait entrer la délégation de l'Asloca et les remercie de leur présence. Me Grobet présente la délégation. M. Ernest Greiner est membre du comité et trésorier, Me François Zutter est avocat répondant du secrétariat juridique, enfin Me Grobet est vice-président de l'Asloca.

Ndlr: Bien que convoqué sur les deux objets, la délégation de l'Asloca va débattre uniquement de la proposition du conseil administratif, ce que déplorera le groupe AGT!

Me Zutter entame la présentation et fait part de la satisfaction de l'Asloca pour le nouveau règlement du Conseil Administratif et la fixation des loyers en fonction du revenu. Il relève que ce projet représente un progrès par rapport au règlement actuel et surtout par rapport au règlement « Muller ». Il remarque que les observations faite par l'Asloca sur le règlement « Muller » on été prise en compte par le Conseil Administratif et restent valables. Il regrette toutefois que le Conseil Administratif n'est pas fait l'étude des conséquences de ce changement de système sur les locataires. Il propose de faire des commentaires articles par articles.

Article 1 « catégories de logements »: l'Asloca salue la volonté de la Ville de publier la liste exhaustive des ses immeubles à caractère social ou à loyer libre et déplore que cette liste ne soit pas accessible pour le moment.

Article 3 « Demande de location »: il fait remarquer que les questionnaires actuels de la GIM sont trop curieux et que trop de documents sont demandé aux candidats. Cela ne respecte pas les directives fédéral sur la protection des données personnelles. Les documents demandés à un candidat locataire doivent être limité au stricte minimum. Ce n'est qu'après un premier trique le bailleur peut demander plus de précisions.

Article 4 « Conditions d'octroi des logements ». Me Zutter fait remarquer que les conditions pour les logements HLM sont plus souples et plus simples. Il relève que ce n'est qu'à l'alinéa 4 que des exceptions sont introduites et il craint que l'administration ne reste à l'alinéa 1 et élimine les demandes qui ne correspondent pas à cet alinéa. Il faudrait assouplir l'alinéa 1 en ajoutant « en règle générale, le candidat doit remplir les conditions suivantes ». A la lettre « b » de l'alinéa 1, Me Zutter relève une condition curieuse qui demande que le candidat soit assujetti à l'impôt dans le canton de Genève depuis deux ans au moins. Cette condition n'a pas de sens et exclus tous les jeunes de 18 ans ou les Suisses qui reviennent de l'étranger. Pour les logements HLM, il faut simplement être assujetti à l'impôt. L'Asloca ne veut pas se prononcer sur l'attribution ou non aux membres Conseil municipal et au Conseil Administratif, car il s'agit d'une question politique.

Article 4, Alinéa 3, il est difficile de demander au locataire de présenter une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble prouvant que l'ancien bail est résilié. Une simple attestation, comme une lettre de résiliation, est suffisante. L'ancien bailleur n'a d'ailleurs aucune obligation de fournir une attestation.

L'**article 5** « taux d'occupation » est trop stricte. Ce taux est inférieur au taux cantonal pour les logements HLM et au taux fédéral. Ce taux doit concerner toutes les situations et non uniquement la pénurie actuelle. L'asloca préconise la phrase: « une pièce par personne ou par couple plus la cuisine et le salon ». Les notions de « familles monoparentales » est à préciser et de celle de « formation sérieuses » semble inutile.

Article 6 « Critères d'attribution »: la directive prévue doit être connue du Conseil municipal lors du vote du règlement.

Le président précise que cette directive a été obtenue par la commission.

M. Zutter relève concernant la **lettre « b » de l'article 6** que la précision « sans que le locataire soit en faute » est plus morale qu'objective. Pour l'Asloca, un locataire qui s'est vu résilier son bail pour défaut de paiement ne veut pas dire la plupart du temps que le locataire est en faute. Il arrive que les locataires ne puissent plus payer leur loyer car leur revenu diminue ou car leur loyer est très élevé. Une résiliation de bail pour défaut de paiement ne doit pas être considérée en général comme une faute et empêcher le relogement d'une personne.

Article 8 « interdiction de sous-louer ». M. Zutter juge ce titre choquant et propose de l'intituler « sous-location » car l'interdiction n'est pas compatible avec le droit fédéral qui permet au locataire de sous-louer tout ou partie de son logement à certaines conditions. Les locataires de la Ville devraient aussi pouvoir faire, notamment pour les étudiants.

Article 9 « fixation du loyer » est une tautologie. On ne peut pas déroger au droit fédéral, notamment concernant le loyer maximum qui ne pas être abusif au sens du CO.

Article 10 « taux d'effort »: les taux d'effort retenus paraissent corrects (entre 12 et 22%), mais la GIM doit prévoir en annexe au règlement un tableau complet de ses taux d'effort car avec le règlement actuel il est difficile de calculer combien doit payer un locataire selon son salaire.

Article 10, alinéa 2: lorsque le taux d'occupation n'est pas respecté, une majoration du loyer peut être acceptable, mais à condition que le taux d'occupation à l'article 5 soit plus généreux.

Loyer minimum. Dans le nouveau règlement, celui-ci est arrêté par la GIM « appartement par appartement, eu égard à son emplacement, état, époque de construction », ce qui correspond à l'article 11 de l'ordonnance sur le bail à loyer et bail à ferme. Cependant, cet article vise le loyer maximum et non minimum! Comment la Ville fixera les loyers minimums? Si le Conseil Administratif veut utiliser la méthode à points, elle n'est pas transparente actuellement et incompatible avec une administration moderne. La méthode n'est pas mauvaise en soi, mais il faut fixer clairement le montant de chaque point.

Revenu familial, la référence au RDU est une bonne chose, mais l'augmentation du taux d'activité, à l'alinéa 5, lorsque le taux d'activité du groupe familial est inférieur à 80% pour une personne seule, 100% pour un couple avec enfant, 150% pour un couple sans enfant pose problème. Ce taux semble dur et schématique car aucune exception n'est mentionnée (par exemple pour des personnes qui ne trouvent pas de travail, n'ont pas droit au chômage, etc.).

Article 13 « détermination du revenu familial ». Il faudrait demander un de ces documents et non tous. Le locataire ne devrait pas avoir besoin de fournir sa feuille de calcul RDU, sa taxation ICC et sa déclaration fiscale. Le « et » devrait être remplacé par un « ou ».

Alinéa 4, modification du revenu et du loyer. La Ville attend la fin de l'échéance contractuelle pour modifier le loyer à la hausse, mais ne devrait pas par contre attendre l'échéance contractuelle si le revenu du locataire baisse pour diminuer le loyer.

Article 14 « Résiliation » des baux. La Ville peut résilier mais n'est pas contrainte à le faire dans certaines conditions. La liberté laissée à l'administration est une bonne chose. Le taux d'occupation reste problématique.

A la lettre « c », la directive inscrite pour cet article doit être connue du Conseil municipal avant l'adoption du règlement.

Lettre « d », « si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 4 ». Cette disposition concerne uniquement

l'alinéa 1 et non les autres. Dans le cas contraire, cela exclurait les personnes qui sont élues après coup. Cette remarque vaut aussi pour les autres alinéas de l'article (héritage d'un bien immobilier non disponible par exemple).

L'Asloca souhaite, par ailleurs, qu'un règlement soit également disponible pour les logements en loyer libre et les locaux commerciaux.

Article 15 « entrée en vigueur et abrogation »: Cet article abroge les règlements antérieurs. La Ville peut difficilement abroger des règlements si les baux se réfèrent à des règlements antérieurs. Ce nouveau règlement s'appliquera par contre sans problème aux nouveaux baux.

Article 16 « Dispositions transitoire »: au sujet des dispositions transitoires. A première vue, ce règlement pourrait s'appliquer à tous les locataires qui bénéficient actuellement d'une aide au logement, puisque les mêmes taux d'effort son appliqués. Il faudrait cependant vérifier concrètement ce point.

Me. Grobet souligne que le CO à l'article 253 et suivants fixe les critères en vertu desquels un loyer est considéré comme abusif. Pour les loyers libres, le CO fixe les critères principalement sur le rendement de l'immeuble mais aussi sur la comparaison des loyers d'un même quartier. Par contre, le système des points n'est pas retenu par le CO et les loyers proportionnels ne sont pas un critère de fixation des loyers. Le loyer proportionnel pourrait conduire à un loyer abusif par rapport au revenu. La disposition de l'article 253 du CO prévoit que les critères du CO ne s'appliquent pas pour autant que des logements bénéficient de mesures d'encouragement par les pouvoirs publics et par ailleurs que les loyers soient soumis au contrôle d'une autorité. Ce système de contrôle a l'avantage de diminuer les contentieux et les recours. Il faut bien connaître les conditions qui s'appliquent pour que les loyers ne soient pas soumis aux critères des loyers libres. Il souligne que les mesures d'encouragement sont faites soit par des financements pour la construction de logements, en mettant des fonds à disposition, soit en abaissant les loyers qui sont en dessous d'un rendement normal par rapport à d'autres immeubles. Ces mesures sont réalisées par rapport au CO pour autant que les loyers des logements soient bas.

En ce qui concerne le contrôle des loyers, il existe une jurisprudence. Ce contrôle doit être effectué par une instance totalement indépendante. Il

est possible de financer des logements tout en étant le bailleur. Le critère fondamental est que le contrôle des loyers doit être indépendant du bailleur. La Ville ne pourrait donc pas désigner les contrôleurs. Il faudrait qu'il soit indiqué, dans le règlement de la GIM, qu'une autorité indépendante contrôle les loyers. Dans le cadre de l'application de l'article 253b, il est nécessaire de fixer un loyer maximum pour que le loyer ne dépasse pas celui qui pourrait être demandé dans le cas de loyers ordinaires et le déterminer pour chaque immeuble. Le loyer minimum ne s'impose pas dans ce système même s'il est judicieux de le fixer. Si la Ville veut fixer des loyers minimums, le mieux est de se calquer sur les critères HBM.

Ndlr: voir lettre de l'Asloca en annexe de ce rapport.

Greiner juge bénéfique que se soit le revenu qui détermine le loyer et non le loyer qui détermine le revenu avec lequel le locataire peut demander un logement. Dans certaines fondations HBM, les immeubles sont parfois assez anciens, les loyers bas, et de nombreuses personnes gagnent trop pour s'y installer ou pour y rester une fois que leur situation financière c'est améliorée. En poussant les locataires à partir, ce système amène une grande instabilité dans certains quartiers, à l'instar des Libellules. Avec le système proposé par la GIM ce problème ne surviendra plus et poussera simplement les locataires à faire des rocade en payant moins cher. Actuellement, quelqu'un qui quitte un 4 pièces pour un 3 pièces paie plus cher qu'avant.

Le Président passe aux questions.

N'est-ce pas une atteinte aux droits démocratiques des citoyen-ne-s que d'interdire à un élu-e d'avoir un logement à la GIM?

Si la personne est déjà dans son logement, oui. Sinon, c'est une question politique que la commission doit trancher.

Un commissaire affirme que l'interdiction de la sous-location, article 8, est suggérée parce que le parc de la Ville comprend de petits appartements. La Ville, voulant faire du logement social et sortir d'une logique de marché, tente d'éviter le problème de la sous-location et désire réellement soutenir des locataires qui ont des difficultés financières.

M. Zutter répond que de partir du principe que la sous-location est mauvaise c'est faire abstraction du droit fédéral et c'est également faire l'impasse sur de nombreuses situations dans lesquelles certaines personnes ont besoin de sous-louer. Si une personne restée seule sous-

loue une chambre à un étudiant, elle n'a pas besoin de déménager et elle rend service à la communauté. La sous-location partielle n'a aucune raison d'être interdite, au contraire, elle permet d'éviter la sous-occupation. Par ailleurs, une disposition existe dans les logements subventionnés du canton pour sous-louer une chambre à un étudiant. Dans les fondations HBM, la demande doit être refaite chaque année, ce qui est déjà un frein important. Si on additionne les revenus des sous-locataires à ceux des locataires, l'égalité de traitement serait respectée.

Une commissaire demande si ce règlement n'est pas trop strict?
Oui, il manque de souplesse et laisse peu de marge d'application à l'administration. Le terme « en règle générale » pourrait permettre de prendre en compte les cas particuliers.

Article 14, lettre « c », concernant la résiliation du bail. Dans le règlement, il est noté qu'« une directive fixe les mesures d'application de cette norme ». M. le juge Barbey avait conseillé lors de son audition de se faire préciser le contenu de cette directive avant de se prononcer sur le règlement et de faire annexer cette directive aux baux, sans quoi la Ville ne pourrait gagner devant un tribunal. Que pense l'Asloca de cette remarque?

M. Zutter pense que cette directive doit être connue avant l'adoption du règlement, mais ne serait pas aussi catégorique que M. le juge Barbey concernant les chances de la Ville devant un tribunal. A ses yeux, même si la directive était édictée après coup, la Ville pourrait tout de même résilier des baux. Il vaut mieux toutefois que la directive soit transparente.

La Ville pourrait-elle résilier un bail sur la base d'une directive qui n'existe pas?

On ne résilie pas un bail sur la base d'une directive mais sur la base d'un état de fait. Mais vu qu'il s'agit de l'alinéa « C » qui parle des revenus, il est effectivement préférable que la directive soit connue.

Loyers maximums: fixer des loyers maximums à la pièce est contraire au droit fédéral car même un loyer peu élevé à la pièce peut se révéler abusif au sens du droit fédéral. Si ce loyer procure au bailleur un rendement abusif, il n'est pas compatible avec le droit fédéral. Il remarque toutefois que cela est possible dans un contrôle temporaire des loyers, par exemple dans la LDTR, mais qu'en l'occurrence ce serait un contrôle permanent des loyers fixé en fonction d'un loyer maximum à la pièce qui pourrait être abusif.

Une commissaire demande si le règlement de Mme Salerno est juste quand il propose de baser le loyer maximum sur le CO?

M. Zutter lui répond qu'un locataire peut contester toutes les hausses de loyer selon le CO. Le système fédéral prévoit que c'est au bailleur de prouver que la hausse est justifiée. Soit la Ville parvient à faire un calcul de rendement et prouve que le nouveau loyer est juste, soit elle n'arrive pas à le faire et le tribunal des baux et loyers rejettera la hausse de loyer.

Que signifierait une mise en place concrète d'une autorité indépendante de contrôle des loyers?

Dans le régime HLM où l'Etat subventionne des immeubles appartenant à des propriétaires privés, l'autorité de surveillance est le tribunal administratif, c'est-à-dire des juges indépendants de l'Etat. Le contrôle est autre chose que le règlement lui-même et consisterait en une autorité de contrôle indépendante. Cependant, le système de la Ville de prendre un pourcentage du revenu, n'est pas le même système que les mesures d'encouragement prises par les pouvoirs publics. Dans le système HLM, il y a des subventions de l'Etat envers les propriétaires pour que les loyers soient diminués, mais dans le cas de la GIM il n'y a pas d'argent qui vient de la Ville vers les propriétaires.

Article 13 alinéa 3, est-ce que lors d'un décès, les locataires doivent déménager?

Il s'agit d'une modification du nombre d'occupants et celle-ci doit être annoncée, ce point est clair et réglé par l'article 10.

Le Président remercie la délégation de l'Asloca et les libère.

Séance du lundi 24 novembre 2008

Audition d'une délégation du rassemblement pour une politique sociale du logement (Rpsl) composée de Mme Carole-Anne Kast et M. Eric Fuld.

Mme Kast annonce que le rassemblement prendra plus en compte la PA-81, qui avait été peu commentée par l'Asloca lors de son audition, dans une perspective comparative des deux projets. Elle souligne qu'il n'y a pas de position divergente entre l'Asloca et le Rpsl mais une complémentarité des deux auditions et propose de se pencher sur les deux règlements lorsque ceux-ci divergent. Cependant, il n'y a pas

de différences fondamentales entre les deux projets, si ce n'est sur le système de calcul. Ils souffrent tous deux des mêmes défauts et ont les mêmes qualités.

Pae ailleurs, c'est avec satisfaction que le rassemblement a appris que le règlement « Muller » n'entrerait pas en vigueur et juge que les modifications apportées dans la PA-81 et la PR-626 apportent de nombreux progrès. Cependant, les deux projets mélangent deux niveaux législatifs ou réglementaires différents : la politique sociale de la Ville et les relations entre le locataire et le bailleur. Le Conseil Municipal doit pouvoir se prononcer sur la politique sociale de la Ville, par contre, les règles juridiques qui lient un locataire et son bailleur sont soumises à d'autres réglementations, à l'instar du droit fédéral. Selon le rassemblement, il faudrait distinguer dans deux textes ou deux chapitres ces différents niveaux. Les deux projets soumis ne résolvent pas cette question soulevée en 2007 déjà.

Sur le principe, le Rpsl est favorable à une fixation des loyers selon la capacité contributive des locataires, mais regrette qu'il n'y ait pas de projections faites par la Ville concernant les effets induits par chaque règlement. Il est difficile d'atteindre l'objectif d'une politique plus ciblée mais relativement neutre au niveau de ces effets globaux, sans avoir d'estimations claires des conséquences de cette politique. L'influence que le nouveau règlement aura sur les loyers sera une importante source d'information pour évaluer s'il permet d'atteindre la population ciblée. Cela permettrait également de confirmer ou d'infirmer les propos de la magistrature relatifs à la présence de personnes à trop forts revenus à la GIM.

Etude de la PA-81 et des points de divergence avec la PR-626:

Article 1 - « catégories de logements »: les deux règlements prévoient de publier la liste exhaustive des immeubles en loyer libre ou à caractère social et c'est une bonne chose. La PA-81 prévoit d'intégrer les baux commerciaux, ce qui n'est pas nécessaire dans la démarche. Selon elle, le projet n'est pas inintéressant mais pose des problèmes, notamment en termes de délais.

Article 7 PA-81 et article 5 PR-626 - « taux d'occupation »: celui-ci n'est pas généreux. Le Rpsl préconise le même taux que l'Asloca soit jusqu'à 3 pièces pour une personne seule ou un couple, 4 pièces pour un parent ou

un couple avec un enfant, 5 pièces pour un couple avec deux enfants, etc. La règle proposée dans la PA-81 est meilleure. Mme KAST relève que la PR-626 ne prévoit pas de définitions d'une « famille monoparentale » ni d'un « enfant à charge » et pense que la définition de la PA-81 est plus précise concernant la garde de l'enfant et semble plus adéquate. Cependant elle souligne que la dérogation du taux d'occupation pour un droit de visite devrait tenir compte du nombre d'enfants, car avec trois enfant, une pièce supplémentaire ne suffit pas. Les directives de la DLO proposent des réglementations concernant les familles monoparentales. Enfin, elle salue cette initiative, car la question de la garde ou du droit de visite est souvent en rapport avec la possibilité d'accueillir les enfants dans un logement suffisamment grand. En terme de politique familiale et sociale, cette question n'est pas anodine.

Article 5 PA-81 et article 6 PR 626 - « critères d'attribution » : Mme KAST relève la question d'une résiliation en cas de faute du locataire. Si elle remarque qu'au niveau du droit fédéral être en défaut de paiement est une faute, elle juge qu'en faisant une politique sociale du logement, qui permet de résoudre des situations économiques difficiles, la Ville ne devrait pas retenir cet élément comme une faute. Au sujet du critère de la durée de l'inscription (dans la PA-81 et pas dans la PR-626), elle est d'avis que celui-ci peut être pris en compte à titre subsidiaire pour autant qu'il soit aussi tenu compte des refus éventuels des propositions faites au candidat. Elle relève qu'il est possible de s'inspirer des directives en ligne de la DLO notamment des « règles de priorisation des demandes de logement ».et fait expliquer qu'il existe un tableau sur lequel des points sont attribués selon des critères précis. Ce système à points permet d'expliquer à un candidat déçu pourquoi le logement ne lui a pas été attribué. Elle relève par exemple qu'un critère important est l'ancienneté (1 pt par tranche de 6 mois), mais que le compteur du candidat peut être remis à 0 si un refus de logement n'est pas justifié.

Une commissaire est d'avis qu'une fixation des critères est positive mais remarque que plus on rajoute des formules telles que « si cela est justifié », plus on ouvre la possibilité à la contestation de la décision.

Mme Kast relève qu'il n'y a pas de contestation possible car il n'y pas de recours - **article 8 PA-81 et article 7 PR-626** - possible sur les décisions d'attribution, ce qui est nécessaire selon le rassemblement. En effet, il n'est pas possible de faire jouer les locataires les uns contre les autres. Par contre, il est vital à ses yeux de publier, à l'attention des candidat-

e-s, les critères pris en compte pour l'attribution. Les valeurs des points à la DLO sont les suivants: L'ancienneté vaut un point par 6 mois, être non titulaire d'un bail et sans domicile fixe vaut 5 points, vivre chez des tiers en compagnie de ceux-ci vaut 3 points, être en sous-location vaut 1 point, être en foyer, en hôtel ou en pension vaut 3 points, être sans domicile après sortie de prison ou de l'hôpital vaut 5 points, etc. Le refus d'un logement sans motif valable remet le compteur à 0.

Le fonctionnement de la DLO est le suivant: un fonctionnaire ne faisant pas partie de la commission d'attribution applique les points mathématiquement pour chaque dossier. Les dossiers qui obtiennent le plus de points sont présentés à la commission d'attribution. La commission les classe par ordre de priorité. Cependant, certains dossiers ayant reçu moins de points que d'autres selon les critères fixés pourront être jugés prioritaires selon la gravité de la situation. Si la Ville adopte un système similaire, elle devra fixer elle-même ses propres critères et faire en sorte que l'information soit accessible au public.

Article 17 PA-81 et 8 PR-626 - « sous-location » : Mme Kast reprend son examen et relève une différence entre les deux projets au sujet de la sous-location.

La PR-626 mentionne l'interdiction de sous-louer alors que la sous-location est possible dans le droit fédéral. Elle rappelle qu'une collocation est dans 80% des cas une sous-location partielle d'un logement et relève que la PR-626 ne tient pas compte de cette situation très fréquente, justifiée, et à favoriser. C'est une bonne chose qu'une personne partage un appartement car cela permet une optimisation des taux d'occupation et le Rpsl est d'avis qu'il faut permettre ce type d'arrangement, en prenant en compte le revenu cumulé du « groupe familial » ou de la « communauté locative » pour fixer le loyer.

Une sous-location doit être annoncée mais possible. Mme Kast relève que la PA-81 prévoit qu'une sous-location est possible mais pénalisée par rapport au loyer proportionnel et dit que cela ne devrait pas être le cas. Si les revenus cumulés sont pris en considération, il n'y a pas de raison qu'une pénalisation intervienne. Pour le Rpsl, les deux règlements présentent des problèmes sur cette question. Mme Kast renvoie les commissaires au règlement de la DLO qui prévoit et encourage la sous-location. Cependant, ce règlement prévoit un prix à la pièce, ce qui n'est pas justifié (1 pièce dans un 3 pièces n'est pas équivalent à 1 pièce dans un 6 pièces). Il faudrait calculer le loyer en fonction de la réalité du logement. Le locataire doit annoncer qu'une personne supplémentaire s'installe et que le revenu de la communauté locative change. Le calcul

est selon elle relativement simple, pour un 5 pièces, on divise le loyer par 5 pour avoir le prix à la pièce, auquel on ajoute la somme des deux pièces communes divisée par 5. Cela donne le loyer complet pour un sous-location partiel. Par ailleurs, et afin d'éviter que la sous-location soit abusive, il lui semblerait bon d'informer le locataire désirant sous-louer partiellement son logement du prix qu'il est en mesure de demander. Dans le cas d'une sous-location meublée, le locataire peut demander le loyer normal auquel il rajoute la location du mobilier et un forfait électricité-gaz. Il doit cependant le notifier au sous-locataire. Il est alors facile de voir si ce loyer est abusif ou non.

Article 11 PA-81 et PR-626 - « loyer minimum » : le loyer maximum qu'il est fixé par le CO. Il s'agit de la limite absolue, même pour un loyer proportionnel. Il n'est pas possible de faire payer une surtaxe supérieure à la limite du CO. Le système fixé par la PA-81 est admissible uniquement s'il s'agit de fixer le loyer maximum. De plus, un loyer maximum sera différent d'un immeuble à l'autre. Un loyer fixé sur le RDU peut varier entre deux immeubles alors que les situations sont identiques. De plus, dans certaines situations, des locataires ayant un revenu important paieront un loyer modeste car la limite du loyer maximum fixé par le CO plafonne le loyer.

Par ailleurs, le commentaire dans l'exposé des motifs de la PR-626 ne convient pas du tout car la définition du commentaire révèle que l'article 11 OBLF est la base du calcul. Elle précise qu'à l'instar de tout le CO, l'article 11 OBLF ne traite que du loyer maximum, et qu'il n'est donc pas possible de se référer à cet article. Selon elle, la DLO fixe comme critère d'entrée une proportion du loyer maximum pour déterminer le loyer minimum. Si la Ville désire fixer un loyer minimum, elle devra définir une proportion du loyer maximum ou de fixer un prix à la pièce par an comme loyer minimum. 1000 francs par pièce par an pourrait être un plancher minimum en dessous duquel le loyer ne pourrait pas descendre. Elle relève toutefois qu'un prix à la pièce peut créer des inégalités car les appartements ne sont pas tous pareils. Un pourcentage du loyer maximum est plus juste qu'un prix à la pièce.

Une commissaire rappelle l'existence de la méthode à points avec laquelle la Ville fixe actuellement les loyers maximums et souligne qu'il manque dans les deux projets la fixation du loyer minimum. La méthode à points fixe le loyer minimum à 50% du loyer maximum ce qui empêche une partie de la population d'avoir accès à certains logements.

Mme KAST rappelle que le CO prévoit deux systèmes de fixation du loyer : la méthode relative et la méthode absolue. Elle précise que la méthode absolue concerne les coûts de l'immeuble, autrement dit le calcul de rendement, qui fixent les loyers maximums. La méthode relative a trait à l'évolution des loyers selon des critères dans le temps (variation des taux hypothécaires, des charges). Elle précise la méthode des loyers comparatifs qui propose qu'un bailleur ait le droit de faire la démonstration que le loyer qu'il demande n'est pas abusif s'il parvient à trouver cinq appartements du même type et dont les caractéristiques sont similaires (appartenant à un autre propriétaire) qui sont loués au loyer qu'il demande. Cette preuve est très difficile à amener pour un bailleur. Mme Kast précise que la méthode à points de la Ville est inspirée de la méthode de la CIA qui est un système de critères à points fondé sur le principe de la comparaison et relève qu'au lieu de comparer deux appartements, cette méthode compare des critères d'un appartement. Il s'agit d'une excroissance de la méthode comparative mais qui ne tient pas devant un tribunal. Cette méthode ne peut-être qu'une aide à la décision.

Article 12 PA-81 et article 10 PR-626 - « taux d'effort » : sur ce point, les deux règlements sont relativement proches. La philosophie reste la même, mais les modes de calculs sont différents. Il faudrait un tableau clair qui permette de trouver rapidement le loyer à payer par rapport au nombre de pièces et au nombre de membres du groupe familial. Le locataire ou le candidat doit pouvoir savoir rapidement combien le groupe familial paierait un appartement. Le Rpsl juge *a priori* que la PR-626 créerait moins d'effet de seuil car il propose un tableau continu, et car il tient compte de toutes les variations de revenu et du fait qu'un haut revenu implique un taux d'effort plus important. Il paraît plus proportionné.

Article 14 PA-81 et 12 PR-626 - « revenu familial » : concernant le revenu familial, le Rpsl préfère la référence au RDU et relève que le Rpsl est très critique sur les pourcentages des taux d'activité retenus. Comment est-il possible de calculer le taux d'activité d'un étudiant, d'un indépendant, d'un retraité, ou d'une personne étant salariée à 50% et indépendante. Par ailleurs, le rassemblement est philosophiquement opposé à ce principe car cela ne favorise pas les temps partiels, ni le fait qu'un parent travaille moins pour s'occuper de son enfant. Mme KAST et M. FULD affirment qu'il faudrait supprimer ces références au taux d'activité, car il pose plus de problèmes qu'il n'amène de solutions pour les quelques cas où les personnes diminuent leur taux d'activité par commodité et calcul. Elle relève par ailleurs que ce calcul est souvent fait concernant les impôts également.

Article 14, alinéa 2 PA-81 et article 13 PR-626 - elle relève que la conjonction « et » doit être remplacée par « ou » concernant l'adaptation du loyer à la baisse à l'échéance contractuelle. Ce délai peut être trop long si le locataire voit son revenu baisser durablement (retraite, chômage, résiliation du contrat de travail, etc.). Cette baisse peut se faire selon elle sur demande pour éviter que les indépendants, par exemple, ne demandent un nouveau calcul tous les mois. Pour le Rpsl, une baisse de revenu durable doit entraîner une baisse de loyer le mois suivant l'événement, pour autant que le locataire transmette les justificatifs et en fasse éventuellement la demande. Par ailleurs, la durée des baux doit figurer dans le règlement et pas uniquement dans le commentaire.

Article 16 PA-81 - « Fixation des loyers » Concernant le système de recours contre la fixation du loyer, pour la PA-81 le loyer émane d'une décision administrative. Il est préférable de modifier les loyers par le biais de la formule officielle et de la soumettre au contrôle de la juridiction des baux et loyers plutôt qu'au TA. Cette juridiction connaît très bien le domaine et a une représentation paritaire entre locataires et bailleurs. Pour le Rpsl, la disposition prévue par la PR-626 est par conséquent meilleure.

Mme Kast remarque concernant l'entrée en vigueur et l'abrogation relatives aux deux règlements que si la Ville modifie les règles contractuelles des baux antérieurs (signés avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement), donc de fait abroge l'ancien règlement, elle doit transmettre un avis de modification officiel, avec annexion du nouveau règlement et avec une possibilité d'opposition pour le locataire. Cependant, aucun système n'évitera qu'un locataire s'oppose au changement de règlement, soit car son loyer s'en verra modifié, soit pour d'autres raisons personnelles qu'il devra justifier. La GIM pourra dans le deuxième cas insister sur sa volonté d'unifier les règlements à tous les locataires, mais il faut passer par l'avis officiel (feuille jaune) et l'annexion du nouveau règlement.

Pour M. Fuld, il faut distinguer le changement de règlement et une éventuelle modification du loyer qui peut en résulter. Il est inimaginable que la Ville puisse signifier son congé à un locataire qui s'opposerait au règlement. Il faut donc prévoir un temps plus long que les trois ans prévus. Il est évident que si un locataire s'oppose au nouveau règlement et obtient gain de cause, plusieurs règlements cohabiteront donc ensemble. La Ville ne peut rien y faire. Le fait de dire que « dans les trois ans » l'ensemble des baux doit être adapté au nouveau règlement dépend des oppositions des locataires. Le droit fédéral l'emporte sur la volonté de la collectivité publique.

Mme Kast relève concernant les dispositions en cas de procédures prévues au chapitre 4 de la PA-81 que si tout est réglé par le biais des notifications officielles (modification du loyer et des règles contractuelles) ces dispositions n'ont plus de raison d'être. La modification du loyer est une décision contractuelle et non administrative que le locataire peut contester. Elle fait remarquer en outre que par rapport au système actuel où des décisions sur les loyers ne sont pas notifiées et sans indications des droits de recours, le nouveau règlement est une avancée, même s'il peut mieux faire en restant dans le domaine du droit privé.

Le président remercie Mme Kast et M. Fuld et les libère.

Séance du lundi 1er décembre 2008

Audition de Mme Salerno, accompagnée de Me Lachat

Le Président fait remarquer que les commissaires ont reçu les directives fixant les conditions d'attribution.

Concernant les conditions de résiliation de l'article 14, il relève que cette directive n'est toujours pas en notre possession.

L'audition de Mme Salerno a été proposée afin de compléter celle du 6 octobre 2008. Entre les deux auditions, la direction du Département des finances et du logement s'est entretenue avec l'Asloca et le Rpsl et a pris note de leurs remarques. Un mémo sera fait et remis à la commission.

La GIM va apporter des précisions au règlement, notamment concernant les directives. Cependant, il est difficile pour la direction du Département de transmettre les directives d'un règlement sans savoir s'il sera voté, amendé ou non.

Le Président précise que les membres de la commission sont surtout intéressés par la directive précisant les conditions de résiliation (article 14, alinéa 1, lettre c).

Mme Salerno annonce que cette directive sera transmise au plus vite, mais rappelle cependant que ces directives doivent obtenir l'aval du Conseil administratif.

RDU: Mme Salerno précise, qu'une des difficultés rencontrée par la direction du Département concerne le fait de caler le revenu familial sur le RDU.

Une discussion s'engage sur le RDU. En date du 9 décembre, la commission a reçu une lettre de la magistrate contenant l'information suivante:

Le RDU est utilisé par le canton pour le versement de prestations sociales fondées sur le revenu et se base sur les éléments de la déclaration fiscale.

Dans le système actuel, le RDU disponible est celui basé sur les revenus de l'année N-2, ce qui signifie que le RDU 2006 est déterminant pour l'année 2008. Les locataires de la GIM disposent donc du RDU 2006.

Or, la situation économique et familiale du locataire peut avoir évolué depuis 2006. Calculer le loyer sur une situation d'il y a deux ans ne permettrait pas à la Ville d'assurer l'accès à un logement social et le paiement d'un loyer basé sur la situation répondant aux besoins réels de la personne.

Ainsi, plusieurs services de l'Etat octroyant des prestations sociales ne peuvent se fonder sur le RDU N-2 et se basent sur leur propre méthode de calcul. L'Hospice général, le Service des prestations complémentaires, la Direction du logement peuvent être cités en exemple.

Concernant l'avenir, l'Etat a décidé d'élaborer un nouveau système d'information du RDU qui se basera sur les revenus de l'année en cours dans le but d'inclure à terme dans le RDU la totalité des prestations sociales qu'il verse. Cet objectif de RDU N-0 est fixé à l'horizon 2012.

Dès lors, quels sont les éléments que la Ville prendra en compte dans cette période transitoire?

Pour les revenus:

Les revenus bruts liés au salaire, au chômage et aux APG.

Les revenus de rentes, de pensions reçues.

Les prestations cantonales (HG, RMCAS, SPC, subsides d'assurance maladie)

Le revenu locatif

Les allocations familiales

Le 1/15ème, soit 6,67% du montant de la fortune (par analogie au mode de calcul fixé dans le RDU)

Pour les déductions:

Les pensions versées.

Une déduction de 8% sur le revenu brut lié au salaire, au chômage et au APG. Ce taux correspond aux cotisations sociales obligatoires (AVS, AI, Chômage, etc.)

Une déduction forfaitaire de 2 600 francs par charge de famille.

Articles sur lesquels l'Asloca et le Rpsl avaient des remarques importantes:

Article 3 - « demande de location »: l'Asloca a fait remarquer le nombre important de documents à fournir lors de l'inscription. Aucune modification n'est prévue, mais seuls les documents admis par une directive du préposé à la protection des données ne peuvent être demandés par la Ville. Par ailleurs, l'Asloca avait suggéré que la GIM demande au locataire une attestation du précédent bailleur ou du gérant, ou tout autre document prouvant la résiliation du bail.

Article 4, les lettres a et b - « conditions d'octroi des logements »: il serait adéquat, selon Me Lachat, de se calquer sur la pratique de l'office cantonal du logement. Une disposition du règlement de la LGL demande au locataire, pour les deux premières conditions, d'« avoir résidé à Genève pendant un minimum de deux ans durant les cinq années précédant l'inscription » et d'« avoir son domicile fiscal à Genève ». L'Asloca avait également suggéré que la Ville soit plus souple concernant les familles monoparentales. Il serait également possible de supprimer la fin de la phrase : « les enfants qu'ils soient mineurs ou majeurs de moins de 25 ans et suivant une formation sérieuse ».

Une commissaire demande si le fait de laisser la formule « en règle générale » ne permettrait pas d'être plus souple, notamment concernant les jeunes de 18 ans et les Suisses de retour de l'étranger.

Mme Salerno fait remarquer que l'alinéa 4 de l'article 4 permet d'octroyer des dérogations, notamment pour les Suisses qui rentrent de l'étranger et relève que la commission peut décider d'intégrer la formule « en règle générale » pour plus de souplesse. Par ailleurs, les jeunes de 18 ans qui quittent le domicile des parents ne sont de loin pas prioritaires.

Concernant l'alinéa 2, lettre a, qu'il s'agit des personnes qui sont propriétaires d'une habitation dans le canton de Genève ou à proximité et qui peuvent y loger.

Une commissaire fait remarquer que certaines personnes ne peuvent parfois pas récupérer leur bien.

Article 5 - « taux d'occupation » - une commissaire rappelle que l'Asloca suggérerait que le taux d'occupation soit d'« une pièce par personne ou par couple plus la cuisine et le salon ». Cela veut dire qu'un couple et une personne seule ont droit au même nombre de pièces et qu'une femme et un enfant auraient donc droit à un 4 pièces. Elle propose que cette règle soit la règle générale, même si, dans les faits, il serait toujours possible de proposer un appartement plus petit vu la typologie des logements.

Mme Salerno confirme sa position sur ce point et rappelle qu'elle est fondée sur la capacité du parc immobilier de la Ville de Genève. En effet, la Ville possède beaucoup de 2, 3 et 4 pièces mais peu de grands appartements. Si la GIM donnait des 3 pièces à des célibataires, elle priverait certaines familles d'un logement. Sur les 2600 dossiers en attente, de nombreuses personnes sont dans des situations de vulnérabilité. Si la GIM est restrictive sur le taux d'occupation, elle peut permettre de proposer un 3 pièces à un couple. Mme Salerno comprend le souhait de l'Asloca concernant le taux d'occupation mais dit soutenir le taux actuel de la GIM pour des raisons politiques. Par ailleurs, la commission peut ajouter des clauses pour tenir compte des cas de rigueur.

Me. Lachat dit qu'il s'agit d'un choix politique que la commission doit faire. L'Asloca a proposé de se calquer sur le taux cantonal, la Ville souhaite quant à elle, du fait de la situation, conserver une pièce de plus que le nombre de personnes sauf pour les familles monoparentales. Il précise que si le taux de l'Asloca est choisi, la clause concernant les familles monoparentales ne se justifie plus.

Mme Salerno soutient que si le règlement est dès le départ en inadéquation avec la pratique, une charge administrative importante sera créée. Il n'est pas possible de faire un règlement dont une des dispositions risque de ne jamais être appliquée.

Une commissaire est d'avis que le règlement n'est pas fait pour la crise. Elle propose d'utiliser le taux de l'Asloca et de déroger dans l'autre sens quand il faut. Selon elle, il ne faut pas offrir l'espace minimum mais l'espace vital et déroger si ce n'est pas possible. Elle ajoute que ce règlement est fait pour les locataires, même s'il demande plus de travail à l'administration.

Article 6, alinéa b - « critères d'attribution » la question de la « faute » du locataire est gênante, selon une commissaire, le terme n'étant pas bien défini. Me. Lachat rappelle que l'Asloca avait souligné ce point et ajoute qu'il est possible de corriger cette formule.

Article 8 - « interdiction de sous-louer »: l'Asloca soutient qu'il faut tenir compte des cas de sous-location partielle, ce qui est, selon Me Lachat, adéquat.

Article 10 - « taux d'effort »: la GIM propose de prévoir une clause de rigueur pour les locataires qui ne bénéficient que de l'aide du SPC ou de l' Hospice général.

Article 11, alinéa 1 - « loyer minimum » Une commissaire demande s'il existe un inventaire des biens par rapport aux critères énoncés dans cet article (emplacement, dimension, équipement, état et époque de construction).

Pour l'application du loyer comparatif, les critères sont ceux du CO. Actuellement, il existe une appréciation du loyer de tous les logements de la Ville eu égard au système des points. Le loyer minimum est fixé en un pourcentage du loyer qui résulte du système à points.

Mme Salerno précise que la volonté de la Ville est d'avoir un calcul du rendement des immeubles qui détermine clairement les loyers. Elle annonce qu'à la fin décembre, une demande de crédit supplémentaire sera présentée au Conseil Administratif pour engager de manière temporaire des personnes qui reconstituent l'historique de certains immeubles dans le but de calculer le rendement.

Article 12 - « revenu familial » Les difficultés avec les RDU devront être prises en compte (voir plus haut).

Alinéa 5: l'Asloca avait recommandé soit de prévoir des exceptions soit d'annuler cette disposition. Le taux d'activité des étudiants, par exemple, est très difficile à fixer. Qu'en pense la magistrate?

Mme Salerno dit qu'il s'agit de savoir quel type de population la Ville veut prioritairement soutenir, les personnes qui ont de petits revenus car leur travail est peu rémunéré ou des personnes qui choisissent volontairement de travailler peu et d'avoir un petit revenu. C'est la raison pour laquelle ces pourcentages figurent, même s'ils peuvent être rediscutés.

Article 13 - « détermination du revenu familial »: Une commissaire demande si à l'alinéa 4, l'adaptation à l'échéance contractuelle la plus proche est prévue. Elle souligne qu'en cas d'adaptation à la hausse, cette échéance fonctionne mais pas si le locataire voit ses moyens considérablement diminuer.

Article 14 - « résiliation »: Une petite modification rédactionnelle sera proposée.

Questions générales:

Un commissaire s'interroge sur les conséquences du nouveau règlement et demande combien de locataires actuels remplissent les conditions du nouveau règlement de la GIM, et par conséquent combien ne rentreraient plus dans les critères.

Au moins 47% des locataires actuels correspondent au règlement, ce sont ceux qui perçoivent l'aide personnalisée. La GIM ne connaît pas les 53% restants. Il est impossible de dire si cette catégorie sera pénalisée ou pas, mais elle est de toute manière protégée par les normes du CO. Ils auront de toute façon une perspective de trois ans pour trouver un autre logement en passant par les procédures devant les tribunaux. Par ailleurs, si ces personnes sont en sous-occupation, une rocade de logement pourra être trouvée. L'administration devra fournir un travail important de récolte de données et de détermination du loyer.

Un commissaire demande le nombre actuel de logements dits d'urgence etsi les personnes qui sortent de ces logements sont prioritaires à la GIM.

Mme Salerno répond qu'il y a 80 logements d'urgence dits ULT (Unité de logement temporaire) gérés par le SSVG (Service social de la Ville). Ces logements n'ont de temporaire que le nom, car ils sont toujours occupés, car les demandes sont bien plus grandes que l'offre. Mme Salerno dit qu'elle se renseignera concernant la priorité à la GIM des personnes sortant des ULT et en informera la commission.

En date du 9 décembre, la commission a reçu la réponse de Mme Salerno:

Concernant les ULT, ces dossiers sont enregistrés et traités au même titre que ceux des demandeurs de logement qui, pour la majorité, se trouvent aussi dans des situations difficiles.

Cependant, tenant compte du fait que les ULT sont des logements de dépannage d'urgence et qu'un roulement est nécessaire, dès qu'un usager a retrouvé la stabilité et que l'unité a donné un préavis favorable en vue d'un déménagement, le dossier est présenté à la commission d'attribution.

Un commissaire rappelle que Mme Kast avait fait remarquer que l'entrée en vigueur du nouveau règlement et le nouveau calcul du loyer devront être notifiés aux locataires et que ceux-ci pourront faire opposition. En outre, en cas de gain de cause du locataire, plusieurs règlements cohabiteraient.

C'est un rapport juridique de droit privé, un rapport de droit de bail entre la Ville et un locataire. La Ville ne peut modifier des règlements, les adopter, et faire en sorte qu'ils soient appliqués au rapport de bail. Un locataire qui signe un bail sous un règlement est lié par ce même règlement. Le Conseil municipal peut adopter un autre règlement mais ne peut l'imposer au locataire. Tous les nouveaux baux suivront ce règlement. Concernant les locataires déjà en place, il faudra prévoir des avenants. Si le locataire signe l'avenant, le bail sera régi par le CO et le nouveau règlement. Si un locataire refuse de signer, il faudra notifier une « prétention du bailleur au locataire » pour exposer les nouvelles conditions générales au locataire. Celui-ci peut donc s'opposer et un débat aura lieu sur l'application ou non du règlement. Il va probablement falloir compter sur une période de transition où plusieurs règlements cohabiteront. Dans tous les cas, les nouvelles conditions générales ne s'applique pas *ipso facto*.

Est-il possible de faire des baux à terme fixe?

Oui, des baux à durée déterminée ont été signés dans des cas particuliers pour des immeubles très vétustes et où des travaux doivent être effectués.

Une demande si une pondération est envisagée pour permettre à des personnes aux revenus modestes d'habiter dans des immeubles évalués comme supérieurs, dans une perspective de mixité sociale.

Lachat précise que la philosophie qui prévoit un loyer minimum est d'éviter qu'en multipliant le revenu d'un locataire par le taux d'effort déterminant, on arrive à des loyers extrêmement bas du fait d'un revenu très bas. La deuxième règle est de considérer que ce seuil inférieur soit également fonction de l'objet. Il précise qu'un très bel appartement aura un loyer minimum supérieur à un appartement petit et mal situé. Il s'agit de prendre en considération, dans un même immeuble, l'exposition, la présence d'un balcon, le chauffage, etc.

Séance du lundi 8 décembre 2008

Audition de la Société des régisseurs, MM. Vernet et Fabian

Le Président propose de formaliser le lien entre la PA-81 et la PR-626 et de nommer un nouveau rapporteur ou rapporteuse pour cet objet, suite au départ de Mme Contat Hickel de la commission. Il rappelle que ce rapport était entre les mains du groupe des Verts. La candidature de Mme Moratti Jung sera donc soumise à la CL.

Une demande si ces deux objets seront traités ensemble dans un seul rapport.

Une commissaire rappelle que cette décision avait été prise informellement.

Une commissaire relève le terme de « liaison formelle » et le fait qu'il peut y avoir un rapport pour deux objets. Elle est d'avis qu'il faut mentionner clairement le fait que deux projets sont étudiés parallèlement.

Une commissaire d'A Gauche Toute ! Précise que son groupe accepte d'amender le projet de la magistrate, au lieu de voter sur les deux objets en même temps. A gauche Toute! Ferra passer ses propositions sous forme d'amendements au règlement « Salerno ».

Une commissaire ajoute qu'il faudra préciser que la proposition de règlement « Muller » est devenue caduque.

La rapporteuse pressentie précise qu'elle proposera un historique de la question.

La proposition de lier formellement la PA-81 et la PR-626 en un seul rapport est acceptée à l'unanimité.

La proposition de la candidature de Mme Moratti Jung comme rapporteuse est également acceptée à l'unanimité.

Le Président informe la commission que, selon les journaux, M. Hiler accepte de surseoir à la fiscalisation provisoirement. La commission n'est donc plus dans l'urgence.

Le Président accueille M. Vernet et Fabian de la Société des Régisseurs, qui représentent aussi l'Association des promoteurs constructeurs et les remercient de s'être déplacés.

M. Vernet se présente. Il est président de la Société des Régisseurs et co-président de Moser-Vernet&Cie. Les associations immobilières ont un secrétariat commun.

M. Fabian se présente. Il est secrétaire général de l'APCG, dont la tâche est la construction d'immeubles. Le secrétariat est commun avec la Société des Régisseurs qui réunit presque toutes les régies de Genève. Le canton compte près de 170'000 appartements. La Ville est propriétaire d'environ 5000 logements, c'est-à-dire 5% des appartements disponibles. Les régies qui font partie de la SdR gèrent environ 70% du parc immobilier, 1300 employés, 25 entreprises qui gèrent près de 110'000 logements. En comparaison, la GIM correspond à une régie importante de 60 employés.

Depuis 1985, la production de logements oscille entre 1400 et 2000 logements au maximum avec des croissances de population annuelles entre 4000 et 8000 personnes. La production de logements en 2008 devrait être de 1700 logements alors que l'augmentation de la population est de 4700 (OCSTAT). La situation est dramatique et dans ce contexte, le règlement de la GIM est très important et doit mener à des solutions équitables en matière de loyers. Il faut éviter de cultiver des rentes de situation avec le logement social et en faire profiter les personnes les plus nécessiteuse.

M. Fabian précise qu'il va faire sa présentation sur l'étude de la PR-626 (ce qu'A gauche Toute déplore évidemment). Il est bénéfique qu'un seul règlement remplace les cinq existants, mais il serait mieux que ce règlement fasse référence plus souvent aux règles cantonales en matière de logement social. La DLO a développé de nombreuses pratiques pour répondre à des situations difficiles. Le règlement de la GIM devrait s'y référer plus car les règles cantonales sont efficaces.

Il passe à l'étude du règlement article par article.

Article 1, alinéa 1 - « catégories de logements »:il existe des logements à caractère social et d'autres en loyers libres. Cependant, il souligne que l'article ne mentionne pas en fonction de quels critères la distinction s'opérera. Selon lui, au sens du principe de densité normative, les critères selon lesquels la distinction se fera doivent absolument figurer dans le règlement. Il s'agit d'un des problèmes majeurs du règlement. Il relève avoir toujours vu une corrélation entre la qualité du logement (son orientation, son isolation, son époque de construction) et son loyer. Le plan financier d'un HLM doit obéir à des règles fixées par la réglementation cantonale. Il y a un lien logique entre le prix d'un logement et sa qualité. A la lecture de cet article, on peut comprendre que la Ville aura du logement en loyer libre pour les personnes aisées et du logement social pour les pauvres et cela est dérangeant. Il est d'avis que les logements HLM sont raisonnables, bon marché et efficaces, mais qu'ils n'ont jamais été caractérisés comme du logement social. Il relève que ces logements n'ont pas la connotation d' « œuvre sociale ». Il se dit curieux de savoir comment cette catégorisation sera faite par la Ville de Genève et sur quels critères. Par ailleurs, les critères doivent être objectifs et communiqués.

Article 1, alinéa 3 - qui définit ce qu'est un logement à caractère social: soit « un logement dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial ». Il conviendrait de compléter cette définition en ajoutant qu'un logement à caractère social est un logement qui répond aux critères du taux d'occupation. Même si ce point est abordé plus loin, le taux d'occupation doit être mentionné dans la définition. Aujourd'hui une loi existe concernant les LUP. En complétant cette définition sur les logements à caractère social, les logements de la Ville entreraient dans la catégorie de LUP. Quatre critères caractérisent les LUP : la nature du propriétaire (entité publique), l'application d'un taux d'effort et d'un taux d'occupation, ainsi que la pérennité du contrôle des loyers.

Concernant la fiscalisation de l'aide sociale, M. Vernet pense qu'il ne faut pas rédiger un règlement « bricolé » sous la pression de la fiscalisation. Il relève que cette fiscalisation n'est pas catastrophique et donne l'exemple d'une famille avec deux enfants qui gagne 80'000 francs. L'incidence ne serait pas immense si l'aide personnalisée était fiscalisée. La famille serait ainsi taxée sur 85'000 francs de revenu imposable, ce qui ne changerait pas grand-chose.

Une commissaire dit ne pas vouloir voir les personnes les plus modestes vivre dans les quartiers et les appartements les moins confortables. Elle souligne que la volonté est de faire cohabiter toutes les populations indifféremment dans les quartiers et immeubles. Elle demande quelle serait la solution pour que les personnes à bas revenu ne soient pas celles qui habitent les appartements les moins confortables.

M. Vernet pense que les personnes à bas revenus ne risquent pas de voir leur aide au logement taxée. Il relève que c'est un faux problème et est d'avis que la mixité sociale est pour beaucoup un désir d'intellectuel. Il n'est pas certain que les habitants souhaitent un voisinage mixte. Des personnes à revenu modeste ne souhaiteraient pas forcément avoir comme voisins des gens qui vivent avec des moyens radicalement différents. La mixité a ses limites.

Article 7- « absence de recours ». Le règlement ne mentionne aucune voie de recours concernant les décisions d'attribution ou de refus. M. Fabian est d'avis que des décisions administratives seront prises sur la base du règlement et que celles-ci doivent pouvoir être contestées. Il est nécessaire que ce règlement prévoie quelle est la voie de recours.

Article 10- « taux d'effort ». M. Fabian relève que le règlement indique que « loyer net des logements à caractère social, frais accessoires non inclus, n'excédera pas » le taux d'effort correspondant. Il souligne que le terme « n'excédera pas » porte à confusion car le loyer sera déterminé en fonction du revenu selon un taux d'effort qui évolue. Il conviendrait donc de dire que le loyer « correspondra » au taux d'effort et non « n'excédera pas ». Cette formule veut dire que le loyer peut être inférieur au taux. La formule serait ainsi plus claire.

Par ailleurs, M. Vernet ajoute que si l'on met en relation l'article 11 et l'article 10, on observe qu'il y a un loyer minimum qui est déterminé et une limite à ne pas dépasser. Il relève que l'on peut se retrouver avec un minimum qui excède en fonction du taux d'effort, ce qui selon lui est absurde. Il n'est pas possible de dire qu'il y a un loyer minimum et dire qu'il ne peut pas excéder, soit celui-ci est minimum soit il ne l'est pas.

Selon M. Fabian le plancher de 12% est extrêmement bas et qu'il est de 18% au niveau cantonal. Ce système fait totalement fi des caractéristiques du logement et pose un problème d'égalité de traitement et de choix du locataire. Il relève une incohérence entre l'article 10, alinéa 2, qui prévoit

une majoration du loyer en cas de sous-occupation, et l'article 11, alinéa 2, qui prévoit une augmentation en cas de pièces excédentaires. Les chiffres divergent et ce point doit être corrigé.

Article 11, alinéa 1 - « loyer minimum », rien n'est précisé pour la fixation du loyer minimum. Il faut déterminer les critères de fixation précisément.

Article 14 - « Résiliation »: que doit contenir la directive indiquée à l'alinéa « C »?

Selon M. Fabian, ce point ne devrait pas figurer dans une directive. Il devrait être directement dans le règlement. Une directive explique une règle, elle ne la crée pas.

Par ailleurs, M. Vernet relève qu'en se qui concerne le dépassement du taux d'effort et la possibilité de résilier le bail, le même système fonctionne dans la LGL. Cependant, dans la LGL, il est fixé dans des situations objectives. Le règlement de la Ville stipule que la GIM peut résilier si le revenu du locataire lui permet de louer un logement à loyer libre. Trop de notions indéterminées sont selon lui présentes dans le texte. Dans la LGL le bail peut être résilié si le taux d'effort est au dessus de 26%.

Article 16 - « dispositions transitoires », le délai de trois ans exprimé est difficilement justifiable. L'application du règlement constitue une modification du contrat de bail qui ne peut être notifiée qu'à l'échéance du bail et il faut inscrire que l'application se fera « pour la prochaine échéance contractuelle ».

Le Président remercie M.M Fabian et Vernet et les libère.

Discussion et vote:

Les séances du 15 décembre 2008 et du 5 et 12 janvier 2009 ont été consacrées à la discussion et aux votes, article par article, du règlement. Sous proposition de la commission, Me Lachat a assisté les commissaires dans la formulation juridique des amendements et dans la présentation générale du règlement tel que voté par la commission. Nous le remercions pour son excellent travail et sa disponibilité.

A noter également, qu'à ce stade de la discussion, un nouveau tableau avec les amendements préparé par le département des finances à la suite

des observations faites durant les auditions à été envoyé aux commissaires. Des modifications de numéros d'articles entre la PR-626 original et ce texte son à noter.

Séance du lundi 15 décembre 2008

Le président remercie Me. Lachat de s'être déplacé pour aider la commission à rédiger les articles et à voter dans le cadre légal.

Le Président demande ensuite si les différents groupes désirent intervenir d'emblée ou lors de la discussion article par article.

A Gauche Toute ! Déclare avoir décidé de travailler sur le projet de règlement PR-626 de Mme Salerno PR-626. Le but est selon eux atteint et AGT! peut donc suspendre la PA-81.

A la suite de cette déclaration, le Président propose de passer au vote de la PR-626 alinéa par alinéa et relève qu'AGT ! a fait parvenir les amendements que le groupe entend proposer. Il demande si des amendements sont apportés.

Chapitre I - Dispositions générales

Article 1 « Catégories de logements »

Une commissaire d'A Gauche Toute ! aimerait préciser que les logements sociaux correspondent au minimum à 90% du parc. Elle explique que, lors de précédentes législatures, certains logements sociaux sont passés et restés en loyer libre. Elle désire spécifier un minimum de logements sociaux pour éviter que ce pourcentage ne soit abaissé dans le futur (actuellement 247 logements en loyer libre, soit environ 5%). Elle relève que le chiffre de 90% laisse une marge de manœuvre.

Le PDC, l'UDC, les radicaux et les libéraux déclarent ne pas vouloir d'un pourcentage. Les raisons principalement évoquée est la mixité des logements et le fait de ne pas vouloir d'un pourcentage restrictif. C'est à la Ville de mener une politique sociale, mais pas par le biais d'un pourcentage.

Le Président soumet à la commission du logement l'article 1, alinéa 1, amendé par A Gauche Toute !: « Le parc immobilier de la Ville de Genève

comprend des logements à caractère social et, en raison de leurs particularités, des logements à loyer libre. Les logements à caractère social correspondent au minimum à 90% de l'ensemble des logements de la Ville. » **Cet amendement est accepté par:**

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve/ Non : 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC/Abst : -

Le président demande concernant l'alinéa 2 si un amendement autre que celui d'A gauche Toute ! est proposé. L'amendement d'A Gauche Toute ! demande d'ajouter : « cette liste est accessible au public et annexée au règlement ».

Une commissaire propose de conserver uniquement « cette liste est accessible au public » et de mettre de côté « annexée au règlement » car cette liste peut changer rapidement.

Me Lachat rappelle que pour que ce règlement soit applicable au locataire, il faudra que celui-ci ait adhéré au règlement, soit en signant un bail ou un avenant, soit en se voyant adresser une notification. Il précise que le règlement fait partie du bail. Si la liste est jointe, elle doit être réactualisée constamment, ce qui est un immense travail. Il pense que l'administration rendra accessible cette liste sur un site internet.

Une commissaire libérale estime que la mention des locaux commerciaux n'a rien à faire dans l'article 1 d'un règlement qui concerne le logement.

Me Lachat précise que cet élément est juridiquement neutre.

Le président met au vote l'amendement: « La liste exhaustive des immeubles du parc immobilier (patrimoine financier) de la Ville de Genève est approuvée par le Conseil administratif. Elle distingue les logements à caractère social, les logements à loyer libre et les locaux commerciaux. Cette liste est accessible au public. »

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Article 1, alinéa 3

Le président demande s'il y des amendements.

Le groupe PDC souhaiterait compléter l'alinéa 3 en ajoutant le critère de « taux d'occupation », afin de faire référence aux LUP.

Un commissaire de l'UDC se demande si la formule « en règle générale » a sa place ici.

Me Lachat précise concernant l'expression « en règle générale » que des maximas ne peuvent être dépassés. Un locataire ayant un revenu important verrait son loyer, selon le taux d'effort, dépasser le plafond du CO. « En règle générale » permet de tenir compte de cette exception.

Une commissaire relève que les logements de la Ville sont des logements à caractère social mais pas des LUP car les LUP sont en principe soit des logements neufs, soit des logements venant des FIDP.

Une commissaire du PDC précise qu'elle ne demande pas la mention des LUP mais une définition compatible avec celle des LUP.

Me Lachat relève que juridiquement l'ajout du taux d'occupation ne pose pas de problème. Il propose que l'alinéa soit rédigé ainsi : « Un logement à caractère social est un logement attribué en fonction d'un taux d'occupation déterminé par le présent règlement et dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire. »

Une commissaire d'A Gauche Toute ! Déclare que son groupe avait proposé un amendement mais que le groupe le suspend provisoirement.

Selon une commissaire libérale le problème de cet article est qu'il n'y a pas de lien logique entre le prix et la qualité d'un logement. Il manque selon elle également une méthodologie de fixation du loyer.

Me Lachat répond qu'un logement est social lorsque son prix dépend du revenu. Il ajoute que le rapport qualité-prix souhaité résulte du CO (loyers comparatifs). Le système de la Ville est calqué sur le CO, tient compte de cette remarque et est social car le loyer est abaissé en deçà du montant qui résulte du CO.

Le président soumet l'amendement du PDC pour l'alinéa 3, article 1 : « Un logement à caractère social est un logement attribué en fonction d'un taux d'occupation déterminé par le présent règlement et dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire. »

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Article 1, alinéa 4: le président demande s'il y a des propositions et le soumet à la commission: « Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé exclusivement selon les règles du Code des obligations. »

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Une commissaire d'A Gauche Toute ! relève que tous les règlements jusqu'au texte de Mme Salerno concernaient l'ensemble des logements de la Ville. Elle trouve que la présente proposition n'est pas acceptable, car c'est une régression. Toutefois si un règlement concernant les logements libres est proposé par la magistrature, ce présent règlement pourrait ne concerner que les logements sociaux. C'est à cette condition qu'A Gauche Toute! retire son amendement.

Le Président soumet à la commission du logement l'alinéa 5, article 1 : « Le présent règlement ne concerne que les logements à caractère social de la Ville de Genève. »

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Article 2 « Compétences »

Le président demande s'il y a des commentaires sur cet article.

Me. Lachat annonce que Mme Salerno souhaite que le terme « attribue » soit biffé car dans la pratique, la commission d'attribution donne un préavis. Les baux sont attribués par la magistrature.

Le Président est d'avis qu'il faut conserver le terme « attribue » car les critères d'attribution sont mentionnés dans le règlement.

Une commissaire propose que la formulation « l'ensemble du parc immobilier de la Ville » remplace « l'ensemble des logements à caractère social de la Ville ».

Un commissaire est d'avis que le sens de ce règlement est considérablement élargi par cette proposition. Il juge que faire entrer la notion d'« ensemble du parc immobilier » dépasse le règlement.

Le Président relève que ce règlement dit que la GIM gère et attribue l'ensemble des logements à caractère social de la Ville sans pour autant exclure les autres.

Me. Lachat précise qu'il est entendu que la GIM ne gère pas que des logements à caractère social. Il relève qu'il est tout à fait possible de laisser l'article tel quel.

Une commissaire relève que cet amendement est proposé pour préciser les compétences de la GIM.

L'amendement la suppression du terme « attribue » est proposé formellement.

Le président soumet à la commission du logement l'amendement d'A Gauche Toute ! sur l'article 2 : « La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif, attribue et gère l'ensemble du parc immobilier de la Ville de Genève. »

Oui : 2 AGT, Non : 3 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Abst : 2 UDC

Cet amendement est refusé

Le président soumet à la commission l'amendement sur l'article 2 qui vise à supprimer les termes « attribue » et « à caractère social »: « La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif, et gère l'ensemble des logements de la Ville de Genève. »

Oui : 3 S, 2 Ve, Non : 1 AGT, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Abst : 1 Ve, 1 AGT

Cet amendement est refusé

Le président soumet à la commission l'article 2 tel que présenté dans la PR-626: « La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif, attribue et gère l'ensemble des logements à caractère social de la Ville de Genève.»

Oui : 1 AGT, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : 1 AGT, 3 S, 1 Ve

Cet article est accepté tel quel.

Chapitre II - Attribution des logements à caractère social

Article 3 « Demande de location »

Alinéa 1.

Le président demande si des amendements sont proposés et soumet à la commission du logement l'alinéa 1, l'article 3 tel que présenté dans la PR-626: « Toute personne qui désire louer un logement à caractère social doit s'inscrire au préalable auprès de la GIM, en remplissant un formulaire d'inscription. »

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Alinéa 2

Le président demande s'il y a des propositions.

Un commissaire propose de rajouter à la fin de l'alinéa : « dans des cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa », ce qui permettrait aux personnes qui ne pourraient pas réunir les documents dans les temps (en cas de divorce notamment) de pouvoir s'inscrire.

Une commissaire est d'avis qu'il ne faut pas donner d'exceptions.

Une autre commissaire réplique que lorsque deux personnes se séparent, le besoin de trouver un logement est urgent. La procédure juridique est longue et la GIM n'accepte actuellement pas les inscriptions si la procédure n'est pas terminée.

Le président rappelle les recommandations de l'Asloca et juge qu'il est peut-être lourd de demander autant de documents pour qu'une inscription soit valide.

Me. Lachat relève que la remarque de l'Asloca est juridiquement fondée concernant la question des documents que le bailleur peut demander. Le droit fédéral propose une liste précise. La GIM demandera par exemple le nom, le revenu, le domicile actuel, le nombre de personnes. Il a attiré l'attention de Mme Salerno sur le caractère impératif des directives du préposé fédéral à la protection des données.

Le Président soumet l'amendement proposé pour l'article 3, l'alinéa 2 : « L'inscription du demandeur n'est effective que lorsqu'il a fourni les documents requis par la GIM et mentionnés sur le formulaire d'inscription.

Dans des cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.»

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

1. Article 4 « Conditions d'octroi des logements »

Alinéa 1

Le Président demande si des amendements sont proposés.

Me. Lachat relève que la rédaction de l'alinéa est un peu compliquée et que la GIM souhaite que les demandeurs aient été domiciliés à Genève pendant deux ans lors des cinq dernières années et que, le jour de leur demande, ils soient contribuables à Genève.

Une commissaire souligne que la lettre b) exclut du logement social les jeunes majeurs.

Un commissaire ajoute que le problème se pose également pour les Suisses qui rentrent de l'étranger précipitamment.

Le Président soumet à la commission la proposition de la GIM, déposé sous forme d'amendement par un commissaire socialiste pour l'alinéa 1, l'article 4 : « Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- Avoir résidé à Genève pendant au minimum deux ans au cours des cinq années précédant son inscription ;
- Avoir son domicile fiscal dans le canton de Genève ;
- Ne pas bénéficier d'exonérations fiscales pour plus de la moitié du revenu familial;
- Le logement sollicité doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.»

Oui : 2 AGT, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Non : 2 UDC, Abst : -

Cet alinéa est accepté.

Un commissaire UDC propose la suppression de la litera b). Il juge qu'être élu est un droit fondamental. Les élus doivent selon lui avoir le droit de demander un logement à la GIM.

Au nom du groupe radical, Le Président est pour la suppression de la litera b).

Un commissaire libéral relève que la proximité des élus au CM avec des magistrats ou des fonctionnaires de la GIM peut mettre en doute la neutralité de l'attribution. Pour éviter les risques, il faut accepter selon lui que les élu-e-s ne bénéficient pas des mêmes prérogatives que les autres citoyen-ne-s.

Une commissaire AGT! relève que parmi les élus au Conseil Municipal, certaines personnes ont des revenus très modestes. Ceux-ci doivent avoir accès aux logements de la GIM.

Une autre commissaire AGT! demande s'il ne serait pas mieux de mettre en place une commission d'attribution plus transparente.

Le président annonce que le groupe radical déposera un amendement relatif à la commission d'attribution. Les risques de suspicion n'existent selon lui que parce que la commission d'attribution fonctionne en vase clos et qu'elle ne comprend que des membres de la GIM et du département.

Un commissaire libéral relève qu'actuellement la commission du logement fixe le règlement de la GIM et est donc partie prenante dans la décision. Cela pose un problème de juge et partie.

Une commissaire socialiste veut supprimer cet article en faisant référence à ce qui se fait au canton . Les logements subventionnés (HBM inclus) peuvent être attribués aux députés. Il s'agit selon elle d'une égalité de traitement. Il appartient à la GIM de mettre en place des pratiques administratives claires.

Une commissaire des Verts relève que si l'on empêche les élus au Conseil Municipal de loger à la GIM, il faut le faire pour d'autres prestations. Elle cite l'exemple des crèches subventionnées par la Ville.

Une commissaire du PDC dit que son groupe est également pour enlever la mention aux élus, sous réserve de l'acceptation de l'amendement du parti radical concernant la commission d'attribution.

Le Président soumet à la commission la suppression de la litera b), alinéa 2, article 4 :

Oui : 2 AGT, 1 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Non : 1 S, 1 L, Abst : 1 L

Cet amendement est accepté.

Le Président soumet à la commission l'alinéa 2, article 4, avec la suppression de la litera b) : « Il ne peut être attribué de logement à caractère social lorsque le candidat ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui est propriétaire d'un bien immobilier répondant à ses besoins dans le canton de Genève ou sa région, lorsque la proximité de celui-ci permettrait d'y résider. »

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : 2 L

Cet alinéa est accepté.

Alinéa 3

Le Président demande s'il y a des propositions.

Une commissaire propose d'ajouter dans la phrase « le locataire à qui un logement à caractère social a été attribué fournira une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble » de « ou tout autre document ».

Me. Lachat relève que cette remarque est apparue légitime car il peut arriver que le gérant ne désire pas fournir d'attestation au locataire.

Le Président soumet à la commission l'amendement de l'alinéa 3, article 4 : « A la signature du bail ou au plus tard à son entrée dans les locaux, le locataire à qui un logement à caractère social a été attribué fournira une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble ou tout autre document prouvant la résiliation du bail du logement qu'il occupait précédemment. Cette disposition ne s'applique qu'aux candidats qui étaient précédemment locataires de leur logement. »

Oui : 2 AGT, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : -

Cet alinéa est accepté.

Alinéa 4

Le Président demande s'il y a des propositions.

Une commissaire socialiste propose de remplacer « lorsque le marché ne permet pas de trouver un candidat répondant aux exigences du règlement » par « lorsque la GIM ne trouve pas de candidat répondant aux exigences du règlement ». Le terme de « marché » ne convient selon elle pas.

Me. Lachat relève que les deux formulations veulent dire la même chose et que la proposition d'AGT ! est juridiquement acceptable.

Une commissaire libérale relève que les termes « circonstances exceptionnelles » et « cas de rigueur » sont vagues et laissent trop de pouvoir discrétionnaire à la commission d'attribution.

Une commissaire répond que les exceptions sont plutôt prévues pour dire oui que pour dire non.

Me. Lachat précise que cette clause est classique dans les règlements, pour pouvoir éviter que la règle soit trop verrouillée. Il est bon selon lui de pouvoir intégrer des possibilités de déroger.

Le Président soumet à la commission du logement l'amendement d'AGT ! pour l'alinéa 4, article 4 : « Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, il peut être dérogé aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus, notamment pour les cas de rigueur ou lorsque la GIM ne trouve pas de candidat répondant aux exigences du règlement . »

Oui : 2 AGT, 1 S, 2 Ve, 1 RAD, 1 UDC, Non : -, Abst : 2 PDC, 2 L

Cet amendement est accepté.

Article 5 « Taux d'occupation »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des propositions.

Une commissaire du groupe des Verts propose : « En règle générale il est attribué une pièce par personne ou par couple plus la cuisine et le salon ».

Une commissaire socialiste demande à Me. Lachat si le fait de dire « au maximum deux pièces de plus que le nombre d'habitants » ne suffit pas.

Me. Lachat relève que juridiquement il n'y a aucun problème. Il y a trois possibilités, celle du Conseil Administratif qui propose une pièce de plus (avec exceptions), celle du canton qui en propose deux, et celle de l'Asloca qui attribue une pièce à une personne ou à un couple plus deux pièces.

Une commissaire précise que le taux d'occupation vaut aussi bien pour l'attribution du logement que pour les locataires en place. Hors, avec l'âge, les besoins ne sont pas les mêmes.

Une commissaire d'AGT ! propose: « en règle générale, il est attribué jusqu'à deux pièces supplémentaires pour une personne seule et une pièce supplémentaire que le nombre d'habitants lorsqu'il y a un couple. A défaut, il est attribué deux pièces supplémentaires par rapport au nombre d'occupants, notamment pour les familles monoparentales, c'est-à-dire les groupes familiaux composés d'un seul adulte et d'un ou plusieurs enfants à charge qu'il soit mineur ou majeur de moins de 25 ans et suivant une formation ».

Un commissaire libéral dit qu'il n'y a pas unanimité au sein de son groupe sur ce point. Il considère que le règlement est fait pour qu'un maximum de familles soient logées. Or les familles avec plus d'enfants sont ici préférentielles dans la mesure où les logements pourront être occupés par des familles qui ont moins d'enfants. La règle « plus deux pièces » est, selon lui, injuste pour les grandes familles.

Une commissaire socialiste répond que la solution médiane de l'Asloca évite ce problème. La préoccupation est de déroger pour les familles monoparentales. Cette solution règle également la question des personnes seules. Un jeune peut avoir un 2 pièces et une personne plus âgée peut avoir un 3 pièces. Sur le temps de la vie, elle trouve légitime d'attribuer un 3 pièces à une personne plus âgée.

Une commissaire libérale est également de cet avis et dit que l'on ne peut imposer à une personne d'un certain âge de recevoir des gens dans la pièce où elle dort.

Une commissaire PDC dit que son groupe est en faveur de la proposition initiale à savoir une pièce de plus. Elle rappelle que des dérogations sont prévues et que l'alinéa 1 mentionne l'expression « en règle générale ». Me. Lachat propose la formulation suivante : « En règle générale, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum :

- une pièce de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement est occupé par un couple;
- deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple. »

La demi-pièce n'est pas prise en compte.

Cette formulation permet de laisser tomber l'alinéa 2.

Le Président soumet cette formulation à la commission qui l'accepte par:

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Non : 2 UDC, Abst : -

Cet alinéa est accepté.

Alinéa 2

Le président demande s'il y a des propositions.

La commission dans son ensemble propose de faciliter les gardes partagées en cas de séparation ou de divorce des parents, mais également d'aider un parent non gardien à pouvoir recevoir ses enfants, même s'il ne s'agit pas d'une garde alternée ou partagée.

Me. Lachat dit que pour répondre à cette préoccupation de la commission, il faut prévoir des dérogations et propose d'ajouter : « Il peut être dérogé à l'alinéa 1 pour des situations familiales particulières, notamment en cas de garde partagée ou pour faciliter l'exercice d'un droit de visite. »

Le président soumet cette proposition à la commission.

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Article 6 « Critères d'attribution »

Alinéa 1

Le président demande si des amendements sont proposés.

Une commissaire d'AGT propose un premier amendement pour la litera b). Elle relève que la formulation « relogement d'un locataire de la Ville » n'est pas très claire. Elle ajoute que la formulation « sans qu'il soit en faute » devrait être supprimée. Elle propose d'ajouter une lettre f) « ancienneté de l'inscription du demandeur auprès de la GIM » et g) « réalisation d'un échange de logement », entre locataires de la GIM (rocade).

Une commissaire socialiste relève qu'il est possible d'enlever à la lettre b) « de la Ville ». La GIM peut accueillir des personnes qui quittent d'autres communes. Concernant « sans qu'il soit en faute », elle considère que cette formulation peut aussi être supprimée.

Le président se demande concernant la proposition g) de Mme Pérez si ce point concerne les critères d'attribution.

Une commissaire PDC relève que cet élément fait déjà partie d'une volonté du règlement.

Me. Lachat rappelle que juridiquement un locataire qui a du retard dans le paiement du loyer est en faute. Concernant la lettre f), il précise que

la GIM conserve les dossiers d'inscription pendant une année. Il relève que la proposition f) obligera la GIM à conserver les inscriptions plus longtemps. Concernant la lettre g), il relève que l'objectif est déjà visé par l'alinéa 2 pour favoriser les échanges.

Une commissaire libérale revient sur la lettre b) et rappelle que par exemple les crèches sont réservées aux « communiers », cette notion pourrait être utilisée pour le logement également. Elle relève que la notion de faute pourrait être précisée, d'autres fautes sont possibles. Concernant la lettre g), elle souligne que l'échange de logements n'est pas tout à fait couvert par l'alinéa 2. Elle souligne qu'il est bénéfique de mentionner la possibilité de relogement. Elle propose pour la lettre b) : « sans qu'il soit en faute, exception faite d'un retard de paiement ».

Une commissaire PDC trouve que la lettre f) proposée par AGT ! va à l'encontre d'une situation d'urgence. Prendre l'ancienneté en compte ne va pas dans le sens de l'urgence.

Une commissaire Libérale est d'avis que le fait de ne garder les dossiers qu'un an est choquant. Elle se prononce en outre en faveur de la lettre f) proposée.

Une commissaire d'AGT répond qu'il n'y a pas que des cas d'urgence mais aussi les cas réguliers.

Le Président rappelle que les dossiers doivent être réactualisés chaque année, cet élément figure dans le document DGAGIM et est communiqué au locataire et soumis à la commission l'alinéa 1, article 6, *littera par littera* : « Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement à caractère social s'effectue notamment sur la base des critères suivants :

a) personne dépourvue de tout logement.

Cette *littera* est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission la *littera* b) en supprimant « de la Ville » comme A Gauche Toute ! l'a proposé:

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 sans qu'il soit en faute.

Oui : 1 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 PDC, 1 L, 1 RAD, Non : 1 L, 2 UDC[^], Abst : -

Cette *littera* est acceptée.

Le Président soumet à la commission la litera b) en supprimant « sans qu'il soit en faute » comme A Gauche Toute ! l'a proposé :

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.

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, Non : 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Abst : 2 PDC

Cette litera est acceptée.

Le Président soumet à la commission la litera c) : « logement actuel manifestement inadapté à la situation personnelle, familiale ou économique du demandeur ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission la litera d) : « logement actuel insalubre ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission la litera e) : « raisons médicales »

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission l'ajout d'une litera f) par A Gauche Toute ! : « ancienneté de l'inscription du demandeur auprès de la GIM ».

Oui : 1 AGT, 1 L, Non : 3 S, 2 V, Abst : 1 V, 1 AGT, 2 PDC, 1 RAD, 1 L, 2 UDC

Cette proposition est refusée.

Le groupe AGT ! retire sa proposition de lettre g).

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des propositions.

Me. Lachat explique que si un locataire accepte de faciliter un échange, la GIM peut lui accorder un autre appartement sans respecter le taux d'occupation du règlement ou lui proposer un loyer de faveur pendant un certain temps. Ce sont des dérogations qui seront expliquées dans une directive à venir.

Une commissaire d'AGT ! souhaiterait que cette directive soit accessible au public et si possible annexée au règlement.

Me. Lachat précise que l'accès au public ne pose pas de problème contrairement à l'annexion au règlement qui pose les problèmes soulevés précédemment.

AGT! propose d'ajouter « adoptée par le Conseil administratif et accessible au public ».

Me. Lachat propose la formulation : « Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, au taux d'effort et/ou au taux d'occupation appliqués. Ces dérogations sont précisées par une directive accessible au public ».

Le Président soumet cette modification à la commission qui l'accepte à l'unanimité.

Cet alinéa est accepté.

Alinéa 3

Le Président demande s'il y a des amendements.

Il propose au nom du groupe radical de remplacer l'alinéa 3 par : « La décision d'attribution en fonction des critères énoncés dans le présent règlement est prise par une commission d'attribution :

- a) cette commission d'attribution se compose de : un membre de la direction du département, deux membres de la GIM, deux représentants de la gauche et deux représentants de la droite non élus.
- b) Les décisions de la commission se prennent à l'unanimité, de président du département ne vote pas sauf en cas d'égalité, tous les autres membres ont un droit de vote égal.
- c) La commission se réunit une fois par mois au moins.
- d) Les décisions de la commission d'attribution sont valables dès que cinq membres sont réunis.
- e) Une directive fixe le mode de convocation de la commission.

Le Président explique que la question de la collusion entre un élu et un membre de la commission d'attribution a été soulevée. Selon lui, le problème se situe dans la composition de cette commission. L'idée est d'ouvrir cette commission et de préciser son fonctionnement. La directive

qui a été transmise à la commission prévoit que cette commission ne soit composée que de personnes du département et de la GIM. Il relève également que cette commission peut prendre des décisions lorsque trois membres sont présents et se réunit « en principe » une fois par semaine. Son groupe souhaite rendre la commission d'attribution plus transparente. Il lui semble important qu'un représentant du département, des personnes de la GIM et des partis politiques non élus attribuent les logements.

Une commissaire socialiste relève que tous ces éléments ne devraient pas figurer dans un règlement mais dans une directive et trouve particulier qu'une directive fasse partie intégrante du règlement. Elle ne s'oppose pas au fait d'ouvrir la commission d'attribution pour une meilleure transparence à des services qui interviennent sur la problématique du logement ou à des personnes qui ont une légitimité professionnelle. Elle préfère cette solution plutôt que de faire appel aux partis politiques.

Le Président pense que la commission du logement n'a pas le pouvoir de rédiger des directives. Selon lui, trouver des groupements représentatifs est difficile.

Une commissaire demande comment vont être rémunérées ces personnes?

Le Président répond que ce point n'a pas été étudié.

Le PDC est favorable à cette proposition et veut que la composition de la commission figure dans le règlement.

Me. Lachat précise que les notions de gauche et de droite ne sont pas reconnues en droit et relève qu'il faut choisir qui décide de cette distinction. Il faudrait donner le pouvoir au Conseil Municipal selon une formulation : « deux représentants de partis tenant compte de la composition du Conseil Municipal ». En outre la commission d'attribution ne décide pas actuellement, elle propose. C'est le ou la magistrat-e qui décide de l'attribution. Cette proposition inverse cet ordre.

A Gauche Toute ! Propose l'amendement suivant: « L'attribution des logements fait l'objet d'un préavis d'une commission d'attribution composée de représentants de l'administration municipale, des milieux associatifs de locataires et de représentants des milieux immobiliers. Si la GIM ne retient pas le préavis de la commission, elle doit en indiquer le motif ».

Me. Lachat relève que les deux propositions sont différentes, celle du Président prévoit une commission qui décide, celle de Mme Pérez prévoit une commission qui préavise.

Une commissaire socialiste se demande si les milieux immobiliers ou des locataires vont participer à une commission qui décide ou préavise l'attribution des logements. Ce n'est pas le rôle de ces milieux. En outre, elle relève que si les critères sont bien définis, la commission d'attribution ne fait que les appliquer.

Un commissaire libéral est d'avis que cet amendement est intéressant et qu'il apporte équité et transparence. Il trouve par contre que la composition de la commission est un peu lourde, un représentant de la majorité et de l'opposition pourraient suffire. Le rythme est en outre trop faible, il propose une formule hebdomadaire.

Il ressort des débats que l'attribution des appartements par le ou la magistrat-e est le noeud de la guerre.

Me. Lachat propose une formulation : « L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution composée de :

- un membre de la direction du département, nommé par le chef du département;
- deux fonctionnaires de la GIM, nommés par le chef du département;
- quatre membres désignés par le Conseil municipal, en tenant compte des sensibilités politiques. Les conseillers municipaux ne peuvent pas siéger dans la commission d'attribution.

La commission d'attribution ne peut valablement siéger qu'en présence de cinq de ses membres.

La commission d'attribution se réunit en fonction des besoins, mais au minimum une fois par mois.

Le membre de la direction du département préside la commission et ne vote que pour départager d'éventuelles égalités.

Une directive accessible au public complète le présent alinéa. »

Cette proposition est mise au vote:

Oui : 2 AGT, 3 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Non : 2 S, Abst : 1 S

Cet alinéa modifié est accepté.

Article 7 « Absence de recours »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des amendements.

Un commissaire UDC relève qu'il n'y a pas en Suisse d'impossibilité de recourir. Il s'étonne qu'il n'y ait pas de possibilité de recourir dans cet article du règlement.

Me. Lachat répond que ce que dit M. Jacques Baud est vrai à une exception près. Il existe une administration discrétionnaire qui vise à permettre à l'autorité de prendre des décisions qui ne sont pas sujettes aux recours. L'attribution d'un logement est le cas classique, il est impossible de faire recours contre l'attribution d'un logement (procédure ingérable). Le refus ne se motive par ailleurs pas.

Le Président soumet à la commission l'article 7, tel que proposé dans la PR-626: « Les décisions d'attribution ou de refus d'attribution d'un logement à caractère social ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours. ».

Cet article est accepté à l'unanimité.

Séance du lundi 5 janvier 2009

Discussion et vote

Le président ouvre la séance

Chapitre III, Interdiction de Sous-louer

Article 8 « Interdiction de sous-louer »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire socialiste propose au nom du groupe socialiste un amendement qui modifie la seconde partie de l'alinéa : « En conséquence, la sous-location totale ou partielle des locaux est en règle générale réputée présenter pour la bailleresse des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du présent règlement, et n'est par conséquent pas autorisée ». Elle relève que le titre est aussi à modifier en « sous-location ».

Une commissaire d'AGT! relève que l'interdiction de sous-louer est semble-t-il incompatible avec le droit fédéral.

Me. Lachat rappelle que l'article 262 du CO pose comme principe que la sous-location est autorisée moyennant un accord du bailleur. L'article prévoit trois hypothèses lors desquelles le bailleur peut refuser la sous-location : si le locataire n'indique pas les conditions de la sous-location, si les conditions de sous-locations sont abusives (loyer excessif), si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. Ces inconvénients sont explicités par la pratique, par exemple dans le cas de coopératives d'habitations (si le sous-locataire n'est pas coopérateur). Pour la Ville, le problème est similaire, celle-ci désire choisir ses locataires. Le locataire qui sous-loue empêche la Ville de choisir son locataire. Ce point est explicité dans le texte : « les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin ». La sous-location pose donc des inconvénients majeurs pour la Ville. Concernant la remarque de l'Asloca, Me. Lachat relève qu'elle a été prise en compte dans la modification du titre et dans l'ajout de la formule « en règle générale ». Il estime que l'interdiction est conforme au droit fédéral si une politique sociale est mise en place.

Le Président soumet à la commission la modification du titre du chapitre III, d'« interdiction de sous-louer » à « sous-location ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : 2 L, Abst : -
Cette modification est acceptée.

Le Président soumet à la commission la modification du titre de l'article 8, d'« interdiction de sous-louer » à « sous-location ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : 2 L, Abst : -
Cette modification est acceptée.

Me. Lachat précise que la CL avait voté le 15.12.08 l'article 6 demandant à la commission d'attribution de choisir les locataires. Par conséquent, l'amendement doit être modifié ainsi : « le choix de ces personnes incombe à la commission d'attribution ».

Le Président soumet à la commission l'alinéa 1, article 8 « Les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Par ailleurs, le choix de ces

personnes incombe à **la Commission d'attribution**. En conséquence, la sous-location totale ou partielle des locaux est en règle générale réputée présenter pour la bailleuse des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du présent règlement, et n'est par conséquent pas autorisée ».

Oui : 2 AGT, 2 S, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : 1 S, 2 L, Abst : -
Cet amendement est accepté.

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des remarques.

Il soumet à la commission l'alinéa 2, article 8 : « Demeurent réservées les sous-locations exceptionnellement autorisées pour de brèves périodes, lorsqu'elles apparaissent justifiées par des cas de rigueur. ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : 2 L
Cet alinéa est accepté.

Une commissaire socialiste propose comme amendement le rajout d'un alinéa 3 : « En cas de sous-location, le loyer maximum (art.13) est applicable ».

Une commissaire demande s'il y a un socle juridique sur lequel repose cet alinéa.

Me. Lachat répond que cette remarque vient de la GIM, l'administration soutient qu'il est difficile de fixer un loyer en cas de sous-location (loyer sur le revenu du locataire principal ou du sous-locataire). Des problèmes de caractère social peuvent se poser en cas de fixation du loyer sur le revenu de l'un ou de l'autre. Me. Lachat précise qu'il n'y a pas d'impératif juridique, mais que politiquement, la GIM ne désire pas de sous-locations généralisées.

Le Président relève que la sous-location est permise dans des cas de rigueur et s'étonne que le locataire et le sous-locataire soient pénalisés dans ce genre de situation. Il annonce que le groupe radical refusera cet alinéa.

Une commissaire socialiste estime qu'imposer le loyer maximum est aussi une façon de protéger la personne qui sous-loue d'un éventuel abus. De plus, le loyer maximum n'est pas imposé, certaines personnes pourront dépasser les barèmes autorisés.

Une commissaire libérale est d'avis que l'accueil d'une personne en sous-location partielle ne devrait pas impliquer une telle augmentation du loyer. Elle s'oppose à l'alinéa 3 et relève que le RPSL avait proposé une méthode de calcul. En outre, elle ne trouve pas que cette disposition protège le locataire et le sous-locataire.

Une commissaire PDC s'oppose également à cet alinéa et ajoute que cette proposition donnera un travail supplémentaire important à la GIM.

Me. Lachat aborde la question de la fixation du loyer si une sous-location est autorisée. Il y a deux types de sous-location, celle qui est autorisée (accord locataire-GIM) et celle qui est sauvage. Il relève qu'il est problématique de fixer le loyer selon le revenu du sous-locataire. Le locataire principal paie son loyer à la GIM selon son revenu, le sous-locataire paie lui son loyer au locataire principal. Il peut donc y avoir des disparités entre les deux. Cet alinéa est politique et en cas de refus une pratique devra s'instaurer pour régler le loyer.

Le Président soumet à la commission du logement l'alinéa 3, article 8, proposé par le groupe socialiste: « En cas de sous-location, le loyer maximum (art.13) est applicable ».

Oui : 2 S, Non : 2 AGT, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Abst : 1 S

Cette proposition est refusée.

Chapitre IV - Loyer des logements à caractère social

Article 9 « Principe »

Le Président demande s'il y a des propositions.

Me. Lachat rappelle que dans le texte figure la disposition : « Demeurent réservées les dispositions du Code des obligations ». Il souligne que si un amendement est accepté à l'article 13 disant que le loyer maximum est celui fixé par le CO, cette phrase de l'article 9 pourra être supprimée.

Le Président soumet à la commission l'article 9 : « **Principe** »

Le loyer des logements à caractère social de la Ville de Genève ne peut en règle générale pas excéder le pourcentage du revenu familial (taux d'effort) fixé ci-après par l'art. 10. Demeurent réservées les dispositions du Code des obligations ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve ; 2 PDC, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : -

Cet article est accepté.

Alinéa 2

L'Alternative propose l'amendement suivant est proposé: « Par loyer au sens de la présente norme et des art. 12, 13 et 14, on entend le loyer net, frais accessoires (chauffage, eau chaude, et éventuelle climatisation) exclus ».

Me. Lachat relève que le but de cet alinéa est de mentionner quelles sont les charges. Il relève que les règles romandes et fédérales divergent un peu, ce point clarifie les charges. Le calcul du loyer est fonction du revenu, appliqué au loyer net, auquel on ajoute les frais accessoires.

Le Président soumet à la commission l'amendement proposé pour l'alinéa 2 , article 9 : « Par loyer au sens de la présente norme et des art. 12, 13 et 14, on entend le loyer net, frais accessoires (chauffage, eau chaude, et éventuelle climatisation) exclus ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, Non : 1 PDC, 2 UDC, Abst : 1 PDC, 2 L, 1 RAD

Cet alinéa est accepté.

Article 10 « Taux d'effort »

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat explique qu'il n'y a aucun bouleversement de la pratique actuelle. Les allocations personnalisées sont fonction des mêmes calculs et des mêmes chiffres. Pour calculer le loyer en fonction du revenu, il est possible soit de prévoir des seuils (qui créent des effets de seuil) soit de prévoir de tranches progressives de revenus. Le loyer est fonction du revenu réel. Il précise qu'un alinéa 3 sera proposé qui concerne le cas des locataires dont les revenus ne sont que des aides sociales. Un ajustement des prestations du loyer au montant des aides sera proposé.

Une commissaire libérale revient sur l'absence de lien entre la qualité des logements et les prix demandés. Le groupe libéral ne votera pas cet article, car tous les appartements ne se valent pas.

Me. Lachat ajoute que dans le système HLM, il peut y avoir des logements avec le même nombre de pièces mais de qualité différente et des loyers qui n'en tiennent pas compte. Ce que veut ce règlement, c'est fixer un loyer en fonction des possibilités du locataire et non selon l'objet qui est proposé.

A une question d'un commissaire Verts, Me. Lachat dit que le 22% maximum est empirique et se base sur des statistiques fédérales qui disent qu'en Suisse les locataires payent entre 20 et 30% de leur salaire pour le logement. Il rappelle que le plafond du CO s'impose concernant le loyer maximum.

Me. Lachat précise avoir demandé à la magistrate qu'une notice explicative et des tabelles soient proposées aux locataires.

Alinéa 2

Le Président rappelle, comme soulevé par la société des régisseurs, que l'article 10 prévoit un chiffre de majoration différent de l'article 11. Il s'interroge sur ce point.

Me. Lachat répond qu'il n'avait pas prévu 75% d'augmentation, le CA a ajouté cet élément. Il relève qu'il faut modifier un article ou l'autre. Il rappelle que le but du CA est d'utiliser au mieux l'espace. Une « punition » économique est prévue en cas de sous-occupation.

Un commissaire UDC est gêné par ce point. Si dans une famille de quatre personnes, deux enfants partent pour leurs études, le loyer sera majoré de 50%. Il trouve que ce point ne tient pas compte de la réalité de la vie.

Un commissaire libéral estime que ce règlement doit s'appliquer à des personnes réellement en difficulté. Il est d'avis qu'il faut conserver un maximum de logements pour ceux qui en ont réellement besoin. Il pense que l'incitation à changer de logement lorsque la situation du locataire change est une bonne chose. Il souhaite maintenir l'alinéa 2 de l'article 10 et supprimer l'alinéa 2 de l'article 11.

Un commissaire socialiste partage l'avis de M. Barbey concernant l'incitation et relève que des cas de rigueur sont également prévus pour régler des situations problématiques.

Une commissaire AGT! relève que ce règlement est proposé dans une ville qui ne dispose pas d'appartements vacants. Elle précise qu'un appartement de deux pièces de plus que le nombre d'habitants n'est pas un luxe. Il ne lui convient pas de réglementer le manque. Sa collègue si le cas d'une personne âgée avec des moyens. Qu'advierait-il dans ce cas?

Le Président rappelle que le taux d'occupation a été réglé à l'article 5, la CL a été plus large que le règlement.

Une commissaire socialiste est d'avis qu'il n'est pas question de légiférer sur le manque. La Ville tente de jongler entre sa mission sociale et la crise du logement. La question du taux d'occupation a été débattue et pour les cas extrêmes, les cas de rigueur sont là pour cela.

Me. Lachat rappelle que cette réglementation vise à mieux gérer l'espace. Cette disposition est également en vigueur au niveau cantonal par un système de surtaxe. Il précise que cette disposition va de pair avec celle sur le taux d'occupation (incitation) et avec celle sur la résiliation. Il rappelle en outre que le taux d'effort peut être dérogé par une incitation aux échanges d'appartement. Me. Lachat estime que le tout est cohérent : le taux d'effort et deux sanctions, au niveau du loyer et en dernier recours la résiliation.

Une commissaire d'AGT! répond en affirmant que changer d'appartement équivaut parfois à changer de vie. Elle insiste sur le fait qu'il est considérable, pour les personnes qui vivent depuis longtemps dans un appartement, de changer de logement si une pièce est excédentaire.

Me. Lachat rappelle qu'à l'article 5, un taux d'occupation de base a été décidé et qu'il peut être dérogé dans certains cas. Il précise que si le locataire est dans le cas de l'alinéa 2 de l'article 5, celui-ci n'est pas « puni » selon l'article 12, alinéa 2.

Une commissaire des Verts relève que toute notification de hausse de loyer doit se faire de manière officielle et que le locataire a le droit de s'y opposer. Ce règlement ne pourra être appliqué que dans la mesure où la hausse demandée reste dans les limites fixées par le CO.

Le Président soumet à la commission, l'alinéa 2, article 10 : « Si le taux d'occupation prévu par l'art. 5 n'est pas respecté, le loyer dû en vertu de l'al. 1 est majoré de :

- 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire;
- 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires;
- 75% s'il dispose de trois pièces excédentaires. »

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 PDC, 1 RAD, Non : 2 UDC, Abst : 2 L

Cet alinéa est accepté.

Une commissaire socialiste propose d'ajouter un alinéa 3 : « dans les cas de rigueur, en particulier lorsque le locataire ne dispose pour tous revenus que de prestations sociales, il peut être dérogé au taux d'effort découlant de la présente disposition ».

Une commissaire libérale est d'avis qu'il n'est pas bénéfique d'ajouter cette disposition.

Le Président soumet à la commission l'alinéa 3 proposé par le groupe socialiste, article 10 : « Dans les cas de rigueur, en particulier lorsque le locataire ne dispose pour tous revenus que de prestations sociales, il peut être dérogé au taux d'effort découlant de la présente disposition ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 UDC, Non : 2 PDC, 2 L, Abst : 1 RAD

Cet alinéa est accepté.

Article 11 « Loyer minimum »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat précise que l'idée du CA est d'éviter que les personnes qui ont de très petits revenus aient des loyers extrêmement bas. Il rappelle que l'Asloca avait relevé que cette disposition était reprise du droit fédéral concernant les loyers comparatifs. Me. Lachat souligne que l'idée était que le loyer minimum soit un pourcentage du loyer maximum. Il annonce que Mme Salerno a accepté que le loyer minimum soit fixé selon un prix par pièce et par année. Il distribue un tableau montrant les loyers minimums appliqués par la GIM actuellement. Il relève que 69% des loyers minimums ont un prix à la pièce compris entre 500 et 2000 francs

par année. Il précise que le loyer minimum ne détermine pas l'accessibilité au logement.

Une commissaire d'AGT! salue le fait qu'un loyer minimum soit fixé mais relève qu'un social à deux vitesses est mis en place. Elle dit avoir fait le calcul pour une famille monoparentale avec un enfant, qui aurait droit à un 4 pièces, et relève que le loyer serait à la pièce d'environ 1500 francs par an. Elle propose un amendement : « le loyer minimum des logements sociaux est arrêté à 1600.- par pièce par année ».

Un commissaire socialiste propose un autre amendement pour l'alinéa 1 : « le loyer minimum des logements sociaux est arrêté par la GIM dans une fourchette comprise entre 500 et 2000.- la pièce par an. Dans l'application de cette fourchette, il est tenu compte de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et de l'époque de construction du logement ».

Le Président fait remarquer qu'environ 70% des logements coûtent entre 1000 et 3000 francs par pièce par an et pense que le chiffre de 500.- est un peu bas.

Une commissaire d'AGT! préfère que le loyer minimum soit fixe et non fluctuant, cette mesure est selon elle plus égalitaire.

Le Président ne trouve pas égalitaire de faire payer le même prix à la pièce pour deux logement totalement différents.

Un commissaire libéral s'oppose à ce que l'on fixe des prix qui soient en dehors de toute fluctuation possible. Il relève que l'on ne sait pas si les revenus ne baisseront pas dans le futur. Un pourcentage est pour lui meilleur.

Me. Lachat relève que la commission a le choix de donner des directives à la GIM ou de lui laisser une marge d'appréciation. Actuellement des loyers minimums sont extrêmement bas et d'autres sont plus élevés. Avec le chiffre de 2000 francs par pièce par an, le 5 pièces revient à 833.- par mois.

Le Président rappelle que le problème apparu lors des auditions est que la méthode comparative sert à fixer un loyer maximum. Il relève qu'il faudrait donc fixer un pourcentage du loyer maximum pour fixer le minimum.

Un commissaire UDC dit qu'il n'est pas possible de fixer un loyer par rapport à un rendement immobilier. Il n'est pas possible de comparer le marché libre et le social.

Me. Lachat souligne que le loyer minimum n'est pas un droit d'accès au logement mais un minimum même si le revenu multiplié par le taux d'effort est inférieur au loyer minimum. Le Conseil administratif estime devoir mener une politique sociale en tenant compte des réalités économiques. C'est pour cela que la magistrate propose une fourchette est un loyer minimum tenant compte de la qualité du logement.

Une commissaire socialiste propose au nom du groupe socialiste de mettre la fourchette entre 1000 et 2000 francs. Ceci permet d'avoir une certaine mixité partout.

AGT ! retire son amendement.

Le Président soumet à la commission l'article 10, tel que proposé par le groupe socialiste: « Le loyer minimum des logements sociaux est arrêté par la GIM dans une fourchette comprise entre 1000 et 2000.- la pièce par an. Dans l'application de cette fourchette, il est tenu compte de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et de l'époque de construction du logement».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3Ve, Non : 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Abst : 2 UDC

Cet amendement est accepté.

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des remarques et relève que les libéraux avaient proposé de supprimer l'alinéa 2.

Me. Lachat relève que si le loyer est fonction du revenu et que la majoration est fonction d'un taux d'occupation insuffisant, cette augmentation s'applique tant au loyer minimum qu'au loyer basé sur le revenu. Cet alinéa est en inadéquation avec l'article 10. La suppression de cet alinéa ne changerait rien.

Le Président soumet à la commission la suppression de l'alinéa 2 de l'article 11, proposée par le groupe libéral.
Cet proposition de suppression est acceptée à l'unanimité.

Article 12 « Revenu familial »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire socialiste propose un amendement : « Le revenu familial, tel que défini à l'art. 10, 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 et/ou de tout autre document probant ».

Me. Lachat rappelle que la référence au RDU est une demande du canton. Cependant, vu les problèmes actuels dans l'application du RDU, la GIM a considéré qu'il était prématuré de s'y référer et qu'il fallait s'en rapprocher le plus possible. C'est le mode de calcul proposé.

Une commissaire des verts relève que ce retard de deux ans n'est pas nouveau et qu'il avait été prévu que la Ville crée un groupe de travail sur cette question.

Me. Lachat confirme cette information mais relève que ce travail ne s'est pas fait. La Ville de Genève a décidé de proposer un mode de calcul proche du RDU, avec par exemple l'ajout d'1/15^{ème} de la fortune et des déductions du revenu déterminant.

Une commissaire des Verts relève que le terme de « formation sérieuse » ne va pas. Comment définir ce qu'est une formation sérieuse?

Une commissaire libérale souligne la question des « majeurs de moins de 25 ans », elle précise que la jurisprudence estime que les parents peuvent devoir contribuer au-delà de 25 ans.

Le Président déplore que le règlement propose d'utiliser un RDU synthétique alors que le RDU existe.

Une commissaire des verts rappelle que les questions relatives au RDU ne sont pas réglées et qu'il n'est pas possible de l'utiliser actuellement.

Une commissaire socialiste dépose l'amendement suggéré par la Magistrat, qui propose trois alinéas différents pour l'alinéa 1 : : « ¹ Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer est le revenu brut de l'ensemble des personnes habitant le logement.

Sont notamment considérés comme des éléments du revenu, le salaire, le revenu d'une activité indépendante, les allocations de chômage et de perte de gain, les rentes et les pensions perçues, les prestations cantonales (Hospice général, RMCAS, subsides de l'assurance-maladie, aides du SPC, et.), les revenus locatifs et les allocations familiales.

² Au revenu annuel, brut selon l'alinéa 1, il est ajouté 1/15^{ème} de la fortune de l'ensemble des personnes habitant dans le logement.

³ Sont déduits du revenu déterminant :

- le 8% du revenu lié au salaire, aux revenus de l'activité indépendante, aux allocations de chômage et de perte de gain ;
- les pensions versées ;
- une déduction forfaitaire de Frs 2'600.- l'an et par charge de famille.

Par charge de famille, on entend les enfants mineurs âgés de moins de 25 ans et 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. »

Un commissaire libéral demande en quoi ce calcul permettra d'éviter le n-2 du RDU actuel et se demande d'où viennent les pourcentages déduits dans l'alinéa 3 proposé.

Me. Lachat relève que ce travail a été proposé par les services de Mme Salerno qui ont cherché une formule la plus proche possible du RDU pour pouvoir se calquer sur celui-ci lorsqu'il sera prêt (ajout de la fortune et des déductions, comme dans le RDU prévu). La Ville avait prévu de demander au locataire de fournir son RDU, or avec le retard accumulé ce travail devra être fait par la GIM. Le locataire devra fournir les éléments mentionnés et la GIM calculera individu par individu. Cette formule est relativement simple à mettre en place.

Une commissaire des Verts demande si la notion d'enfant « à charge » ne devrait pas être ajoutée. Elle relève que les enfants majeurs handicapés sont également une charge pour les parents.

Me. Lachat précise que cette disposition est censée éviter que des enfants majeurs qui ne travaillent pas bénéficient d'une aide de la collectivité.

Une commissaire libérale demande pourquoi le revenu brut est retenu et non le revenu net, et pourquoi le revenu qui ressort du bordereau d'impôts de l'année écoulée n'est pas utilisé. Elle est d'avis que ces calculs font doublon.

Une commissaire socialiste propose de rajouter dans l'alinéa 3 proposé : « de venir en aide à des ascendants ou **des descendants** en ligne directe », en réponse à la remarque de la commissaire des Verts. Elle rappelle que la notion de « communauté de majeurs » avait été proposée lors de l'étude du règlement Muller.

Une commissaire libérale estime que la déclaration fiscale permet de préciser les déductions qui ne sont pas les mêmes selon si elles proviennent de l'activité dépendante ou indépendante. Les indépendants sont préterités. Elle rappelle que l'administration fiscale fait déjà le contrôle par les justificatifs fournis par le contribuable. Elle est d'avis qu'avant que le RDU soit prêt, la Ville pourrait se servir de la déclaration fiscale.

Me. Lachat relève que des études cantonales ont démontré que l'application de la réglementation fiscale pour un système de prestations sociales aboutissait à des injustices. La municipalité s'est rapprochée le plus possible du RDU et utilise pour ces raisons le revenu brut. Il ne pense pas possible de partir uniquement de la déclaration fiscale, il ne s'agit pas selon lui de taxer des personnes mais bien d'aider celles qui en ont le plus besoin. En outre, il est d'avis qu'il ne faut pas mélanger la question des ascendants et des descendants. Il suffit d'enlever « âgés de moins de 25 ans », à l'alinéa 3 de la proposition socialiste, pour inclure les enfants majeurs handicapés par exemple.

Une commissaire PDC propose de rajouter un alinéa précisant que dès que le RDU basé sur le revenu de l'année en cours sera disponible, la Ville l'utilisera.

Me. Lachat donne la solution technique pour cette proposition: mettre dans le règlement le RDU et ajouter une disposition transitoire à la fin du règlement qui dirait que « tant que le RDU n'est pas opérationnel, le système proposé est utilisé ».

Un commissaire libéral est d'avis que la Ville a tout à gagner à conserver le RDU et à modifier le règlement lors que son application changera. En outre, il estime que le calcul proposé dans l'amendement socialiste est compliqué et qu'il en découlera une charge de travail supplémentaire pour les effectifs actuels.

Le Président précise que la proposition PDC est de placer les trois alinéas du groupe socialiste dans les dispositions transitoires (art.16) en conservant l'alinéa 1 de la PR-626. L'amendement socialiste serait placé à l'article 16.

Il met au vote alinéa 1 de l'article 12, tel que proposé dans la PR-626: «¹ Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer des logements à caractère social (art. 10) est le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 du locataire, et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, y compris les enfants majeurs réalisant des revenus ».

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Le Président fait remarquer que cet alinéa est accepté sous réserve de l'amendement de l'article 16 sur les dispositions transitoires.

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat précise qu'il s'agit d'éviter que par des artifices comptables, des indépendants déclarent des revenus très faibles. Il est demandé que ces revenus soient au niveau de la rente AVS individuelle maximale (environ 2000.-).

Le Président soumet à la commission l'alinéa 2 de l'article 12 : « ² Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu familial est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés. »

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Alinéa 3

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire relève que tout cet alinéa est repris par les dispositions transitoires proposées à l'alinéa 1.

Me. Lachat propose un toilettage de cet alinéa pour la séance suivante de la CL.

Le Président annonce que la commission se prononcera sur l'alinéa 3 lors de la prochaine séance.

Alinéa 4

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat explique qu'il est question d'inciter les familles à héberger des personnes âgées. Il y a un bonus pour les personnes qui accueillent une personne du SPC. Il précise qu'il faut inscrire SPC et non OCPA, et relève que cette disposition est très rarement appliquée.

Le Président soumet à la commission l'alinéa 4 de l'article 12 : « 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. »

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Alinéa 5

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire socialiste propose d'ajouter « En outre, dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa ».

Le groupe des verts s'oppose à cet alinéa car la Ville n'a pas à se pencher sur le taux d'activité des personnes. De plus, cela va engendrer un surplus de travail pour la GIM.

Le Président relève pour le groupe radical que cette disposition va à l'encontre de l'esprit général du règlement. Il se demande comment le taux d'activité d'un étudiant peut être calculé.

Une commissaire socialiste est d'avis qu'un taux d'activité détermine un revenu, elle précise que cette disposition permet une certaine souplesse dans l'organisation familiale. Elle pense que ce n'est pas un problème de demander le taux d'activité des locataires.

Me. Lachat relève que la philosophie de cette disposition est de prévoir une certaine égalité de traitement. Il est possible d'exiger dans une certaine mesure que les personnes travaillent si elles veulent mériter une aide de la collectivité. Une clause est prévue pour les cas de rigueur (étudiants, personnes âgées, personnes qui souhaitent travailler davantage mais qui ne trouvent pas de travail).

Le PDC soutiendra la proposition socialiste.

Le groupe libéral, qu'il n'est pas normal qu'un couple sans enfants ne travaille qu'à 150%. Elle propose de porter ce chiffre à 160% pour un couple sans enfants.

Le Président annonce soutenir l'amendement socialiste et l'amendement libéral.

Les socialistes ne soutiennent pas la proposition libérale car, de nombreuses annonces d'emploi proposent par exemple des postes à 75%. Il est donc difficile d'obtenir un 80%.

Un commissaire libéral trouve étrange qu'un couple sans enfant soit favorisé par rapport à deux personnes seules. Il ajoute que les 80% sont fréquents.

Le groupe des Verts fait une proposition pour assouplir le pourcentage demandé pour les personnes seules. Nombreux emplois sont proposés à 60% ou à 75% et non à 80.

Le Président soumet à la commission l'amendement socialiste pour l'alinéa 5 de l'article 12, demandant d'ajouter : « En outre, dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 3Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Non : -, Abst : 2 UDC

Cet amendement est accepté.

Le Président soumet à la commission l'amendement libéral pour l'alinéa 5 de l'article 12, qui propose de faire passer de 150 à 160% le taux d'activité total d'un couple sans enfant.

Oui : 2 PDC, 2 L, 1 RAD, Non : 2 AGT, 3 S, 3Ve, Abst : 2 UDC

Cet amendement est refusé.

Le Président soumet à la commission l'amendement des Verts pour l'alinéa 5 de l'article 12, qui propose de faire passer de 80 à 60% le taux d'activité total d'une personne seule.

Oui : 3Ve, 2 UDC, Non : 1 AGT, 3 S, 2 PDC, 2 L, Abst : 1 R, 1 AGT

Cet amendement est refusé.

Séance du lundi 12 janvier 2009

Discussion et vote

Le Président reprend l'étude du règlement et rappelle que Me. Lachat a reformulé une proposition pour **l'article 12, alinéa 3**. Il relève que la commission doit voter sur l'alinéa 3.

Me. Lachat rappelle qu'une disposition transitoire était prévue pour fixer le type de calcul de la GIM avant l'entrée en vigueur du RDU (art.16, al.3).

Le Président se demande si le paragraphe 1 de l'alinéa 3 entre en ligne de compte si les dispositions transitoires le mentionnent dans la lettre d) de l'alinéa 3. Il propose de conserver le paragraphe 1 puisqu'il s'applique au RDU et non uniquement au calcul proche du RDU inscrit dans les dispositions transitoires. Il propose donc de modifier le paragraphe 2 : « 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 ».

Le Président met au vote cette proposition.

Cet alinéa est accepté à l'unanimité

Concernant le SPC, un commissaire UDC dit que le montant du loyer octroyé au locataire est décidé par l'Etat en fonction du loyer à payer. De son côté, la Ville fixe un loyer en fonction du revenu. Il y a selon lui un manque de clarté dans ce cas. Il demande si un arrangement est prévu.

Me. Lachat précise qu'il faut distinguer deux éléments. Premièrement, la Ville se contente (et se contentera) du montant que verse le SPC ou l'Hospice général pour les locataires qui ont des revenus exclusivement constitués de prestations sociales (voté à l'art. 10, alinéa 3.). Concernant l'article 12, alinéa 4, il s'agit d'une incitation pour les familles qui acceptent d'héberger une personne âgée qui bénéficie d'aides sociales. Me. Lachat relève qu'il y a une discussion entre la GIM et le SPC pour harmoniser le loyer et le montant de l'aide.

Article 13 « Détermination du revenu familial »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques ou des amendements. Il se rappelle qu'il avait été proposé que les « et » soient remplacés par des « ou » dans l'alinéa 1.

Me. Lachat précise qu'une virgule manque après (RDU) et qu'effectivement le « et » devrait être remplacé par un « ou ». Il rappelle que les dispositions transitoires complètent les articles 12 et 13. Il rappelle également que le RDU est prévu mais que les dispositions transitoires permettent un autre calcul en attendant que celui-ci soit prêt.

Un commissaire libéral relève que l'on peut craindre que la GIM ne soit pas en mesure de procéder au calcul transitoire avant l'entrée en vigueur du RDU. Selon lui, la récente démission de la directrice de la GIM confirme cette crainte. Il s'inquiète que l'administration ne parvienne pas à appliquer le règlement que la CL vote, et ce, au dépend des locataires.

Me. Lachat précise que la GIM avait relevé qu'il lui serait difficile de calculer elle-même le RDU sans l'appui du canton, raison pour laquelle un calcul simplifié a été proposé. Mme Salerno affirmait que ses services parviendraient à effectuer ce calcul transitoire. Me. Lachat relève en outre que M. Aegerter a repris la GIM à 50%.

Le Président est d'avis que le calcul des dispositions transitoires n'est pas ce qui est le plus difficile, une grille de calcul devra être appliquée.

Le même commissaire libéral n'est pas du même avis et estime que ces calculs sont complexes et demandent un travail de récolte de documents en amont. Il relève que ce n'est pas tant la démission de la directrice de la GIM qui posera problème mais bien les raisons de ce départ et souligne que c'est le devoir de la commission de regarder si le règlement à l'étude est applicable dans les faits.

Une commissaire du groupe des Verts rappelle que le travail de récolte des documents avait été soulevé par son groupe concernant les pourcentages et les taux d'activité.

Le Président soumet à la commission l'article 13, alinéa 1, tel que modifié. « ¹ Le revenu familial tel que défini à l'art. 12 est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base du formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU), de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ICC **ou** de tout autre document probant ».

Cet alinéa modifié est accepté à l'unanimité.

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire libérale demande concernant la formule « ses dernières taxations ICC » combien d'années de taxation sont concernées. Elle propose que cette formule soit mise au singulier.

Me. Lachat relève qu'en pratique une seule déclaration est fournie, mais que la formulation demandée est opportune.

Le Président propose donc que la formulation soit au singulier et que le dernier « et » soit remplacé par un « ou ». Il soumet à la commission du logement l'article 13, alinéa 2, tel que modifié. « ² Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui. En particulier, le locataire doit fournir le formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) le concernant, sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC **ou** tout autre document probant ».

Cet alinéa modifié est accepté à l'unanimité.

Alinéa 3

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire du groupe des Verts relève que le terme « par pièces », dans un règlement sur le logement, peut porter à confusion.

Me. Lachat répond qu'il s'agit d'un terme juridique qu'il est possible de modifier en « documents ».

Une commissaire propose : « et documentée ».

Le Président soumet à la commission l'article 13, alinéa 2, tel que modifié. «³ Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée ». **Cet alinéa modifié est accepté à l'unanimité.**

Alinéa 4

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire demande si la modification doit attendre l'échéance contractuelle.

Me. Lachat rappelle que les baux sont renouvelés d'année en année et que la modification à la hausse ou à la baisse peut être faite pour la fin de l'année contractuelle.

Une commissaire relève que le problème d'une baisse substantielle de revenu n'est pris en compte dans le loyer qu'à l'échéance contractuelle. Elle propose que l'augmentation et la baisse de revenu ne soient pas soumises à la même échéance (pour le mois suivant par exemple).

Me. Lachat dit avoir fait cette suggestion à la GIM et relève que pour l'augmentation du loyer, l'échéance doit être respectée. Pour la diminution l'échéance peut être différente. La GIM souligne qu'il est très compliqué de réadapter au mois le loyer de chaque locataire qui voit son revenu baisser.

Une commissaire propose d'ajouter « sauf cas de rigueur » dans cet alinéa en cas de forte baisse du revenu, ou d'ajouter un alinéa permettant à la GIM de déroger.

Me. Lachat souligne que le cas de rigueur ne peut concerner que la baisse et suggère : « En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle ».

Le Président soumet à la commission du logement l'alinéa 4, article 13 : «⁴ 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 ».

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission l'ajout d'un alinéa 5 à l'article 13:«⁵
En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle ».

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Chapitre V - Résiliation

2. Article 14 « Résiliation »

Le Président demande si des remarques sont proposées, il suggère que le vote se fasse litera par litera.

Une commissaire relève que la formulation devrait être : « mise en demeure de le faire » et non « de faire ».

Le Président soumet à la commission la litera a), alinéa 1, article 14 :«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 :

- si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'art. 13 du présent règlement».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Litera b) alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat relève que ce point est ancien et que le taux d'occupation a été voté entre temps, il précise que l'idée est que la GIM puisse donner congé si la sous-occupation est manifeste.

Une commissaire du groupe des Verts propose que la formule : « en cas de sous-occupation manifeste de l'appartement » soit ajoutée. Elle relève que les taux sont précisés plus haut dans le règlement.

Une commissaire socialiste précise que la formule « deux pièces de plus que le nombre d'habitants » a été approuvée et que cette proposition permet de régler de manière plus souple les cas difficiles.

Me. Lachat relève que Mme Salerno imaginait pouvoir donner congé si la sous-occupation est claire (par exemple 5 ou 6 pièces pour un couple).

Le Président soumet à la commission la litera b), alinéa 1, article 14, modifié par le groupe des verts : « en cas de sous-occupation manifeste de l'appartement ».

Oui : 3 S, 2 Ve ; 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC, Non : -, Abst : 2 AGT
Cette litera modifiée est acceptée.

Litera c) alinéa 1

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire d'AGT! propose que cette directive soit intégrée au règlement.

Le Président relève qu'un projet de directive existe et que le groupe radical va dans le même sens qu'AGT. Il rappelle les propos de la Société des Régisseurs : « une directive explicite une règle mais ne la crée pas ». Il souligne que les dispositions de la directive devraient figurer dans le règlement lui-même, quitte à s'en inspirer.

Me. Lachat relève qu'il lui a été demandé de concocter un projet de directive et précise que les directives doivent être avalisées par le Conseil administratif.

Une commissaire socialiste demande s'il convient de maintenir la mention « une directive fixe les critères d'application de la norme ». Elle souligne que la politique désirée veut que si le revenu ne justifie plus un logement aidé, la résiliation est prononcée. Elle précise que des cas de rigueur pourraient être prévus pour éviter que le terme « directive » n'apparaisse.

Me. Lachat répond que la dernière phrase peut très bien être biffée. Une crainte de certains commissaires étant que les congés pleuvent pour toute personne gagnant trop. Il précise que deux manières de faire sont possibles : ajouter dans le règlement des lignes directives, ou de demander à l'administration d'agir. Le texte du règlement ne peut être modifié par le Conseil Administratif, contrairement à une directive. Il précise avoir fait un texte le plus souple possible. Il rappelle que la Ville ne pourrait pas résilier à tour de bras car elle ne le peut et ne le désire pas. La volonté de Mme Salerno est résilier que les baux des personnes qui gagnent beaucoup trop pour bénéficier du logement aidé.

Le PDC est favorable au fait que les critères de résiliation soient présents dans le règlement. La presse avait fait écho de la possibilité que 47% des locataires de la GIM soient visés. En outre, une directive laisse trop de marge de manœuvre au Conseil administratif. Enfin, la proposition du PDC est que les points 2,3,4 du projet de directive soient intégrés au règlement.

Le Président propose que les chiffres 1,2,3,4 du projet de directive soient réunis pour créer un alinéa qui remplacerait la litera c) de l'article 14, alinéa 1.

Me. Lachat rappelle que l'idée était que les locataires visés par le congé soient ceux qui ont un loyer élevé donc un taux d'effort maximum de 22% et un loyer plafonné par la limite du CO. Il précise également qu'une règle viserait les locataires dont le rapport entre le loyer plafond et le revenu (qui est un taux d'effort) est bas (environ 10%). Il précise avoir suggéré à Mme Salerno que si un locataire a un taux d'effort de 10% ou moins pendant 2 ans (stabilité), tout en payant le loyer maximum, celui-ci peut être prié de partir. Il relève avoir ajouté dans la directive : « la GIM s'efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié ».

Le Président relève qu'il est important que les locataires sachent à quelles conditions sont demandées les résiliations. Il estime qu'un taux d'effort (inférieur à 10%) comme fixé dans la directive est une bonne chose.

Un commissaire socialiste souligne que si l'on craint que les résiliations soient nombreuses, c'est parce que le constat a été fait que la GIM ne remplissait pas son rôle. Il faudra bien que les locataires qui ont des salaires trop élevés partent. La politique de la Ville en matière de logement social devra suivre le règlement que le conseil municipal proposera.

Une commissaire socialiste propose que l'article 5 de la directive soit repris dans les dispositions transitoires. Elle souligne qu'il est impossible de dire aujourd'hui combien de personnes serait concernées par la résiliation et précise que des locataires qui ont des revenus confortables reçoivent une aide, à l'inverse, des personnes qui ne sont pas aidées n'ont pas forcément un revenu élevé étant donné le type de logements de la Ville. Elle relève que cet article, en disposition transitoire, montrerait qu'en appliquant la politique sociale du logement, la réalité du marché est prise en compte. Il est bon de montrer que l'application se fera en tenant compte de la crise du logement.

Le Président propose quant à lui de placer cet article comme alinéa final de l'article sur les résiliations.

Une commissaire libéral relève que dans un article de la Tribune de Genève du 4 décembre 2007, Mme Salerno disait que 47% des locataires de la GIM n'avaient rien à y faire. Elle souligne que dans la PR-626 des familles qui gagnent 120'000 francs peuvent être aidées et ne sont pas des familles qui en ont besoin. Elle est surprise que près 47% des locataires de la GIM gagnent au-delà de 120'000 francs par an et regrette que des chiffres plus précis ne soient communiqués. Elle relève qu'il n'est pas possible d'opérer des résiliations systématiques.

Un commissaire socialiste insiste sur le fait que ce qui importe c'est que du logement social soit créé et destiné à ceux qui en ont besoin. Il souligne que si la GIM a été gérée d'une autre façon par le passé, un assainissement devra être fait. Cependant, avec la situation actuelle ce processus prendra du temps mais il faut marquer une volonté politique. La Ville devra continuer à travailler pour rendre sa politique plus sociale en matière de logement.

Une commissaire PDC relève que la responsabilité de la Ville est certes de faire du logement social mais souligne qu'une partie de la classe moyenne fait partie des 47% mentionnés et il sera difficile pour ces gens de trouver un logement sur le marché libre. Faire du social à tout prix n'est pas forcément un bon calcul. Le PDC souhaite que le règlement soit appliqué avec prudence et humanité.

L'UDC souligne également que le logement social doit être fait pour ceux qui en ont besoin. Cependant, il manque des milliers de logements à Genève et que les résiliations devront se faire avec prudence.

Une commissaire du groupe des Verts relève que ce règlement est sujet à référendum. Selon elle, plus le règlement sera clair, moins les risques de référendum seront élevés.

Une commissaire ADG! estime que ce règlement est bien ficelé et permet de limiter la portée des pouvoirs de l'exécutif. Cependant, les personnes qui demandent un logement à la Ville ont le droit de connaître clairement les dispositions du règlement. En outre, la GIM fait des efforts pour montrer que les résiliations ne vont pas pleuvoir dès l'adoption du règlement. Elle est d'avis qu'il faille adopter certaines mesures de la directive au sein du règlement.

Un commissaire libéral dit que la GIM est là pour proposer du logement social à ceux qui en ont besoin. Les locataires qui ont des revenus trop élevés actuellement, sont des gens qui un jour ont eu besoin d'un logement aidé. Ceux-ci ont vu leur situation s'améliorer. Il pense qu'il faudrait prendre des mesures dans le règlement pour que ceux qui frôlent les maxims ne soient pas expulsables trop facilement. Il relève que les dispositions des directives sont bonnes mais que le taux d'effort pris en compte pour la demande de congé doit être relativement bas (10%).

Un commissaire demande à Me. Lachat combien de temps il faut en moyenne pour qu'une résiliation soit effective en comptant les recours possibles. Il estime que dans le pire des cas, il faudrait en tous les cas 4 à 5 ans. Il souligne en outre qu'il ne faut pas avoir peur des référendums.

Me. Lachat répond que la procédure peut durer plusieurs années. Le chiffre de 47% se rapporte au nombre des personnes qui ne bénéficient pas d'aide personnalisée. De fait, le revenu de ces personnes n'est pas connu de la GIM. Dans ce chiffre, il y a des personnes qui pourraient avoir droit aux allocations personnalisées mais qui ne les ont pas demandées. En outre, la Ville ne sait pas combien parmi eux ont de très gros revenus ou des revenus modestes. Il n'y a certainement pas 47% des locataires qui sont susceptibles de recevoir leur congé dès l'adoption du règlement.

Un commissaire demande à Me. Lachat concernant cet alinéa si un locataire qui a un taux d'effort supérieur au seuil de 10% proposé aura davantage de chances de faire recours contre la résiliation.

Me. Lachat répond par l'affirmative. Si un locataire paie le loyer maximum et a un taux d'effort de 11%, la Ville ne pourra pas se prévaloir de cette disposition.

Le Président propose, en tenant compte des remarques faites, que la lettre c) de la PR soit supprimée, et remplacée par l'alinéa 2 de la directive proposée, en indiquant un taux d'effort inférieur à 10%. Ensuite, il propose d'ajouter à l'article 14, trois alinéas : un alinéa 2) qui reprendrait le chiffre 3 de la directive, un alinéa 3) qui reprendrait le chiffre 4 et un alinéa 4) qui reprendrait le chiffre 5 de la directive. Enfin, il relève que l'alinéa 2 de la PR deviendrait un alinéa 5.

Me. Lachat propose de rédiger un alinéa 3 qui expliciterait dans quels cas les revenus du locataire ne justifieraient pas un logement à caractère social.

Il explique donc que la première partie de la lettre c) de l'article 14 peut être conservée : « si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social », la suite peut être supprimée. Il ajoute qu'un alinéa 3 peut être mis en remplacement : « la lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum et que le rapport entre ce loyer et le RDU est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives.

La procédure serait la suivante: avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement. 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 son RDU en dessous du seuil de 10% précité 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 résilier en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1 ». En outre il serait bon de préciser dans le texte ce qu'est le loyer maximum : « le loyer résultant du revenu déterminant multiplié par le taux d'effort ne peut pas dépasser le loyer admissible au sens du CO ».

Le groupe libéral propose un amendement afin que ce règlement soit le plus clair possible. Une disposition supplémentaire serait introduite : « le loyer résultant du revenu déterminant (art.10) multiplié par le taux d'effort (art.12) ne peut pas dépasser le loyer admissible au sens du CO ».

Le Président soumet cette proposition à la commission.

Oui : 2 AGT ; 2 S, 2 Ve ; 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : -, Abst : 1 S

Ce nouvel article est accepté.

Me. Lachat suggère la suppression de la deuxième phrase de l'article 9 par souci de cohérence. Il relève qu'il y a une répétition.

Le Président soumet à la commission la suppression de la seconde phrase de l'article 9: « Demeurent réservées les dispositions du Code des obligations ».

Oui : 2 AGT ; 2 S, 2 Ve ; 2 PDC, 1 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : 1 AGT, Abst : 1 L

Cette suppression est acceptée.

Le Président soumet à la commission l'article 14 tel que suggéré :

Lettre c) « Si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social »

Alinéa 3) « La lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum 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. 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 son revenu déterminant en dessous du seuil de 10% précité 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 résilier en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1 ».

Cette modification est acceptée à l'unanimité.

Litera d)

Le Président demande s'il y a des propositions et soumet à la commission la litera d), alinéa 1, article 14:

« d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'art. 4 ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Litera e)

Le Président demande s'il y a des propositions.

Un commissaire relève que des personnes âgées sous-louent souvent à des étudiants une chambre sans être au courant que la sous-location doit être déclarée.

Il lui est répondu que ces situations seront appréciées par la GIM. Cependant, si quelqu'un veut sous-louer sans déclarer, il le fera de toute manière.

Le Président soumet à la commission la litera e), alinéa 1, article 14:

« e) si le locataire sous-loue indûment le logement ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission du logement la dernière phrase de l'alinéa 1, article 14: « Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations ».

Cette disposition est acceptée à l'unanimité.

Alinéa 2

Le Président demande s'il y a des remarques.

Me. Lachat suggère que le terme « manifeste » soit ajouté.

Le Président soumet à la commission l'alinéa 2, article 14, modifié: «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 ».

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Chapitre VI - Dispositions finales

Article 15 « Entrée en vigueur et abrogation »

Le Président demande s'il y a des remarques.

Une commissaire relève que le présent règlement entre en vigueur 40 jours après sa publication dans la FAO, après le délai référendaire.

Me. Lachat précise qu'il est difficile de fixer une date. Le délai référendaire doit être passé. Il se demande si les règlements de la Ville sont publiés dans la FAO. Il propose la formule «Le présent règlement entre en vigueur immédiatement au terme du délai référendaire ».

Le Président soumet cette formulation à la commission.

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Une commissaire propose un amendement : « 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 ».

Me. Lachat précise que les locataires qui perçoivent l'allocation personnalisée signeront assurément ce règlement. Les autres accepteront peut-être de signer un avenant ou la prétention devra être notifiée et un conflit pourra démarrer. Ces locataires doivent avoir un règlement pendant la période transitoire.

Le Président soumet à la commission la modification de l'alinéa 2, article 15: « 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 ».

Cet alinéa est accepté à l'unanimité.

Article 16 « Disposition transitoire »

Alinéa 1

Le Président demande s'il y a des propositions.

Les groupes libéral et PDC ont l'impression qu'un délai irréalisable a été voté et propose de laisser tomber l'alinéa 1.

Me. Lachat relève qu'il est possible de laisser tomber les alinéas 1 et 2.

Le Président soumet à la commission du logement la suppression des alinéas 1 et 2, article 16, comme proposé par le groupe libéral.

Oui : 3 S, 2 Ve ; 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : -, Abst : 2 AGT

Cette suppression est acceptée.

Alinéa 3

Le Président lit les dispositions transitoires mises en forme par Me. Lachat et demande s'il y a des remarques. Il relève qu'il faut supprimer l'alinéa k).

Une commissaire libérale relève que les aides mentionnées à l'alinéa b) sont en réalité des rentes qui dépendent de la loi fédérale sur les prestations complémentaires. Ce ne sont pas uniquement des prestations cantonales, il y a donc une lacune. Ces aides doivent rentrer dans les rentes AVS, AI, PC. Le chômage est par ailleurs une indemnité. Il y a une hiérarchie de ces prestations : les droits puis les aides.

Me. Lachat propose la formule suivante: « 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, les allocations familiales ainsi que les prestations d'assistance ».

Un commissaire libéral relève qu'à la litera c) 1/15^{ème} de la fortune est pris en compte, c'est-à-dire un rendement de 6,66% par an. Il se demande quel investissement permet de garantir ce genre de rendement.

Me. Lachat répond que le RDU inclut 1/15^{ème} de la fortune pour savoir si le locataire a le droit à des prestations sociales. Il rappelle que cette disposition tente de se rapprocher le plus possible du RDU.

Une commissaire libérale rappelle à la commission l'existence de l'article sur la répétition de l'indu (si le revenu n'a pas été bien déclaré) pendant 5 ans.

Me. Lachat relève que ces questions sont réglées par le CO.

Un commissaire libéral propose au nom du groupe libéral de supprimer : « et en particulier aussi longtemps que les formulaires de calcul du RDU ne sont pas disponibles pour l'année précédant la fixation du loyer ».

Le Président soumet à la commission la première partie de l'alinéa 3 proposé : « ³ 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 art. 12 et 13 du règlement : »

Cette première partie est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission la litera a): « a) Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer est le revenu annuel brut de l'ensemble des personnes habitant dans le logement. »

Oui : 2 AGT, 3 S, 2 Ve ; 2 PDC, 1 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : -, Abst : 1 L

Cette litera est acceptée.

Le Président soumet à la commission la litera b) : « 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, les allocations familiales ainsi que les prestations d'assistance ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le Président soumet à la commission la litera c) : « c) Au revenu annuel brut, selon l'alinéa 1, il est ajouté 1/15^{ème} de la fortune de l'ensemble des personnes habitant dans le logement ».

Oui : 2 AGT, 3 S, 2 Ve ; 1 UDC, Non : 1 L, Abst : 2 PDC, 1 L, 1 RAD

Cette litera est acceptée.

Le président soumet à la commission la litera d) : « d) Sont déduits du revenu déterminant :

- le 8% du revenu lié au salaire, aux revenus de l'activité indépendante, aux rentes de chômage et aux allocations pour perte de gain.
- une déduction forfaitaire de Frs 2'600.- 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».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la litera e) : « e) Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu familial déterminant est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la litera f) : « f) 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.».

Oui : 2 AGT, 3 S, Non : 2 Ve, Abst : 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 1 UDC

Cette litera est acceptée.

Le président soumet à la commission la litera g) : « g) Le revenu familial, tel que défini ci-dessus aux lettres a) à f), 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. »

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la litera h) : « h) 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. »

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la litera i) : « i) Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée.»

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la litera j) : « j) 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 ».

Cette litera est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet à la commission la suppression de la litera k) : « k) Lorsque le locataire ne fournit pas les renseignements nécessaires à la détermination de son revenu, la Ville lui applique le loyer maximum. Demeure réservée une résiliation du bail (art. 15 let. a) ».

La suppression de cette litera est acceptée à l'unanimité.

Article 17 « Droit applicable »

Le président demande s'il y a des propositions et soumet à la commission l'article 17: « **Art. 17 - Droit applicable.** Pour le surplus, le Code des obligations s'applique aux logements sociaux de la Ville de Genève ».

Cet article est accepté à l'unanimité.

Me. Lachat suggère d'enlever le terme « attribue » dans l'article 2.

Le président propose au nom du groupe radical la modification de l'article 2 : « La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif gère l'ensemble des logements à caractère social de la Ville de Genève. »

Il n'y a pas de remarques et il met au vote cette proposition.

Oui : 2 AGT, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : 1 S, Abst : 2 S

La modification de cet article est acceptée.

Me. Lachat suggère que le titre de l'article 6 inclue la « commission d'attribution ».

Le président soumet cette proposition à la commission.

Oui : 2 AGT, 1 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 1 UDC, Non : 1 S, Abst : 1 S

La modification du titre de cet article est acceptée.

Le président propose de passer aux prises de position des partis avant de procéder au vote final sur le règlement proposé.

Le parti libéral a pris part avec intérêt à l'étude de ce règlement. Il voit avec plaisir que ce règlement cherche à rendre les décisions aussi transparentes et lisibles que possible. En revanche, le parti émet des réserves concernant le nombre de pièces attribuées par famille, qui semble trop généreux, et concernant la fixation du prix d'un objet sans tenir compte de ses qualités. Cet élément est important aux yeux du groupe libéral car le loyer n'est que fonction du revenu du locataire et non des prestations. A son sens, il n'y a pas de risques de « contagion » de ce mode de calcul sur les autres prestations. Le parti libéral décide de s'abstenir sur ce projet.

Les Verts sont très satisfaits de voir aboutir ce règlement, mais ont toutefois une objection concernant le taux d'occupation des locataires et relèvera ce point en plénière. Les Verts se félicitent que les conditions de travail se soient améliorées, ce qui a permis d'aboutir à un travail de qualité. Le groupe des verts votera ce règlement et espère qu'il sera appliqué avec intelligence et discernement.

Le PDC remercie Me. Lachat pour sa collaboration. Il regrette que les premiers rapports avec la magistrature aient été difficiles et les fuites dans

les médias. Cependant il se félicite que les trois dernières séances se soient très bien déroulées. Sur le fonds, le PDC est convaincu que la Ville doit faire du logement social mais à condition de ne pas entraver des initiatives privées de construction. Sur le règlement, le PDC relève des points très positifs comme l'utilisation d'un seul règlement ou la volonté de transparence, ainsi que la création d'une commission d'attribution. Toutefois, le PDC craint de voir une politique sociale « à tout prix » qui nuise à la classe moyenne inférieure et relève qu'il faut être attentif dans l'application du règlement pour ne pas empêcher des personnes qui ont du mal à se loger sur le marché libre d'accéder aux logements de la GIM. Le PDC s'abstiendra sur le vote du règlement.

A Gauche Toute ! relève que la commission a travaillé harmonieusement et estime que le meilleur résultat possible a été atteint. A Gauche Toute ! votera le règlement mais attend toujours de la magistrature un courrier concernant le contrôle des loyers.

L'UDC relève que le travail a été important et que le règlement perdurera au-delà de la magistrature actuelle. Les promesses d'aujourd'hui ne seront peut-être pas celles de demain et il faudra veiller à l'application de ce règlement.

Un commissaire socialiste relève que son groupe salue le travail en commission. Il remercie Me. Lachat et relève que le département a bien collaboré. Il souligne que le groupe socialiste est satisfait du projet de règlement. Toutefois, il émet des bémols concernant la commission d'attribution qui ne devrait pas, selon lui, inclure des représentants de partis politiques. Il s'abstiendra par conséquent sur la PR et reviendra en plénum sur la question.

Une commissaire socialiste remercie les commissaires ainsi que Me. Lachat et annonce qu'elle votera ce règlement. Elle fait part à son tour des réserves du groupe socialiste concernant la commission d'attribution.

Le président souligne au nom des radicaux que la commission a fait en quatre mois un travail important et remercie les commissaires et Me. Lachat. Il annonce que le groupe radical votera ce règlement mais que ce vote dépendra, en plénière, de l'acceptation de l'article sur la commission d'attribution voté par la commission. Il relève que le groupe radical est conscient que des compromis ont été faits et souligne que ce règlement est le meilleur qu'il était possible de faire.

Les prises de parole étant terminées, le président soumet à la commission du logement l'ensemble du règlement étudié et amendé.

Oui : 2 AGT, 2 S, 2 Ve, 1 RAD, 1 UDC, Non : -, Abst : 1 S, 2 PDC, 2 L

Le règlement dans son entier est accepté

Un commissaire socialiste annonce qu'il envisage de déposer un rapport de minorité sur la commission d'attribution.

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – Le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève est approuvé.

Version définitive adoptée par la Commission du logement les 15.12.08, 05.01.09 et 12.01.09

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

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 - Catégories de logements

¹ Le parc immobilier de la Ville de Genève comprend des logements à caractère social et, en raison de leurs particularités, des logements à loyer libre. Les logements à caractère social correspondent au minimum à 90% de l'ensemble des logements de la Ville.

² La liste exhaustive des immeubles du parc immobilier (patrimoine financier) de la Ville de Genève est approuvée par le Conseil administratif. Elle distingue les logements à caractère social, les logements à loyer libre et les locaux commerciaux. Cette liste est accessible au public.

³ Un logement à caractère social est un logement attribué en fonction d'un taux d'occupation déterminé par le présent règlement et dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire.

⁴ Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé exclusivement selon les règles du Code des obligations.

⁵ Le présent règlement ne concerne que les logements sociaux de la Ville de Genève.

Art. 2 - Compétences

La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif gère l'ensemble des logements à caractère social de la Ville de Genève.

Chapitre II Attribution des logements à caractère social

Art. 3 - Demande de location

¹ Toute personne qui désire louer un logement à caractère social doit s'inscrire au préalable auprès de la GIM, en remplissant un formulaire d'inscription.

² L'inscription du demandeur n'est effective que lorsqu'il a fourni les documents requis par la GIM et mentionnés sur le formulaire d'inscription. Dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.

Art. 4 - Conditions d'octroi des logements

¹ Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a) Avoir résidé pendant au minimum deux ans au cours des cinq années précédant son inscription;
- b) Avoir son domicile fiscal dans le canton de Genève;
- c) Ne pas bénéficier d'exonérations fiscales pour plus de la moitié du revenu familial;
- d) Le logement sollicité doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

² Il ne peut être attribué de logement à caractère social lorsque le candidat ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui est propriétaire d'un bien immobilier répondant à ses besoins dans le canton de Genève ou sa région, lorsque la proximité de celui-ci permettrait d'y résider.

³ A la signature du bail ou au plus tard à son entrée dans les locaux, le locataire à qui un logement à caractère social a été attribué fournira une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble ou tout autre document prouvant la résiliation du bail du logement qu'il occupait précédemment. Cette disposition ne s'applique qu'aux candidats qui étaient précédemment locataires de leur logement.

⁴ Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, il peut être dérogé aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus, notamment pour les cas de rigueur ou lorsque la GIM ne trouve pas de candidat répondant aux exigences du règlement.

Art. 5 - Taux d'occupation

¹ En règle générale, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum :

- une pièce de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement est occupé par un couple;
- deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple.

La demi-pièce n'est pas prise en compte.

² Il peut être dérogé à l'alinéa 1 pour des situations familiales particulières, notamment en cas de garde partagée ou pour faciliter l'exercice d'un droit de visite.

Art. 6 - Critères et commission d'attribution

¹ Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement à caractère social s'effectue notamment 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.

² Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, au taux d'effort et/ou au taux d'occupation appliqués. Ces dérogations sont précisées par une directive accessible au public.

³ L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution composée de :

- un membre de la direction du département, nommé par le chef du département;
- deux fonctionnaires de la GIM, nommés par le chef du département;
- quatre membres désignés par le Conseil municipal, en tenant compte des sensibilités politiques. Les conseillers municipaux ne peuvent pas siéger dans la commission d'attribution.

La commission d'attribution ne peut valablement siéger qu'en présence de cinq de ses membres.

La commission d'attribution se réunit en fonction des besoins, mais au minimum une fois par mois.

Le membre de la direction du département préside la commission et ne vote que pour départager d'éventuelles égalités.

Une directive accessible au public complète le présent alinéa.

Art. 7 - Absence de recours

Les décisions d'attribution ou de refus d'attribution d'un logement à caractère social ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours.

Chapitre III **Sous-location**

Art. 8 - Sous-location

¹ Les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Par ailleurs, le choix de ces personnes incombe à la Commission d'attribution. En conséquence, la sous-location totale ou partielle des

locaux est en règle générale réputée présenter pour le bailleur des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du présent règlement, et n'est par conséquent pas autorisée.

² Demeurent réservées les sous-locations exceptionnellement autorisées pour de brèves périodes, lorsqu'elles apparaissent justifiées par des cas de rigueur.

Chapitre IV

Loyer des logements sociaux

Art. 9 - Principe

¹ Le loyer des logements sociaux de la Ville de Genève ne peut en règle générale pas excéder le pourcentage du revenu familial (taux d'effort) fixé ci-après par l'art. 10.

² Par loyer au sens de la présente norme et des art. 10, 11 et 12, on entend le loyer net, frais accessoires (chauffage, eau chaude et éventuelle climatisation) exclus.

Art. 10 - Taux d'effort

¹ Sous réserve du loyer minimum prévu par l'art. 11, le loyer net des logements à caractère social, frais accessoires non inclus, n'excédera pas :

- 12% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à Frs 20'999.-;
- 12,1% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à Frs 21'999.-.

Au-delà de Frs 21'999.-, le taux d'effort de 12,1% précité est majoré de 0,1% par tranche de revenu familial annuel de Frs 1'000.-, et ce jusqu'à un revenu familial annuel de Frs 119'999.-.

A partir d'un revenu familial annuel de Frs 120'000.-, le loyer net des logements à caractère social n'excédera pas 22% de ce revenu.

² Si le taux d'occupation prévu par l'art. 5 n'est pas respecté, le loyer dû en vertu de l'al. 1 est majoré de :

- 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire;
- 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires;
- 75% s'il dispose de trois pièces excédentaires.

³ Dans les cas de rigueur, en particulier lorsque le locataire ne dispose pour tous revenus que de prestations sociales, il peut être dérogé au taux d'effort découlant de la présente disposition.

Art. 11 - Loyer minimum

Le loyer minimum des logements sociaux est arrêté par la GIM, dans une fourchette comprise entre Frs 1'000.- et Frs 2'000.- la pièce par an. Dans l'application de cette fourchette, il est tenu compte de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et l'époque de la construction du logement.

Art. 12 - Loyer maximum

Le loyer maximum résultant du revenu déterminant (art. 13) multiplié par le taux d'effort (art. 10) ne peut pas dépasser le loyer familial admissible au sens du Code des obligations.

Art. 13 - Revenu familial

¹ Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer des logements à caractère social (art. 10) est le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 du locataire, et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, y compris les enfants majeurs réalisant des revenus.

² Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu familial est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.

³ Le revenu familial servant à la détermination du taux d'effort (art. 10) est réduit de Frs 2'600.- 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 un 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

Art. 14 - Détermination du revenu familial

¹ Le revenu familial tel que défini à l'art. 13 est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base du formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ICC ou de tout autre document probant.

² Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui. En particulier, le locataire doit fournir le formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) le concernant, sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC ou tout autre document probant.

³ Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée.

⁴ 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.

⁵ En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle.

Chapitre V

Résiliation du bail

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'art. 14 du présent règlement;
- b) en cas de sous-occupation manifeste du logement;
- c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social;
- d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'art. 4;
- e) si le locataire sous-loue indûment le logement.

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 logement 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 logement. 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, son revenu déterminant en dessous du seuil de 10% précité, 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.

Chapitre VI

Dispositions finales

Art. 16 - Entrée en vigueur et abrogation

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

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.

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 art. 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^{ème} de la fortune de l'ensemble des personnes habitant dans le logement.

d) Sont déduits du revenu familial déterminant :

- le 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 Frs 2'600.- 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 familial déterminant est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.

f) 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.

g) Le revenu familial, tel que défini ci-dessus aux lettres a) à f), 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.

h) 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.

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

j) 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

Art. 18 - Droit applicable

Pour le surplus, le Code des obligations s'applique aux logements sociaux de la Ville de Genève

DÉPARTEMENT DES FINANCES
ET DU LOGEMENT

LA CONSEILLÈRE ADMINISTRATIVE



Note à l'attention de la Commission du
logement

Genève, le 5 octobre 2007

Fixation des loyers par la Ville de Genève

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Sandrine Salerno
Tél. 022 418 22 33
sandrine.salerno@ville-ge.ch

En réponse au souhait exprimé par votre Commission de connaître les principes applicables à la fixation des loyers des logements de la Ville de Genève, principalement lors de la rénovation d'immeubles, je vous adresse la présente note.

Il sera tout d'abord évoqué, du point de vue historique, les principaux éléments pris en compte par la Ville pour l'établissement des plans financiers, ce qui vous permettra de mieux saisir les tenants et les aboutissants de la politique voulue par le Conseil administratif de la précédente législature en matière de logement.

Dans une seconde partie, deux exemples de rénovation d'immeubles, soit rue des Etuves 15 / place de Grenus 2 et rue de la Terrassière 5bis, viendront expliciter la mise en oeuvre des préceptes voulus par la Ville en matière de loyers.

Des principes généraux de fixation des loyers

Du point de vue historique, deux politiques distinctes peuvent être dégagées : avant et après l'année 2000.

Avant 2000, la Ville de Genève se conformait strictement aux règles de la LDTR, en fixant les loyers après rénovation au niveau admis par la loi et consigné dans l'autorisation de construire.

Ce système permettait d'obtenir un loyer maximum à CHF 3'225.- la pièce, voire dans certains cas, à CHF 3'500.- la pièce, ceci compte tenu des règles applicables en matière de bail à loyer qui autorisent le bailleur à rentabiliser les investissements à

hauteur d'une fourchette se situant entre 50% à 70% des fonds investis, lors de grands travaux.

Dans bien des cas, les loyers ainsi dégagés permettaient à peine, voire parfois pas du tout, d'obtenir une rentabilisation suffisante des fonds investis. Ceci indépendamment de l'aide personnalisée octroyée aux locataires.

Dès l'année 2000, le CA décidait de diminuer notablement le rendement de ses immeubles après rénovation, de telle sorte que les loyers qui en résultèrent furent particulièrement bas.

Ainsi, le Conseil administratif décidait, dans une séance du 9 février 2000, que la valeur des immeubles avant travaux de rénovation soit admise sans rendement si les bâtiments pouvaient être considérés comme amortis (annexe n°1).

Le Conseil administratif confirmait et complétait sa position en février 2002, en indiquant que lors des travaux de rénovation, la rentabilisation de ceux-ci devait être inférieure à la fourchette de 50% à 70%, soit celle prévue par la LDTR, et que dans les cas où l'état locatif était relativement élevé, les loyers avant travaux incluaient déjà les incidences découlant des investissements pour plus de 50% (annexe n°2).

En outre, l'objectif général poursuivi par la Ville de Genève était que les loyers après travaux n'atteignent en principe pas un montant supérieur de l'ordre de CHF 3'000.- la pièce et par an (annexe n°2).

D'une manière générale, cette politique a été scrupuleusement suivie à l'égard des rénovations d'immeubles, ce qui a abouti pour plusieurs dossiers à des loyers particulièrement bas, sans commune mesure avec les loyers pratiqués légalement par d'autres propriétaires d'immeubles.

Exemples

➤ Immeuble Etuves 15 / Grenus 2

La Ville de Genève dépose en 1998 une demande d'autorisation auprès du DAEL en vue de la rénovation de l'immeuble rue des Etuves 15 – place de Grenus 2. Le plan financier déposé à cette occasion prévoit un prix à la pièce de CHF 3'500.- par an (annexes n°3 et 4).

Lors de la publication de l'autorisation par le DAEL, le 26 septembre 2000, plusieurs locataires de l'immeuble précité, défendus par l'ASLOCA, déposent un recours auprès de la Commission cantonale ad hoc, en raison du prix à la pièce jugé trop élevé, malgré son adéquation aux dispositions de la LDTR.

Des discussions entre l'ASLOCA et le Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie sont entamées en vue de régler à l'amiable le différend portant sur le plan financier de la rénovation cet immeuble.

Précisons ici que le Département précité avait déjà négocié avec l'ASLOCA, courant 2001, des accords concernant divers immeubles pour fixer le montant du prix à la pièce à CHF 2'861.- par année, après travaux de rénovation (annexe n°5).

En application des mêmes accords, la Ville de Genève accepte, une proposition transactionnelle prévoyant un montant de CHF 2'861.- par pièce et par année, somme indexée au 80% de l'ISPC entre juillet 2006 et l'entrée en vigueur des nouveaux loyers (annexe n°6).

➤ Terrassière 5bis

Dans le cadre de la rénovation projetée du bâtiment, un premier plan financier proposé en août 2005 par le Département des finances et de l'administration générale met en évidence un prix à la pièce de CHF 3'500.- par année, en conformité de la LDTR, compte tenu des contraintes liées à la réhabilitation du bâtiment. Le logement dans les combles est, lui, porté à CHF 5'500.- par pièce et par an (annexes n°7 et 8).

Ce plan est toutefois modifié par le Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, en septembre 2005, pour aboutir au montant de CHF 3'191.- par pièce et par an, y compris pour le nouveau logement aménagé dans les combles (annexes n°9 et 10).

C'est ce dernier prix qui est retenu par le CA dans le cadre de la PR-519 du 8 novembre 2006 (annexe n°11).

A noter qu'avant l'adoption de ce projet, le Département des finances avait demandé le 5 octobre 2006 au Service d'architecture d'adapter le plan financier, en raison de l'évolution du loyer-plafond LDTR passé de CHF 3'225.- à CHF 3'363.- par pièce et par an (annexe n°12).

En vous souhaitant bonne réception de la présente et demeurant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Sandrine Salerno

Annexes mentionnées

RUE DES ETUVES 15

PLAN FINANCIER

Avec bonus à la rénovation - avec aide Ville de Genève - Prix à la pièce fixé à Frs.3500.-

A. PRIX DE REVIENT

Valeur intrinsèque du bâtiment					1'156'000.00	
Loyers actuels, total			6%		69'360.00	✓
J. Loyer locaux commerciaux:						
arcades	m2	73.00	x	246.00	17'952.00	
dépôts	m2	0.00	x	0.00	0.00	-17'952.00
					<u>17'952.00</u>	
Loyer logements					51'408.00	
Prix à la pièce avant transformation						
soit pour pièces	1632	x	31.5			51'408.00

Montant des travaux, y.c. intérêts int. 2'589'741.00

Montant travaux restauration x 70% 1'812'819.00

Bonus à la rénovation 15% -271'923.00

Total 1'540'896.00

Aide à la rénovation (Ville de Genève) -815'938.00

Montant après aide 724'958.00

B. EXPLOITATION

Taux de rendement	4.75%	/2	2.375%		
Amortissement			5.000%		
Charges d'exploitation			<u>1.500%</u>		
Rendement total des travaux			8.875%		64'340.00

J. Loyer locaux commerciaux:

arcades	m2	72.00	x	350.00	25'200.00	
dépôts	m2	0.00	x	0.00	0.00	-7'248.00
					<u>25'200.00</u>	57'092.00

Plus-value loyer logements

Plus-value du prix à la pièce après transformation

soit pour pièces 1'842 x 31 **57'092.00**

Soit un prix à la pièce 3500 x 31 **108'500.00**

Prix au M3 sur CFC 2

2'016'500 = 668.-
3'020



Signature
13.11.98

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE



DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
POLICE DES CONSTRUCTIONS
AUTORISATION DE CONSTRUIRE

REQUERANT

VILLE DE GENEVE - DIVISION DE
L'AMENAGEMENT ET DES
CONSTRUCTIONS
SERVICE ARCHITECTURE

4, rue de l'Hôtel-de-Ville
Case Postale 3983

1211 Genève 3

PARCELLE

5558, 5557

MANDATAIRE

*Desb.: - 1184 VII + préavis DIAE + préavis sécurité-salub.
+ préavis direction du patrimoine et des sites
+ courrier du 26.3 de la Police des constructions
+ avis aux locataires + devisim défense
incendie, technique + 2 attestations relatives
à l'assainissement des eaux*

47

DOSSIER N° DD 95808

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

VILLE DE GENEVE

Genève-Cité

ADRESSE DE L'OBJET

place De-GRENUS, 15, rue des Étuves

DESCRIPTION DE L'OBJET

renovation d'immeubles

*- Architecture + plans "B"
- Mandataire + plans "E" + plaque de
chauffage + formules d'entretien de cha.
+ dossier de gestion des déchets 28.3.00*

N/Réf: 212.ar

Vu :

- le document "PROJET ET DEVIS GENERAL", contenant "l'estimation des coûts de rénovation", établi par le mandataire et enregistré au département le 19 novembre 1998 ;
- l'état locatif des immeubles au 28 septembre 1998 ;
- la lettre d'information aux locataires du 5 novembre 1998 ;
- le courrier de la requérante au département du 17 avril 2000 accompagné des derniers plans financiers ;
- le projet n° 2 du 28 juin 1999 ;
- l'article 9 LDTR,

Vu la requête précitée,

département accorde l'autorisation sollicitée, conformément aux plans acceptés et aux conditions suivantes:

1. Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les voies de recours prévues par la loi.
2. Demeure réservé l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier, à teneur de la législation fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations présentement autorisées.
3. Toutes les dispositions de la loi, du 14 avril 1988, sur les constructions et les installations diverses et de son règlement d'application du 27 février 1978 doivent être observées.
4. Les conditions figurant dans les préavis ci-joints, doivent être strictement respectées et font partie intégrante de la présente autorisation (DIAE - assainissement du 09.03.99, DAEL - service sécurité-salubrité du 09.08.99, direction du patrimoine et des sites du 07.07.99).
5. Les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20) seront respectées.
6. Le loyer des logements rénovés et transformés (20 appartements = 54 pièces) n'excédera pas, après travaux, celui indiqué dans le plan financier susvisé, soit F 3'500.-- la pièce l'an. Il sera appliqué pour une durée de 5 ans à partir de la première mise en location.

Solution proposée sous les réserves d'usage et sous réserve de l'accord de la GIM et du Conseil administratif

Concerne : place Grenus 2 – rue des Etuves 15

1. Nouveau plan financier, coût réadapté à l'indice genevois des prix à la construction (cf. document du 6 septembre 2006, ci-annexé), aboutissant à des loyers de 2'861 frs pièce/an.

Par analogie avec les accords de 2001, le montant de 2'861 frs pièce est indexé au 80% de l'ISPC entre juillet 2006 et l'entrée en vigueur des nouveaux loyers après travaux. Les loyers seront ensuite indexés pendant 5 ans au 80% de l'ISPC (cette clause tient compte de l'écoulement de 5 ans depuis 2001).

2. Clause de relogement

- a. La Ville de Genève doit engager une discussion avec chaque locataire pour son relogement provisoire ou définitif avant le début du chantier.
- b. Priorité sera donnée à des relogements dans le quartier de St-Gervais ou dans le quartier des Grottes ou dans le centre-ville.
- c. Pour le relogement provisoire comme pour le relogement définitif, le montant des loyers doit être discuté avec le locataire sur la base des critères de la Ville de Genève et des souhaits exprimés par le locataire ; dans tous les cas, l'aide personnalisée est appliquée au loyer si les conditions réglementaires sont remplies.
- d. Les locataires ont le droit de réintégrer leur appartement, à condition que le rapport entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces soit conforme à la réglementation municipale applicable.
- e. Les frais de déménagement et de réaménagement sont à la charge de la Ville de Genève.

RUE DES ETUVES 15 PLACE DE-GRENUS 2

PLAN FINANCIER

pas de valeur résiduelle de l'immeuble
travaux rentabilisés à 70%
amortissement sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Acades	m2	80 + 99 = 179
Dépôts	m2	34
Logements	pièces	31.5 + 23 = 54.5

B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction (y compris intérêts intercalaires)	5'361'707
Dont le 70% représente	3'753'195
Montant des travaux à prendre en considération	<u>3'753'195</u>

C. EXPLOITATION

Taux de rendement (3%+0.5%)/ 2	1.75%	
Amortissement sur 30 ans	3.33%	
Charges d'exploitation	0.51%	
Rendement total des travaux	<u>5.59% x</u>	3'753'195 = 209'866

D. ETAT LOCATIF

Arcades	m2	72 + 99 = 171	x	300	51'300
Dépôts	m2	34	x	120	4'080
Logements	pièces	31 + 23 = 54	x	<u>2'881</u>	<u>154'486</u>
Total					209'866



COPIE

Note à l'attention de
Madame Isis PAYERAS
Cheffe du Service d'architecture

Genève, le 19 août 2005

☎ : 022.418.23.30

Objet : rue de la Terrassière 5bis – plan financier

Madame la Cheffe de Service, Chère Collègue,

Je me réfère au dossier cité en marge et au plan financier que vous nous avez adressé.

Après examen par la Direction du Département des Finances et de l'Administration générale, je vous informe que nous ne pouvons pas l'accepter.

En effet, compte tenu du caractère très spécifique de cette réhabilitation et des contraintes liées à la préservation de ce patrimoine, le Département estime que le loyer par pièce/an que la LDTR pourrait autoriser devrait se situer à CHF 3'500.

Il est à relever que les futurs locataires de ces logements auront accès à l'aide personnalisée laquelle peut représenter jusqu'à 50 % de la valeur du loyer.

De même, le loyer du logement sis dans les combles devrait pouvoir être porté à CHF 5'500 la pièce par année.

Dès lors, nous vous remettons en annexe un nouveau plan financier qui permet par ailleurs de rentabiliser l'investissement à hauteur de 56,8 % au lieu de 42,5 %.

Tout en demeurant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame la Cheffe de Service, Chère Collègue, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'M' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the end.

Mario Cavaleri
Chef de la Gérance immobilière
municipale

Annexe : ment.-

CC à : Monsieur P. MULLER, Conseiller administratif délégué aux Finances
Monsieur Ch. LASSAUCE, Directeur du Département des Finances et de
l'Administration générale



PLAN FINANCIER

Rue de la Terrassière 5 bis

Rénovation de l'immeuble, du restaurant, création de logements pour artistes

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel,
des travaux rentabilisés à 56,83 % et amortis sur 30 ans

A) LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Restaurant	m2	55
Dépôts au sous-sol	m2	24
Logements	pièces	10.5

B) INVESTISSEMENT

Coût de la rénovation TTC	Fr. 1'590'000.--
Intérêts intercalaires	
(y compris intérêts intercalaires Fr. 1'590'000/2x14/12x3%)	Fr. 27'825.--
Total coût + intérêts	Fr. 1'617'825.--
dont le 56,83 % représente	Fr. 919'418.--
Montant des travaux à prendre en considération	Fr. 919'418.--

C) EXPLOITATION

Rendement sur investissement

Taux de rendement 3.00 %/2	1.50 %		
Amortissement s/ 30 ans	3.33 %		
Charges d'exploitation	<u>0.66 %</u>		
Rendement total des travaux	5.50 % x Fr.	Fr. 919'418.--	Fr. 50'568.--
Etat locatif actuel			<u>Fr. 21'000.--</u>
Etat locatif après travaux			Fr. 71'568.--

D) ETAT LOCATIF

Restaurant	m2	54 x Fr.	400	Fr.	21'600.--
Dépôts	m2	31 x Fr.	200	Fr.	6'204.--
Logement pièces 1 ^{er} , 2 ^{ème}		7 x Fr.	3.500	Fr.	24'504.--
Combles pièces		3.5 x Fr.	5.500	<u>Fr.</u>	<u>19'260.--</u>
Total				Fr.	71'568.--

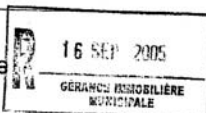


[Signature] 13/08/2005



Ville de Genève

Le directeur



Département de l'aménagement, des constructions
et de la voirie

COPIE

Note à

Monsieur Charles Lassaue,
Directeur du Département municipal des
finances


Chef du service
Gérance immobilière municipale

Vu MC le 22.9.2005, plan
financier sera discuté
entre lui-même et CL.

Genève, le 15 septembre 2005

Concerne : Rue de la Terrassière 5bis

Je fais référence à la note du 19 août 2005 de Monsieur Cavaleri à Madame Payeras.

A la suite de vos observations, j'ai réexaminé avec le service d'architecture le plan financier concernant la rénovation de l'immeuble rue de la Terrassière 5bis.

J'ai aussi demandé au service d'architecture de vérifier ce qu'il en était exactement du nombre de pièces à comptabiliser, selon le service LDTR du DAEL. S'agissant des premier, deuxième et troisième étages, il s'avère qu'il y a dix pièces, et non pas dix pièces et demie comme prévues initialement par le service d'architecture.

Par ailleurs, il n'est pas possible de dépasser le maximum LDTR pour le troisième étage, car il s'agit déjà de locaux affectés au logement, et non de greniers.

Enfin, j'ai pris connaissance du courrier du 23 août 2005 adressé par Monsieur Cavaleri à Monsieur et Madame Canetta. A la suite de ce courrier, il ne serait évidemment pas raisonnable de prévoir un loyer plus élevé pour le restaurant et les dépôts.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, vous trouverez, en annexe, le plan financier du 13 septembre 2005 établi par le service d'architecture. Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer d'ici au 22 courant si vous êtes d'accord.

Très cordialement.

Nils de Dardel

Annexe mentionnée

Copie à : Madame Isis Payeras, chef du service d'architecture

Rue de la Terrassière 5 bis

PLAN FINANCIER

Rénovation de l'immeuble, du restaurant, création de logements

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel,
des travaux rentabilisés à 45% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Restaurant	m2	54
Dépôt au sous-sol	m2	51
Logements	pièces	10

B. INVESTISSEMENT

Coût de la rénovation	TTC	1,590,000
Intérêts intercalaires 1'590'000/2x14/12x3%		27,825
Total coût + intérêts		1,617,825
Dont le 45% représente		728,021
Montant des travaux à prendre en considération		<u>728,021</u>

C. EXPLOITATION

Taux de rendement 3.00% / 2	1.50%		
Amortissement sur 30 ans	3.33%		
Charges d'exploitation	<u>0.48%</u>		
Rendement total des travaux	5.32%	x	728,021 =
Etat locatif actuel			38,706
			<u>21,000</u>
Etat locatif après travaux			<u>59,706</u>

D. ETAT LOCATIF

Restaurant	m2	54	x	400	21,600
Dépôts	m2	31	x	200	6,200
Logements 1er, 2ème, 3ème étages					
nombre de pièces		10	x	3,191	<u>31,906</u>
Total					<u>59,706</u>

05/09/2006

16:39

SERVICE ARCHITECTURE → 2351

NO.029

007



Ville de
Genève

Ref n° 43

EXTRAIT
CERTIFIÉ CONFORME
SÉANCE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

du 5 octobre 2005

Le Conseil, s'agissant de la rénovation à entreprendre sur l'immeuble rue de la Terrassière 5bis, déclare ratifier le plan financier du 13 septembre 2005 établi par le Service d'architecture impliquant un coût de rénovation de Fr. 1'617'825.-, intérêts intercalaires compris, et des loyers de Fr. 3'191.- par pièce et par an après travaux pour les logements aux premier, deuxième et troisième étages.

L'adjoint du Directeur général :
Olivier G. Burri

Le 12 octobre 2005

Diffusion :
Pierre Muller, Christian Ferrazino

Département 1, Département 2
Architecture, CFI, Comptabilité-Budget
Dossiers

**Charles
Lassaue/dst/ville-ge**

05.10.2006 17:53

A Isis Payeras/arc/ville-ge@ville-ge
Mario Cavaleri/gim/ville-ge@ville-ge, Philippe
Krebs/dst/ville-ge, Claire-Lise
cc Maag/gim/ville-ge@ville-ge, Bernard
Sauthier/gim/ville-ge@ville-ge

ccc

Objet: Terrassière 5bis

Chère Madame,

Je donne suite à notre entretien téléphonique de ce jour et vous confirme les points suivants s'agissant du dossier sous rubrique :

1) Une indemnité de CHF 200'000.- doit être prévue pour la cessation d'exploitation des actuels locataires du restaurant. Il s'agit d'une estimation qui pourrait être appelée à fortement varier selon la négociation qui devra être menée avec ces derniers.

Afin de ménager notre pouvoir de discussion lors de la fixation de cette indemnité, je souhaiterais que ce montant n'apparaisse pas tel quel dans la PR qui sera déposée au CM, étant entendu que les explications ad hoc devront être fournies en commission des travaux (en essayant, si nous n'avons pas trouvé de terrain d'entente avec les locataires, que cette information n'apparaisse pas spécifiquement dans les PV).

2) Les charges d'exploitations prévisionnelles sont les suivantes :

Location annuelle (sur la base du plan financier actuel)	CHF 59'706.00
--	---------------

Charges annuelles CHF 1'000.00 - électricité CHF 1'500.00)	CHF 5'500.00 (chauffage eau chaude CHF 3'000.00 - eau
Salaires concierges	<u>CHF 3'500.00</u>
Total charges	CHF 9'000.00

Charge financière annuelle sur CHF 1'763'400.00 comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement moyen de 30 annuités = CHF 89'950.00

3) J'attire votre attention sur le fait que le plafond LDTR a été relevé de CHF 3'225 à CHF 3'363.

Il m'apparaît dès lors nécessaire de réactualiser le plan financier de cette opération pour l'adapter à cette nouvelle donnée, d'autant plus en raison du déséquilibre du plan financier actuel (charges d'exploitation et financières largement supérieures aux revenus). Au vu de ces chiffres, la question d'une démolition-reconstruction, avec des gabarits plus importants, dans le prolongement des bâtiments existants, ne devrait-elle pas se poser ?

Tout en restant à votre disposition pour compléter ces informations, je vous prie de recevoir, chère Madame, mes meilleures salutations.

Charles Lassaue



**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
DE GENEVE**

Commission du logement
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4
Case postale 3983
1211 GENEVE 3

A l'attn de M. Grégory BAUD
Président

Genève, le 15 décembre 2008
Q/2.1.1/MB391-08

Concerne : Projet de règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (PR-626)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de notre association par votre commission en date du lundi 8 décembre 2008 dans le cadre de l'objet visé en marge.

Par la présente, nous vous faisons parvenir, comme convenu, notre prise de position motivée écrite.

I. La Société des régisseurs de Genève

La Société des régisseurs de Genève est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs principalement dans la gérance et le courtage ainsi que la promotion, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 75% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,2 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

II. Analyse du PR-626

1. Généralités

La Société des régisseurs considère qu'il est souhaitable d'unifier la réglementation des logements à caractère social de la Ville de Genève et de remplacer en conséquence les cinq règlements actuels par un règlement unique.

Nous nous interrogeons toutefois sur l'opportunité de créer, ab ovo, un ensemble des nouvelles règles permettant de répondre aux problématiques devant être traitées dans ce contexte alors même qu'une telle réglementation existe déjà sur le plan cantonal. En effet, la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) règle déjà de manière détaillée la plupart des questions relatives aux immeubles ainsi qu'aux locataires. En outre, l'Office du logement a élaboré de très nombreuses pratiques et procédures administratives ayant pour objectif de préciser ces règles en vue de répondre aux différents cas de figure pouvant se présenter en pratique. L'ensemble de ces pratiques peuvent être consultées sur internet à l'adresse www.geneve.ch/logement/pratiques_admin.asp.

Ces pratiques administratives ont été élaborées et adoptées dans le cadre de la pratique de l'Office du logement et sont aujourd'hui largement éprouvées. Il ne nous paraît dès lors pas judicieux de vouloir réinventer un système qui existe déjà, sans que cela ne soit a priori justifié par aucune considération connue à ce jour.

Par ailleurs, nous constatons que les logements à caractère social de la Ville correspondent à la définition des logements d'utilité publique (LUP) telle que prévue dans la Loi pour la construction des logements d'utilité publique (LCL) (I 4 06). En effet, selon cette loi, un LUP est caractérisé par quatre critères :

- la qualité du propriétaire : un LUP doit en principe appartenir à une entité publique ;
- l'application d'un taux d'effort : rapport entre le revenu et le montant du loyer ;
- l'application d'un taux d'occupation : rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci ;
- la pérennité : maintien du contrôle de l'Etat sur ces logements est sans limite dans le temps.

Il nous semble en conséquence qu'il serait souhaitable, afin de faciliter la compréhension d'un système fort complexe par l'ensemble des administrés, d'unifier la dénomination des logements à caractère social. En effet, on ne voit pas ce qui justifie l'adoption d'une appellation distincte, soit « logements à caractère social », alors même qu'il existe une appellation prévue par une loi cantonale, soit « logements d'utilité publique », à laquelle les logements de la Ville de Genève répondent en tous points.

En conséquence, nous préconisons d'adopter une dénomination conforme et harmonisée avec la législation cantonale.

III. Analyse et commentaires article par article

Article 1

Article 1 alinéa 1

Cette disposition prévoit de répartir le parc immobilier de la Ville de Genève en deux catégories distinctes : d'une part, les logements à caractère social et, d'autre part, les logements à loyer libre. Cette disposition ne prévoit toutefois aucun critère qui permettrait de comprendre de quelle manière la distinction entre les deux types de logements serait réalisée. Il convient de souligner que l'exposé des motifs à l'appui de ce projet de règlement n'offre également aucune explication sur ce point.

Cette distinction est toutefois fondamentale puisqu'elle conditionne l'application même de ce règlement, celui-ci n'étant applicable qu'aux logements à caractère social (article 1 alinéa 5). Aussi, il n'est pas admissible que ce règlement ne fixe pas les critères permettant de distinguer entre les logements à caractère social, soumis aux dispositions de ce règlement, et les logements à loyer libre, qui ne le sont pas.

Au surplus, nous préconisons que cette lacune ne saurait être guérie par une directive édictée par l'autorité chargée de l'application de ce règlement. En effet, le principe de la légalité impose que les règles et principes essentiels soient contenus dans le texte adopté par les institutions élues à cet effet. Or, en l'espèce, cette disposition n'atteint manifestement pas le degré de densité normative requis.

En conséquence, il est indispensable de compléter cette disposition avec la détermination des critères permettant de distinguer entre les logements à caractère social et les logements à loyer libre.

Article 1 alinéa 3

Cette disposition prévoit la définition d'un logement à caractère social.

Afin que cette disposition soit complète, il conviendrait de mentionner qu'un logement à caractère social doit non seulement respecter un taux d'effort, mais également un taux d'occupation. Bien que cette exigence figure à l'article 5 de ce projet de règlement, nous estimons qu'un tel ajout dans la définition serait souhaitable pour améliorer la clarté du règlement et éviter toute ambiguïté quant au fait que les logements à caractère social de la Ville correspondent à la définition des LUP telle que prévue dans la LCL.

Article 7

Cette disposition prévoit que les décisions d'attribution et de refus d'attribution d'un logement à caractère social ne sont pas susceptibles d'un recours.

Le règlement ne prévoit toutefois aucune voie de recours pour les autres décisions administratives qui seront prises sur la base de ce règlement, soit notamment les décisions relatives à la fixation du loyer en application de l'article 10, à la majoration de loyer en vertu de l'article 11 alinéa 2, à la détermination du revenu familial déterminant selon l'article 12, à la détermination du taux d'occupation selon l'article 5, etc...

Il est incontestable que ces décisions doivent être qualifiées de décisions administratives et être en conséquence susceptibles d'être contestées par une voie de recours.

En conséquence, le projet de règlement doit impérativement être complété sur ce point.

Article 10

Article 10 alinéa 1 (terminologie)

La terminologie employée à l'article 10 alinéa 1 selon laquelle le loyer net des logements à caractère social « n'excèdera pas » un certain pourcentage du revenu familial annuel prête à confusion.

En effet, cette disposition n'a pas pour objectif de fixer un loyer plafond, tel que le vocable « n'excèdera pas » pourrait le faire croire, mais bien de définir de quelle manière le loyer sera calculé.

En conséquence, il convient de remplacer le vocable « n'excèdera pas » par « correspond ».

Article 10 alinéa 1 (principe)

Il convient de relever que le système de fixation des loyers prévus par ce projet de règlement n'est pas satisfaisant.

En effet, sous réserve de l'application du loyer minimum prévu à l'article 11, la détermination du montant du loyer est exclusivement fonction du revenu familial. Les caractéristiques du logement ne sont absolument pas prises en considération. Ainsi, un logement de quatre pièces, qui dispose d'une surface de 60m² ou de 100m², serait loué pour un loyer identique. Cela n'est manifestement pas souhaitable. De la même manière, un appartement bien entretenu ou rénové serait loué, pour un nombre de pièce identique, au même loyer qu'un appartement vétuste, ce qui est choquant.

En l'espèce, l'aide envisagée doit être considérée comme un subventionnement à la pierre, par opposition à une aide versée aux locataires. L'objectif de ce choix est d'éviter la fiscalisation de la subvention. Il ne s'agit pas ici de se prononcer sur ce choix.

Cependant, il est nécessaire de différencier les loyers en fonction des caractéristiques des logements. Le principe de l'égalité de traitement impose non seulement de traiter de manière semblable des situations semblables, mais également de traiter différemment des situations distinctes. En l'espèce, la détermination du loyer selon le seul critère du revenu porte clairement atteinte au principe de l'égalité de traitement puisque cela revient à fixer des loyers identiques pour des objets qui peuvent être très différents.

En conséquence, il est indispensable que le règlement prévoit que le niveau des loyers soit fixé de manière objective, en fonction des caractéristiques des logements, et non en fonction des revenus. Les revenus doivent, pour leur part, permettre de déterminer le taux d'effort pour un objet déterminé.

L'admissibilité de l'attribution d'un logement à un locataire déterminé doit être définie en fonction d'un taux d'effort minimum et maximum.

Au vu de ce qui précède, nous considérons que le système de fixation des loyers prévu par ce projet de règlement n'est pas adapté et conduit à des résultats choquants dans la mesure où il aboutit à une violation du principe de l'égalité de traitement.

Par ailleurs, comme cela a été expliqué, le loyer ne tient absolument pas compte des caractéristiques de l'objet, ce qui n'est clairement pas souhaitable, même dans un système de logement social qui offre nécessairement des logements de qualité et de taille variable. En effet, bien que ces logements soient destinés à une catégorie de personnes moins favorisées, celles-ci doivent conserver la possibilité de choisir un logement plus ou moins grand ou plus ou moins bien entretenu, en fonction de ses besoins et de ses désirs et d'y consacrer, en conséquence, une part plus ou moins importante de ces revenus. Ce choix n'est pas possible avec le système prévu dans ce projet.

En conséquence, il convient de modifier fondamentalement le système de détermination du loyer, et donc de subventionnement.

Article 10 alinéa 2 et Article 11 alinéa 2

Ces deux dispositions ont pour objectif de réglementer le même objet, à savoir la majoration du loyer en cas de sous-occupation du logement. Or, il n'est pas souhaitable de réglementer deux fois le même objet dans deux dispositions distinctes.

En outre, la réglementation n'est pas uniforme puisque l'article 10 alinéa 2 prévoit une majoration de loyer de 75% lorsque le locataire dispose de trois pièces excédentaires alors que l'article 11 alinéa 2 prévoit seulement une majoration de 50% dans la même hypothèse.

En conséquence, il convient d'harmoniser cette réglementation.

Article 14

Cette disposition prévoit qu'un bail pour un logement à caractère social peut être résilié si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un tel logement. Il est précisé qu'il en va en particulier ainsi si les revenus familiaux lui permettent de louer un logement à loyer libre.

La formulation de cette disposition est tellement imprécise que l'autorité chargée d'appliquer ce règlement pourrait décider de résilier à peu près n'importe quel bail pour ce motif. Cela n'est manifestement pas admissible.

Il est indispensable que l'élément permettant de résilier le contrat de bail soit objectivé de manière à garantir l'égalité de traitement. Le strict respect de ce principe est d'autant plus important dans le cas d'espèce que la conséquence de la résiliation de cette condition est la résiliation du contrat de bail du logement familial.

A notre avis, la seule manière de définir objectivement à quel niveau de revenu un bail peut être résilié consiste à déterminer un taux d'effort maximum au-delà duquel le locataire est réputé avoir des revenus trop importants pour pouvoir bénéficier d'un logement à caractère social.

Article 16

Cette disposition prévoit le délai dans lequel ce règlement doit être appliqué aux baux en vigueur. En l'espèce, un délai de trois ans est prévu.

L'application d'un nouveau règlement à un contrat de bail en vigueur constitue une modification unilatérale du contrat de bail. Une telle modification ne peut être notifiée au locataire que pour une échéance contractuelle du bail.

Une telle échéance contractuelle peut intervenir de manière trimestrielle pour les baux de durée indéterminée, annuelle pour les baux dit « congéables » ou à une échéance plus éloignée pour les baux de longue durée. Au vu de la diversité des situations envisageables, il convient de prévoir que l'application de ce règlement sera notifiée au locataire pour la plus proche échéance contractuelle à compter de l'entrée en vigueur du règlement.

* * *

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Président :

Léonard VERNET

Le Secrétaire général :

Andreas FABJAN

26 janvier 2009

B. Rapport de minorité de M. Gérard Deshusses.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Préambule

En date du 12 janvier 2009, la commission du logement a voté et adopté le projet de règlement de la GIM fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève par 8 oui (1 R; 1 UDC; 2 Verts; 2 AdG; 2 S) et 5 abstentions (2 DC; 2 L; 1 S). L'abstention socialiste était le fait du présent rapporteur de minorité qui tient à exprimer sa position et la soumettre à la sagacité du Conseil municipal.

2. Résultat des travaux de la commission

Pour l'essentiel, le présent rapporteur de minorité renvoie lectrices et lecteurs à l'excellent rapport de majorité de Mme Anne Moratti Jung.

Il convient tout d'abord de relever qu'en dépit d'un accueil initialement très réservé de l'ensemble des partis représentés au Conseil municipal à l'exception des Socialistes, la proposition 626 du Conseil administratif a subi peu de modifications lors de son passage en commission du logement. Certes, A Gauche Toute! a élaboré dans un premier temps un document parallèle, *l'Asloca* et le *Rassemblement pour une politique sociale du logement* ont émis une série de remarques et toutes et tous manifesté une volonté d'airain pour étudier en profondeur et dans ses moindres détails le document présenté par le département de la Conseillère administrative Sandrine Salerno.

De fait, force est de constater que c'est bel et bien le texte de la proposition 626 qui a non seulement servi de canevas à la réflexion des commissaires, mais qui plus sérieusement encore constitue l'essentiel du document soumis au vote de ce Conseil municipal, complété de quelques ajouts ou corrections dont fait état le rapport de majorité, mais qui ne modifient en rien les axes et objectifs fondamentaux poursuivis par la magistrature en charge. Voilà qui montre, si nécessaire, que le travail fourni par la Direction du département et de la Gérance Immobilière Municipale, appuyées par Me David Lachat, a été en l'affaire d'une remarquable qualité et frappé du

sceau de la pertinence et de l'efficacité. Pareille compétence mérite d'être saluée, parce qu'elle révèle la capacité de maîtrise, le professionnalisme en un mot, des fonctionnaires desdits Services.

Pourquoi en ce cas, établir un rapport de minorité? Pourquoi voter l'abstention ? Parce qu'il est deux articles dont la modification entache un règlement qui, au demeurant, constitue une réelle avance sociale et permet à terme de régler la situation amphigourique actuelle qui voit les locataires de la GIM, hors de tout principe d'équité, être soumis à l'un des cinq règlements en vigueur.

(*Labor omnia vincit improbus*)

3. Une question d'éthique

Il est effectivement deux points du règlement dont la modification se révèle à la réflexion problématique, et pour lesquels il convient d'apporter quelques précisions et compléments, et pour le second, de reprendre, selon le présent rapporteur, la rédaction proposée par le Conseil administratif dans le cadre des travaux de la commission du logement.

a) Chapitre II, article 4, alinéa 2 b (texte du Conseil administratif)

Cet article, qui vise à interdire à toute personne élue au Conseil municipal ou Conseil administratif d'être ou de devenir locataire de la GIM, a été tout bonnement supprimé par une majorité de commissaires. (12 oui: 2 AGT, 1 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC); (2 non: 1L; 1S) et 1 abstention (L). Ce vote a été acquis au terme d'une réflexion approfondie et de positions bien arrêtées.

Position des groupes

Pour l'UDC, être un-e élu-e municipal-e constitue un droit fondamental qui ne saurait être aliéné de quelque façon que ce soit. L'accès aux logements de la Ville doit donc leur être réservé aux conditions fixées.

Les Verts de leur côté, opèrent de fines distinctions. S'ils estiment que les élu-e-s de la municipalité peuvent recourir à la GIM, ils refusent ce droit aux membres du Conseil administratif et proposent d'en faire de même pour ceux du Conseil d'Etat, avant de se raviser quelque peu. Curieusement, le sort des député-e-s n'est pas tranché.

Les Radicaux, s'opposent à cet alinéa 2 b et annoncent qu'ils déposeront un amendement à l'alinéa 3, article 6, Ch. II, visant à rendre la commission d'attribution des logements de la GIM plus transparente, soit d'y intégrer des représentant-e-s des partis politiques.

Les Libéraux, quant à eux, disent craindre les effets que pourraient produire la proximité incontestable qui existe entre les élu-e-s, les magistrat-e-s et éventuellement des fonctionnaires de la GIM. La neutralité qui devrait présider lors de l'attribution d'un logement à un-e conseiller-e municipal-e pourrait être mise en doute. Pour éviter pareil risque, au demeurant fâcheux, il convient, selon eux, d'accepter que les élu-e-s ne bénéficient pas des mêmes prérogatives que les autres citoyen-ne-s.

AGT, pour sa part, est d'avis que les élu-e-s au Conseil municipal devraient avoir accès à tous les types de logements. Quant aux membres du Conseil administratif et du Conseil d'Etat, ils ne répondent pas, de par leur salaire, aux critères d'admission à la GIM, ce qui n'est pas le cas de toutes les conseillères et conseillers municipaux, dont certain-e-s disposent de revenus très modestes.

Une partie des Socialistes se prononce également pour la suppression de cet alinéa, en se référant aux pratiques cantonales en la matière. Le présent rapporteur socialiste rejoint la position libérale, considérant qu'effectivement, il faut assurer la plus grande objectivité possible en matière d'attribution de logements et éviter au maximum toutes les pressions ou influences possibles.

Les DC enfin ne sont pas favorables à cet alinéa 2 b, mais se félicitent du prochain amendement radical.

Position du rapporteur

La suppression, à elle seule, de cet alinéa 2 b, article 4, Ch. II, du règlement de la GIM, ne justifierait pas, il faut en convenir, un rapport de minorité. En effet, s'il faut bien admettre que certaines connivences, complicités, voire collusions sont toujours possibles entre personnes appelées à se côtoyer régulièrement et jouissant de pouvoir divers, et s'il est vrai que la scène municipale peut faciliter pareils jeux, il convient néanmoins de savoir raison garder: ces écarts, d'une part, ne peuvent être qu'exceptionnels, chacun-e connaissant la probité et le civisme de l'ensemble des partenaires considérés dans le cadre donné, et d'autre part, ces mêmes écarts peuvent naître

tre, le cas échéant et la regrettable défaillance préalablement assumée, au hasard d'autres relations ignorées de toutes et tous.

Aussi bien est-il envisageable pour le présent rapporteur de se ranger aux côtés de la majorité et d'accepter la suppression de cet alinéa, ce d'autant qu'il faut effectivement prendre en compte que les conditions financières des élu-e-s au Conseil municipal sont parfois très modestes et que l'interdiction qui serait faite à ces personnes de recourir à la GIM pourrait être justement perçue comme une pénalisation.

Mais alors, corollaire indispensable de cette licence accordée, il est absolument incontournable que l'article 30, Chapitre I, Titre V du Règlement du Conseil municipal de la Ville de Genève (*cf. annexe 1*) soit strictement appliqué.

Ainsi, en conséquence, tout élu-e locataire de la GIM ne pourra ni prendre part à un débat concernant la GIM en séance plénière, ni, bien entendu, participer au vote. De plus, le présent rapporteur estime que ces personnes ne doivent pas siéger à la commission du logement, et temporairement dans toute autre commission amenée à étudier un point ayant trait de près ou de loin à la GIM.

Ces mesures, acceptées par le Conseil municipal pour le complément qu'elles apportent, puis appliquées et respectées par les élu-e-s, la suppression de l'alinéa 2 b, article 4, Chapitre II ne constituerait plus problème aux yeux du présent rapporteur.

A défaut demande serait faite de réinscrire par un vote en plénière ledit alinéa rappelé ci-dessous dans le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

Chapitre II; article: 4 alinéa 2 b

« b) élu au conseil municipal ou administratif de la Ville de Genève »

b) Chapitre II, article 6, alinéa 3 (texte du Conseil administratif)

Tout autre est le problème posé par la modification de l'alinéa 3, article 6 – Critères d'attribution, Ch. II.

En effet, le texte proposé en définitive par le Conseil administratif dans le prolongement des travaux de la commission du logement stipule que

l'attribution de logements sociaux est confiée, comme c'est actuellement le cas, aux fonctionnaires de la GIM qui suivront une procédure et appliqueront des critères définis dans une directive émanant du Conseil administratif et accessible au public. L'alinéa est ainsi rédigé:

« 3. Une directive, accessible au public, définit plus en détail la procédure et les critères d'attribution d'un logement à caractère social appliqués par la GIM .»

Or, cet alinéa n'a pas eu l'heur de plaire à une large majorité de la commission du logement.

Position des groupes

Le groupe radical propose l'amendement annoncé lors de la discussion consacrée à l'alinéa 2 b, article 4, Ch. II, (cf. ci-dessus) dont la teneur est la suivante:

« La décision d'attribution en fonction des critères énoncés dans le présent règlement est prise par une commission d'attribution :

- a) cette commission d'attribution se compose de : un membre de la direction du département, deux membres de la GIM, deux représentants de la gauche et deux représentants de la droite non élus.*
- b) Les décisions de la commission se prennent à l'unanimité, le président du département ne vote pas sauf en cas d'égalité, tous les autres membres ont un droit de vote égal.*
- c) La commission se réunit une fois par mois au moins.*
- d) Les décisions de la commission d'attribution sont valables dès que cinq membres sont réunis.*
- e) Une directive fixe le mode de convocation de la commission. »*

1. En effet, précise le porte-parole de ce groupe, la question d'un risque possible de collusion entre un-e élu-e et un membre de la commission d'attribution a été précédemment soulevée. Selon lui, ce problème résulte de la composition même de cette commission qu'il

convient donc de modifier. Pour l'heure, uniquement formée de membres de la GIM ou du département, cette commission fonctionne en vase clos, loin des regards, suscitant de la sorte toutes les méfiances. Or, dans la directive que le Conseil administratif se propose de fournir à la commission d'attribution pour assumer sa tâche, il est stipulé encore et toujours que cette mission est le fait des seul-e-s fonctionnaires du département.

L'objectif radical consiste donc à ouvrir vers l'extérieur, soit aux partis politiques, par le truchement de représentant-e-s non élu-e-s, ladite commission d'attribution et d'en préciser le fonctionnement dans le détail. Ainsi, il est proposé que cette commission puisse prendre des décisions aussitôt que trois de ses membres seraient présents et qu'elle se réunisse « en principe » une fois par semaine. De cette façon, assure le commissaire radical, l'attribution des logements sociaux de la GIM serait rendue transparente.

Le groupe socialiste estime que pareille directive ne devrait pas figurer dans un règlement, mais ne s'oppose pas, dans la recherche d'une plus grande transparence, au fait d'ouvrir la commission d'attribution à des Services autres que la GIM impliqués dans la problématique du logement. Elle refuse néanmoins fermement toute intrusion des partis politiques à l'intérieur de ladite commission.

Les Socialistes s'inquiètent fortement de ce que des représentant-e-s des milieux immobiliers ou des locataires puissent d'aventure siéger dans une commission qui décide ou préavise de l'attribution des logements, estimant que ce n'est pas leur rôle. Il convient donc, à leur avis, de définir clairement les critères d'attribution pour permettre à la commission d'attribution, telle que prévue initialement, de fonctionner en toute objectivité et transparence.

Les Verts s'enquèrent du mode d'élection prévu pour désigner le personnel politique destiné à siéger dans cette commission remaniée. Or, selon le représentant radical lui-même, ce point n'a pas été traité par son groupe et reste à étudier. Néanmoins, ajoute-t-il, les partis de droite et de gauche devraient être représentés paritairement, deux sièges étant réservés à chacune des grandes alliances politiques municipales.

Les Libéraux font référence aux tribunaux de baux et loyers et des prud'hommes. Ils relèvent que des représentants des locataires et des propriétaires ou des travailleurs et des employeurs sont présents. Cette proposition leur paraît excellente et permet d'établir, de leur point de vue,

un équilibre entre le poids des représentants de la GIM et celui du monde politique municipal. Une inquiétude, cependant, anime le groupe, qui a trait au mode de rémunération à adopter pour défrayer les représentant-e-s des partis.

Il appert aussi que ce point n'a pas été abordé par le groupe radical.

Par ailleurs, le groupe libéral estime que la composition proposée par les Radicaux est un peu lourde et qu'un-e seul-e représentant-e de la majorité comme de l'opposition suffiraient amplement. Quant au rythme des séances, il semble faible et devrait être hebdomadaire.

Les représentant-e-s DC se montrent également favorables à cette ouverture. La directive doit, selon elles, être inscrite dans le règlement et, de la sorte, approuvée par le Conseil Municipal. Ainsi toute possibilité de choisir les locataires serait retirée à la magistrature, voire au Conseil administratif.

Le groupe AGT se félicite de la proposition radicale qui répond très exactement à ses préoccupations en l'objet. Ses représentantes ont aussi rédigé une proposition d'amendement concernant cet alinéa qu'elles soumettent à la bienveillance de la commission du logement. Cet amendement a la teneur suivante:

« L'attribution des logements fait l'objet d'un préavis d'une commission d'attribution composée de représentants de l'administration municipale, des milieux associatifs de locataires et de représentants des milieux immobiliers. Si la GIM ne retient pas le préavis de la commission, elle doit en indiquer le motif ».

A l'analyse, il apparaît que les deux propositions sont différentes, le texte radical prévoyant une commission qui décide, celui d'AGT une commission qui préavise. Ce dernier texte ne sera finalement pas retenu, AGT se ralliant à la proposition radicale. Il faut noter par ailleurs que ni l'*Asloca*, ni le *Rassemblement pour une politique sociale du logement* ne souhaiteraient apparemment siéger dans pareille commission.

Pour AGT, la rémunération des représentant-e-s politiques dans ladite commission par le biais de jetons de présence est tout à fait envisageable.

L'UDC, de son côté tient à relever que cette entreprise est complexe, qu'il faut effectuer un tri délicat entre les dossiers, et de façon objective. Elle appuie la démarche radicale.

Vote

Au terme de sa réflexion, la commission du logement par 12 oui : (2 AGT, 3 Ve, 2 PDC, 2 L, 1 RAD, 2 UDC) 2 non: (2 S) et 1 abstention (S) a accepté l'alinéa 3, article 6 ainsi modifié et incorporé désormais dans l'alinéa précédent, soit alinéa 2, article 6, Ch.II:

² Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, au taux d'effort et/ou au taux d'occupation appliqués. Ces dérogations sont précisées par une directive accessible au public.

³ L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution composée de :

- un membre de la direction du département, nommé par le chef du département;
- deux fonctionnaires de la GIM, nommés par le chef du département;
- quatre membres désignés par le Conseil municipal, en tenant compte des sensibilités politiques. Les conseillers municipaux ne peuvent pas siéger dans la commission d'attribution.

La commission d'attribution ne peut valablement siéger qu'en présence de cinq de ses membres.

La commission d'attribution se réunit en fonction des besoins, mais au minimum une fois par mois.

Le membre de la direction du département préside la commission et ne vote que pour départager d'éventuelles égalités.

Une directive accessible au public complète le présent alinéa.

Position du rapporteur

Pour le rapporteur de minorité, la modification de l'alinéa 3, article 6, Ch.II est un acte politique grave qui relève tout autant du procès d'intention que de la farce. Persister dans pareille voie reviendrait pour le Conseil municipal à se discréditer auprès de la population dans son ensemble et à se distancier ni plus ni moins du fonctionnement démocratique voulu par nos Institutions républicaines.

Le procès d'intention

Dire qu'une commission d'attribution des logements sociaux de la Ville de Genève composée de personnes provenant de la GIM ou du département des finances et de l'administration générale fonctionne en vase clos et qu'elle manque de transparence est l'expression même d'une défiance qualifiée, sinon d'une véritable accusation.

Ainsi, sans ambages aucuns, une majorité de la commission du logement a estimé que les fonctionnaires rattachés à ladite commission n'apportaient pas les garanties suffisantes d'un fonctionnement impartial, objectif et désintéressé, soumis-es qu'ils -qu'elles seraient à des pressions obscures, mais fortes et insistantes, provenant sans nul doute de la tête du département, même si cela n'a pas été effectivement dit en commission. Encore que la volonté de priver le magistrat en charge, et donc dans le cas présent, la magistrate, de toute possibilité de tout choix personnel en la matière a été évoqué. Que pareil abus d'autorité de la part d'un-e élu-e à l'Exécutif communal relève du fantasme populiste ou de la noire fantaisie de piliers du café du Commerce n'a pas effleuré cette majorité d'un soir. Et ces mêmes conseillères et conseillers municipaux n'ont sans doute pas songé – du moins le rapporteur de minorité l'espère – qu'en arrêtant ainsi leur décision, ils et elles ont fait fi de l'éthique professionnelle des fonctionnaires en charge, de leur loyauté à leur employeuse, la Ville de Genève, de leur attachement à la chose publique, la fameuse res publica des Romains. Et que penser, dans la foulée, de l'honnêteté intellectuelle, la probité, la déontologie prêtées à la magistrate à la tête dudit département, Mme Salerno, voire à l'ensemble du Conseil Administratif?

Qu'est-ce, sinon un procès d'intention, et un bien vilain procès, qu 'au passage les milieux syndicaux sauront apprécier, eux aussi?

La farce

Le jugement tombé et le défaut de transparence « *reconnu* », la majorité de la commission du logement a choisi d'apporter les remédiations nécessaires. Il s'agit de rendre le fonctionnement de la commission d'attribution des logements sociaux de la Ville de Genève limpide, lisible, libre de toute trouble influence, et bien entendu efficace. Objectif certes louable, si tant est que la situation l'exige! Ce qui n'est pas le cas, honneur soit rendu aux personnes qui s'appliquent actuellement à cette tâche délicate et ardue.

Néanmoins, il faut relever que l'outil retenu par la majorité de circonstance précitée pour parvenir à ses fins ne manque pas d'étonner, avant de prêter à rire... jaune. En effet, les mêmes commissaires qui ont cru percevoir des collusions possibles entre élu-e-s locataires éventuel-le-s de la GIM et fonctionnaires du département – avant, il est vrai d'en nier le fondement - proposent, sans hésitation aucune, une ouverture de ladite commission d'attribution à des représentant-e-s des partis politiques.

Il est vrai que ce serait faire preuve du plus mauvais esprit et d'un manque de civisme avéré que d'imaginer la possibilité, pour ne pas dire la facilitation, de connivences, de collusions d'arrangements divers, lorsque le pouvoir d'attribution est confié à des représentant-e-s politiques, surtout quand on sait que le clientélisme est une tentation récurrente à laquelle les partis, quels qu'ils soient, ont trop souvent cédé! A quelle patiente, à quel patient, à quelles citoyennes et citoyens, cette majorité d'infortune veut-elle faire avaler pareil bouillon?

Il s'agit, ni plus ni moins que de politiser l'attribution des logements sociaux de la Ville de Genève et de prendre en quelque sorte en otages dans un jeu de pouvoir détestable les familles les moins favorisées de notre cité! Triste spectacle qui voit certain-e-s de nos élu-es passer, comme le dit dans son blog l'un de nos anciens collègues parmi les plus brillants, de la démocratie de quartier à la démocratie de palier! Une farce sinistre, mais une farce, espérons-le encore.

Pour le rapporteur de minorité, cette modification de l'alinéa 3, article 6, Ch II, constitue une faute politique gravissime et il conjure le Conseil municipal de la corriger par un vote clair et unanime. Les partis politiques n'ont pas à se mêler de l'attribution des logements sociaux de la Ville de Genève. Il convient en revanche à leurs élu-e-s d'adopter le règlement de la GIM et de doter cette dernière d'un outil efficace et complet qui lui permette d'accomplir sa tâche en toute sérénité. Et le gage de la transparence tant voulue, et absolument nécessaire tient dans la seule qualité que présentera le document sorti des mains du Conseil municipal.

4. Conclusion

Au bénéfice des explications fournies, le rapporteur de minorité vous invite Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers municipaux, à voter le règlement de la GIM tel qu'il apparaît dans le rapport de majorité, exception faite de l'alinéa 2, article 6, Ch II, dont il demande le

remplacement par les deux alinéas proposés par le Conseil administratif à la commission du logement, soit:

« 2. Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, fixées dans une directive, aux taux d'effort et/ ou au taux d'occupation appliqués »

« 3. Une directive, accessible au public, définit plus en détail la procédure et les critères d'attribution d'un logement à caractère social appliqués par la GIM .»

Par ailleurs, en lien avec l'alinéa 2b, article 4 Ch II, le rapporteur de minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers municipaux, à voter les compléments suivants à l'article 30, Chapitre I, Titre V du Règlement du Conseil municipal de la Ville de Genève:

- 1. Tout élu-e locataire de la GIM ne pourra ni prendre part à un débat concernant la GIM en séance plénière, ni, bien entendu, participer au vote.*
- 2.*
- 3. Tout élu-e locataire de la GIM ne doit pas siéger à la commission du logement, et temporairement dans toute autre commission amenée à étudier un point ayant trait de près ou de loin à la GIM.*

(annexe: 1)