

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 21 janvier 2014: «Pour une véritable politique sociale à la Gérance immobilière municipale».

Rapport de M^{me} Corinne Goehner-da Cruz.

Cette pétition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 21 janvier 2014. La commission des pétitions l'a étudiée sous la présidence de M^{me} Courvoisier en séances des 3 février, 17 mars et 24 mars 2014 et de M^{me} Brigitte Studer le 9 mars 2015. La rapporteuse remercie les procès-verbalistes, M^{me} Tamara Saggini, M. Clément Capponi et M. François Courvoisier, pour la qualité de leurs notes.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 3 février 2014

Audition des pétitionnaires M^{mes} Cléo Fiala, Florence Bergeron, Rita Crotta Ben Henda, habitantes du 14, rue Royaume, appartenant à la GIM

M^{me} Fiala explique que dès fin 2012 une pluie de congés s'est abattue sur les locataires de la GIM. SURVAP alerté par les locataires a été reçu par M^{me} Salerno le 10 septembre 2013, qui leur a affirmé que les rapports entre la GIM et les locataires allaient s'améliorer. Les «mères Royaume» désirent aller plus loin et que les locataires puissent échanger les grands appartements se libérant pour des familles nombreuses vivant dans des petits. Il y a déjà eu plusieurs pétitions depuis l'an 2000; des grands appartements qui auraient pu être attribués aux familles ont passé en loyer libre. Par leur pétition, elles demandent que les 248 logements redeviennent en loyers subventionnés. M^{me} Bergeron ajoute qu'elles ont constaté que les loyers libres bloquent les échanges, qu'il n'y a aucune mesure de facilitation. Elles aimeraient travailler avec la GIM pour pallier le problème actuel de suroccupation.

Un commissaire demande si cela présuppose que tous les locataires répondent aux critères des loyers subventionnés; il demande s'il faut supprimer tous les loyers libres ou maintenir une fourchette symbolique. M^{me} Bergeron dit que les fourchettes permettent pas mal de mixité. Elles ne veulent pas supprimer les loyers libres mais faire revenir les 248 logements en loyers subventionnés et plus accessibles aux petites classes. M^{me} Fiala remet en question la mixité sociale, vu

que les loyers libres sont aux derniers étages, grands et lumineux et les loyers subventionnés où les locataires s'entassent en bas des immeubles.

Une commissaire connaissant bien ces immeubles ne voit pas ce que le Conseil municipal en tant que délibératif peut faire, à part demander au Conseil administratif de changer les attributions pour faciliter les échanges. M^{me} Fiala précise que leur demande à l'époque était que les changements de loyers subventionnés en loyers libres devaient passer par le Conseil administratif, mais elles s'aperçoivent aujourd'hui que cela ne suffit pas.

Une commissaire déclare que les 10% de loyers libres de la GIM permettent de faire moins de pertes. M^{me} Bergeron souligne que c'est 5% des appartements de la GIM pour ceux qui ont plus de revenus. Il y a deux règlements, soit un pour loyers libres et un pour les subventionnés.

Un commissaire souligne que le Conseil municipal n'a jamais pris position à ce sujet. Il est impossible de subventionner pour tout le monde, il faut que certains payent pour d'autres. M^{me} Fiala souligne que le 27 septembre 2001 le Conseil administratif a voté la liste.

Un commissaire souligne qu'un long débat a été tenu par le Conseil municipal. M^{me} Bergeron note que sur la liste des loyers libres il y a environ 15 appartements de huit à neuf pièces, les autres sont des quatre à cinq pièces.

Un commissaire s'inquiète du sort des personnes passant en loyer libre qui ne pourraient payer leurs loyers. Une commissaire demande aux pétitionnaires où elles aimeraient avoir plus de transparence. M^{me} Fiala dit que c'est sur les échanges possibles entre appartements.

Un commissaire demande si les revenus sont communiqués tous les ans et si le nombre d'enfants est pris en compte. Oui.

Une commissaire demande combien il y a de pétitionnaires. Réponse: 462 signatures.

Séance du 17 mars 2014

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, maire de la Ville de Genève chargée du département des finances et du logement, accompagnée de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale

M^{me} Bietenhader explique qu'elle voit une réponse en deux temps: il y a une véritable politique d'échanges d'appartements, mais qui doit s'inscrire dans le cadre des dispositions réglementaires sur les conditions de location des logements à caractère social. Il ne suffit pas de trouver que l'appartement du voisin correspond mieux et inversement pour que cela puisse se faire. Le règlement

fixe un certain nombre d'exigences en termes de calcul de loyer via le revenu, la fortune et l'occupation des logements, ce qui ne se fait pas obligatoirement avec son voisin. Ces éléments amènent à une réponse positive ou négative sur une demande d'échange. Outre les échanges, d'autres personnes doivent être relogées dans le cas de rénovations, d'autres sont sans logement; il n'y a pas de manière systématique un recours aux échanges de logements, puisqu'il faut répartir les demandes. Le nombre d'attributions est extrêmement faible vu le peu de résiliations, l'échange est pratiqué chaque fois que cela est possible en tenant compte d'autres besoins très importants. M^{me} Salerno ajoute qu'en moyenne, sur les 250 qui sont attribués par année, 20% sont des échanges.

Sur la deuxième invite qui est de créer une bourse d'échanges, la GIM a un projet. Des contacts ont été pris avec la Ville de Grenoble qui a fait une opération similaire qui n'a pas fonctionné à cause du système informatique. M^{me} Salerno transmet qu'il y a une liste établie en 2000 qui recense 247 logements à loyers libres. Certains d'entre eux peuvent difficilement être mis dans le parc des logements subventionnés, notamment ceux de la promenade du Pin. Au niveau du Conseil administratif, l'étude est faite pour réintroduire la mixité sociale dans certains immeubles de la GIM. Aujourd'hui, 95% est affecté à du logement social. Sur la demande des 247 logements, ce ne sera pas possible à cause de certains frais.

M^{me} Bietenhander ajoute que le règlement prévoit que 90% doit être affecté à du logement social. On pourrait avoir quasiment 500 logements à loyer libre, puisqu'on a un total de 5300 logements dont seulement 250 sont en loyer libre. Le revenu locatif du pack des logements à loyer libre tourne autour de 6 millions pour 250 logements. L'objectif de ce parc qui n'est pas loué au prix du marché est de pouvoir assurer des rentrées par rapport à l'effort important fourni par la Ville en matière de logement social.

M^{me} Salerno ajoute que, quand les locataires qui sont dans des logements sociaux n'ont plus les critères qui correspondent, il est utile d'avoir la soupape des logements à loyers libres pour les reloger et qu'il est important de garder cette possibilité.

Un commissaire demande s'ils tiennent compte des revenus des mineurs: réponse affirmative.

Un commissaire demande si la GIM a répondu par écrit aux trois pétitionnaires. M^{me} Salerno répond qu'elles n'ont pas essayé de prendre contact avec elle. La plupart du temps, elle confirme la position du service qui est l'application du règlement, identique pour tout le monde. On ne peut considérer la situation particulière de chacun, cela ne fonctionne pas comme ça dans une association publique. L'article du journal *Le Courrier* était assez poussé, il va être transmis comme annexe au rapport.

Un commissaire demande si les immeubles seraient plus faciles à gérer si on introduisait cette mixité. Les loyers seront-ils loués à des loyers du marché ou à des loyers en dessous? Est-ce que ces logements seront compensés ailleurs dans des constructions ou le nombre global va-t-il baisser? M^{me} Salerno répond que la liste ne va pas changer. Il y a une volonté dans la discussion politique d'introduire plus de mixité sociale dans plusieurs ensembles du parc. Le problème est souvent la cohabitation comme c'est le cas aux Minoteries, au Seujet ou à la Cité-Jonction. M^{me} Salerno ne peut répondre sur le pourcentage à mettre pour que cela change. La réalité c'est que dans le pouvoir économique des actuels nouveaux locataires, le revenu moyen est de 50 000 francs par année, ce qui n'est pas le cas de la classe moyenne; il faut trouver l'équilibre avec la classe moyenne supérieure. C'est pour l'instant en discussion.

Un commissaire demande si c'est un système à points. M^{me} Bietenhander répond qu'il n'y a pas de méthode à points automatique comme celle que produit l'Office du logement. A terme, l'intention est de venir à l'Office du logement pour la gestion des demandeurs de logement, pour que ce soit centralisé. A la GIM on a les mêmes critères que l'Office du logement, sans les traduire en termes de points. La commissaire transmet que le système à points favorise les requérants d'asile par rapport aux résidents genevois. M^{me} Salerno pense qu'il faudrait auditionner l'Office du logement car elle ne pense pas que cela se passe de cette façon. M^{me} Bietenhander dit que la méthode des points vise à faire sortir les dossiers; elle propose d'auditionner M^{me} Dulon, directrice de l'Office cantonal du logement.

Un commissaire demande si un appartement à loyer libre se trouve forcément dans un immeuble correspondant. M^{me} Salerno lui répond que non, pas forcément, sauf dans certains immeubles comme celui de la promenade du Pin.

Un commissaire reprend les termes de la pétition qui demande une bourse d'échange facilement accessible, ce qui est difficilement praticable d'un point de vue logistique semble-t-il et plus accessible par contacts directs. M^{me} Salerno répond qu'il va falloir se doter d'outils informatiques nécessaires à la réalisation de ce projet. En attendant la seule possibilité de fonctionner est le contact direct avec la régie.

Un commissaire en déduit que ce système va permettre de fluidifier l'attribution de logements et améliorer le nombre de locataires satisfaits. Il demande si la première étape ne serait pas la création d'un guichet unique. M^{me} Salerno explique que ce qui va être bien c'est l'entrée dans la base des demandeurs commune de l'Etat. Il y a 3800 demandeurs de logements, et l'Etat les a aussi. Le jour où on aura une entrée commune (Etat, GIM, Hospice général), on estime que 80% de ces demandeurs sont en commun. Cela n'améliorera pas la demande d'échanger les appartements avec les voisins des locataires de la GIM. Mais peut-être que cela amènera subjectivement le sentiment que cela va mieux grâce à cet

outil informatique qui permettra plus de transparence. On pourra même peut-être augmenter le nombre d'échanges d'appartements. Elle rappelle que nous pouvons renvoyer cette pétition au Conseil administratif ou la refuser. Séquentiellement il y aura une base de données unique, mais pas un seul guichet. Plusieurs chemins des trois services pour une arrivée unique. On a affaire à des dossiers d'une grande précarité, après les arbitrages se font au gré des urgences. Le problème est que les besoins sont légitimes mais tous ne sont pas évalués avec le même degré d'urgence. En priorité les gens qui vivent à l'hôtel ou chez un tiers. Il y a aussi plein de refus à nos propositions pour diverses raisons.

Le commissaire demande si une modification du règlement de la GIM est prévue en reflétant cette évolution. M^{me} Salerno rappelle que les dispositions transitoires qui se basaient sur le RDU en feront partie. La GIM se base sur ces règlements et cela vaut la peine à un moment donné de s'arrêter et voir s'il y a des choses à changer.

Séance du 24 mars 2014

Audition de M. Christophe Girod, directeur de l'Hospice général, accompagné de M. Lionel Croenne, responsable de l'unité logement à l'action sociale

M. Girod expose ce qui se fait à l'Hospice général (HG) tout en y liant les questions qui ont été posées à la GIM. Le cadre légal est différent: l'article 170 de l'ancienne Constitution genevoise demande à l'HG de conserver ses biens, lesquels demeurent séparés de ceux du Canton et doivent servir à l'exécution des tâches. Il existe un contrat de prestations signé entre l'HG et le Canton qui couvre la période de 2014 à 2017 demandant à l'HG de développer ses revenus propres, notamment par les produits de son parc immobilier servant aux coûts de fonctionnement de l'HG, à ne pas confondre avec les prestations sociales qui sont payées par le Canton à 100%. Le Conseil d'Etat tient compte des revenus du parc immobilier en donnant cette subvention de fonctionnement. La politique de fixation des loyers est donnée par son conseil d'administration. Le but est d'optimiser les revenus dans les appartements de standing et de fixer des loyers usuels des appartements populaires, tout en respectant la Constitution et le contrat de prestations. L'HG a hérité de toutes ces donations et legs, parfois depuis des siècles, ce qui rend extrêmement difficile de procéder à une valorisation actuelle de ces biens. Le loyer cible est donc défini en cas par cas. La location a été déléguée à des régies de la place. L'attribution des appartements restent le fait de l'HG. Le conseil d'administration a édicté certaines règles pour éviter le favoritisme. Les régies soumettent trois dossiers et l'HG effectue le choix en tenant compte du taux d'effort, du taux d'occupation et d'autres critères. L'HG n'a pas d'appartements de rechange qui pourraient correspondre à la demande d'une bourse d'échanges demandée dans la pétition. On nous demande si nous logeons nos usagers, ce qui

n'est pas le cas, excepté certains cas. Exemple: soit un appartement est directement attribué à des usagers, soit les usagers passent par un nouveau système d'appartement relais mis en place. Cette deuxième possibilité d'adresse aux familles sans logement, en attente à l'hôtel, avec pour but de trouver un appartement avec un bail à leur nom, dans une période de douze mois.

Un commissaire demande quels accords sont passés avec les fondations cantonales et municipales pour ces personnes à loger. M. Croenne est responsable de l'unité logement qui a pour objectif d'accompagner les bénéficiaires de l'HG cherchant un logement. On commence à développer le système d'appartements relais, et il y a de bonnes relations avec les fondations de bien public. L'objectif 2015 est d'aller vers les communes afin de les intégrer dans le projet d'appartements temporaires. Cette unité est toute jeune, mais on commence en interne avec le service immobilier et dans un second temps on se dirigera vers d'autres fondations.

Une commissaire demande combien il y a d'appartements de standing et populaires. Est-ce que le nombre de personnes logées à l'hôtel a baissé? Est-ce qu'il y a d'autres moyens de logement d'urgence que les hôtels? M. Girod répond qu'il y a environ 55% d'appartement populaires, pour 45% d'appartement standing. M. Croenne dit qu'il y a une stagnation de l'utilisation de l'outil hôtel depuis trois ans, après une belle augmentation. Il y a aussi des associations qui proposent des appartements temporaires, et des foyers qui s'appliquent à certaines catégories de la population et qui sont complets, ou encore l'unité de logement temporaire. Mais tout est plein, et il faut trouver d'autres moyens afin d'éviter l'hôtellerie.

Une commissaire a eu des plaintes concernant les méthodes à points. Ceux qui vivent depuis longtemps à Genève et qui paient des impôts voient les appartements neufs distribués aux requérants d'asile, parce que, selon la méthode à points, le fait de résider dans un foyer ou à l'hôtel leur donne priorité. M. Girod répond que le système à points concerne l'Office du logement et pas l'HG. M. Croenne explique qu'ils sous-louent aux requérants d'asile certains logements pour faire de l'individuel, pour que cela rentre dans l'intégration. Il y a également les foyers, qui touchent au collectif.

La commissaire demande qui sont les bailleurs des appartements loués par l'HG. M. Croenne répond qu'il y a des régies privées et aussi des propriétaires qui louent à l'HG.

Un commissaire demande quelles sont les limites à assumer par rapport à la prise en charge des loyers. Pour ce qui est des requérants d'asile, la politique est de les mettre au taux d'occupation légèrement supérieur à ce qui est admis dans le Canton, à des loyers toujours «populaires». Le fait est qu'ils sont mis à des taux d'efforts supérieurs à la moyenne, dans du populaire. M. Croenne poursuit que pour les usagers de l'aide sociale, il y a des barèmes en fonction du nombre de

personnes. Si on est dans une recherche de logement, on va chercher en fonction de ce chiffre, afin d'assurer une prise en charge totale du loyer pour les personnes n'ayant pas de revenus personnels. Ces barèmes se trouvent sur internet.

La présidente demande si l'HG sous-loue à la GIM. M. Croenne répond que non, ni pour les requérants d'asile, ni pour les usagers de l'aide sociale. Le règlement de la GIM l'interdit. M^{me} la présidente parle de l'article paru dans le *Courrier* en 2013, par rapport à cette pétition, et de la plateforme informatique qui répertorierait les différents logements disponibles entre la GIM, le Canton et les différentes fondations. M. Girod n'est pas au courant mais il n'est pas contre l'idée de s'y associer pour l'HG.

Séance du 9 mars 2015

Audition de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), DALE

M^{me} Dulon indique être en charge de la direction administrative de l'OCLPF, et supervise notamment le Service des locataires. Elle précise ne pouvoir se prononcer que sur les pratiques d'échanges d'appartements de son office, et non de celles de la GIM. Depuis 1998, l'OCLPF a un objectif permettant à des locataires en sous-occupation d'échanger leur appartement avec leurs voisins, qui, par hypothèse, sont en suroccupation, afin d'obtenir après échange une situation adéquate. Elle précise que cette pratique ne s'applique que si le taux d'occupation des deux logements concernés est respecté après l'échange. Des dérogations en termes de revenu peuvent être accordées. M^{me} Dulon explique qu'il n'a pas été possible de mettre en place une bourse d'échange pour deux raisons. Premièrement, l'Etat n'est propriétaire d'aucun logement dans le canton, et il n'est pas possible, légalement, de contraindre des bailleurs différents de procéder à des échanges et d'accepter des locataires qu'ils n'ont pas choisis. Deuxièmement, l'OCLPF permet aux locataires de faire des demandes de logement en expliquant les motifs de leur requête. Ces demandes sont ensuite priorisées en fonction des degrés d'urgence sociale, mesuré par des critères objectifs. C'est la raison pour laquelle la mise en œuvre de bourse d'échange s'avère difficile.

Un commissaire souhaite savoir quelles solutions l'OCLPF propose aux locataires devant être relogés parce que leur immeuble est visé par une démolition-reconstruction. M^{me} Dulon indique que la délivrance d'une autorisation de construire est conditionnée au relogement des locataires. Ainsi, le propriétaire a l'obligation de reloger ses locataires présents dans l'immeuble pour une autorisation de construire. Les locataires qui se trouvent dans une telle situation reçoivent un certain nombre de points de priorité. Ces points peuvent, par hypothèse, s'ajouter à d'autres points attribués pour d'autres motifs selon les situations des locataires, ce qui peut leur permettre d'arriver en tête de liste.

Un commissaire demande si l'OCLPF adapte les loyers lorsque les locataires voient leurs revenus augmenter. M^{me} Dulon répond que les loyers sont fixés et ne changent pas. Le locataire d'un immeuble HBM et HLM ayant un revenu qui a augmenté et dépassé les normes fixées par la LGL, il sera astreint au paiement d'une surtaxe afin de ramener son taux d'effort au taux prévu par la loi. Le loyer est fixé au départ et le locataire reçoit, en fonction de sa situation financière, une subvention personnalisée. Si son revenu augmente, sa subvention est diminuée en proportion.

Une commissaire indique qu'elle entend de nombreux résidents genevois inscrits à l'OCLPF se plaindre que les logements neufs sont attribués aux réfugiés, parce que la méthode à points leur donne priorité vu qu'ils sont logés à l'hôtel ou dans des foyers. M^{me} Dulon répond que les réfugiés n'ont pas de priorité. Le statut de réfugié ne permet généralement pas d'obtenir un logement; ce sont des personnes qui quittent ce statut en obtenant un permis B ou C et qui doivent quitter les structures de l'Hospice général qui peuvent en obtenir un. Elle explique que, par exemple, un certain nombre de critères permettent d'attribuer de points de priorité, comme d'avoir des revenus de l'aide sociale et ne pas avoir de logement ou être logé à l'hôtel. Ce sont souvent des Suisses de retour de l'étranger. Parfois, des demandes relativement récentes passent en priorité, selon le degré d'urgence sociale.

Une commissaire demande si à l'avenir il serait possible de centraliser les demandes de logement enregistrées auprès de la GIM, de l'OCLPF et de l'Hospice général. M^{me} Dulon répond qu'actuellement les fondations immobilières de droit public et l'OCLPF ont déjà mis en place un système de demandes communes. Actuellement un système permettant d'inclure la GIM est en élaboration, avec pour objectif de le mettre en œuvre d'ici fin 2015. La décision a été prise politiquement, et maintenant c'est à un niveau opérationnel et technique que le travail doit s'effectuer.

Un commissaire demande pourquoi il n'est pas possible de mettre en place un système d'échange permettant à la personne âgée de prendre un appartement plus petit sans payer davantage afin de permettre à une famille d'occuper le grand appartement. M^{me} Dulon répond que cette problématique ne concerne pas l'OCLPF dont les loyers subventionnés sont fixés au départ par nombre de pièces.

Un commissaire demande combien d'échanges annuels ont lieu au sein de l'OCLPF. Il y a entre 20 et 30 échanges d'appartements sur un parc de 19 000 logements et il y a 8 000 demandes en cours auprès de l'OCLPF et des fondations de droit public. Il y a approximativement 60% à 70% des demandeurs inscrits à la GIM qui le sont également chez eux et des fondations. Le système de demandes communes permettra de ne pas doubler les demandes.

La présidente souhaite connaître le taux de rotation annuel au sein de l'OCLPF. M^{me} Dulon ne le connaît pas mais le fera parvenir à la commission dans la semaine, ainsi que le document relatif à la pratique administrative en cas d'échange d'appartement, et les règles de priorisation dans les demandes.

Prises de position et vote

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois propose que les pétitionnaires créent une page Facebook permettant de favoriser les échanges de logements et elle se dit en faveur du classement de la pétition.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien partage cette position et souligne que le Conseil administratif ne va pas ajouter des logements subventionnés car le quota actuel des logements à loyer libre permet de financer les logements subventionnés, ce qui est sain.

Un commissaire socialiste trouve intéressant de soutenir la logique de la bourse d'échange et cela lorsque le guichet unique pour le logement social sera créé. Il indique que le groupe socialiste est favorable au renvoi de la pétition au Conseil administratif.

Un commissaire d'Ensemble à gauche votera le renvoi au Conseil administratif en mentionnant que les familles doivent changer de logement quand elles s'agrandissent ou quand les enfants quittent le logement. Il est utile de soutenir une politique d'échange.

L'Union démocratique du centre votera pour le classement.

Le groupe des Verts soutient également le renvoi au Conseil administratif.

Vote

Le renvoi de la pétition au Conseil administratif est refusé par 7 non (3 LR, 2 UDC, 1 DC, 1 MCG) contre 7 oui (3 S, 1 Ve, 2 EàG, 1 MCG).

Annexe: pétition P-316

Annexes à consulter sur le site internet:

- Article du *Courrier* du 11 décembre 2013
- Règles de priorisation des demandes de logement de l'OCLPF

P-316

Pétition à l'intention du Conseil Municipal de la Ville de Genève

Pour une véritable politique sociale de la Gérance immobilière municipale (GIM)

- Considérant le manque de logements à Genève et particulièrement la pénurie d'appartements adaptés aux familles,
- considérant la difficulté pour changer de lieu de vie lors des modifications des situations personnelles (naissance, divorce, famille recomposée, départ des enfants, décès, changement de revenu, etc.),
- considérant l'importance de la vie de quartier et l'importance du maintien des liens sociaux,

nous demandons à la GIM :

- De pratiquer une véritable politique d'échange d'appartements. C'est-à-dire la création, par la GIM, d'une bourse d'échange facilement accessible (formulaire d'inscription, rubrique pour les échanges sur le site web de la GIM, appui auprès d'autres régies).
- De mettre dans la liste des appartements à loyer subventionné les 247 logements qui sont actuellement en loyer libre, ceci afin d'agrandir le parc immobilier des loyers subventionnés.

Nom	Prénom	Adresse	Signature
-----	--------	---------	-----------

Pétition à renvoyer d'ici au 16 décembre 2013, à Cléo Fiala, 14, rue Royaume, 1201 Genève

Cette pétition est ouverte à toutes les personnes intéressées (locataires ou non de la GIM, suisses ou étrangers...).

Si vous avez des questions ou si vous souhaitez vous exprimer sur ce sujet, vous pouvez nous envoyer des messages à l'adresse mail suivante : royaume14@gmail.com