
MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Dix-neuvième séance – Lundi 14 octobre 2019, à 17 h 30

Présidence de M^{me} Marie-Pierre Theubet, présidente

La séance est ouverte à 17 h 30 à l'Organisation météorologique mondiale (OMM), dans la salle Obasi.

Font excuser leur absence: *MM. Guillaume Barazzone et Sami Kanaan*, conseillers administratifs, *MM. Manuel Alonso Unica, Omar Azzabi, Stéphane Guex, Alain de Kalbermatten, Laurent Leisi, Lionel Ricou, John Rossi* et *M^{me} Martine Sumi*.

Assistent à la séance: *M^{me} Sandrine Salerno*, maire, *M^{me} Esther Alder*, vice-présidente et *M. Rémy Pagani*, conseiller administratif.

CONVOCATION

Par lettre du 26 septembre 2019, le Conseil municipal est convoqué dans la salle Obasi (OMM) pour mardi 8 octobre, mercredi 9 octobre et lundi 14 octobre 2019, à 17 h 30 et 20 h 30.

1. Exhortation.

La présidente. Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

2. Communications du Conseil administratif.

Néant.

3. Communications du bureau du Conseil municipal.

La présidente. Vous avez reçu par messagerie électronique, le 10 octobre, un courrier du conseiller d'Etat Thierry Apothéloz relatif au dispositif d'information et de mobilisation en vue des élections municipales de 2020.

Nous avons déjà traité les points liés mardi et mercredi dernier... M. Guillaume Barazzone sera absent toute la soirée, et M. Sami Kanaan nous rejoindra pour la deuxième séance, à 20 h 30. Nous traitons maintenant le point 9 de l'ordre du jour, soit tous les projets de délibération et la résolution relatifs au logement social. Nous traiterons les urgences comme d'habitude à 20 h 30, en commençant par la discussion sur l'urgence qui était en cours mercredi dernier, la motion M-1446.

- 4. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner:**
- le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Patricia Richard, Natacha Buffet-Desfayes, Sophie Courvoisier, Simon Brandt, Pierre Scherb, Eric Bertinat, Pascal Spuhler et Alain de Kalbermatten: «Stop aux résiliations de bail abusives» (PRD-173 A)¹;
 - le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Maria Pérez, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour le maintien des seniors dans leur quartier» (PRD-174 A)²;
 - le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour une politique sociale du logement cohérente en Ville de Genève» (PRD-175 A)³;
 - le projet de délibération du 10 avril 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour un calcul du loyer des locataires de la Gérance immobilière municipale qui soit enfin transparent et qui simplifie la vie des locataires» (PRD-176 A)⁴;
 - la résolution du 21 mars 2018 de M^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek, Annick Ecuyer, Hélène Ecuyer et Gazi Sahin: «La Gérance immobilière municipale mène-t-elle vraiment une politique sociale?» (R-223 A)⁵.

Rapport de M. Olivier Gurtner.

Ces objets ont été renvoyés en commission du logement (CL) le 11 avril 2018. Cette dernière les a traités lors des séances des 30 avril, 4 juin, 11 juin, 18 juin, 3 septembre, 17 septembre, 26 novembre 2018, 21 janvier et 11 février 2019, sous les présidences de M. Jean Zahno et de M^{me} Uzma Khamis Vannini. Le rapporteur remercie les collaborateurs pour leurs notes de séances: Jorge Gajardo, Daniel Zaugg, Lucas Duquesnoy et Jairo Jimenay. Par ailleurs, ce rapport indique les détails de votes sur le fond (objets), et non les votes de procédure (auditions, etc.).

¹«Mémorial 175^e année»: Développée, 6996.

²«Mémorial 175^e année»: Développée, 6997.

³«Mémorial 175^e année»: Développée, 6999.

⁴«Mémorial 175^e année»: Développée, 7000.

⁵«Mémorial 175^e année»: Développée, 6997.

1992

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2019 (après-midi)

Projets de délibération et résolution: résiliation de baux à la GIM

Le rapport a été envoyé le 29 mai au Service du Conseil municipal, suite à l'adoption le 16 mai 2019 du procès-verbal du 11 février 2019, dernière séance à avoir traité les objets. Par ailleurs, vu l'importance et la complexité du sujet, le rapport se veut une synthèse.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-173

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article unique. – Le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (LC 21 531) est modifié comme suit:

Article 15A Interdiction de résiliation de bail (nouveau)

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

² Exceptions:

- a) si le locataire sous-loue indûment le logement;
- b) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'article 14 du présent règlement.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-174

Considérant que:

- les récentes accusations à l'égard de la Gérance immobilière municipale (GIM) provenant des milieux de locataires faisant état de résiliations brutales de baux de locataires en place pour certains depuis plus de 40 ans sont alarmantes;

le Conseil municipal a déjà été confronté à un précédent qu'il a dû trancher:

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-175

Considérant:

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

1994

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2019 (après-midi)

Projets de délibération et résolution: résiliation de baux à la GIM

- qu’il s’agit de maintenir le lien social dans les quartiers, ainsi qu’une mixité socio-économique,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION PRD-176

Considérant que:

- la loi sur le revenu déterminant unifié (RDU) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007;
- le RDU est fondé sur l’avis de taxation fiscale des habitants du canton et est employé par le Département de l’aménagement, du logement et de l’énergie (DALE) pour le calcul des loyers depuis le 1^{er} avril 2013;
- l’emploi du RDU fait partie des accords sur le logement passés entre les milieux de défense des locataires et le Conseil d’Etat en 2006;
- le RDU est un outil efficace donnant de la transparence et de la clarté à l’établissement des loyers par les fonctionnaires, il est immédiatement utilisable, faisant gagner du temps et de l’argent à la Ville puisque le calcul est déjà établi par le Canton et offre une meilleure compréhension aux locataires sur la façon dont leur loyer est fixé;
- l’article 17 dit transitoire (depuis 9 ans!) n’a plus de légitimité aujourd’hui et est source de nombreuses procédures devant le Tribunal des baux et loyers à cause de nombreuses erreurs de calcul qu’il engendre,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

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

PROJET DE RÉSOLUTION R-223

Considérant:

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

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

Séance du 30 avril 2018

Audition de M^{me} Brigitte Studer et de M^{me} Maria Pérez, auteures de la résolution R-223 et des projets de délibérations PRD-174, PRD-175 et PRD-176

S'agissant du projet de délibération PRD-174, les initiantes expliquent avoir été alarmées par des cas de personnes âgées de plus de 70 ans se voyant signifier une résiliation, alors même qu'elles habitaient depuis vingt, trente ou quarante ans un même logement. Les déposantes soulignent le stress et la détresse vécus par ces personnes déboussolées et peu au courant du droit du bail et des conditions réglementaires. Elles considèrent cette position comme contraire à la politique municipale en termes de cohésion sociale et ont l'impression que les rapports sont meilleurs vis-à-vis des usagers de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et les différentes fondations cantonales immobilières (FIDP). Il est rappelé le contexte de 2009: un nouveau règlement des locataires est proposé par le Conseil administratif et accepté par le délibératif municipal (le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, LC 21 531). Accepté, ce texte cadre les critères d'attribution, notamment le niveau de revenus et le taux d'occupation. Problème d'après les déposantes, ces modifications sont présentées pour signature aux locataires, sans possibilité d'en discuter et sans avoir tous les éléments. Concrètement, ils devaient

signer ce règlement sans connaître l'impact sur leur loyer. Enfin, les déposantes expliquent que leur projet de délibération PRD-174 demande que les contrats de baux de logement dont un occupant est âgé de 70 ans (et plus) ne peuvent être résiliés par la GIM. L'objectif est de ne pas mettre à la porte des personnes âgées qui en seraient traumatisées.

Sur une question d'un commissaire, il est suggéré d'auditionner la directrice de la GIM, M^{me} Sylvie Bietenhader. Un commissaire demande des chiffres, on lui répond que l'ASLOCA a connaissance d'une centaine de cas. Une des déposantes conteste la méthode de la GIM: les locataires reçoivent une résiliation de bail comme préambule aux discussions, ce qui les terrorise. L'autre considère que la GIM ne fait pas assez d'efforts pour proposer des relogements, alors que c'est clairement encouragé dans le règlement. A titre d'exemple, elle cite le cas d'une personne vivant depuis cinquante ans dans un cinq-pièces qui se voit proposer en 2018 un trois-pièces trois fois plus cher.

S'agissant du projet de délibération PRD-175, il est proposé que la GIM emploie le revenu déterminé unifié (RDU) pour calculer les loyers applicables. C'est une revendication partagée par les milieux de défense des locataires, qu'ils voient comme un moyen transparent et compréhensible. Les initiates expliquent que le RDU est déjà utilisé pour douze prestations sociales: subside d'assurance-maladie, prestations complémentaires AVS/AI, etc.

Audition de M^{me} Patricia Richard et de M. Simon Brandt, auteurs du projet de délibération PRD-173

M^{me} Richard explique que son projet de délibération concerne les personnes à l'AVS, et souhaite interdire les résiliations de bail pour ces personnes (64 ans pour les femmes, 65 ans pour les hommes). Elle rappelle que ces personnes ont peu de moyens pour constituer la caution de loyer sur le marché. A une question PDC sur le critère d'âge, elle répond que l'AVS est un élément transparent et reconnu. M. Brandt considère que cette mesure pourrait s'étendre aux bénéficiaires de l'AI.

A l'issue des présentations, les auditions suivantes sont approuvées:

- Association des locataires de la GIM (ALGIM)
- Association suisse des locataires (ASLOCA)
- centre de compétences RDU
- Sandrine Salerno, en charge du département des finances et du logement ainsi que la direction de la GIM
- magistrat cantonal en charge du logement
- Chambre genevoise immobilière (CGI).

Séance du 4 juin 2018

Audition de M^{me} Elisabeth Jacot et de M. Michel Vincent, présidente et secrétaire de l'Association des locataires de la GIM (ALGIM)

Les auditionnés expliquent représenter des habitant-e-s de la GIM confrontés à des résiliations incompréhensibles et à une attitude abrupte de la GIM. Pour des personnes âgées dont les enfants ont quitté le logement, la GIM refuse d'entrer en matière sur des échanges d'appartements. Par ailleurs, ils évoquent le changement de règlement imposé après 2009, par des courriers évasifs ou peu circonstanciés. Au surplus, ils citent des cas de résiliation pour des personnes de plus de 70 ans. Sur le cas du congé-représailles, l'ALGIM a rencontré M^{me} Salerno et la directrice de la GIM, où on leur a expliqué qu'un entretien préalable ne serait pas possible dans ce cadre, dans la mesure où il ouvrirait la voie à l'invocation d'un congé-représailles, capable de faire annuler le congé. Une situation dénoncée par l'ALGIM. L'association demande également l'emploi du RDU pour évaluer les loyers ainsi que la non-résiliation pour les plus de 70 ans, voire de 65 ans. De manière générale, l'ALGIM ne remet pas en cause le règlement, mais la façon dont il est appliqué d'après eux par la GIM: manque de transparence, arbitraire, interprétation très dure du règlement.

Séance du 11 juin 2018

Audition de M. Vincent Mayer, responsable du Centre de compétences du revenu déterminant unifié (CCRDU)

Afin de préciser le contexte, le revenu déterminant unifié (RDU) est un outil cantonal pour calculer le revenu. Figurant dans le nouveau règlement (voté en 2009), son application est suspendue par une disposition provisoire (art. 17).

M. Mayer explique le RDU: il prend sa source sur les données de l'Office cantonal de la population et de l'Administration fédérale des contributions (AFC). Il est constitué du revenu brut, de quelques déductions et de 1/15^e de la fortune nette. Comme il est basé sur le bordereau de taxation, le RDU a deux ans de retard avec la réalité courante. Par ailleurs, l'Office cantonal du logement (OCLPF) peut, sur demande, adapter sa tarification en fonction d'éléments nouveaux. Au surplus, le RDU prend en compte la situation fiscale, la fortune et les frais médicaux. A une remarque, M. Mayer confirme que les communes ne peuvent pas avoir accès directement au RDU, celui-ci étant basé sur les données fiscales, soumises au secret. En revanche, les communes peuvent demander aux personnes de fournir leur RDU pour justifier d'une prestation. A une question PDC, on apprend que le RDU sert d'indicateur pour accéder aux logements d'utilité publique (LUP) et habitation mixte (HM) ou encore aux subsides d'assurance-maladie. En réponse à une question, il est expliqué à titre d'exemple que le RDU 2019 se base sur les données 2017. A une question, il est précisé que le RDU prend en compte l'AI.

Séance du 18 juin 2018

Audition de M. François Zutter, avocat, représentant de l'Association suisse des locataires Genève (ASLOCA)

Avocat au sein de l'ASLOCA, M. Zutter constate une recrudescence des résiliations de bail provenant de la GIM. L'ASLOCA a connaissance d'une soixantaine de cas mais il insiste pour dire qu'il y en a certainement plus, entre ceux qui n'osent pas affronter la GIM et ceux qui se défendent sans passer par l'ASLOCA.

De manière générale, l'ASLOCA partage la volonté de M^{me} Salerno d'appliquer le nouveau règlement, à savoir que les résolutions s'appliquent effectivement aux personnes qui ne remplissent plus les critères, à savoir le niveau de revenu et/ou le taux d'occupation d'un logement. En revanche, «les méthodes employées par la GIM sont tout à fait détestables». D'après l'ASLOCA, les courriers de résiliation sont envoyés en format type, sans explications circonstanciées ni discussion préalable avec le locataire. Pourtant, le règlement (art. 15) dispose que «Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement.» Par ailleurs, le règlement stipule que «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.» Mais dans la réalité, la GIM résilie puis discute: «Ces méthodes sont critiquables humainement, car la perte d'un logement à Genève peut représenter un stress énorme», explique-t-il.

Au surplus, la GIM justifie la résiliation immédiate, car une discussion préalable produirait vis-à-vis du locataire la possibilité de plaider un «congé-représailles». L'ASLOCA voit dans cette attitude une «lecture erronée du règlement» et affirme que «la GIM est loin d'appliquer une politique sociale du logement». Enfin, il rappelle que la GIM, comme service public, doit envoyer des courriers circonstanciés aux personnes concernées, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il donne un exemple pour illustrer le problème.

A une question, il est confirmé que les locataires de la GIM sont aussi protégés par le droit du bail, ce qui inclut des conditions formelles de résiliation. En réponse à un commissaire, M. Zutter précise que la GIM doit «s'efforcer de faire une proposition» en cas de sous-occupation manifeste et que les litiges avec des locataires de la GIM se traitent devant la juridiction civile (tribunal des baux et loyers) et administrative. Il ajoute que la GIM ne publie pas sa pratique administrative, contrairement au Canton. A une question, l'ASLOCA explique avoir rencontré M^{me} Salerno ainsi que la directrice de la GIM, précisant que la première s'est montrée plus ouverte à la négociation que la seconde. A une remarque d'Ensemble à gauche évoquant six contestations, l'ASLOCA confirme pour sa part une soixantaine de contentieux. Sur une question, l'ASLOCA précise que la GIM pourrait tout à faire exclure les résiliations pour les 64-65 ans.

Audition de M. Philippe Meille, directeur de la Direction locataires pour l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, responsable de la Direction des affaires juridiques et administratives pour l'OCLPF, et M^{me} Astrid Rico-Martin, responsable du Service gérance et juridique, pour le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)

L'OCLPF gère environ 23 000 logements. En cas de sous-occupation, l'office contacte le locataire pour vérifier la situation et expliquer l'éventuelle résiliation. Les locataires âgés de 70 ans et plus sont exempts de résiliation. En cas de décès du conjoint, le locataire a deux ans pour trouver une solution.

A une question d'un écologiste sur l'argument du congé-représailles, on répond qu'une prise de contact préalable ne peut pas poser de problème au moment de résilier. En réponse à un élu MCG, le SFIDP explique que les fondations ne rencontrent pas de problèmes de contestations de bail, dès lors que celles-ci s'efforcent de trouver des solutions, notamment pour les personnes âgées aux faibles revenus. D'ailleurs, elle précise que les locataires ne se voient pas proposer de loyers plus élevés.

S'agissant des sous-occupations, l'OCLPF ne requiert pas la résiliation lorsque: «l'un des occupants du logement est âgé de plus de 70 ans; le logement comporte 2,5 pièces de plus que le nombre de personnes; l'un des occupants du logement, uni par le mariage ou un partenariat enregistré au titulaire du bail, est décédé depuis moins de deux ans; l'un des occupants du logement, uni par le mariage ou un partenariat enregistré au titulaire du bail, a quitté le logement suite à une séparation depuis moins de deux ans; l'immeuble sort du contrôle de l'Etat dans moins de deux ans; cas particuliers imposant impérativement le maintien dans le logement considéré».

Enfin, sur la question du RDU, les auditionnés le voient positivement car unifié et transparent, mais moins agréable pour les personnes âgées, notamment s'agissant de la fortune.

Séance du 3 septembre 2018

Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI)

M. Aumeunier explique d'abord que l'article 15 présenté dans le projet de délibération PRD-173 fait écho à la pratique courante en droit du bail, à savoir de prévoir une phase de transition où une prise de contact est effectuée au préalable avec les locataires, en cas de non-respect des conditions par ces derniers.

Par ailleurs, plutôt que d'interdire les résiliations de bail pour les locataires dépassant les 65 ou 70 ans, il suggère la mise en place d'une bourse d'échanges

entre locataires, sous l'égide de la GIM. Sa remarque s'applique à l'ensemble du logement social. Avec presque 5600 logements, il considère que c'est tout à fait possible. Au surplus, il précise que l'âge ne peut pas être considéré comme un critère de résiliation, mais de prolongation, comme le rappelle le Tribunal fédéral.

A une question, il rappelle qu'une prise de contact avec le locataire ne saurait être considérée comme une forme de résiliation.

A une demande, il précise que le congé-représailles s'applique en cas de demande d'un locataire rejetée par un bailleur qui ensuite résilie le bail, mais cette procédure n'est pas systématiquement concluante. Suite à une remarque, il estime que la GIM pourrait mieux anticiper les changements d'occupation d'appartements par des personnes âgées, afin d'éviter des situations douloureuses. En réponse à un élu UDC, il évalue le manque immédiat de logements à 2000-2200 pour la Ville de Genève. Suivant une question écologiste, il considère le RDU comme un outil pratique à l'utilisation pour la fixation d'un loyer. Il ajoute que, selon lui, le logement social doit d'abord aider ceux qui en ont le plus besoin. Enfin, il considère que les communes ne devraient pas avoir de logement à loyer libre.

Pour conclure, M. Aumeunier juge que, en limitant l'accès à la propriété, Genève se prive d'une masse fiscale importante et d'une importante cohésion sociale. Il estime que l'on ne peut avoir une politique sociale cohérente que si l'on s'en donne les moyens, notamment en créant de la richesse qui pourra soutenir la politique sociale souhaitée par certains.

Séance du 17 septembre 2018

Audition de M. Thierry Durand, conseiller administratif de la commune de Plan-les-Ouates

M. Durand est invité à s'exprimer sur le RDU. Il présente d'abord le contexte, à savoir que Plan-les-Ouates possède environ 500 logements. Les revenus sont versés aux comptes de la commune et la gestion assurée par des régies immobilières, notamment l'attribution des logements aux locataires. Les conditions sont le niveau de revenus et le taux d'occupation, que la commune cherche à contrôler mais qu'elle ne peut constamment surveiller, contrairement à ce que demande la Cour des comptes. S'agissant du RDU, il explique qu'il n'est pas appliqué aux loyers, mais pour les restaurants scolaires ou les crèches. Pour ces dernières prestations, il détaille qu'une tarification précise a dû être établie – avec des prix planchers – et mise à jour à plusieurs reprises. Il estime donc que c'est un bon système, mais qui doit être souvent révisé.

A une question, il s'étonne qu'un même logement puisse avoir des loyers différents. A une interrogation, il répond que le RDU employé est celui fourni par

les locataires. A une demande, il précise que le RDU utilisé peut avoir une à deux années de retard sur la réalité concrète. A une question, il considère que le RDU reste le meilleur moyen, égalitaire et objectif, de calcul d'une situation financière d'un individu. A une question, il explique que, en cas d'appartement sous-occupé, des contacts sont pris par téléphone avec les locataires concernés. «L'accueil est en général bon» précise-t-il. A une demande, il dit que le prix du loyer est établi par pièce et non par mètre carré, conformément au droit fédéral. A une suggestion écologiste, M. Durand considère que la commune pourrait travailler via une fondation, mais qu'il maintiendrait la gestion par une régie, par exemple aux Cherpines. A une question, il donne le chiffre de 220 millions pour l'estimation de son parc de logements.

Séance du 26 novembre 2018

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative en charge des finances et du logement (DFL), accompagnée par M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale et de M. Pascal Bruchez, responsable unité action sociale de la GIM

M^{me} Salerno présente d'abord le document qui concerne le parc immobilier, à savoir 5382 logements pour 4861 à caractère social.

M^{me} Bietenhader explique d'abord les différences entre les différents niveaux – cantonal, communal – et précise que le règlement 2009 relève principalement d'un choix politique. Les logements à caractère social sont considérés comme des aides à la personne, selon deux critères: le taux d'occupation et le taux d'effort (à savoir la relation entre revenu et fortune d'un côté et le loyer de l'autre). La GIM encourage également la mixité, avec du loyer libre, passant de 250 à 520 logements. Elle rappelle par ailleurs que la plupart des logements sont de petite taille (du studio au trois-pièces et demie).

S'agissant du règlement le plus récent (2009), 90% des logements y sont aujourd'hui assujettis. Une vingtaine de procédures sont liées à la contestation de ce nouveau texte. Pour les cas de résiliation, on compte 81 procédures, dont 41 ont permis de trouver un accord. Autrement dit, il existe actuellement une soixantaine de procédures ouvertes. M^{me} Salerno précise que les contentieux peuvent d'abord passer par la Commission de conciliation, par le Tribunal des baux et loyers et enfin par le Tribunal fédéral. La GIM gère actuellement environ 3500 demandes, dont 27% d'urgence. Ces dernières impliquent souvent des acteurs sociaux, comme Caritas, le CSP, le DIP, le SPMI.

A une question verte, M^{me} Bietenhader explique qu'une première convocation est envoyée pour trouver une solution. A une question PLR, on apprend que la Ville de Genève possède du logement social dans des communes hors du territoire

municipal. Il est rappelé que la gestion de la GIM a fait l'objet d'un audit de la Cour des comptes qui s'est conclu de manière positive. Il est aussi précisé que dans 95% des cas, la défense du locataire est assurée par l'ASLOCA.

A une question PS sur le congé-représailles, M^{me} Salerno explique que des discussions avec l'ASLOCA sont en cours pour une solution négociée, encourageant la GIM à ne pas résilier d'entrée et l'ASLOCA à ne pas plaider le congé-représailles en cas d'offre de logement refusée.

Actuellement, ce n'est pas le cas: en cas de non-respect des critères, les locataires reçoivent un courrier de résiliation. Ils sont informés qu'ils devraient recevoir des propositions de logement et reçoivent des coordonnées de contact. Dans la plupart des cas, ces propositions seraient rejetées, notamment pour des problèmes de qualité ou de quartier. Il est rare qu'ils acceptent la première proposition.

Un commissaire s'interroge au vu des auditions, des témoignages de l'ALGIM et de l'ASLOCA montrant que des personnes se seraient vu proposer des logements plus chers. Les auditionnés contestent qu'un loyer d'un ménage qui compte moins d'habitants puisse augmenter.

Un commissaire s'étonne que le contact préalable ne semble à l'évidence pas appliqué dans les faits. M^{me} Bietenhader explique qu'elle comprend totalement l'impact que peut produire un courrier de résiliation sur les personnes. Selon elle, aucun courrier n'affirme «Vous êtes dehors dans trois mois». En ce sens, des réflexions sont menées sur la manière de mieux communiquer avec les locataires.

M^{me} Salerno explique que dix-huit mois de négociations entamées en 2012 avec l'ASLOCA sont restées au point mort. Il est proposé que la GIM annonce son intention de résilier, tout en proposant une solution de logement. En cas de refus, elle résilie et le congé-représailles ne serait pas plaidé par l'ASLOCA.

A une question, M^{me} Salerno précise que les locataires doivent – chaque année – donner des renseignements sur le revenu, la fortune et le taux d'occupation. Un changement d'appartement ne devrait selon elle pas conduire à une augmentation de loyer.

S'agissant des échanges, M^{me} Bietenhader explique que la commission d'échanges traite souvent des dossiers provenant des contentieux afin de voir si des relogements sont possibles. D'autres cas ne viennent pas de contentieux, mais de propositions spontanées des locataires, par exemple en cas d'arrivée d'un nouvel enfant. Ces dossiers sont systématiquement analysés, sans forcément être acceptés. En 2017, 57 échanges ont pu être réalisés.

Revenant sur le tableau des contentieux, géré par le service juridique, M^{me} Salerno rappelle les conditions: l'argent (revenu et fortune) et l'occupation (nombre de personnes dans un même logement). Le non-respect d'un et/ou

l'autre de ces critères pose problème, au regard du règlement et de l'égalité de traitement.

Sur la question de l'âge, la GIM ne fixe pas une règle uniforme, considérant que la condition physique est aussi liée au métier exercé dans la vie active. Autrement dit, au même âge, un ancien ouvrier sera peut-être en moins bonne santé qu'un cadre. En cas de maladie grave ou autre, il est évident que la GIM ne résilie pas, même si les revenus sont trop élevés. En cas de séparation douloureuse ou de divorce, la GIM pratique une tolérance. Par contre, il est nécessaire de passer par une procédure contraignante pour obtenir certains renseignements. M^{me} Bietenhader souhaite rappeler qu'on doit traiter les dossiers au cas par cas, en prenant en compte tous les éléments d'un ménage. Les gens n'entrent pas forcément dans des casiers. Enfin, avec 81 contentieux sur 5382 logements, M^{me} Salerno n'estime pas cette proportion élevée.

A une question concernant la fortune et les revenus excessifs, M^{me} Bietenhader rappelle que seuls 32 cas entrent dans cette catégorie. Par contre, les personnes concernées paient le loyer maximum en attendant une solution au différend.

Un commissaire s'étonne de certaines occupations abusives au regard de besoins plus urgents et graves. M^{me} Bietenhader répond que certains locataires – 2050 – ont été invités à accepter le nouveau règlement, car l'aide personnalisée serait défiscalisée. La grande majorité d'entre eux avaient accepté d'être assujettis à ce règlement. Beaucoup d'autres – 1050 – l'ont refusé et se sont vu soumettre le nouveau règlement de manière unilatérale.

Un autre commissaire revient sur les procédures, notamment sur des personnes âgées – de plus de 70 ans – et ne comprend pas pourquoi des résiliations sont quand même initiées. Il demande donc pourquoi ne pas appliquer une limite d'âge. M^{me} Bietenhader explique que la pratique interne au service évolue pour mieux intégrer cette problématique.

Séance du 21 janvier 2019

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative en charge du département des finances et du logement (DFL), accompagnée par M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale et de M. Pascal Bruchez, responsable unité action sociale

En cas de fortune peu élevée, M^{me} Bietenhader considère qu'on peut l'assimiler à un deuxième pilier. De manière générale, elle déclare que le règlement dispose les conditions d'accès, à savoir le taux d'occupation. Par exemple, pour un couple avec deux enfants on cherche un cinq-pièces. Pour une personne seule, on devrait proposer un trois-pièces mais le parc limité impose parfois

de proposer un deux-pièces. De même, pour une famille avec deux enfants, on doit proposer un quatre-pièces, autrement dit les deux enfants dorment dans la même chambre.

S'agissant de la politique de résiliations, M^{me} Bietenhader considère appliquer une interprétation stricte. Par exemple, en cas de sous-occupation du logement, une majoration est appliquée, à savoir de 25% en cas d'une pièce supplémentaire, de 50% si deux pièces de plus ou encore de 75% si trois pièces de plus. Elle considère cette application comme «relativement sévère», mais qu'elle répond à la demande élevée en logements. Elle explique que l'ASLOCA considère qu'il n'y a pas de sous-occupation manifeste si le nombre dépasse deux pièces.

Un commissaire détaille une situation souvent rencontrée et compliquée pour des personnes âgées qui doivent quitter un logement social pour en trouver un plus cher et plus petit. M^{me} Bietenhader répond qu'une telle situation «n'est jamais arrivée».

Un commissaire se demande quel est le rapport entre la présentation de M^{me} Bietenhader et les textes présentés. M^{me} Salerno lui répond que l'analyse des textes ne peut se faire sans intégrer le contexte politique – période électorale – dans lequel ils ont été déposés. Elle évoque des «paroles beaucoup plus libérées» et un regard très «cru». Elle rappelle que «personne n'a été mis à la rue». Quoi qu'il en soit, elle considère comme important d'écouter certaines critiques, notamment s'agissant de l'âge. Même la question de la résolution R-223 «La GIM mène-t-elle une politique sociale?» mérite qu'on s'y intéresse. Elle affirme que certains autres éléments sont des jugements de valeur. Si après tout, le Conseil municipal demande une suspension des procédures, le Conseil administratif devra procéder à une pesée d'intérêts. Le commissaire s'interroge sur les résiliations sèches, en recommandé, sans préavis. Il rappelle que le règlement dispose que la GIM doit d'abord prendre contact avec le locataire avant de résilier. Il insiste: «Nous demandons l'application du règlement, pas des dérogations.» M^{me} Bietenhader informe la commission que la GIM est en négociations avec l'ASLOCA à ce sujet.

Sur le nouveau règlement (2009), M^{me} Salerno rappelle que la justice a donné raison sur le fait de forcer l'assujettissement de tous les locataires au dernier texte voté. Des différences entre locataires créeraient une inégalité de traitement. Une situation dénoncée par certains milieux des locataires. M^{me} Bietenhader insiste: le but de la GIM n'est pas d'accueillir des milliardaires. Elle précise qu'elle est bien entendu réceptive aux remarques du Conseil municipal. Sur la fortune personnelle, M^{me} Salerno considère qu'il est difficile de fixer un barème quant à décider s'il s'agit d'un bas de laine.

Un commissaire considère que ce n'est pas son rôle de donner des chiffres stricts, mais celui de l'administration. D'ailleurs, sur le nombre de pièces, il

considère qu'il n'est pas si important, contrairement à la surface. Il propose ainsi de pondérer ces deux données. A une question, il est précisé que c'est la GIM qui demande aux locataires de remplir leurs renseignements. S'ils ne le font pas, leur bail peut être suspendu.

Face à l'affirmation qu'il est difficile d'estimer l'importance d'une fortune individuelle, ou si une personne est âgée ou non, un élu socialiste est assez surpris: l'âge et la fortune ne sont pas des données «au feeling». Il existe des définitions étayées de la pauvreté (OFS), de la fortune et du revenu (édictees par l'administration fiscale cantonale genevoise) ou encore de l'âge (par l'OMS ou l'OFS). Par exemple, l'OFS définit le seuil de pauvreté moyen en Suisse à 2219 francs par mois pour une personne seule et à 4031 francs par mois pour un ménage composé de deux adultes et deux enfants (en 2014). Qu'est-ce qu'une personne âgée? L'OMS répond 60 ans et plus. M^{me} Salerno répond que ces définitions flottantes répondent aux textes qui eux-mêmes évoquent des âges différents. Par ailleurs, elle maintient que «la santé ne dépend pas forcément de l'âge, mais bien de facteurs sociaux».

Une commissaire revient sur le RDU: est-il appliqué par la GIM? M^{me} Bietenhader répond que non, car l'actuel RDU présente un retard de deux ans sur la situation des personnes, donc il n'est pas satisfaisant. Elle ajoute que les collaborateurs n'ont pas accès aux données RDU (fichier cantonal). Enfin, une mise à jour informatique serait coûteuse en termes de temps et d'argent, qu'il faut budgéter. M^{me} Salerno complète que le Canton admet lui-même que les fondations cantonales pour le logement (FIDP) ont eu des soucis avant d'appliquer uniformément le RDU, c'est-à-dire seulement en 2017. Le département de la cohésion sociale a accepté d'entrer en matière, mais moyennant un coût important afin de traiter les 4400 dossiers.

A une demande, il est précisé que la commission d'attribution des logements se réunit une fois par semaine, attribuant 280 à 290 logements par année en moyenne. Une sélection de 5 dossiers est effectuée pour chaque appartement. L'urgence est un facteur pris en compte. La mixité est aussi un facteur pris en compte.

Séance du 11 février 2019

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative en charge des finances et du logement (DFL), accompagnée par M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale, accompagnées de M^e David Lachat

M^{me} Sandrine Salerno présente le contexte, notamment la venue de M. David Lachat. En réaction à une question de la présidente, M^{me} Salerno confirme que les pourparlers avec l'ASLOCA devraient aboutir. M. David Lachat, avocat

retraité, agit de manière bénévole comme go-between entre l'ASLOCA et la GIM. Une proposition de texte est prête, mais elle n'a pas encore été soumise à l'ASLOCA.

M. David Lachat explique que la position de la GIM qui consiste à envoyer un congé d'abord – en cas de non-respect des conditions du règlement de 2009 – est conforme au droit. Tout bailleur annonce son congé puis discute ensuite.

En revanche, un tribunal peut considérer un congé comme «représailles» le cas où un locataire présente une demande rejetée puis se voit notifier un congé. M. Lachat agit en bons offices pour suggérer que la GIM devrait prendre contact avec les locataires pour améliorer ou régulariser sa situation avant d'adresser un congé.

La présidente demande comment se passe la procédure en cas de sous-occupation. M. Lachat explique que d'après le règlement, la GIM «s'efforce de faire une proposition de relogement» mais cette offre peut se faire après la résiliation. M. Lachat explique que la GIM doit prendre contact avec le locataire.

M^{me} Salerno considère que la GIM peut changer sa pratique administrative. Elle peut donner son intention de résilier, avec un délai d'une année avant le congé, comme le font les FIDP. Dans cet intervalle, des propositions sont présentées. C'est une piste, évoquée au conditionnel pour le moment. Cette piste est considérée favorablement par l'ASLOCA.

Un commissaire rappelle que les situations psychologiques sont parfois difficiles à supporter en cas de résiliation. Il considère que la pratique actuelle ne tient pas debout. Il se demande si on ne pourrait pas procéder autrement. M^{me} Salerno répond que la pratique peut justement changer, avec une annonce préalable laissant un délai d'une année avant d'adresser le congé.

Un commissaire demande des précisions: comment fonctionne le congé-représailles? M. Lachat précise: si la GIM prend contact avec un locataire pour annoncer un non-respect des conditions sociales de location, et que ce dernier anticipe en demandant des travaux, il pourrait contester une résiliation ultérieure devant les tribunaux.

M^{me} Salerno rappelle que la procédure actuelle est celle qui sauvegarde le plus les intérêts de la Ville. Si l'on change de pratique, cela peut avoir des impacts négatifs.

Une commissaire se réjouit de ce changement de politique de M^{me} Salerno, s'agissant de la pratique. Elle s'interroge néanmoins sur les personnes âgées, plus fragiles émotionnellement: que se passe-t-il si elles sous-occupent un logement? Les contacte-t-on au préalable? Y a-t-il une limite d'âge?

M^{me} Bietenhader répond que les personnes ayant plus de 70 ans ne connaissent pas de résiliation, en cas de sous-occupation. Par contre, le taux de vacance extrêmement faible – 280 logements attribués par an – ne permet pas de trouver beaucoup de solutions. S’agissant de la fortune, elle rappelle les règles de la conférence nationale, qui autorise une fortune de 4000 francs pour une personne seule et 8000 francs pour un couple. Par ailleurs, la propriété d’un bien immobilier dans le Grand Genève ou d’une résidence secondaire à l’étranger sont des causes valables de résiliation.

Une commissaire demande si une personne de 69 ans reçoit un héritage de 500 000 francs, ne peut-on pas passer le logement social en loyer libre? M^{me} Salerno explique qu’en général, une telle transition ne passe pas devant les tribunaux, et que la GIM devra donc résilier.

Un commissaire se demande si on ne peut pas permettre une période de conciliation. M. Lachat répond que, entre la «prémisse de résiliation» et le congé, le décalage permet un vrai espace pour trouver des solutions. De manière générale, M. Lachat considère que la proportion de cas contestés est assez basse par rapport à la moyenne du marché. Malgré des procédures qui pourraient être améliorées, il considère que la GIM cherche plutôt des solutions que l’inverse. Une affirmation soutenue par M^{me} Bietenhader.

Une commissaire demande si l’identité double – régie commerciale, service social – ne constitue pas un problème, à plus forte raison qu’elle a son propre règlement. M. Lachat rappelle d’abord que la part de litige est en moyenne de 5% alors que la GIM ne connaît qu’environ 0,5% de contentieux. Il évoque ensuite la vocation sociale évidente de la GIM, qui attire 10 000 demandes par année environ.

Un commissaire demande: «Est-il vrai que la Ville compte lever la disposition transitoire empêchant l’application du RDU (art. 17)?» Aussi longtemps que le cadre cantonal – que M. Apothéloz est d’accord de changer – et logistique – s’agissant de l’informatique – ne bouge pas, M^{me} Bietenhader considère peu probable de voir la situation évoluer rapidement. M^{me} Salerno considère néanmoins possible de changer la situation d’ici au second semestre de 2020. L’accès aux données RDU n’empêchera pas la GIM de demander des informations aux locataires.

En réponse à un commissaire, M. Lachat rappelle que beaucoup n’ont pas les moyens de trouver un logement, en témoignent les 10 000 demandes pendantes auprès de la GIM.

Un commissaire se demande si les 10% de logements de la GIM à loyer libre devraient passer en logement social. M^{me} Salerno répond que certains biens

particuliers répondent difficilement au logement social, par exemple en Vieille-Ville ou à la promenade du Pin.

Une commissaire s'interroge s'agissant des proches aidants. M^{me} Bietenhader explique que leurs revenus sont intégrés dans le calcul du loyer, qui passe à la hausse. En cas d'enfants qui ont des revenus, ils sont également inclus dans le calcul.

Une autre commissaire suggère d'avoir des permanences délocalisées de la GIM, une solution considérée comme coûteuse et difficile à mettre en œuvre selon M^{me} Salerno.

La présidente demande si les propositions de textes présentées en commission sont juridiquement acceptables. M. Lachat répond par l'affirmative.

Discussion et prises de position

Le groupe Ensemble à gauche va voter l'ensemble des textes. Il considère que la GIM est peu encline à voter, adopter et mettre en œuvre le RDU. Sur la résolution, il considère important de rappeler que beaucoup de locataires ont peur quand ils reçoivent des documents légaux tels que des résiliations.

Le Mouvement citoyens genevois va voter pour le projet de délibération PRD-174 et contre les projets de délibérations PRD-173, PRD-175, PRD-176 ainsi que la résolution R-223 en expliquant que les logements sociaux doivent s'adresser en priorité à ceux qui en ont besoin.

Le Parti socialiste, considérant que les nombreux problèmes soulignés ne concernent pas le règlement de la GIM mais son application, refusera les propositions destinées à le changer. En revanche, il votera la résolution R-223, afin d'envoyer un message clair à la GIM, notamment sur ses pratiques.

Le Parti libéral-radical votera les projets de délibérations PRD-173, PRD-174, PRD-175, PRD-176 ainsi que la résolution. Il présente deux amendements (évoqués plus bas).

Les Verts se réjouissent que les discours ont évolué durant les auditions et que les propositions évoquées soit compatibles avec le droit du bail. Ils voteront les cinq textes et les amendements.

L'Union démocratique du centre votera les projets de délibérations PRD-173, PRD-176 et la résolution R-223, s'abstiendra sur le projet de délibération PRD-174 et votera contre le projet de délibération PRD-175.

Le Parti démocrate-chrétien, absent, n'annonce pas de vote.

Votes

Amendement du Parti libéral-radical sur la résolution R-223

«Une lettre d'intention informant le locataire de sa situation et de la résiliation probable en application du règlement doit être adressée préalablement à toute résiliation effective.»

Amendement du Parti libéral-radical sur le projet de délibération PRD-176 (ajout)

«au 31 décembre 2019».

Votes finaux

Le projet de délibération PRD-173 est accepté par 8 oui (2 EàG, 1 Ve, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC) contre 5 non (4 S, 1 MCG).

Le projet de délibération PRD-174 est accepté par 9 oui (2 EàG, 1 Ve, 3 PLR, 2 MCG, 1 UDC) contre 4 non (S).

Le projet de délibération PRD-175 est refusé par 7 non (4 S, 1 UDC, 2 MCG) contre 6 oui (3 PLR, 2 EàG, 1 Ve).

L'amendement du Parti libéral-radical au projet de délibération PRD-176 est accepté par 7 oui (1 Ve, 3 PLR, 2 EàG, 1 UDC) contre 6 non (4 S, 2 MCG). Le projet de délibération PRD-176 amendée est accepté par 7 oui (3 PLR, 1 UDC, 1 Ve, 2 EàG) contre 6 non (2 MCG, 4 S).

L'amendement du Parti libéral-radical à la résolution R-223 est accepté par 11 oui (4 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 PLR, 2 EàG) contre 2 non (MCG). La résolution amendée est acceptée par 11 oui (4 S, 3 PLR, 2 EàG, 1 Ve, 1 UDC) contre 2 non (MCG).

PROJET DE RÉOLUTION AMENDÉE R-223

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

Une lettre d'intention informant le locataire de sa situation et de la résiliation probable en application du règlement doit être adressée préalablement à toute résiliation effective.

2010

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2019 (après-midi)

Projets de délibération et résolution: résiliation de baux à la GIM

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE PRD-176

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article unique. – L'article 17 (disposition transitoire) du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève est abrogé au 31 décembre 2019.

Liste des abréviations

ALGIM	Association des locataires de la GIM
ASLOCA	Association suisse des locataires
AVS	Assurance-vieillesse et survivants
CGI	Chambre genevoise immobilière
CL	Commission du logement
DFL	Département des finances et du logement
FIDP	Fondations immobilières de droit public
FVGLS	Fondation de la Ville de Genève pour le logement social
GIM	Gérance immobilière municipale
LC 21 531	Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève
LUP	Logement d'utilité publique
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
RDU	Revenu déterminant unifié

La présidente. Les votes seront quelque peu compliqués... Il y a passablement d'amendements proposés par le Conseil administratif, je vous le dis déjà. Je pense que M^{me} Salerno donnera peut-être une explication au fur et à mesure. Je les ai tous ici... Il y a un ordre dans lequel il faudra les soumettre au vote. Mais d'abord, je passe la parole aux présidents de commission, M. Jean Zahno et M^{me} Uzma Khamis Vannini. M^{me} Khamis Vannini prend la parole... (*Brouhaha.*)

M^{me} Uzma Khamis Vannini, présidente de la commission du logement

(Ve). Je vous remercie, Madame la présidente. Ces différents textes s'inscrivent dans un contexte tout à fait particulier. (*Brouhaha.*) Je ne m'entends plus, là... (*La présidente frappe du marteau.*) Je disais donc qu'ils s'inscrivent dans le contexte particulier où des baux ont été résiliés pour déloger des personnes âgées. La pénurie du logement, c'est quelque chose de connu; la Gérance immobilière municipale (GIM) n'a pas à procéder de telle manière.

Dans un premier temps, ces résiliations ont été dénoncées par l'Association suisse des locataires (ASLOCA), ce qui en tout cas a eu pour conséquence d'ouvrir le débat et nous a valu les différents textes que nous allons traiter aujourd'hui. Plusieurs séances ont eu lieu dans le cadre de la commission, et tant la magistrature que son service ont pu se prononcer sur les différents dossiers.

Il en ressort un certain nombre de choses. D'une part qu'une personne âgée qui a besoin de rester dans son logement manque de moyens pour pouvoir s'opposer, dans certaines conditions, à ces résiliations, d'autre part que nous souhaitons, en tout cas nous, les Verts, que l'on ait une politique respectueuse envers les personnes âgées afin qu'elles puissent rester le plus autonomes possible. Dans ce cadre-là, nous avons aussi le souci que des personnes qui ont passé un certain nombre d'années dans un quartier qu'elles connaissent ou qu'elles fréquentent puissent rester dans leur logement. Ça permet de maintenir ces personnes plus autonomes plus longtemps, avec une aide à domicile le cas échéant. (*Brouhaha.*) Je vois que la question du logement intéresse moyennement cette salle, étant donné le brouhaha ambiant...

Entre une limace et un escargot on trouve toujours l'escargot plus sympathique parce qu'il a sa maison sur le dos. C'est pareil ici, les gens sont plus sympathiques quand ils ont un toit sur la tête. Cette situation a été rendue particulièrement délicate et difficile pour les personnes qui se sont vu résilier leurs baux de manière très abrupte et assez inhumaine, alors que le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève prévoit qu'on le fasse autrement.

Cela dit, les travaux en commission ont été particulièrement constructifs, car les services ont pu s'expliquer, notamment sur la raison pour laquelle ils avaient procédé de cette manière-là. Dans l'intervalle, des négociations ont été entreprises. La magistrature est venue à plusieurs reprises, accompagnée, expliquer pourquoi il était nécessaire de procéder ainsi. Partant de cette discussion et de ces travaux en commission, nous avons pu accepter un certain nombre de textes sur lesquels vous aurez à voter aujourd'hui.

J'attire toutefois votre attention sur un point. Il y a eu énormément de travaux en commission, mais j'apprends à l'instant que des amendements seront déposés par le département. Soit... Nous les étudierons. Cela étant, compte tenu de toutes

2012

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2019 (après-midi)

Projets de délibération et résolution: résiliation de baux à la GIM

les informations que nous avons eues et des auditions que nous avons faites, il y a peu de chance que nous puissions les accepter. Nous prendrons cependant position en tenant compte de ces nouveaux amendements. Cela étant, il y a eu suffisamment de travaux en commission pour pouvoir déposer ces amendements à ce moment-là.

La présidente. Merci, Madame la présidente de commission. Est-ce que M. Jean Zahno veut s'exprimer aussi comme président? Je ne le vois pas... Je vous en prie, Monsieur Zahno, vous avez la parole.

M. Jean Zahno, président de la commission du logement (UDC). Merci, Madame la présidente. Lors de l'examen de ces projets de délibération, nous avons interpellé et fait venir toutes les personnes concernées, qui sont normalement très actives dans le domaine immobilier. Alors pourquoi semble-t-il y avoir une crise importante? Je veux juste rappeler que la Chambre immobilière considère que le taux de vacance permettant une certaine liberté de mouvement dans le marché est de 1,5%; or Genève en est à 0,5% d'appartements vacants. Nous sommes donc dans une crise, il manque des appartements et il est clair que ça se répercute aussi sur la GIM.

Ensuite, il y a eu ces transferts de règlement. Nonante pour cent des locataires qui dépendaient du règlement de 1970 sont passés sous le nouveau règlement de 2009, un certain nombre d'anciens contrats n'ayant donc pas encore été repris. C'est surtout avec ces locataires-là qu'il y a eu des problèmes.

Y a-t-il eu des abus? M^{me} Salerno a expliqué les cas, les modifications de contrat. Il y a des gens qui, d'un seul coup, ont plus de fortune, qui ont plus de revenu, et on doit appliquer un certain règlement. Il y a donc tout le côté humain dans le processus pour négocier soit un départ soit la possibilité de retrouver un appartement. Il y a effectivement encore des choses à faire.

Un travail très sérieux a donc été fait par la commission du logement, qui a convoqué tous les acteurs intéressés, et il me semblait qu'on avait plus ou moins trouvé un accord pour retrouver le calme. Des amendements sont présentés aujourd'hui; nous allons les étudier et nous reviendrons dessus.

M. Olivier Gurtner, rapporteur (S). Mesdames et Messieurs les conseillers et conseillers municipaux, je commencerai par rappeler les éléments importants aux membres du Conseil municipal et à celles et ceux qui nous écoutent.

A titre d'information générale tout d'abord, la Ville de Genève, comme vous le savez, a la GIM parmi ses services. Elle gère 5382 logements, dont environ 4900 à caractère social, dont certains sont en dehors du territoire de la ville de Genève. La GIM gère actuellement beaucoup de demandes, dont 27% sont des demandes d'urgence qui impliquent souvent des acteurs sociaux comme le Service de protection des mineurs ou le Centre social protestant. La GIM encourage cependant la mixité avec du loyer libre, qui est passé ces dernières années de 250 à 520 logements. En moyenne, 280 logements sont attribués chaque année.

Dans ce contexte, les locataires sont soumis à un règlement qui fixe deux conditions principales pour bénéficier d'un logement social: un niveau déterminé de revenu et un nombre de personnes en rapport avec le nombre de pièces de l'appartement. Si l'un de ces critères n'est plus respecté, une procédure peut s'ouvrir pour régulariser la situation, reloger les personnes, rehausser le loyer ou résilier le bail.

En avril 2018, cinq propositions ont été déposées dans ce plénum. Toutes concernaient la GIM et la gestion des logements sociaux par ce service. Elles demandent en substance – j'y reviendrai plus tard dans le détail – la non-résiliation de baux pour les personnes de plus de 64 ans ou de 65 ans qui sont à l'AVS, la non-résiliation pour les personnes de 70 ans et plus, l'application du revenu déterminant unifié (RDU) pour la détermination du loyer, l'absence de résiliation en cas de refus du règlement en 2009. Il y a aussi une résolution qui demande un traitement plus humain des dossiers.

J'ai plutôt l'habitude de faire court, je crois que vous le savez, chers conseillers et conseillers municipaux. En l'occurrence, comme le dossier est assez technique, je me vois dans l'obligation de faire un peu plus long que d'habitude – je vous prie par avance de m'en excuser.

La commission du logement a réalisé un important travail pour comprendre la situation, écouter les autorités et les locataires. Elle a étudié la problématique durant neuf séances, entre avril 2018 et février 2019. Elle a auditionné seize personnes, issues de neuf institutions, organes ou collectivités, notamment le département des finances et du logement (DFL), l'ASLOCA, l'Association de locataires de la Ville de Genève/GIM (ALGIM). Ce temps d'écoute était très important et nécessaire.

Pour information, le rapport a été adressé le 29 mai au Service du Conseil municipal à la suite de l'adoption, le 16 mai, du dernier procès-verbal de séance de commission qui validait les discussions. A l'inverse du rapport qui suit la chronologie, je vous propose de vous faire ici un rapport objet par objet, avec à chaque fois le détail des présentations, l'état des discussions et évidemment une synthèse.

Je traite les deux premiers objets ensemble parce qu'ils évoquent le même problème, la limite d'âge. Le premier, le projet de délibération PRD-173: «Stop aux résiliations de bail abusives», demande en substance que les locataires à l'AVS, âgés de 65 ans pour les hommes et de 64 ans pour les femmes, ne puissent plus recevoir de résiliation de bail, sous réserve des exceptions indiquées à l'alinéa 2 de l'article 15A, relatives au taux d'occupation et à la détermination des revenus. La deuxième proposition, le projet de délibération PRD-174: «Pour le maintien des seniors dans leur quartier» – c'est également un article unique – demande que les contrats de bail pour des logements dont l'un des occupants est âgé de 70 ans et plus ne puissent plus être résiliés par la GIM.

Durant une première séance, les deux premières auteures du second texte, Maria Pérez et Brigitte Studer, ont expliqué avoir été alarmées par des cas de personnes âgées de plus de 70 ans qui se voyaient signifier une résiliation, alors même qu'elles habitaient depuis vingt, trente, quarante ans dans un même logement. Les déposantes soulignent le stress et la détresse vécus par ces personnes déboussolées et peu au courant du droit du bail ou des conditions réglementaires. L'objectif de leur projet de délibération est donc de ne plus mettre à la porte des personnes âgées, qui en resteraient traumatisées.

Les déposantes contestent notamment la méthode de la GIM: les locataires reçoivent une résiliation de bail comme préambule aux discussions. L'une des déposantes considère que c'est terrorisant, l'autre que la GIM ne fait pas assez d'efforts pour proposer des relogements, alors que cette mesure est clairement encouragée et indiquée dans le règlement.

S'agissant du projet de délibération PRD-173, qui concerne les personnes à l'AVS, M^{me} Richard et M. Brandt sont venus expliquer leur projet, qui demande d'interdire les résiliations de bail pour les personnes âgées de 64 ans pour les femmes et de 65 ans pour les hommes. Les déposants ont rappelé que les personnes ont peu de moyens pour constituer leur caution de loyer et pour se défendre par des moyens judiciaires.

La commission a ensuite auditionné l'ALGIM, qui est venue expliquer que ses membres et habitants sont confrontés à des résiliations de bail incompréhensibles et à une attitude de la GIM jugée abrupte. Pour des personnes âgées dont les enfants ont quitté le logement, la GIM refuse d'entrer en matière sur des échanges d'appartements. Au surplus, ses représentants citent des cas de résiliations pour des personnes de plus de 70 ans et de congé-représailles. L'ALGIM a rencontré la présidente du département et la directrice de la GIM, qui leur ont expliqué qu'un entretien préalable n'est pas possible dans ce cadre dans la mesure où il ouvrirait la voie à l'invocation du congé-représailles, ce qui peut faire annuler un congé. Cet argument a été dénoncé par l'ALGIM. De manière générale, l'ALGIM ne remet pas en cause le règlement, mais la façon dont il est appliqué,

d'après eux, par la GIM: manque de transparence, arbitraire, interprétation très dure du règlement.

L'ASLOCA, autre acteur auditionné dans le cadre de l'examen de ces deux premiers objets, a constaté pour sa part une recrudescence des résiliations de bail provenant de la GIM. Ils ont connaissance d'une soixantaine de cas mais estiment qu'il y en a certainement plus. Il est en effet difficile, d'après eux, d'avoir une vision globale, entre les locataires qui n'osent pas affronter la GIM et ceux qui se défendent sans passer par l'ASLOCA.

L'ASLOCA partage la volonté du DFL d'appliquer le nouveau règlement. En revanche, elle dénonce les méthodes de la GIM. Des courriers de résiliation sont envoyés aux locataires concernés au format type, sans explication circonstanciée ni discussion préalable avec eux. L'article 15 du règlement stipule dispose pourtant que, je cite: «Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement.» Par ailleurs, le même article dispose que, je le cite encore une fois: «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.» Mais dans la réalité, la GIM résilie puis discute. L'ASLOCA a qualifié ces méthodes de «critiquables humainement, car la perte d'un logement [spécifiquement] à Genève peut représenter un stress énorme.»

Ont également été reçus des acteurs cantonaux, en l'occurrence l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP). Leurs représentants nous ont expliqué que, en cas de sous-occupation dans le canton, l'OCLPF contactait le locataire pour vérifier la situation et expliquer l'éventuelle résiliation. Les locataires âgés de 70 ans et plus sont en revanche exempts de résiliation et, en cas de décès du conjoint, donc de risque de sous-occupation, le locataire a deux ans pour trouver une solution avant de se voir notifier une résiliation.

Auditionnée également, la Chambre genevoise immobilière (CGI) a expliqué que la non-résiliation après 64 et 65 ans, proposée par le projet de délibération PRD-173, fait écho selon elle à la pratique courante en droit du bail, à savoir de prévoir une phase de transition avec une prise de contact préalable. La CGI a également suggéré que soit organisée une bourse d'échanges entre locataires, sous l'égide de la GIM. Elle estime enfin qu'une prise de contact avec le locataire ne saurait être considérée comme une forme de résiliation.

Le DFL a également été auditionné, y compris la GIM. Il est rappelé que la gestion de la GIM a fait l'objet d'un audit par la Cour des comptes, qui s'est conclu de manière positive. On compte environ 81 procédures en résiliation dont 41 ont permis de trouver un accord. Autrement dit, il existait à ce moment-là une soixantaine de procédures ouvertes. Il est aussi précisé que, dans 95% des cas, la défense du locataire est assurée par l'ASLOCA. Des discussions

sont d'ailleurs en cours entre l'ASLOCA et la GIM. C'est M. David Lachat, anciennement M^e David Lachat, avocat, qui agit de manière bénévole comme *go-between* entre l'ASLOCA et la GIM, afin de trouver une position commune.

M. Lachat explique que, selon lui, la pratique de la GIM, qui consiste à envoyer d'abord un congé en cas de non-respect des conditions du règlement de 2009, est conforme au droit. Tout bailleur annonce un congé puis discute ensuite. Il ajoute qu'un tribunal peut en revanche considérer un congé comme «représailles» dans le cas où le locataire présente une demande rejetée, puis se voit notifier un congé. Cela tend à contredire l'argument de la GIM.

En cas de non-respect des critères, les locataires reçoivent donc un courrier de résiliation, ils sont informés qu'ils devraient recevoir des propositions de relogement et des coordonnées de contact – c'est ce qu'affirme la GIM. Dans la plupart des cas, ces propositions seraient cependant rejetées, notamment pour des problèmes de qualité ou de quartier. En 2017, 57 échanges ont pu être réalisés.

Sur la question de l'âge, la GIM ne fixe pas de règle uniforme, considérant que la condition physique d'une personne est aussi liée au métier exercé durant la vie active. En cas de séparation douloureuse ou de divorce, la GIM pratique une tolérance. Le DFL estime que la proportion de contentieux est peu élevée – 81 dossiers sur 5382 logements. S'agissant de la résiliation, la GIM considère qu'elle applique une politique relativement sévère mais qu'elle répond à la demande élevée de logements.

Le DFL souhaite en outre rappeler le contexte de période électorale du Conseil d'Etat qui prévalait lors du dépôt des propositions des conseillers municipaux en avril 2018, mais considère quoi qu'il en soit qu'il est important d'écouter certaines critiques, notamment sur l'âge limite. Le DFL considère aussi que la GIM peut changer non pas le règlement mais sa pratique administrative, en donnant son intention de résilier avec un délai d'une année avant le congé, comme le font les Fondations immobilières de droit public (FIDP), intervalle durant lequel des propositions seraient présentées. C'est une piste, évoquée au conditionnel pour le moment, et qui est considérée favorablement par l'ASLOCA. Tels sont donc les éléments synthétisés pour les deux premiers objets.

Pour le projet de délibération PRD-175, intitulé «Pour une politique sociale du logement cohérente en Ville de Genève», l'article unique propose que les locataires en place avant l'entrée en vigueur du règlement de 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville et dont le logement subit de ce fait un changement de statut ne puissent voir leur contrat de bail résilié pour ce motif. Les déposantes, M^{mes} Pérez et Studer, ont expliqué que c'était notamment un problème de signature, puisqu'on présentait aux locataires le nouveau règlement à signer sans possibilité de discuter ni de connaître son impact notamment sur leur calcul de loyer, à plus forte raison que le RDU

n'est toujours pas appliqué. L'ALGIM, pour sa part, critique ce changement du règlement, imposé en 2009 par des courriers évasifs et peu circonstanciés. Le DFL ainsi que la GIM rappellent que ce règlement relève principalement d'un choix politique et précisent que la justice a donné raison sur le fait de forcer l'assujettissement de tous les locataires au dernier texte voté. Les différences entre locataires créeraient en effet une inégalité de traitement.

S'agissant de la quatrième proposition, le projet de délibération PRD-176, «Pour un calcul du loyer des locataires de la Gérance immobilière municipale qui soit enfin transparent et qui simplifie la vie des locataires», son article unique dispose que, je cite: «L'article 17 (disposition transitoire) du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève est abrogé.» Cela implique donc l'application du RDU comme outil de calcul, lequel est précisément suspendu pour le moment par cette disposition transitoire.

Les déposantes, M^{mes} Pérez et Studer, ont proposé que la GIM emploie donc ce RDU pour calculer les loyers applicables. C'est une revendication partagée par les milieux de défense des locataires, notamment l'ASLOCA, qui le voit comme un moyen transparent et compréhensible. Les auteures expliquent que le RDU est déjà utilisé dans douze prestations sociales, notamment le subsidé de l'assurance-maladie et les prestations complémentaires AVS/AI. Cette demande est également partagée par l'ALGIM.

Dans ce contexte a été auditionné le Centre de compétences du RDU, qui a expliqué son fonctionnement. Ce mécanisme prend sa source sur des données de l'Office cantonal de la population et de l'Administration fédérale des contributions. Il est basé sur le bordereau de taxation, ce qui veut dire que le RDU a concrètement deux ans de retard par rapport à la situation concernée. L'OCLPF avait cependant expliqué qu'il est possible d'adapter sa tarification en fonction d'éléments nouveaux.

La commune de Plan-les-Ouates, qui a aussi été auditionnée, nous a expliqué que le RDU n'était pas appliqué pour déterminer les loyers mais qu'il était utilisé pour les restaurants scolaires ou les crèches. Elle considère que ce moyen est égalitaire et objectif pour estimer la situation financière concrète d'un individu. Le DFL, pour sa part, n'applique pas le RDU, car il considère que le retard de deux ans n'est pas idéal pour comprendre la situation présente d'une personne. Le Canton admet que les FIDP ont eu des soucis avant d'appliquer uniformément le RDU. Durant les travaux de commission, le DFL a considéré qu'il serait en revanche possible de changer la situation et d'intégrer le RDU environ au deuxième semestre 2020.

Le cinquième objet est la résolution R-223: «La Gérance immobilière municipale mène-t-elle vraiment une politique sociale?» Je ne vais pas refaire état de toutes les discussions à ce sujet, car c'est un peu ce qui a été dit sur les autres

objets. Il est donc difficile de considérer qu'une discussion en tant que telle concernait uniquement cet objet.

Les deux premiers projets de délibération PRD-173 et PRD-174 ont été acceptés par la commission. Le projet de délibération PRD-175 a été refusé. Quant au projet de délibération PRD-176 et à la résolution R-223, ils ont été amendés et acceptés. J'en ai terminé. Je suis navré d'avoir fait ou trop court ou trop long – selon le désir des intervenants. Je suis en tout cas disponible, en tant que rapporteur, pour des questions ou des éclaircissements complémentaires.

La présidente. Merci, Monsieur le rapporteur, pour ce rapport précis. Je salue à la tribune notre ancien collègue et député, M. Yves de Matteis. (*Applaudissements.*) Sans plus tarder, je donne la parole à M^{me} Salerno.

Premier débat sur les rapports PRD-173 A/PRD-174 A/PRD-175 A/PRD-176 A et discussion sur le rapport R-223 A

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Merci, Madame la présidente. Mesdames et Messieurs, je commencerai peut-être mon intervention par un petit rappel historique. En 2007, on avait en Ville de Genève six règlements sur la GIM. Ils se déclinaient selon l'entrée du locataire dans un logement de la Ville de Genève. Et parce qu'on avait une multitude de règlements et donc de bases juridiques qui déterminaient le rapport au locataire, le Conseil administratif, puis le Conseil municipal, avaient décidé de faire un travail ambitieux sous l'égide d'un expert du droit du bail. Il a déjà été cité, c'est M. David Lachat, qui écrit depuis de nombreuses années un ouvrage de référence au niveau suisse sur le droit du bail. Le Conseil municipal a voté en 2009 et appliqué en 2010 le nouveau règlement unique pour les locataires de la GIM.

C'était déjà un travail très important de cohérence de la base réglementaire. Je maintiens le fait qu'il était essentiel. On le voit d'ailleurs dans les différents rapports, que ce soit celui du Contrôle financier ou de la Cour des comptes; vous ne pouvez pas avoir en Ville de Genève, dans d'autres communes ou à l'Etat, une prolifération de bases légales au motif qu'elles sont historiques – et elles ont un sens parce qu'elles sont historiques – avec une population de locataires qui, selon le moment où ils sont rentrés dans la relation contractuelle avec la Ville, héritent, selon la période, d'avantages ou de difficultés.

On pourrait donner cet exemple sur de nombreuses bases réglementaires de la Ville de Genève. La première qui me vient en tête, c'est certainement le statut du personnel. Il datait des années 1950, il n'avait pas été revisité, ni profondément retoilé. Ce n'est pas possible de fonctionner au XXI^e siècle avec des bases

légales juridiques anciennes. Mais nous avons cela en Ville. C'était d'ailleurs une critique portée par le Conseil municipal, plutôt sur les bancs de gauche, et qui était fortement relayée durant des années par l'ASLOCA, puisqu'on avait une démultiplication de bases qui rendait incompréhensible le corpus légal qui lie le propriétaire, en l'occurrence la GIM, et ses locataires. Je rappelle qu'on parle ici de 4861 baux à caractère social.

On a eu une deuxième difficulté en 2007, car 43% des locataires de la GIM ne remplissaient plus les conditions qui donnaient accès à un logement à caractère social. Alors on peut se dire que ce n'est pas un problème parce que chacune et chacun a en définitive le droit d'avoir un logement. M^{me} Uzma Khamis Vannini nous disait qu'un escargot est plus sympathique qu'une limace. Je ne sais pas si j'utiliserais cette même métaphore, mais on va dire que le fait d'avoir dans un parc à caractère social 43% de personnes qui remplissaient les critères à un moment donné mais qui ne les remplissent plus par la suite nécessite quand même de poser quelques conditions. Ça pose aussi quelques questions.

Ça veut dire concrètement que la Ville finançait des locataires qui auraient pu avoir accès à d'autres catégories de logement et que le logement pour lequel nous avons investi, en Ville de Genève, ou que nous financions à la fois socialement mais également dans un effort à la personne et à la pierre, ne correspondait plus aux critères des locataires. Là aussi on pourrait dire que ce n'est pas grave, qu'un locataire, c'est un locataire – je l'ai entendu dans cette enceinte. C'est juste, la pénurie de logements existe depuis plus de cinquante ans dans ce canton, et elle est dure pour tout le monde. Mais à partir du moment où vous décidez de mettre de l'argent public pour une mission publique qui s'appelle le logement social, il serait à mon avis indécent qu'une personne, par hypothèse conseillère administrative de la Ville de Genève, puisse rester dans ce logement-là au motif que lorsqu'elle était étudiante elle y avait droit. Ces locataires-là n'étaient pas responsables, mais c'était la réalité de 43% des locataires de la GIM.

Alors où en est-on dans l'application de ce règlement? Aujourd'hui, 96% des baux sont assujettis; il y a donc encore 4% des locataires de logements sociaux qui n'y sont pas assujettis. Ce processus a pris beaucoup de temps parce qu'il a fallu changer 4861 relations contractuelles, contrat de bail après contrat de bail. Ça prend beaucoup de temps parce que le droit du bail a été fortement régulé par le législateur fédéral et qu'il y a eu aussi des obligations cantonales pour renforcer la protection du locataire, ce qui fait que le propriétaire, qu'il soit privé ou public, est astreint à la même norme et ne peut pas, parce qu'il a décidé qu'il voulait changer son règlement, se désengager du corpus législatif qui l'oblige.

Ça nous a donc pris beaucoup de temps et, je vous le disais, Madame la présidente, nous avons terminé ce travail-là à 96%. Il a été contesté devant les tribunaux. Nous avons dû aller jusqu'au Tribunal fédéral (TF) pour avoir un jugement

qui valide la pratique de la GIM et de la Ville de Genève, propriétaire de logements qui, à un moment donné, a décidé que 90% de son parc serait à caractère social. Elle aurait pu prendre une tout autre perspective d'affectation, mais c'est ce que, historiquement, la Ville de Genève a décidé. Et oui, elle avait le droit, à partir du moment où elle respectait le droit et utilisait les formulaires officiels, de contraindre ses locataires à respecter le règlement qui a été voté par le Conseil municipal.

Alors de quoi parlons-nous exactement? Je vais y revenir parce qu'en 2018, M. Gurtner et M^{me} Uzma Khamis Vannini l'ont rappelé, le 10 avril 2018, en pleine campagne pour le Conseil d'Etat – petit rappel quand même, j'étais candidate au Conseil d'Etat... – on voit arriver au Conseil municipal toute une série de textes. On en a exactement cinq. Ils sont déposés au Conseil municipal et seront étudiés en commission du logement. Ces textes-là disent en gros qu'on applique mal le règlement; je rappelle que c'est le règlement du Conseil municipal. Je rappelle que, sur les dix dernières années, ce règlement est très largement et abondamment porté en Commission de conciliation en matière de baux et loyers, au Tribunal des baux et loyers, en Cour de justice et au TF. Mais on nous dit dans cette salle, à gauche comme à droite, que le règlement est mal appliqué... Je rappelle que la GIM a eu gain de cause devant les tribunaux.

On nous dit que le règlement n'est peut-être pas si mauvais que ça – il a quand même été fait par un expert du droit du bail, je le répète – mais aussi que la pratique de la GIM, donc de mes collaborateurs et collaboratrices, est totalement inhumaine, vraisemblablement à l'image de la magistrature, n'est-ce pas?... On bouscule les gens, on les traite mal, on ne les écoute pas, on fait à peu près n'importe quoi sans aucun discernement... C'est la raison pour laquelle j'ai transmis à la commission du logement ainsi qu'au Conseil municipal – vous l'avez tous reçu vendredi – un arrêt de 22 pages de la Cour de justice, que je vous ai invité à parcourir et à lire et qui est l'illustration de tous les arrêts qui ont été rendus, Madame la présidente, s'agissant de la pratique que mes collaborateurs et collaboratrices ont eue avec nos locataires. Je lis la page 17: «Dans l'espèce, il apparaît que l'intimée [- c'est la Ville de Genève -] a fait le choix de résilier le bail pour sa prochaine échéance contractuelle du 30 avril 2018. Elle a donc mis en œuvre son droit de la manière la plus rigoureuse possible, renonçant à agir par la voie d'un congé anticipé. Il ne peut donc lui être fait grief d'avoir fait valoir ses droits sans ménagement.»

Jamais, Madame la présidente, jamais, pour la Ville de Genève, la GIM n'a eu de jugement d'une instance judiciaire, que ce soit le Tribunal en matière de baux et loyers, la Cour de justice, voire le TF, bien qu'il y ait eu très peu de procédures menées jusqu'au bout contre la Ville au TF – elles l'ont principalement été par l'ASLOCA – qui disait que les services avaient traité les locataires sans ménagement.

Le droit du bail, Mesdames et Messieurs, chers collègues, est compliqué. Il est procédural. Si vous ne prenez pas le bon formulaire, vous êtes cassé devant les tribunaux. Vous devez recommencer la procédure au début et garantisiez ainsi à votre locataire trois années de sursis parce que la procédure a mal été menée. Alors je peux entendre que la procédure puisse paraître abrupte. J'ai toujours dit que je pouvais entendre aussi qu'il était certainement dur de recevoir une lettre de sommation ou de résiliation. Ce que je n'ai jamais pu entendre, en revanche, et que l'on n'a jamais pu factuellement me prouver – et quand je dis «factuellement me prouver», je veux parler de me fournir un arrêt d'une instance judiciaire – c'est le fait que la GIM traite ses locataires sans ménagement. Jamais, jamais la GIM n'a été accusée de traiter ses locataires sans ménagement.

Au contraire, dans les discussions que nous avons eues avec l'ASLOCA – M. Gurtner, rapporteur, en a fait état – l'ASLOCA a dit: «Vous passez beaucoup de temps en Commission de conciliation en matière de baux et loyers. [C'est vrai; parfois durant deux ans, parfois trois ans...] Modifiez votre procédure et faites un premier entretien, puis déposez la résiliation. Vous irez une année en Commission de conciliation en matière de baux et loyers et puis directement au tribunal, qui tranchera.» Ce n'était pas la pratique de la Ville de Genève. On passait en moyenne deux à trois ans à trouver des solutions de relogement à nos locataires. C'est d'ailleurs une des choses que nous avons modifiées dans les discussions avec l'ASLOCA. On peut faire feu de tout bois, et on peut certainement le faire contre moi parce que c'est de bonne guerre, puisque c'est à cela qu'on s'engage lorsqu'on accepte une fonction comme la mienne. Mais je trouve particulièrement injuste, encore aujourd'hui, d'entendre dans la bouche de certains que mes services traitent les locataires sans égard, sans ménagement ou violemment. Ils les traitent dans le respect qui leur est imposé par le droit du bail.

Je reviens sur les motifs de résiliation tels que discutés en commission du logement. Ils sont simples. Quand on est en sous-occupation, par exemple si vous avez un logement de six pièces et que vous êtes deux ou que vous êtes seul, objectivement vous devriez aller dans du plus petit. Vous avez toujours le droit d'avoir un logement, vous avez potentiellement toujours le droit d'avoir un logement à caractère social, mais vous ne pouvez pas, lorsque vous êtes un ou deux, étant donné la pénurie de logements dont M. Zahno a parlé, être dans un logement de cinq ou six pièces, car vous avez aujourd'hui des personnes qui habitent chez des tiers, qui habitent à l'hôtel, voire dans leur voiture.

A partir de là, la GIM fait une pesée d'intérêts, et c'est celle que font toutes les structures qui font du logement social – ça vaut aussi pour la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou pour les FIDP. Vous essayez de faire en sorte que les personnes qui sont dans de grands logements cèdent la place à des familles. On a toute une série de contentieux comme ça, et

je pense que tout le monde comprend clairement celui de la sous-occupation – on y reviendra d'ailleurs lorsque l'on discutera les amendements que j'ai proposés.

On a un autre motif de résiliation, c'est la fortune. Le règlement du Conseil municipal (*ndlr: règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève – LC 21 531*) dit qu'à partir du moment où on a une fortune excessive on doit avoir les moyens de quitter le logement à caractère social dont on a eu besoin à un moment donné mais dont objectivement on n'a peut-être plus besoin aujourd'hui, laisser la place à d'autres et aller dans du logement à caractère libre.

Alors comment ça se passe concrètement en procédure? Le propriétaire, la GIM, fait des propositions de relogement en Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle en fait une, elle en fait deux, elle en fait une troisième... C'est d'ailleurs la raison pour laquelle j'ai augmenté la liste des logements à caractère libre et une conseillère municipale d'Ensemble à gauche avait posé une question à ce sujet. Pourquoi est-ce que je l'ai fait? Parce que lorsqu'on sort des personnes de logements à caractère social pour les mettre dans du logement libre, il faut leur faire des propositions et que, si on a très peu de vacance dans des logements libres, on ne peut pas leur en faire.

De quel niveau de fortune parle-t-on concrètement, Madame la présidente? Là aussi on entend beaucoup de choses dans cette salle, dans les commissions, dans les travées ou encore quand les gens viennent me voir dans mon bureau parce qu'ils trouvent incroyable que la GIM ne soit pas plus conciliante. J'ai la liste de la section contentieux, je l'ai partagée avec les membres de la commission du logement. On ne parle pas de fortune à hauteur de 100 000 francs, 200 000 francs, 300 000 francs... Ce n'est pas de ça qu'on parle. Je ne sais pas qui dans la salle a une LPP ou 300 000 francs sur un compte en banque, mais ce n'est pas de ces niveaux-là qu'on parle, puisque la fortune, ça peut potentiellement être des avoirs LPP. On peut avoir une personne qui était indépendante et qui a sa LPP sur un compte personnel.

Lorsqu'on fait des résiliations, on propose toujours quand même des solutions de relogement car, quand vous êtes propriétaire et que vous arrivez au Tribunal des baux et loyers, vous êtes plus fort dans votre volonté de faire sortir le locataire du logement social si vous proposez des solutions de relogement. Si vous ne lui avez rien proposé, c'est plus compliqué de le faire sortir. A la fin, vous y arriverez quand même, sauf que, potentiellement, il aura encore l'usufruit sur l'appartement à caractère social pendant quatre ans.

Alors je prends des exemples, j'en ai toute une liste... Je vous en donne quelques-uns qui sont significatifs et que j'ai partagés avec la commission du logement. De nouveau, je peux entendre que l'on dise: «Eh bien non, Madame Salerno, ces gens-là sont entrés un jour dans du logement social, c'est leur

appartement et ils ont le droit d'y rester ad vitam aeternam.» Mais je vous rends attentifs à la responsabilité, Mesdames et Messieurs, que vous allez prendre ce soir, car moi j'ai assumé la mienne et je pense que mon rôle est aussi de vous donner des éléments pour que vous assumiez la vôtre.

Quand on parle de revenus excessifs, on est toujours sur des montants qui dépassent les 500 000 francs sur un compte en banque. (*Brouhaha.*) Typiquement, là, j'ai un couple de 60 et de 61 ans. Ils sont dans un quatre-pièces aux Grottes. La fortune se monte à 738 000 francs. C'est une vraie question politique et éthique. Est-ce qu'on est d'accord que des personnes qui ont 738 000 francs de fortune restent dans du logement social? La réponse peut être oui. Je n'ai pas de problème si la réponse est oui. Mais il va falloir assumer que la réponse soit oui, car je viens de vous donner un exemple à 738 000 francs, mais sachez que nous sommes actuellement dans une procédure pour des personnes qui sont dans du logement social et qui ont un niveau de fortune de 1,2 million de francs! (*Brouhaha.*)

Si on est d'accord de se dire que l'argent des impôts de la conseillère administrative mais aussi de la caissière de la Migros ira à fournir un effort dans une politique publique pour des personnes qui ont toutes un niveau de fortune qui dépasse le demi-million et parfois le million... Et non seulement il y a de la fortune – tant mieux pour eux, je trouve ça très bien – mais en plus il y a de la possession immobilière, il y a des biens, des terrains... (*Brouhaha.*) Il y a eu des cas, nous les avons gagnés en procédure... On avait quand même une locataire de la Ville de Genève dans du logement social qui avait deux maisons à Vandœuvres! On peut se dire qu'elle avait le droit de résider dans du logement social parce que c'est son logement, qu'elle l'adore, qu'elle est là depuis vingt ou trente ans, qu'elle a tout son réseau social et qu'elle veut rester dans ce logement-là. On peut faire cette pesée d'intérêts politiques.

Personnellement, je pense que quand on est à des montants de revenus qui dépassent le demi-million, on a bien sûr le droit à un logement, mais ça doit être un logement à caractère libre. Ça ne peut pas, ça ne devrait pas être un logement à caractère social, sauf s'il y a des questions de santé tellement particulières qu'elles rendent inenvisageable le déplacement de la locataire ou du locataire. Mais c'est pour moi le seul bémol qui fait qu'on ne devrait pas, pour des cas de fortune que je juge considérable, aller devant les tribunaux pour la restitution des logements.

Je vous ai envoyés vendredi toute une série d'amendements. Je les ai envoyés vendredi parce que je me suis dit que vous auriez le week-end pour les lire, notamment les membres de la commission du logement. Ils arrivent tard – M. Gurtner le rappelait – parce que la GIM a discuté près d'une année avec des représentants de l'ASLOCA et que des propositions d'amendements ont émergé à la fin.

La représentante des Verts disait que ces propositions d'amendements sont arrivées trop tard et que les Verts ne pourraient vraisemblablement pas les voter

ni les suivre. J'ai quand même été obligée de les déposer, car je pense qu'il y a des choses antinomiques dans les propositions dont nous parlons ce soir, qui ont été acceptées par la commission du logement.

On a voté par exemple une proposition qui porte le magnifique nom de projet de délibération PRD-173. Il interdit la résiliation du bail à partir de l'âge AVS, 65 ans pour les hommes, 64 ans pour les femmes. Mais on a validé parallèlement une autre proposition qui dit que les gens ne peuvent pas voir leur bail résilié à partir de 70 ans. Alors il va quand même vous falloir décider si vous voulez l'âge AVS, qui est aujourd'hui de 64 ans et 65 ans, ou si vous voulez 70 ans.

Si vous faites en séance plénière comme en commission du logement et que vous votiez des propositions dont je ne sais pas comment le Conseil d'Etat les arbitrerait mais qui offrent deux options sur le même sujet, j'ai un peu peur qu'il vous les renvoie pour que vous restatuiez une deuxième fois, et vous avez récemment peu goûté le fait de voter cinq fois sur un même objet. Voulant vous éviter ce chemin-là, j'ai fait ce que je fais assez rarement, j'ai déposé effectivement pas mal d'amendements qui doivent permettre au plénum de décider quel chemin on prend. J'expliquerai une partie de ces amendements au fur et à mesure. Ils émanent des discussions que l'administration a eues avec l'ASLOCA, qui est, je pense, la partie adverse N° 1 de la GIM – je le dis pour celles et ceux qui disent que nous négocions avec nos amis... Ce ne sont pas mes amis. Dans les procédures devant les tribunaux, ils sont très clairement la partie adverse de la GIM. Chacun dans son rôle, ça me va très bien, ça ne me pose aucun problème.

Vous avez toute une série d'amendements car, en définitive – c'est un dernier point – vous ne pourrez pas juste voter des projets de délibérations, les fameux projets de délibérations PRD-173, PRD-174, PRD-176... – parce que vous modifieriez le règlement du Conseil municipal LC 21 531, qui a été voté le 18 février 2009 par le Conseil municipal et qui est entré en vigueur le 8 avril 2009. C'est cette base légale-là que vous allez modifier.

J'entends bien que vous avez fait des propositions qui touchent des articles particuliers du règlement, mais ce soir vous devez prendre le règlement et voter les modifications des articles dans le règlement parce que c'est le règlement qui partira de nouveau en validation devant le Conseil d'Etat. Il y avait différents articles, et c'est la raison pour laquelle je vous ai refait une synthèse article par article, avec des choix multiples – je vous les expliquerai. Je suis désolée si ce n'est pas clair pour tout le monde, j'essaierai vraiment d'être le plus pédagogique possible.

Je vous remercie de m'avoir donné la parole. C'était peut-être très technique et peu politique mais, vous l'aurez compris, pour moi c'est un règlement du Conseil municipal. Le Conseil municipal va devoir faire des choix ce soir. L'administration les appliquera à partir du moment où ce règlement aura été validé par l'instance supérieure, soit le Conseil d'Etat. Certaines options me

semblent plus justes, plus défendables, quand on parle de logements à caractère social payés par les impôts des Genevoises et des Genevois, d'autres le sont moins. Mais en définitive ça ne m'appartient plus aujourd'hui, puisque c'est le Conseil municipal qui votera. Et moi, Madame la présidente, je vous demande le vote nominal sur chaque vote ainsi que sur le vote final.

La présidente. Merci, Madame la magistrate. J'ai juste encore une information à vous faire parvenir avant de donner la parole dans ce premier débat à M. Daniel Sormanni. L'ALGIM nous a interpellés à propos de la pétition qu'ils ont déposée et qui a pris le numéro P-390: «Le droit, pour les locataires, de rester dans leur quartier». Nous n'avions dans un premier temps pas retrouvé cette pétition et nous avons compris tout récemment – ça date d'aujourd'hui – qu'elle a été renvoyée par la commission des pétitions en commission du logement, qui vient de la traiter. C'est M. Mireval qui doit faire le rapport. Si nous avons dû attendre le rapport, il aurait fallu reporter le débat sur les objets du jour. L'ALGIM souhaitait que sa pétition soit traitée avec ces mêmes objets; elle le sera, mais ultérieurement. Le premier débat étant ouvert, je donne la parole à M. Daniel Sormanni.

M. Daniel Sormanni (MCG). Merci, Madame la présidente. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, c'était déjà un débat passionné à l'époque où ces projets ont été déposés, et il en a été de même à la commission du logement. Nous avons accepté une série de projets de délibérations, d'autres non. Je crois que le mieux aurait finalement été de les réunir et de n'en faire qu'un seul objet, puisque certains sont contradictoires. Entre le projet de délibération PRD-173 et le projet de délibération PRD-174, la seule différence, c'est l'âge auquel on met la barrière pour ne plus résilier le bail en cas de sous-occupation. Je crois, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, que nous avons mal embouché cette problématique. Je ne sais pas si nous arriverons à nous en sortir ce soir; en effet, admettons que le projet de délibération PRD-173 soit accepté, eh bien le projet de délibération PRD-174 n'a plus de sens, puisqu'il va moins loin en fixant l'âge limite à 70 ans. Les projets de délibération PRD-175 et PRD-176 parlent d'autre chose, et la résolution, c'est encore autre chose. D'ailleurs, c'est une résolution, c'est une déclaration du Conseil municipal...

Mais j'aimerais rappeler un certain nombre de choses... Dans ce bas monde, personne n'est parfait; ni la GIM ni ce Conseil municipal, ni même moi, d'ailleurs. Personne n'est parfait. Mais il faut quand même reconnaître que sur ce marché du logement, qui est particulièrement chahuté à Genève, il y a quelques organismes qui jouent le jeu et qui essaient de faire au mieux pour les plus faibles de notre société, pour les plus faibles de notre canton. Et les seuls, Mesdames et Messieurs, qui acceptent des gens qui sont à l'aide sociale, au chômage, qui

sont aux poursuites – et il y en a de plus en plus, notamment avec les primes d'assurance-maladie – ce sont les fondations de l'Etat, les FIDP; c'est la GIM et c'est la FVGLS. Quelqu'un peut me dire s'il existe un privé, une régie privée ou un propriétaire privé qui accepte quelqu'un aux poursuites? Non! Personne! Les pauvres de notre société n'ont que trois endroits où ils peuvent aller dans la mesure où on trouve des logements. Trois endroits! Je le redis encore une fois: les FIDP, la GIM et la FVGLS. Rien que de ce fait, c'est une politique sociale. Personnellement, je m'en réjouis et j'espère que ça continuera.

J'en viens au traitement des personnes. Il faut quand même bien se rendre compte d'une chose. Effectivement, c'est difficile de déraciner des gens et, dans la mesure du possible, il faut éviter de le faire. Il n'en demeure pas moins qu'on en paie le prix – je ne peux qu'être d'accord avec ce qu'a déclaré M^me Salerno. Vous savez, c'est dans le budget, vous pouvez aller voir les recettes de la GIM et le coût qu'elle représente... Faites un peu le calcul! Et rajoutez après l'investissement et la rénovation des bâtiments... Eh bien, on en paie le prix en Ville de Genève. Et c'est une bonne chose, puisqu'on aide les plus défavorisés de ce canton pour qu'ils puissent avoir un logement. C'est aussi un droit d'avoir un logement, un toit, d'avoir un logement à un prix raisonnable.

Il ne faut pas non plus que ce soit une rente de situation, comme c'est malheureusement parfois le cas. Mais il y a peu de cas! Il y a 5000 logements à la GIM... Combien y a-t-il de litiges? Je ne sais pas... Vingt, trente, quarante, pas plus. Et encore, une grande partie d'entre eux ont été résolus. Je me suis occupé moi-même du cas d'un couple qu'on m'a signalé. Ils étaient dans un quatre-pièces. On prétendait que leur appartement faisait plus de 100 m². En fait, c'était un petit quatre-pièces de 63 ou 64 m². Le monsieur avait 72 ans et la dame 69 ans. Eh bien, le congé a été retiré, *Punkt Schluss!* (*Brouhaha.*) Des erreurs, il peut y en avoir. On les règle, et je pense que la GIM fait au mieux. Mais personne n'est parfait! Il peut y avoir des erreurs et on peut se tromper. Mais on s'explique!

Quant à la procédure qui est employée, conformément au droit fédéral du logement, à savoir d'avertir les gens et de leur dire: «Attention, là vous êtes en sous-occupation», ou bien qu'on a constaté qu'ils avaient une fortune de X qui dépasse les critères d'attribution des logements et qu'on va résilier leur bail, si on fait ça et si finalement, au bout de la course, après discussion, le bail est résilié, c'est considéré par les tribunaux comme un congé-représailles, et la résiliation est annulée. Ça ne va pas! C'est pour ça qu'il y a eu des discussions entre la GIM et l'ASLOCA, avec l'aide de M^e Lachat, qui était d'ailleurs l'un des piliers de l'ASLOCA à l'époque, pour trouver une solution, entamer le dialogue avec les locataires de la GIM et éviter justement qu'on en arrive là. (*Brouhaha.*)

Il s'avère qu'il est nécessaire d'inscrire dans le règlement un âge au-delà duquel on ne résilie plus le bail pour des raisons de sous-occupation, puisqu'on avait visiblement déjà la pratique de ne plus résilier le bail si on avait 70 ans. Bon,

la commission a décidé, après discussion, de fixer cette limite d'âge à l'âge AVS. Le Mouvement citoyens genevois peut se rallier à ça, il n'y a pas de souci. Mais c'est la seule modification que nous pouvons accepter! Pour le reste, vous ne pourrez jamais régler tous les cas individuels parce qu'il y a probablement 5000 cas individuels! Déjà que le règlement actuel est compliqué, pas facile à appliquer, sans parler de toutes les erreurs que ça a pu supposer...

La présidente. Vous en êtes à six minutes trente, Monsieur le conseiller municipal...

M. Daniel Sormanni. Et il y a bien un certain nombre d'acteurs du logement qui ne s'embarassent pas de discussions ou de négociations. Vous savez, vous ne payez pas votre loyer pendant un mois, le propriétaire – la régie en général – peut vous mettre à la porte! Un mois! C'est le droit fédéral. Ce n'est jamais ce qui se passe à la GIM, et je peux vous garantir que ce n'est pas non plus ce qui se passe à la FVGLS. Pas du tout!

La présidente. Vous êtes à sept minutes, Monsieur le conseiller municipal, vous devez conclure...

M. Daniel Sormanni. J'arrive au bout... Donc, Mesdames et Messieurs, moi je vous invite à accepter en tout cas le projet de délibération PRD-173, qui fixe cette limite d'âge à l'âge AVS – 65 ans pour les hommes, 64 ans pour les femmes – et à refuser le reste parce que ça n'a pas de sens. Ces textes sont d'ailleurs contradictoires.

Concernant les amendements que nous avons reçus, effectivement, ils arrivent un peu à la dernière minute. On va certainement en discuter et je donnerai mon avis après.

La présidente. Monsieur le conseiller municipal, vous reprendrez la parole... Pour l'heure, vous êtes à bientôt huit minutes. Merci. Je donne maintenant la parole à M^{me} Maria Pérez.

M^{me} Maria Pérez (EàG). Merci, Madame la présidente. Je vous prie de transmettre à la magistrate Sandrine Salerno que, si j'avais voulu noyer le poisson et troubler un peu les esprits, je ne m'y serais pas pris autrement. J'aurais envoyé des amendements un vendredi à 17 h avant la séance... Aujourd'hui on essaie de

nous dire que la GIM a fait tout juste, que l'intention politique est simplement de privilégier les plus précaires, qu'on ne fait pas d'omelettes sans casser d'œufs – les œufs, ce sont les locataires qui doivent quitter les logements – et que ce ne sont d'ailleurs que quelques cas épars.

Il est regrettable que nous n'ayons pas reçu la lettre que l'ALGIM nous a envoyée à propos de la pétition qu'ils ont déposée, car elle compte quand même plus de 2000 signatures et elle a la même teneur, à peu de choses près, que le projet de délibération PRD-174 que le groupe Ensemble à gauche a déposé, soit le maintien des seniors dans leur quartier, un calcul du loyer transparent qui simplifie la vie des locataires et une politique sociale cohérente avec le règlement que l'Alternative a voté en 2009. Je vous prie de transmettre également à M^{me} Salerno, Madame la présidente, que ce ne sont pas des textes qui ont simplement été déposés en période électorale, par chicane. Ils reflètent bien le combat que mène Ensemble à gauche depuis près de dix ans, depuis que le règlement de la GIM a été voté.

Alors de quoi parlons-nous? Nous parlons d'informations qui ont été remontrées aussi bien par l'ASLOCA que par les locataires qui se plaignent de la brutalité avec laquelle ils sont traités. Et il ne s'agit pas d'un ou de deux cas épars. A ce qu'il paraîtrait, c'est plutôt une pratique plus ou moins généralisée. Nous parlons également de seniors fragilisés parce qu'ils pensent qu'ils vont être chassés de leur quartier et de leur logement, à qui on ne propose pas de solutions de relogement qui soient valables et qui ne sont même pas accompagnés. On ne leur propose pas de rocade. Les textes qu'on vous propose ce soir ont été rédigés avec les nombreux locataires de la GIM qui sont venus vers nous. Ils ont été rédigés aussi en collaboration avec l'ASLOCA. Nous nous faisons simplement l'écho de ceux qui aujourd'hui estiment que la Ville de Genève n'est pas exemplaire dans le traitement de ses locataires.

Je pense que mes collègues ont déjà tout dit et que le rapport est très clair. Je pense qu'il faut voter ces projets de délibération. Je les prends les uns après les autres... Le maintien des seniors dans leur quartier semble aller de soi... Le vœu de la magistrate – et c'est aussi celui de la majorité des groupes dans cette enceinte – c'est que les gens soient logés. Mais on ne peut pas mettre les locataires les uns contre les autres! Il y a deux choses qui président effectivement à une résiliation de bail pour des seniors: les éléments de fortune et la sous-occupation.

M^{me} Salerno et d'autres groupes n'ont pas arrêté de parler de logement social... Mais il y a une vingtaine d'années le mot social n'existait pas, il s'agissait simplement de logements à bas prix. Si M^{me} Salerno s'en souvient, jusque dans les années 1990, les étrangers n'avaient pas accès à ces logements. J'en sais quelque chose parce qu'à l'époque mes parents n'étaient pas naturalisés et que nous n'avions par exemple pas le droit d'accéder à ces logements. Ce n'était donc

pas si social que ça! C'était simplement des logements dont les loyers n'étaient pas chers et qui, d'ailleurs, ont très faiblement évolué.

Lorsque M^{me} Salerno est arrivée à la GIM, sa volonté a été d'unifier toute une série de règlements, de ne faire plus qu'un règlement puisqu'il y en avait une multitude. C'est là que le mot «social» a été introduit. Mais on peut prendre ça aussi comme un changement d'affectation! C'est-à-dire qu'il y a des gens qui ne payaient pas cher, qui, à l'époque, avaient plus ou moins une fortune ou qui l'ont acquise au fil du temps. Ce règlement traite effectivement de ces changements d'affectation.

Il y a des personnes qui sont rentrées à la GIM il y a une quarantaine d'années – même parfois cinquante, soixante ans – et qui ont peut-être aujourd'hui une certaine fortune. Mais ce sont aussi des personnes qui ont un grand âge, des personnes qui vivent dans un quartier où elles ont tissé des liens et ont des habitudes... On ne peut pas sortir une personne de son quartier sans la fragiliser psychologiquement, émotionnellement, même physiquement – en effet, c'est pour aller où, Madame la présidente?

Toute l'idée des projets de délibération que nous vous soumettons ce soir est de dire qu'il y a eu un nouveau règlement en 2009 et que ce qui en résulte est un changement d'affectation. On ne peut pas expulser les gens en raison de ce changement d'affectation, c'est de ça qu'il s'agit. Nous voulons simplement de la mixité dans les quartiers afin qu'ils ne soient pas juste des ghettos de personnes dans la précarité. Or, la mixité ça s'organise aussi dans un immeuble.

La présidente. Vous devez conclure, Madame la conseillère municipale, vous êtes à sept minutes...

M^{me} Maria Pérez. Très bien, je finis très rapidement sur le RDU. Ça fait dix ans, Madame la présidente, qu'on vit avec un article transitoire. Ce n'est plus tenable. Ça s'est vu où ailleurs qu'on travaille avec un article transitoire?

La présidente. Vous pouvez conclure, s'il vous plaît, Madame la conseillère municipale?

M^{me} Maria Pérez. Alors je reprendrai la parole, je vous remercie...

La présidente. Je donne la parole à M^{me} Salerno, qui a été mise en cause.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Ce n'est pas moi qui suis mise en cause!

La présidente. La GIM...

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Je dirais que c'est la Ville et le service public. On entend M^{me} Pérez, pour laquelle j'ai beaucoup d'estime, dire, je cite: «Il paraîtrait que la GIM a une pratique plus ou moins généralisée de violence de tous ses locataires» – c'est ce qu'elle vient de dire – elle le dit au conditionnel. «Il paraîtrait que la GIM a une pratique plus ou moins généralisée de violence sur tous ses locataires.» D'abord, c'est du conditionnel sur du conditionnel. Il paraîtrait... Non! Il ne paraîtrait pas. Plein de personnes sont venues nous dire qu'il paraîtrait que la GIM... Ça c'est casser du service public, et moi, je ne suis pas d'accord de laisser dire qu'il paraîtrait que mes collaborateurs et mes collaboratrices ont une pratique plus ou moins généralisée de violence sur tous les locataires. Non, Madame la présidente. Non, Madame Pérez! Ce que vous dites est faux. Vous ne pouvez pas le prouver. Ce n'est pas parce que vous avez discuté avec trois personnes dont vous ne connaissez jamais le dossier que vous pouvez prétendre que le service public a pour pratique plus ou moins généralisée – il paraîtrait... – de violenter tous les locataires de la GIM. Ce n'est pas vrai.

Vous dites: «On ne propose jamais de rocade» – c'est ce que vous venez de dire. Je veux que ma réponse soit au *Mémorial*, c'est pour ça que je prends la parole, Madame la présidente. C'est faux. Vous êtes dans l'incapacité matérielle, Madame Pérez, de venir avec un seul dossier pour lequel nous n'avons pas fait de proposition de rocade. Le droit du bail oblige le propriétaire, sauf à donner le délai le plus large, à proposer non pas une mais des solutions de relogement. Ce que vous dites n'est jamais arrivé. Vous ne pouvez pas le prouver; vous avancez sur un terrain qui est faux, qui est mouvant, qui salit le service public, et je ne peux pas vous laisser faire ça.

Dernier point... Je vous assure que je n'ai pas de chaussettes, car si j'en avais, elles tomberaient... J'entends qu'en 2007 on a qualifié le logement de «logement social» parce que, avant cela, les logements de la GIM n'étaient pas à caractère social. Ah bon? Mais enfin, l'aide personnalisée, ça dit quelque chose à quelqu'un dans cette salle? Quand je suis arrivée en 2007, combien de millions d'aide personnalisée étaient inscrits au budget de la Ville? C'était quoi, l'aide personnalisée? C'était une subvention d'aide à la personne, qui était d'ailleurs contestée par l'ASLOCA. Pourquoi est-ce qu'on aidait si ce n'était pas parce qu'on était dans du logement social? Moi je n'ai pas d'aide personnalisée sur mon logement...

Et le problème que j'ai eu en 2007, c'est que nous avions toujours le droit de verser l'aide personnalisée, mais qu'à partir du 1^{er} janvier 2008 elle serait

fiscalisée. Autrement dit, les gens qui auraient dû payer leur loyer, allez, 2500 francs le payaient dans les faits 1000 francs. Le différentiel de 1500 francs, ça s'appelait l'aide personnalisée, et c'était fiscalisé au 1^{er} janvier 2008. Vous alliez donc payer plus d'impôt pour de l'argent que vous n'avez pas vraiment reçu. C'est aussi une des raisons pour lesquelles, financièrement et fiscalement, nous avons fait ce règlement de 2009.

Il y a d'ailleurs encore de l'aide personnalisée dans le budget 2020. Il y a eu des questions à ce sujet en commission des finances. M^{me} Pérez y siège, M. Sormani le sait, je crois que c'est lui qui a posé la question: «C'est quoi, cette ligne?» Eh bien, c'est le reliquat de l'aide personnalisée. On ne peut donc pas dire qu'avant 2009 il n'y avait pas de logement social, qu'il y avait juste des logements bon marché. Non, non, non... Ils n'étaient pas juste bon marché; c'était des logements à caractère social et les gens avaient une aide personnalisée. On pourrait faire toute une discussion sur l'aide personnalisée et sa fiscalisation, que je ne ferai pas ici, mais c'était la réalité de 2007.

M^{me} Annick Ecuyer (EàG). Cette défense et cette persistance à vouloir assurer qu'il n'y a pas de problème, que tout va bien, que les courriers ne sont pas si graves que ça, qu'il y a en fait l'obligation de faire comme ça, c'est assez surprenant. Car les courriers disent en gros: «Vous dégagez!» C'est sympa pour quelqu'un qui a vécu quasiment toute sa vie dans un logement.

On nous a expliqué en commission qu'il y avait l'obligation d'être inhumain parce que l'ASLOCA pourrait peut-être dire sinon, dans le cas où une proposition d'échange était faite, que c'est un congé-punition – on nous a dit des choses comme ça – et que si l'ASLOCA n'abandonnait pas ce possible outil de défense – il y en a d'ailleurs tellement peu dans le droit des locataires en Suisse – ce n'était pas possible de changer ces pratiques-là. Alors oui, vous nous avez quand même expliqué, Madame la magistrate, que c'était inhumain, mais qu'il était obligatoire d'être comme ça, que c'est froid mais que c'est comme ça... en fait, les gens, on s'en fout. (*Brouhaha.*)

Et vous nous citiez six cas, Madame la conseillère administrative – vous transmettez, Madame la présidente – alors qu'au même moment il y a une soixantaine d'autres situations de conflit. Ces situations n'existeraient pas, mais pour prouver que c'est bien le cas, nous aurions dû donner des détails sur les personnes en conflit... Etant donné les discussions que nous avons eues auparavant, ça ne serait pas aussi pour les punir si jamais la personne proteste par rapport à ça? Il y a en tout cas une nette différence entre ce qui a été dit par la magistrate et la situation concrètement vécue par les locataires concernés. C'est plutôt étonnant. Nous aimerions bien comprendre pourquoi il a été impossible d'avoir une concordance entre les deux chiffres et vous dites finalement que c'est minime, que c'est presque rien.

L'expert du droit du bail qu'on a cité a un avis contraire sur cette question-là. Non, ce n'était pas obligatoire d'être aussi incisif et de ne pas faire de proposition d'échange au prétexte que la Ville perdrait toute possibilité d'expulser la personne si jamais... Il faut bien savoir sur quoi on se base quand on parle d'expertise, car l'expertise va dans tous les sens.

Vous parliez d'humanité. Vous disiez que la GIM n'avait jamais été jugée comme étant «inhumaine» par les tribunaux. Eh bien, si vous n'êtes pas en train d'exterminer vos locataires, il n'y a aucune raison que la question de l'humanité soit jugée par les tribunaux, c'est évident! Les tribunaux jugent si oui ou non vous pouvez virer quelqu'un d'un logement; ils ne vont pas juger autre chose.

En Suisse et en particulier à Genève, on est dans le paradis des propriétaires et des spéculateurs. On a vraiment une protection des plus minimales qu'on puisse avoir pour les locataires...

Une voix. Quoi?

Mme Annick Ecuyer. ... et on est vraiment dans une situation où la Ville, et à une plus large échelle le Canton, se sont montrés extrêmement timides, voire coupables de ne pas avoir fait de politique correcte en matière de logement, d'avoir minimisé les constructions de logements qui soient accessibles, d'avoir des politiques de construction qui ne soient pas du tout pour la majorité de la population mais au contraire uniquement, évidemment, pour une petite partie qui est fortunée. Alors on se retrouve depuis des dizaines d'années dans une situation de crise majeure, et ce n'est pas nouveau.

On est donc dans une situation où les personnes ne peuvent pas partir comme ça. Vos enfants partent, votre époux décède, vous devez quitter le logement parce que vous êtes en sous-occupation... C'est évident, vous devez partir, alors autant avoir votre enfant qui n'a pas de travail avec vous à la maison; comme ça vous pouvez rester, vous pouvez avoir un logement. Autrement, débrouillez-vous! Parce que c'est loin d'être évident actuellement, les logements! Si vous avez un logement insalubre, les régies ne vont pas se presser pour vous reloger. Il n'y a pas de défense de ce côté-là, il n'y a pas de garantie d'avoir un toit. On est très loin de la situation où la Ville aurait une politique volontariste en matière de logement qui justifierait des pratiques aussi violentes.

Le RDU... Oui, c'est bien, le RDU, ça fait plus de dix ans qu'il aurait dû être appliqué. Et pourquoi le RDU ne pouvait-il pas être appliqué? Quelle aurait été la catastrophe? On nous a expliqué que c'était parce qu'on a un décalage de deux ans. C'est terrible qu'un locataire reste un an de plus que ce qu'il

pourrait théoriquement rester selon son évolution de situation... On peut par contre demander au locataire, en l'absence du RDU, plein d'informations personnelles, puisque, quand vous êtes pauvre à Genève, vous n'avez aucune vie privée. C'est comme pour l'Hospice général, vous êtes complètement à nu par rapport aux autorités, à toutes les personnes intermédiaires que vous rencontrez pour ça. Tout le monde connaît votre dossier personnel et sait ce que vous avez gagné, ce que vous avez sur votre compte. On sait tout de votre vie personnelle... La vie privée, ce n'est pas pour les pauvres à Genève. Dans ce cadre-là, le RDU offre clairement un minimum de protection parce que le calcul est fait une fois et qu'on n'a pas besoin de se mettre à nu devant toutes les institutions. Ça serait un minimum que de l'appliquer enfin, et on aurait dû le faire il y a longtemps.

Vous parlez aussi de conflit entre les textes proposés, Madame la magistrate. Sérieusement, même si par miracle les deux textes sur la limite d'âge étaient adoptés et en vigueur en même temps, puisque c'est évident qu'il y a un texte qui fixe la limite plus tôt, vous ne pourriez quand même pas être virée à 64 ans si vous êtes une femme.

Après, vous dites que les articles vont changer le règlement, que donc ça ne sera plus une référence, que de toute façon il y a une nouvelle loi en discussion, que de toute façon il n'y aura plus tout ça... Mais ce que vote le parlement, c'est quand même la référence! Je suis désolée, mais s'il y a un nouveau règlement, si des choses changent, ça doit être repris! Nous avons voté de façon très claire, l'intention est très claire, ça a été traité en commission. Avoir un peu de respect sur les demandes qui ont été faites, sur la volonté du parlement, ce serait donc un minimum.

La présidente. Vous devez conclure, Madame la conseillère municipale, vous êtes à sept minutes...

M^{me} Annick Ecuyer. Oui, je vais dire encore deux phrases... D'abord sur l'information... Nous n'avons pas reçu vos amendements vendredi. Ça a été transmis aux chefs de groupe, mais pas aux autres. Nous venons de les recevoir et nous ne pourrions pas les traiter. Nous pourrions peut-être traiter ça à la vitesse où le RDU l'a été, dans dix, vingt ans... Et puis, par rapport à ce que seraient vos motivations...

La présidente. Vous devez conclure, Madame la conseillère municipale.

M^{me} Annick Ecuyer. Je suis désolée, mais vous auriez été au Parti libéral-radical, nous vous aurions aussi attaquée sur les mêmes choses. Si vous êtes de gauche, vous avez peut-être un peu plus de soutien de la gauche, mais nous, nous ne sommes pas comme ça. Si un domaine ne se traite pas correctement...

La présidente. Madame la conseillère municipale, je vous demande de conclure, s'il vous plaît... (*Remarque de M. Sormanni.*)

M^{me} Annick Ecuyer. ... on défend la population avant tout.

La présidente. Je vais reprendre à mon compte la proposition de M. Sormanni, vous devez vous arrêter... Très bien. Merci pour le conseil, Monsieur Sormanni – j'en tiens compte. Le bureau a décidé de clore la liste étant donné que onze personnes se sont inscrites et que tous les partis vont prendre la parole. Je redonne la parole à M^{me} Salerno, qui peut la prendre quand elle le désire.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Merci, Madame la présidente. C'est vrai que c'est un point important ce soir, alors puisque je peux prendre la parole comme je le désire, je ne m'en priverai pas.

M^{me} Ecuyer disait que M^{me} Salerno est venue en commission et que M. Lachat n'avait pas du tout le même avis qu'elle... Ah bon? Mais nous n'étions pas dans la même commission alors, puisque M. Lachat y est à chaque fois venu accompagné de M^{me} Salerno. En l'occurrence, toutes les pratiques de la GIM ont été élaborées sur proposition de M. Lachat. Donc je ne suis de nouveau pas d'accord; on ne peut pas prendre la parole pour dire des contre-vérités: «M. Lachat n'était pas tout à fait d'accord avec M^{me} Salerno...» Si, M. Sormanni l'a dit: M. Lachat était à 100% avec M^{me} Salerno parce que M^{me} Salerno n'est pas juriste, n'est pas experte du droit du bail, qu'il a fallu en gros discuter avec M. Lachat et bien sûr mes collaborateurs et collaboratrices, et avaliser une pratique.

On a dit encore que la magistrate disait en commission: «Les locataires, on s'en fout.» Mais où elle a lu ça, M^{me} Ecuyer? Dans quel procès-verbal de séance elle a lu ça, «les locataires, on s'en fout»? Je n'ai jamais dit ça. Aucun de mes services n'a dit ça. Si je l'ai dit, j'aimerais qu'on me sorte le procès-verbal de séance où j'ai dit qu'on se foutait des locataires. Je n'ai pas dit: «Les locataires, on s'en fout.» Je ne suis pas d'accord que l'on commence ce soir, en séance plénière, à

inventer des propos que j'aurais dits en commission, car ce n'est pas vrai. Moi, je ne me permets pas de faire ça, et je pense que personne dans la salle n'a le droit de commencer à dire que la magistrate est venue en commission et a dit: «Les locataires, on s'en fout.» (*Brouhaha.*)

Non, les locataires, on ne s'en fout pas. Les locataires, on les traite en appliquant le droit du bail. M^{me} Ecuyer a l'air de dire que le droit du bail, c'est carré, que M^{me} Salerno le pratique sans ménagement... Mais le droit, c'est le droit. Pour qu'il soit juste, il est appliqué à tout le monde de la même façon. Alors c'est peut-être un mythe, puisque celui qui applique le droit est un humain. C'est un juge, ce sont des juges-asseesseurs qui ont quand même une part de subjectivité. Mais non, nous ne nous sommes jamais permis à la GIM, pas plus que je ne me le suis permis, d'imaginer comment vous auriez voulu que j'applique le règlement que vous aviez voté. Parce que si j'avais fait ça, ça aurait été grave. Ça aurait été un abus de pouvoir. Je n'avais pas cette capacité-là, ni moi ni le service.

Il ne faut jamais oublier qu'en 2009 ce Municipal a voté un règlement. A partir de là, l'administration l'a appliqué. Ce soir, il y a des choses qui ne vous plaisent pas dans ce règlement, vous demandez des modifications. Il faut les voter dans le règlement parce que vous allez modifier le règlement. Vous dites qu'il y a trop d'amendements, que c'est compliqué... Je suis désolée que ce soit compliqué, mais vous êtes sur un règlement. Vous voudriez voter juste les conclusions du rapport... On me dit que certaines d'entre elles sont antinomiques, qu'elles ne fonctionnent pas l'une avec l'autre, mais on me dit aussi que ce n'est pas grave, qu'il faudra trancher. Mais qui va trancher? Je pense que ce soir mon rôle est aussi de vous dire que, même si c'est compliqué, même si c'est dense, c'est quand même arrivé dans les boîtes mail de tous les conseillères et conseillers municipaux vendredi. C'était peut-être trop tard, mais c'est arrivé vendredi, pas aujourd'hui à la dernière minute.

Je suis obligée de vous dire qu'il faut faire ces modifications dans les règles, car si je ne vous le dis pas ce soir, eh bien, on va le faire un peu à la hussarde, à l'arrache si on est un peu plus cash et, à la fin, ça va être cassé, ça ne va pas fonctionner. Si on veut faire les choses bien, il faut entrer un peu dans la complexité de ce que c'est que changer le règlement. Et même si ces amendements arrivent tardivement, on peut les expliquer. Il y a peut-être des choses que vous ne voulez pas; eh bien, vous voterez non. Pour d'autres propositions, vous vous direz peut-être qu'elles ne sont pas si mal que ça et qu'elles donnent même plus de droits aux locataires.

Dernier point, on entend dire que dans ce bon canton de Genève les propriétaires ont tous les droits, qu'ils font n'importe quoi et tout ce qu'ils veulent avec les locataires. C'est un peu particulier quand même, comme argument,

Madame la présidente, venant de quelqu'un d'Ensemble à gauche, car on met tous les propriétaires dans le même sac, sachant qu'une bonne partie d'entre eux – M. Sormanni l'a dit, il a raison –, ceux qui gèrent le logement social, ne sont que des émanations de structures publiques. Alors je veux bien qu'on critique le secteur public à longueur de journée dans ce plénum, à droite comme à gauche, puisque c'est ce que ça veut dire dans les faits.

Les propriétaires, ce sont bien sûr M. et M^{me} X ou Y, qui ont beaucoup d'argent; ce sont les assurances, les banques... Dans le Canton de Genève, c'est quand même beaucoup les institutionnels. Qui sont les institutionnels? Eh bien, c'est CAP Prévoyance, c'est la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEG)... Ce sont eux, les gros acteurs. J'entends bien le discours général: les propriétaires font n'importe quoi, ils s'en mettent plein les poches; de toute façon, nous, les pauvres locataires, nous n'avons aucun droit... Je rends cependant les Genevoises et les Genevois attentifs, dans la réalité de la vraie vie, en dehors du Conseil municipal, au fait qu'une bonne partie des propriétaires sont des institutionnels. Ce sont vos caisses de pension. Elles vous versent vos rentes avec le résultat locatif de vos loyers. C'est le cas de CAP Prévoyance. Les propriétaires ne se comportent pas tous mal. Je pense, au contraire, que parmi les acteurs institutionnels il y a des caisses qui font très attention, qui proposent des loyers tout à fait abordables.

S'agissant du logement social, c'est assez simple. Ce n'est pas fait comme ça, *out of the box*, on ne fait pas n'importe quoi avec les locataires... Parce qu'on a le droit du bail, la loi générale sur le logement et la protection des locataires; on a la loi pour la construction de logements d'utilité publique. Je pense que le Canton de Genève fait partie des cantons suisses où l'arsenal en matière de protection des locataires, indépendamment de la qualité du contrat de bail, qu'il soit privé ou à caractère social, puisque ça revient au même devant les tribunaux, est le plus violent. Il n'y a aucun canton où on a autant voté sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), autant voté sur la protection des locataires, autant créé de dispositifs de protection.

Je ne suis donc pas non plus d'accord d'entendre, s'agissant de la propriétaire publique que je suis encore pour quelques mois, à la tête de la GIM, que les propriétaires sont tous dans le même paquet, qu'ils font n'importe quoi et que de toute façon rien n'est réglé. Je pense que jamais rien n'a été autant réglé à la faveur des locataires, à Genève et au niveau suisse, que le droit du bail. Merci, Madame la présidente.

La présidente. Merci, Madame Salerno. La parole est à M^{me} Patricia Richard.

M^{me} Patricia Richard (PLR). Merci, Madame la présidente. Je vais commencer par faire une toute petite rectification, car M^{me} Salerno a dit qu'elle avait envoyé ces amendements vendredi dernier à 17 h 05. Ils ont été envoyés seulement aux chefs de groupe. En ce qui nous concerne, nous les avons reçus aujourd'hui à 17 h 51, j'ai vérifié ma boîte mail. (*Brouhaha.*)

Concernant les textes dont nous discutons, ils ont été déposés l'année dernière et nous les avons traités à la commission du logement. La dernière fois que nous avons reçu M^{me} Salerno – nous l'avons reçue, nous l'avons écoutée – elle était accompagnée de M^e Lachat, qui est venu gracieusement pour nous aider. C'était le 11 février 2019, donc cette année. Cela fait maintenant huit mois. Et c'est huit mois plus tard que vous venez, Madame, avec 13 amendements en séance plénière. Nous ne trouvons pas cela correct, au Parti libéral-radical, car nous estimons que travailler de cette façon, c'est un peu nous pousser – certains le pensent – à renvoyer ces amendements en commission, à perdre du temps et donc à laisser des locataires dans la souffrance.

Nous, au Parti libéral-radical, nous ne laisserons pas des locataires dans la souffrance. Nous voterons ce soir et nous n'accepterons pas les amendements de M^{me} Salerno. Par contre, nous avons déposé un amendement qui demande de changer l'âge dans le projet de délibération PRD-174. Il se présente ainsi:

Projet d'amendement

«*Article unique.* – Les contrats de baux de logement dont l'un des occupants est âgé de 64 ans pour les femmes et 65 ans pour les hommes (âge AVS) ne peuvent plus être résiliés par la GIM.»

Nous demandons donc dans cet article unique que l'âge des occupants pour lesquels les baux ne peuvent plus être résiliés ne soit plus de 70 ans mais de 64 ans pour les femmes et de 65 ans pour les hommes, car nous estimons que l'âge de la retraite, c'est sacré. C'est un âge où les gens ne peuvent plus avoir de crédit, où les gens ne peuvent plus avoir non plus de leasing, sauf en de très rares exceptions. Nous estimons donc qu'à partir de l'âge de la retraite on est faible et qu'on doit être protégé. C'est en tout cas notre idée à nous, au Parti libéral-radical.

Une GIM pour tous, une mixité sociale et la cessation des mesures vexatoires, c'est aussi ce que ces textes demandent, et nous les accepterons. Il ne faut pas oublier que le règlement transitoire est appliqué maintenant depuis dix ans. Dix ans, c'est long pour du transitoire. Nous, nous souhaitons qu'il soit appliqué normalement.

On oublie un peu aussi le courrier de lecteur qui avait été publié dans *l'Encre bleue* en septembre 2013, qui parlait d'une dame de 95 ans, hospitalisée pour des problèmes de santé assez graves, qui avait reçu une mise en demeure de la GIM parce qu'elle n'avait pas envoyé les documents... C'est clair que c'est un cas rare, comme les cas rares dont M^{me} Salerno nous a parlé. Oui, ça arrive. Mais ça ne devrait pas arriver, puisqu'on dit que notre gérance municipale pratique l'humanité. Eh bien, dans l'humanité, on se renseigne un peu mieux plutôt que d'envoyer une mise en demeure à une personne hospitalisée. L'ASLOCA elle-même reconnaît que vous ne menez pas une politique sociale, Madame la magistrate, puisqu'elle a validé nos propositions d'amendements du règlement et qu'elle était pour ce que nous faisons.

Peut-être que vous n'avez jamais été jusqu'au tribunal... Mais d'après ce que j'ai entendu, vous vous retirez en Commission de conciliation en matière de baux et loyers lorsque vous savez que vous allez perdre. Donc c'est clair que si on se retire avant d'arriver jusqu'au tribunal, on n'arrive jamais jusqu'au tribunal...

Quoi qu'il en soit, ce soir, le Parti libéral-radical votera les projets de délibération tels qu'ils sont sortis de commission, plus l'amendement changeant l'âge dans le projet de délibération PRD-174 que nous venons de vous présenter, car le Parti libéral-radical souhaite protéger les locataires au plus vite. Le Parti libéral-radical estime que la commission a fait son travail correctement, a été jusqu'au fond des choses, auditionné toutes les personnes nécessaires et qu'il est indécent de venir proposer des amendements huit mois plus tard. Huit mois c'est extrêmement long.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Madame Richard, j'entends que l'ASLOCA est totalement fan du Parti libéral-radical, qu'elle valide tout ce que fait le Parti libéral-radical. C'est bien, car l'ASLOCA a historiquement plutôt eu de la difficulté à trouver des partenariats avec la droite, avec la Chambre immobilière. Mais tant mieux si maintenant l'ASLOCA et le Parti libéral-radical marchent main dans la main. Tant mieux, tant mieux... Je pense que les locataires seront ravis de l'apprendre.

Mais il y a quand même quelque chose que je ne peux pas ne pas reprendre dans ce que vous avez dit, je suis désolée. Vous dites que nous allons en conciliation et qu'étant donné que nous savons que nous allons perdre, nous nous retirons. Il se trouve que je vous ai envoyé un arrêt de la Cour de justice; vous voyez qu'il y a d'abord la Commission de conciliation puis le Tribunal en matière de baux et loyers puis la Cour de justice. La Ville de Genève a gagné. Ce n'est pas moi qui vais au TF quand je gagne, c'est l'ASLOCA, puisque celui qui gagne, à moins d'être complètement hors de lui, ne va en principe pas contester le jugement qui donne droit à ses prétentions.

Je vous retourne donc la question: quand nous gagnons les procédures, pourquoi est-ce que la partie adverse ne va pas au TF? Ce n'est pas toujours l'ASLOCA, ça peut être des tiers... Il y a aussi plein d'avocats qui travaillent sur le droit du bail. Pourquoi n'y a-t-il pas tellement de jugements au TF? Pourquoi est-ce qu'on n'a pas été condamné au TF? Pourquoi est-ce qu'il n'y a pas de jurisprudence contre la Ville de Genève au TF? (*M^{me} Richard frotte ses doigts.*) Ça veut dire quoi, ça? Ça veut dire l'argent? Vous voulez dire quoi? Que les gens n'ont pas l'argent? Mais la procédure est gratuite, vous savez, en matière de baux et loyers.

Une voix. Pas les avocats!

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Pas les avocats! Ça dépend par qui vous êtes défendu, je vous le rappelle. Pour moi il y a deux options qui expliquent que la partie adverse ne va pas au TF quand nous gagnons au Tribunal des baux et loyers ou devant la Cour de justice. Ou je n'ai jamais rien compris et je ne savais pas que la procédure était gratuite – en l'occurrence, elle l'est – ou il y a peut-être une autre option. Objectivement, je ne suis pas sûre que la partie adverse n'ait pas les moyens d'aller au TF, puisque, quand vous êtes dans du logement social et que vous avez un revenu ou une fortune qui dépasse le million, ou que vous avez deux villas à Vandœuvres, je vous assure que vous en avez les moyens.

L'ouverture de la procédure au TF, c'est 5000 francs. C'est certainement beaucoup d'argent pour plein de personnes. Mais quand vous avez le niveau de revenu ou de fortune qui dépasse le demi-million, vous ne me faites pas croire dans cette salle que vous n'avez pas les moyens d'ouvrir la procédure devant le TF à hauteur de 5000 francs, si vous êtes tellement persuadé que vous allez la gagner!

Et ce n'est pas deux ou trois cas... Oui, c'est deux ou trois cas sur les 4861 locataires, c'est clair, mais ce n'est pas deux ou trois cas au secteur contentieux. Ces cas-là font le contentieux, puisque avec les autres locataires nous n'avons pas de contentieux. La GIM a un contentieux de 2% par rapport à l'entier de son parc de logements. (*Brouhaha.*) Pas 10%, pas 20%. Deux pour cent... Elle en a donc très peu en définitive.

L'autre hypothèse, je la lance comme ça, mais peut-être qu'elle est erronée: peut-être aussi que quand vous vous êtes ramassé au Tribunal des baux et loyers et à la Cour de justice, selon le jugement qui a été rendu, vous écoutez votre avocat qui vous dit objectivement que ça va vous coûter cher pour pas grand-chose parce que vous ne gagnerez pas, que le TF ne reconsidérera pas la position. Alors je reviens sur ma question de base. Sauf à être totalement naïf ou totalement de mauvaise foi, expliquez-moi pourquoi, si nous faisons tout faux et n'importe

comment, nous n'avons pas de jurisprudence contre la Ville de Genève au TF? Parce que nous n'en avons pas.

M^{me} Christina Kitsos (S). Comme vous le savez, la politique du logement est une politique fondamentale pour le Parti socialiste. Cela touche à plusieurs domaines en lien notamment avec la situation genevoise, puisque, comme on le sait, le taux de vacance est très bas à Genève. On a véritablement une pénurie de logements, et on sait ce que cela signifie en termes de loyers.

Il y a aussi une dimension dans la politique du logement qu'on pourrait qualifier de philosophique, puisque avoir un toit c'est avoir un présent et que c'est aussi pouvoir se projeter vers l'avenir. On sait que, quand on perd son logement ou quand on doit en chercher un, ça crée un stress très important. Je pense qu'on doit aussi tenir compte de cet aspect. Dernier élément par rapport à la politique du logement, c'est l'ancrage dans un quartier. On sait que c'est une question épineuse, en particulier pour les personnes âgées, et on sait que c'est un grand enjeu pour la Ville de Genève face à l'isolement de plus en plus grand des personnes âgées de manière générale.

Alors je pense qu'il faut distinguer deux points dans ce débat. Le premier point touche à l'équité dans le traitement des dossiers. On sait qu'à Genève on a une grande liste d'attente de personnes qui n'arrivent pas à trouver un logement et qui ont besoin de cette structure à caractère social. Cela concerne environ 3600 dossiers à la GIM. La pénurie de logements et la cherté de la vie à Genève font qu'on a besoin de ces structures. On ne doit pas non plus oublier toutes ces personnes qui attendent d'avoir un logement et qui répondent aux deux critères dont on a parlé. Il y a d'abord le fait d'avoir de très faibles revenus; ce sont donc des personnes qui se trouvent dans des situations de précarité. Il y a aussi le nombre de personnes; on parle donc de familles qui ne trouvent pas de logement. Je pense que c'est important de le soulever, car le Parti socialiste pense que la justice sociale est également un élément fondamental en matière de politique du logement.

Par contre, on doit faire une distinction. Ce n'est pas parce qu'on soutient cette politique-là qu'on doit fermer les yeux sur un certain nombre de cas – moins nombreux bien entendu que sur la liste d'attente que je viens de citer – qui ne sont traités que de manière purement administrative dans un strict sens juridique; nous pensons que ces cas doivent être traités de manière humaine. On entend par là avec transparence, c'est-à-dire que les personnes soient reçues, qu'elles puissent avoir toutes les informations et être accompagnées dans cette démarche.

Si on prend par exemple une personne âgée qui a 70 ans et qui a vécu pendant vingt ou trente ans dans un logement, on comprendra aisément la situation

de stress dans laquelle cette personne se trouve, si elle n'a pas de solution, surtout dans une ville comme Genève où, on vient de le dire, la pénurie est très forte. On sait donc que la personne ne pourra pas trouver de logement. Et même si elle devait en trouver un, elle ne pourra pas le trouver dans des conditions qui lui permettent d'y accéder. On a donc là un vrai problème, alors je pense qu'on devrait faire preuve de créativité.

La magistrate, Sandrine Salerno, l'a dit, il y a une mixité qui est mise en place à Genève. Alors pourquoi une personne avec un haut revenu ne répondant plus aux critères – et on sait qu'il n'y a pas beaucoup de cas – ne pourrait pas passer en loyer libre et conserver son logement? C'est une question que je pose. Deuxième question, pourquoi la GIM ne pourrait-elle pas innover? On sait, comme on l'a dit, qu'il y a une problématique liée à l'isolement des personnes âgées. Pourquoi ne pourrait-on pas par exemple proposer de louer une chambre à un étudiant ou à une étudiante – des projets ont été faits dans ce sens à l'Université. En gros, pourquoi est-ce qu'on ne peut pas amener une politique un peu créative et innovante qui nous permettrait de traiter et de régulariser ces situations, mais de manière humaine? En définitive, je pense qu'il est important de garder une politique du logement qui prenne en compte la justice sociale, mais aussi que chaque situation soit traitée de manière humaine et transparente. Merci de votre attention. (*Applaudissements.*)

La présidente. Je vous remercie, Madame la conseillère municipale. Nous sommes saisis d'une motion d'ordre pour demander le débat accéléré. Je rappelle que si vous l'acceptez, chaque parti aura encore sept minutes de temps de parole.

Mise aux voix, la motion d'ordre est refusée par 41 non contre 9 oui (1 abstention).

La présidente. Le débat accéléré étant refusé, nous reprenons le tour de parole. Monsieur Ahmed Jama...

M. Ahmed Jama (S). Merci, Madame la présidente. Chères et chers collègues, j'ai entendu beaucoup de choses ce soir: des éléments factuellement faux, des prises de position étonnantes... J'ai tout entendu sur ce règlement de la Ville de Genève relatif aux logements sociaux, sur ses défauts. Avant de décider comment avancer, je vous propose de prendre un peu de recul. Avant de jeter le bébé avec l'eau du bain, replongeons-nous douze ans en arrière, avant l'adoption de ce règlement, qui n'a de nouveau que le titre.

Il y a douze ans, cinq règlements différents coexistaient, cinq règlements souvent contradictoires, reflets des visions politiques de leur époque. Pendant cinquante ans, les différents magistrats ont en effet empilé les règlements, créant de fortes inégalités de traitement entre les locataires de la Ville de Genève. Il y a douze ans, la GIM ne contrôlait plus les revenus ni le taux d'occupation de près de la moitié de ses locataires, pourtant au bénéfice d'un logement social. Il y a douze ans notre Conseil s'émouvait régulièrement du mode d'attribution des logements, les soupçons de copinage étaient légion... Il y a douze ans, le Canton avait décidé de fiscaliser l'aide au logement attribuée par la Ville de Genève. Il y a douze ans, la GIM perdait presque toutes ses procédures devant les tribunaux. Tous ces constats font qu'il y a douze ans la GIM faisait régulièrement la une de la presse. Voilà ce qu'était le logement social en Ville de Genève: un processus d'attribution opaque, des contrôles inexistantes et des inégalités de traitement.

Le Conseil administratif a donc pris le taureau par les cornes et proposé un nouveau règlement, qui visait à s'appliquer à tous les locataires, à rétablir le contrôle des revenus de celles et ceux qui bénéficiaient d'un logement social, à instituer une commission d'attribution composée de représentants de plusieurs départements. Après environ dix-huit mois de discussions, notre Conseil a amendé et accepté ce règlement.

Chères et chers collègues, est-ce que demander des renseignements pour savoir si une personne a toujours droit à un logement social est une pratique antisociale? En tant que socialiste, je ne le pense pas. Est-ce que résilier le bail d'un locataire de 70 ans qui a une fortune de plusieurs millions de francs est une pratique antisociale? En tant que socialiste, je ne le pense pas. Est-ce que faire le calcul du loyer d'un locataire en fonction de sa situation actuelle plutôt que de sa fiche RDU qui date de deux ans est une pratique antisociale? En tant que socialiste, je ne le pense pas.

En tant que socialiste, le principe de l'égalité de traitement est au cœur de mes valeurs; elles ne changeront pas malgré que l'on soit comme ce soir en période électorale. En tant que socialiste, je pense qu'une politique sociale du logement consiste à attribuer des logements à ceux qui en ont besoin et non à octroyer un droit de rester à des personnes qui ne répondent plus aux critères. En tant que socialiste, je suis fier que la Ville mette à disposition près de 5000 logements sociaux alors que rien ne l'y oblige, puisque c'est une compétence cantonale. En tant que socialiste, quand le bailleur et l'ASLOCA arrivent à un compromis, je soutiens ce compromis. Le but du Parti libéral-radical et d'Ensemble à gauche est de déstabiliser le service public au profit de la libéralisation du marché, qui est un principe de base universelle.

Aujourd'hui, la Ville de Genève gagne presque toutes ses procédures devant les tribunaux. Le service est organisé de manière professionnelle et la GIM ne

fait plus la une des journaux, sauf en période électorale comme ce soir. Pour toutes ces raisons, je voterai avec conviction les amendements présentés ce soir par M^{me} Salerno. Je vous appelle également à les voter et je vous invite à refuser les textes qui vous sont soumis.

M. Olivier Gurtner (S). Le débat est forcément animé, car le logement est une priorité pour les Genevoises et les Genevois. C'est un vrai problème, un problème sérieux, car pour celles et ceux qui gagnent moins de 4000 francs par mois, le loyer accapare 35% du salaire. Le taux de vacance est très bas à Genève, de 0,54%, contre 0,89% à Zurich, et c'est aussi le taux de vacance le plus bas de Suisse romande. A Genève, 83% des habitants sont des locataires. Ce sont des informations que chaque Genevois, à sa façon, a dans la tête et qui pèsent dans son esprit. Il faut comprendre que la pression est donc énorme et que souvent les gens ont peur – c'est une réalité. Peur de demander une baisse de loyer malgré une baisse du taux hypothécaire, peur de contester un loyer, peur de réclamer des travaux qui seraient pourtant dus.

On peut revenir sur les textes... On a raison de dire qu'ils sont sortis pendant une période électorale pour des raisons électoralistes. C'est vrai, il faut le dire. C'était une intention évidente d'attaquer à l'époque la magistrature en charge des finances et du logement. Mais il faut aussi dire que ces textes posent de vraies et de bonnes questions. La GIM y est critiquée pour des méthodes considérées comme parfois brutales ou menaçantes.

On peut y répondre en prenant des tableaux, en montant en épingle des cas qui sont forcément extrêmes – des villas à Vandœuvres ou une fortune de 2 millions de francs bien sûr. Mais, des exemples, il y en a plein d'autres. A un locataire qui demande des explications sur une erreur manifeste dans le calcul du loyer, il est répondu: «Vous avez déjà bien de la chance d'être dans du logement social.» A un locataire qui réclame depuis six mois qu'on repeigne un pan de plafond à la suite d'une fuite d'eau, il est répondu: «Nous avons d'autres priorités.»

Des exemples comme ceux-là, il y en a plein. Inutile de vouloir les contester, de se mentir; inutile de les balancer d'un revers de main en citant la villa à Vandœuvres et les 2 millions... Car je suis désolé, ce n'est pas suffisant. Il y a des problèmes, ils existent, il faut le dire.

Que veulent les textes concrètement? Les projets de délibération PRD-173 et PRD-174 proposent un peu la même chose: l'absence de résiliation de bail à 64 ans et à 65 ans, d'une part, au-delà de 70 ans, d'autre part. Ce sont des principes qui sont bons et qui sont sains parce qu'ils défendent les plus vulnérables, à condition évidemment de respecter les éléments du règlement. Il faut rappeler en effet que les personnes âgées sont les locataires les plus vulnérables, qui seraient

absolument traumatisées de devoir quitter leur logement, leurs habitudes, leurs repères, leurs soutiens.

Plusieurs arguments vont en faveur de ces propositions. D'abord, le fait de maintenir les aînés dans leurs logements encourage la politique de santé et de cohésion sociale du maintien à domicile plutôt qu'en EMS. En outre, le fait de recevoir un courrier de résiliation sans avertissement est traumatisant, qu'on le veuille ou non, surtout à Genève, je l'ai dit, étant donné le taux de vacance qui est extrêmement bas. Affirmer que la résiliation est une entrée en discussion n'est pas normal. N'importe quelle personne qui reçoit une résiliation peut être choquée et déboussolée, donc peu armée pour négocier. Il ne faudrait pas oublier non plus que les personnes en logement social sont souvent démunies en moyens sociaux, en connaissance d'avocats, puisque, quand bien même la procédure est gratuite, il faut bien payer les avocats. Il faut d'ailleurs rappeler que la règle proposée par les deux projets de délibération PRD-173 et PRD-174 est déjà appliquée par la FVGLS et, au Canton, par l'OCLPF, via les FIDP. Et le règlement dit très bien qu'en cas de résiliation la GIM s'efforce de faire des propositions de relogement.

Il faut aussi établir ou rappeler quelques vérités. Affirmer que la GIM est contrainte de résilier avant toute discussion avec le locataire en invoquant le risque de congé-représailles est faux. On avait entendu cet argument en commission, en tout cas au début des discussions. David Lachat, expert en droit du bail et auteur d'une véritable bible dans le domaine, l'a dit effectivement et l'a confirmé. Bien sûr qu'un locataire peut invoquer l'argument du congé-représailles, mais il perd quasi systématiquement s'il l'invoque lorsqu'il ne respecte pas les conditions du règlement. C'est donc un argument qui est peu valable.

Affirmer que l'âge est une valeur toute relative est aussi difficile à juger, ce n'est pas forcément très pertinent. Il y a des règles qui existent à l'Organisation mondiale de la santé. Il y a d'autres éléments qui existent, notamment à l'AVS-AI, pour déterminer si l'âge d'une personne est un argument. Lorsqu'on affirme que la fortune individuelle ou la pauvreté sont des notions relatives, là aussi, il existe des éléments d'appréciation.

Quelles solutions apporter à ces problèmes concrets du logement et qui concernent ou peuvent concerner tout un chacun, dont le destin peut rapidement basculer? Ça peut très facilement être le cas à la suite d'un licenciement ou d'un divorce. On le sait, en Suisse, 700 000 personnes sont sous le seuil de pauvreté. La GIM reconnaît elle-même qu'il faut faire des efforts – elle l'a dit en audition, et c'est une bonne nouvelle. C'est déjà une partie de la solution. Il y a d'autres solutions comme la bourse au logement et le modèle qui est déjà appliqué par le Canton aujourd'hui: quand le salaire d'une famille est trop élevé, cette dernière est informée, on applique une hausse du loyer pendant un an et ensuite on applique une résiliation. Mais il n'y a pas de menace de résiliation à la prise de

contacts. Il s'agit aussi, comme c'est le cas au Canton, de rendre les pratiques administratives publiques.

En conclusion, malgré certains considérants inutilement polémiques, le Parti socialiste votera les projets de délibération PRD-173 et PRD-174, afin de mieux protéger les locataires. Il votera aussi les amendements qui les concernent, présentés par M^{me} Salerno, ainsi que celui du Parti libéral-radical. S'agissant du projet de délibération PRD-175 sur les questions de règlement, là aussi le Parti socialiste le votera.

En revanche, concernant le projet de délibération PRD-176, les amendements qui ont été présentés, il faut le dire à minuit moins une, ont un tel niveau de complexité que même un juriste ou un jésuite serait bien incapable de s'y retrouver, entre l'amendement 1A, hors objet, variante 1A à opposer à la variante 2, entre la variante 2 à opposer à la variante 1 dans l'amendement 1B, la variante 1 de l'amendement 2A, la variante 2 de l'amendement 2B et la variante 3 de l'amendement 2C... Je m'excuse, mais c'est quand même très spécieux de le faire ainsi, Madame.

Le Parti socialiste recommande le renvoi en commission du logement de ce projet de délibération PRD-176 et des amendements qui vont avec, afin de les discuter sereinement et d'avoir, si nécessaire, un éclairage technique, puisque le sujet est évidemment très technique. C'est un exemple, s'agissant du vote, des propos du camarade socialiste qui disait qu'il ne fallait pas jeter le bébé avec l'eau du bain. Enfin, conformément aux discussions, le Parti socialiste acceptera la résolution R-223, car le logement est une question et un enjeu qui restent très importants à Genève. Il est donc essentiel que la Ville de Genève continue sa politique en faveur des locataires – et de ceux qui sont plus vulnérables.

M^{me} Brigitte Studer (EàG). Beaucoup a déjà été dit, mais je souhaiterais compléter avec trois ou quatre remarques qui forcément ne seront pas globales. Je voudrais tout d'abord m'étonner de la manière dont nous traitons ce que fait l'ALGIM. Cette pétition P-390, déposée avec plus de 2000 signatures en septembre 2018, n'est toujours pas à l'ordre du jour. L'ALGIM a envoyé un courrier à M^{me} Theubet, la présidente, qui n'écoute pas..., et l'a également adressé à toutes les conseillères municipales et conseillers municipaux. Je m'étonne et je regrette que ce courrier n'ait pas été transmis.

Faisant partie de la commission des pétitions, je n'ai bien sûr pas le droit de vous dire ce qu'il s'y passe, c'est normal. Toutefois, dans ce courrier que nous n'avons donc pas reçu mais qui nous était bien adressé, il était indiqué que l'audition de l'ALGIM à la commission des pétitions avait eu lieu le 5 novembre. Cette situation ne date donc pas de maintenant, alors je trouve que ce n'est pas

respectueux de traiter de cette manière une pétition qui concerne aussi cette problématique.

La présidente. Madame Studer, excusez-moi... M^{me} Salerno veut vous répondre, vous reprendre sur... (*Remarque de M^{me} Salerno.*) Désolée...

M^{me} Maria Pérez. Mais c'est quoi, ça? On est où, là, Madame la présidente? (*Brouhaha.*)

La présidente. C'est à propos de la pétition dont on a parlé. Je vous ai expliqué avant ce qui s'était passé. (*Brouhaha.*) Le procès-verbal de commission a été envoyé à la présidente. Veuillez continuer, Madame la conseillère municipale.

M^{me} Brigitte Studer. Mon deuxième étonnement porte sur le fait que nous avons reçu si tard des amendements d'une complexité telle qu'il est absolument impossible de se situer. Je trouve aussi assez étonnantes les interventions de chaque conseiller municipal ou conseillère municipale pour présenter leurs positions respectives. Je m'étonne d'ailleurs de la critique selon laquelle ces différents objets font partie d'une campagne électorale. Je ne vois pas du tout laquelle, et je peux absolument vous assurer que nous avons élaboré ces différents objets en fonction de situations concrètes, avec différents partenaires. Ils ont été rédigés à partir d'expériences vécues, ce n'est pas juste un discours politique en vue d'une campagne électorale.

Je voudrais en troisième lieu vous parler de situations rencontrées dans mon quartier, puisque c'est bien à travers l'implication dans le quartier qu'on rencontre les différentes situations. Cette femme de 64 ans habitait depuis vingt-huit ans aux Pâquis dans un appartement devenu trop grand après le départ de ses enfants. Elle reçoit ce courrier de résiliation de bail, elle s'adresse à l'ASLOCA; elle, si calme d'habitude, n'en dort plus. Je l'ai rencontrée récemment, elle va déménager. Elle a trouvé ailleurs, elle a eu de la chance... Ce n'est pas si mal que ça mais c'est tout à fait ailleurs. Pour débiter sa retraite qui commence tout bientôt, elle se trouvera dans un nouvel environnement. Elle n'a pas été expulsée, son départ était volontaire, mais les Pâquis étaient sa vie. Ça fait un pincement au cœur aussi à ses voisines et amies du quartier. Personne n'a envie de la voir partir.

Une autre voisine en retraite anticipée pour des raisons de santé a reçu elle aussi une résiliation de bail. C'est lié également au départ des enfants du logement, où elle habite depuis quarante ans. Elle est inquiète, elle aime son quartier, elle ne se voit pas ailleurs. Et pourquoi irait-elle ailleurs? Une autre personne

d'un autre quartier vit avec une maladie chronique. Je lui disais que dans son cas la GIM ne résilierait probablement pas son bail, mais je ne peux qu'espérer que ce sera réellement le cas... Cette personne est terrorisée, et elle n'a même pas reçu cette fameuse lettre de résiliation.

Notre question: pourquoi ne serait-il pas possible de traiter ces personnes avec humanité et pourquoi ne pas tenir compte de la trajectoire d'une vie, de l'intégration dans un quartier? Nous ne pensons pas que le respect du règlement demande à intervenir de manière brutale. Nous pensons qu'il est tout à fait possible d'arranger bien des situations avec une interprétation plus humaine du règlement, qui ne devrait pas empêcher qu'on s'adresse aux locataires de manière correcte ni de prendre en considération l'ensemble des facteurs.

La présidente. Il vous reste trente secondes, Madame la conseillère municipale... Veuillez conclure.

M^{me} Brigitte Studer. D'accord, je vais le faire. Ne l'oublions pas, la lutte contre l'isolement est une des priorités de la politique de la Ville de Genève, qui propose toute une série de mesures et d'actions. Mais la première action n'est-elle pas de chercher, dans la mesure du possible, à maintenir le réseau social?

Autre chose, le Canton de Bâle a fait un vote historique dans ce domaine. L'initiative «Vivre sans crainte d'expulsion», qui demandait la protection des locataires âgés...

La présidente. Vous êtes à sept minutes, Madame la conseillère municipale. Veuillez conclure, s'il vous plaît...

M^{me} Brigitte Studer. ... a été acceptée en juin 2018 avec 61,9% des voix. On pourrait faire la même chose.

La présidente. Non, Madame la conseillère municipale... Je vous prie de conclure votre intervention.

M^{me} Brigitte Studer. Je l'ai fait...

La présidente. C'est fait? Je vous remercie, Madame la conseillère municipale.

5. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

6. Interpellations.

Néant.

7. Questions écrites.

Néant.

La présidente. Je lève la séance. Il est quasiment 19 h 30. Nous reprendrons à 20 h 30 sur le même sujet.

Séance levée à 19 h 30.

SOMMAIRE

1. Exhortation	1990
2. Communications du Conseil administratif	1990
3. Communications du bureau du Conseil municipal	1990
4. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner:	
– le projet de délibération du 10 avril 2018 de M ^{mes} et MM. Patricia Richard, Natacha Buffet-Desfayes, Sophie Courvoisier, Simon Brandt, Pierre Scherb, Eric Bertinat, Pascal Spuhler et Alain de Kalbermatten: «Stop aux résiliations de bail abusives» (PRD-173 A);	
– le projet de délibération du 10 avril 2018 de M ^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Maria Pérez, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour le maintien des seniors dans leur quartier» (PRD-174 A);	
– le projet de délibération du 10 avril 2018 de M ^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour une politique sociale du logement cohérente en Ville de Genève» (PRD-175 A);	
– le projet de délibération du 10 avril 2018 de M ^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour un calcul du loyer des locataires de la Gérance immobilière municipale qui soit enfin transparent et qui simplifie la vie des locataires» (PRD-176 A);	
– la résolution du 21 mars 2018 de M ^{mes} et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek, Annick Ecuyer, Hélène Ecuyer et Gazi Sahin: «La Gérance immobilière municipale mène-t-elle vraiment une politique sociale?» (R-223 A)	1991
5. Propositions des conseillers municipaux	2048

6. Interpellations	2048
7. Questions écrites	2048

La secrétaire administrative du Conseil municipal:
Marie-Christine Cabussat