

12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENÈVE 6

TÉL. 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
www.asloca.ch – geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 – IBAN CH24 0900 0000 1200 3711 7
TVA CHE-104.157.983

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
LUNDI, MARDI ET JEUDI DE 16H30 À 18H00
MERCREDI ET VENDREDI DE 12H30 À 13H30

réf.
(à rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le **17 janvier 2020**

Feuille de route de l'ASLOCA pour une politique du logement ambitieuse en Ville de Genève

La pénurie de logement continue à frapper les habitant.e.s de la Ville de Genève. Les loyers augmentent, en particulier au changement de locataire (+ 8,1% en 2019).

Se loger est un droit qu'entravent la spéculation et l'absence de politique publique ambitieuse. Immeubles et appartements sont soumis à des ventes et reventes qui surenchérisent les logements.

Il faut donc s'efforcer d'augmenter la part de logements en mains publiques et permettre aux communes et au Canton de créer et d'acquérir des logements soustraits à la spéculation.

L'initiative de l'ASLOCA Suisse « Davantage de logements abordables », sur laquelle les Suissesses et les Suisses voteront le 9 février est un pas décisif. Elle doit être concrétisée et complétée en Ville de Genève où les loyers sont parmi les plus chers du pays.

La Ville de Genève est propriétaire d'un parc immobilier de près de 5'300 logements. Tous ne sont pas affectés à sa politique sociale du logement. La Ville de Genève pratique, elle également, sur une partie de son parc, des loyers abusifs.

Par ailleurs, la gestion des logements sociaux par la Gérance immobilière municipale a fait l'objet de critiques. La mise en œuvre du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève s'est parfois faite sans discernement. Des locataires se sont organisé.e.s en association pour défendre leurs droits ainsi qu'une application humaine du Règlement. Cette association, membre de l'ASLOCA et avec son soutien, a porté des revendications qui ont été reprises par des élu.e.s municipaux.

De même, le Conseil administratif a choisi, alors que la crise du logement fait rage, de sortir de son parc immobilier social des appartements pour les relouer à des loyers élevés voire très élevés.

En vue des prochaines élections municipales et pour la future législature, l'ASLOCA et l'ALGIM ont rédigé cette feuille de route pour les futur.e.s élu.e.s en Ville de Genève. Les propositions se déclinent sur plusieurs axes :

- a) Stopper l'érosion du parc immobilier social de la Ville de Genève. Celui-ci est composé de logements abordables, voire bon marché, situés au centre-ville. Il s'agit d'un patrimoine important de la collectivité, constitué au fil des décennies.

Les efforts de générations de Genevois.e.s ne doivent pas servir à favoriser la spéculation.

Le parc immobilier de la Ville de Genève doit permettre de loger les Genevois.e.s, à des loyers les plus bas possibles. En spéculant sur une partie de ses logements, la Ville de Genève participe à la hausse générale des loyers.

L'ASLOCA revendique dès lors que le Conseil administratif cesse de soustraire des logements du parc immobilier social et réintègre les appartements qui l'auraient été, pour autant que les locataires en place répondent aux exigences du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève. Il ne s'agit en effet pas de faire payer à ces locataires les conséquences des choix du Conseil administratif.

Les seuls logements qui pourraient rester hors parc immobilier social le seraient dans le cadre des pratiques administratives mentionnées ci-dessous.

- b) Le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève doit être appliqué dans le respect des locataires.

D'une manière générale, la Gérance immobilière municipale ne doit pas procéder à des modifications substantielles du contrat de bail ou à des congés sans avoir entendu préalablement la ou le locataire. Il en va non seulement du respect dû aux locataires, mais également du droit d'être entendu, qui est un principe constitutionnel de première importance.

En outre, les locataires de la Ville de Genève doivent bénéficier d'une protection au moins équivalente à celle dont bénéficient les locataires d'un logement d'utilité publique, soit en particulier :

- 1) protéger le ou la locataire âgé.e de plus de 65 ans, en s'abstenant de résilier son bail (PA/L/022.05) ;
- 2) différencier entre taux d'occupation à la conclusion du bail et sous-occupation donnant lieu à une résiliation de bail. Dans ce dernier cas, la sous-occupation doit être manifeste et le logement comporter 2,5 pièces de plus que le nombre de personnes (PA/L/022.05) ;
- 3) protéger le ou la locataire à la suite du décès de son ou sa conjoint.e ou d'une séparation depuis moins de 2 ans (PA/L/022.05) ;
- 4) protéger le ou la locataire déjà en place lors de l'entrée en vigueur du Règlement, en s'abstenant de résilier le bail en application de celui-ci (cf. art. 18 al. 1 RUP) ;

- 5) protéger le ou la locataire qui ne remplirait plus les conditions de taux d'occupation, en favorisant l'échange de logements. La Ville devrait proposer en priorité au ou à la locataire concerné.e d'autres logements dans son parc immobilier (cf. art. 10 RUP).

La Ville de Genève doit mettre en place le système de calcul des loyers fondé sur le revenu déterminant unifié (RDU). Ceci évite également de contraindre le locataire à produire de nombreuses pièces justificatives et à l'administration de consacrer d'importantes ressources à les examiner. En effet, le RDU est établi par l'administration cantonale. En instituant le RDU la volonté était notamment de gagner en efficacité et d'éviter ces charges administratives conséquentes.

- c) Dans le cadre des engagements environnementaux pris par les collectivités publiques genevoises, le parc immobilier de la Ville de Genève doit faire l'objet de travaux d'entretien et de remises aux normes.

Ces travaux profiteront également aux locataires qui économiseront des frais de chauffage et gagneront en confort.

S'agissant d'un parc immobilier pour l'essentiel amorti et d'un engagement politique, la plupart de ces travaux doivent être effectués sans majoration de loyer. Les loyers encaissés couvrent en effet l'entretien du logement et de l'immeuble.

- d) Pour répondre au besoin de la population, la Ville de Genève doit augmenter la taille de son parc immobilier et soustraire un maximum de logements de la spéculation.

Depuis le début des années 2000, on assiste à une augmentation du montant des transactions immobilières qui lèse les intérêts des habitant.e.s en surenchérissant les logements.

La Ville ne dispose d'aucun moyen pour lutter efficacement contre cette dérive puisqu'elle doit procéder à l'acquisition des immeubles comme un investisseur quelconque.

La plupart des terrains en Ville de Genève ne sont en effet pas soumis au régime de la zone de développement, ce qui laisse aux propriétaires la possibilité de tirer un maximum de profits de la pénurie du logement en vendant très cher leurs biens immobiliers.

L'ASLOCA envisage dès lors de lancer une initiative cantonale destinée à étendre le dispositif prévu dans la loi pour les biens-fonds et permettre aux collectivités publiques (canton et communes) de préempter les immeubles, à un prix non spéculatif.

Un projet d'initiative sera soumis à l'Assemblée générale de l'ASLOCA de ce printemps.

L'ASLOCA invite les candidats aux élections municipales de s'approprier ces propositions et à les mettre en œuvre au bénéfice des locataires.

Pour de plus amples renseignements :

Alberto VELASCO
Christian DANDRÈS
Olivier GURTNER
Alfonso GOMES