

Délibération du 10 avril 2018 de Mmes et MM. Maria Pérez, Brigitte Studer, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Tobias Schnebli, Morten Gisselbaek et Gazi Sahin: «Pour le maintien des seniors dans leur quartier».

(Projets de délibérations PRD-173, PRD-174, PRD-175, PRD-176 et résolution R-223 réunis en un seul projet de délibération PRD-282)

DÉLIBÉRATION

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

Art. 15 Résiliation du bail

¹ Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle:

- a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'article 14 du présent règlement;
- b) en cas de sous-occupation manifeste du logement. Il y a sous-occupation manifeste lorsque le logement compte 2,5 pièces de plus que le nombre d'occupants;

- c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social ou si le montant de la fortune est manifestement excessif.
- d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 4;
- e) si le locataire sous-loue indûment le logement.

Hormis dans les cas visés aux lettres a), e), un-e locataire ayant atteint l'âge ordinaire de la retraite ou disposant d'un bail depuis vingt ans ne peut se voir expulsé de son logement. Le bail ne peut également pas être résilié dans les deux ans qui suivent le décès de l'un-e des occupant-e-s du logement, uni-e-s par le mariage ou en partenariat enregistré au titulaire du bail. Il en va de même dans les deux ans qui suivent le départ de l'un-e des occupant-e-s du logement, uni-e-s par le mariage ou en partenariat enregistré au titulaire du bail.

Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

² En cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

³ La lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum (art. 12) et que le rapport entre ce loyer et le revenu familial déterminant est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives. Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement, en s'efforçant de proposer un logement dont elle est propriétaire ou en permettant une rocade. La GIM peut renoncer à la résiliation ou en différer les effets dans le temps lorsque le locataire a des projets susceptibles de modifier à la baisse, à court terme, le revenu déterminant et de faire passer le rapport précité en dessus du seuil de 10%, ou dans les cas de rigueur (grand âge, maladie). La GIM s'efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1.

Art. 16 Entrée en vigueur et abrogation

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

al. 2 Il remplace dès cette date tous les règlements et normes antérieurs, lesquels continueront cependant à s'appliquer tant que le présent règlement n'est pas applicable aux contrats de bail en cours.

al. 3 (nouveau) Pour les locataires dont les baux n'auraient pas été conclus sous l'empire du présent règlement, la mise en œuvre de celui-ci ne saurait entraîner une résiliation du contrat de bail.

Art. 17 Disposition transitoire

Concernant la détermination du revenu familial, il convient de prendre acte que le RDU est désormais opérationnel et que la disposition transitoire de l'article 17 du Règlement n'a plus lieu de s'appliquer.