Ville de Genève **QE-355**
Conseil municipal

Réponse du Conseil administratif à la question écrite du 23 mars 2011 de M. Pascal Holenweg, intitulée: «Logement des locataires de la GIM en cas de travaux».

TEXTE DE LA QUESTION

Comment la Ville procède-t-elle lorsqu'elle doit reloger des locataires de la Gérance immobilière municipale (GIM) dont le logement ou l'immeuble subit des travaux nécessitant leur relogement?

Où la Ville les reloge-t-elle?

La Ville dispose-t-elle d'appartements d'urgence à utiliser dans ces cas-là ou use-t-elle d'appartements de la GIM, avec pour conséquence que les personnes inscrites sur les listes d'attente doivent attendre encore plus longtemps?

Une démarche auprès du Canton a-t-elle été faite pour qu'il fasse, enfin, usage du droit que la loi lui accorde de réquisitionner des logements ou des immeubles vides?

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

En préambule à sa réponse, le Conseil administratif entend rappeler ce qui suit:

Le/la propriétaire d'un immeuble dans lequel sont prévus des travaux nécessitant l'évacuation complète de ce dernier, pour des raisons de sécurité, a l'obligation de reloger ses locataires durant les travaux. Il s'agit là d'une obligation découlant du droit privé du bail, le/la propriétaire étant légitimement contraint-e de fournir au locataire la prestation prévue par le contrat, à savoir l'objet de la location.

A noter que le droit public, par le biais de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR, article 43) prévoit également que l'information aux locataires de logements, au sujet des travaux prévus, doit avoir lieu «en dehors de toute résiliation du bail».

Il faut cependant préciser que les obligations ci-dessus ne s'appliquent bien entendu qu'aux personnes qui bénéficient d'un bail à durée indéterminée et non à celles et ceux qui ont accepté un bail d'une durée déterminée ou qui occupent le logement sans droit.

Cela étant, le respect de ces obligations pose des difficultés particulières lorsque, comme c'est le cas aujourd'hui, il sévit une très grave pénurie de logements. C'est une des raisons pour lesquelles, si cela est envisageable sur le plan technique, le département des constructions et de l'aménagement organise les travaux de telle manière que le maintien des locataires en place soit possible, ou que lesdits travaux

se réalisent par étapes, ce qui diminue le nombre de solutions de relogements nécessaires.

Lorsqu'une telle alternative n'est techniquement pas envisageable, la GIM en est informée le plus en amont possible, de manière à pouvoir anticiper au mieux le moment où les logements devront être libérés. La GIM sait ainsi bien avant la réalisation du projet de rénovation que l'immeuble devra, à terme, être libéré, et elle ne remet alors pas sur le marché de la location ordinaire les logements dudit immeuble qui se libèrent naturellement.

La crise du logement évoquée plus haut exclut cependant de laisser ces logements vides, même pour les mois qui précèdent l'ouverture d'un chantier. Dès lors, si un appartement concerné par des travaux prévus se libère naturellement, il est tout de même reloué, à moins que la date de début du chantier ne soit très proche, mais pour une durée déterminée. Le/la locataire est alors conscient-e qu'il/elle devra le quitter trois mois après le vote du crédit d'investissement par le Conseil municipal. Dans d'autres cas, l'appartement libéré est provisoirement mis à la disposition de l'unité des logements temporaires et il sert de logement d'urgence pour de courtes périodes.

C'est ainsi que, dans un certain nombre de cas, et compte tenu du temps qui s'écoule entre la décision de réaliser une rénovation et le moment où le projet débute concrètement, la GIM n'a pas à trouver de solutions de relogement aux personnes qui occupent les logements pour permettre le début des travaux.

Dans les autres cas, la situation de chaque locataire est suivie très attentivement, le plus souvent des mois avant le début du chantier. Parfois, l'un-e ou l'autre des locataires concerné-e-s a sollicité un échange de logements. La commission d'attribution des logements à caractère social tient alors compte des travaux prévus dans l'immeuble lorsqu'elle statue sur cette demande d'échange et la favorise.

Si la GIM n'est pas saisie d'une telle demande d'échange par l'un-e ou l'autre des locataires de l'immeuble à rénover, elle examine alors elle-même si les locataires de ce dernier occupent bien un logement adapté aux exigences du règlement fixant les conditions d'un logement à caractère social, que ce soit au vu de leurs revenus, du taux d'occupation du logement ou autre. Si tel n'est pas le cas et sachant que des travaux sont prévus dans l'immeuble, elle saisit cette occasion pour proposer un échange à celles et ceux des locataires qui occupent un logement qui n'est plus adéquat par rapport à leur situation.

Quant aux locataires qui bénéficient d'un bail à durée indéterminée et occupent un logement adapté à leur situation, il faut effectivement leur proposer une solution de relogement dans l'un des appartements du parc de logements de la Ville de Genève qui se libère, le cas échéant en lui donnant la priorité par rapport à des demandeur-euse-s de logements inscrits à la GIM. Cette dernière ne dispose en effet pas d'un parc de logements destinés au relogement des locataires en cas de travaux dans les immeubles qu'ils/elles occupent.

Enfin, M. Pascal Holenweg s'interroge au sujet d'une éventuelle interpellation de l'Etat de Genève quant à la mise en œuvre des dispositions de la LDTR qui prévoient

que les logements ne peuvent être abusivement laissés vides. A la connaissance du Conseil administratif, l'Etat de Genève n'a effectivement jamais, depuis l'entrée en vigueur de ces dispositions de la LDTR, procédé à une expropriation de l'usage d'un logement laissé abusivement vacant. Cela étant, il convient de rappeler que la LDTR prévoit expressément qu'un logement exproprié est mis à la disposition d'une personne régulièrement inscrite à l'Office du logement cantonal et désignée par ce dernier.

Dès lors, même si une telle procédure d'expropriation était conduite à son terme, elle ne permettrait pas d'apporter des solutions aux situations faisant l'objet de la présente réponse.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

La maire:
Sandrine Salerno

Le 18 mai 2011.