

En 2020, le Conseil municipal renforçait la protection contre les résiliations des baux sociaux de la Gérance immobilière. Le canton recommande des retours en arrière

# Locataires trop protégés à la GIM?

RACHAD ARMANIOS

**Ville de Genève** ► La saga de la refonte du règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM) n'est pas close. Et ce près de deux ans après les modifications apportées pour mieux protéger les locataires des logements sociaux contre des pratiques jugées trop brutales. Le Conseil municipal de la Ville de Genève devrait être amené à l'automne à reprendre ses travaux pour avoir poussé le bouchon trop loin, selon le canton. Le chef du Département municipal des finances, de l'environnement et du logement, Alfonso Gomez, partage cet avis.

En 2018, des avis d'expulsions de locataires âgés ne répondant plus aux critères sociaux avaient suscité le dépôt d'une pétition de l'Association de locataires de la GIM (Algim). Puis, sous l'impulsion d'Ensemble à gauche (Eàg) et du PLR, une série de modifications du règlement de la GIM (datant de 2009) avaient été proposées. Elles avaient nécessité pas moins de 15 séances de commission pour aboutir à une version acceptée en plénière à la quasi-unanimité en octobre 2020.

Pour éviter des déracinements jugés peu humains, le règlement modifié interdisait dès lors l'expulsion de locataires ayant l'âge de la retraite ou résidant dans leur logement depuis vingt ans ou plus. Pas d'expulsion non plus dans les deux ans suivant le décès ou le départ de l'un-e des deux conjoint-es. Le critère de sous-occupation était assoupli, devant être «manifeste», c'est-à-dire dès lors que le logement compte 2,5 pièces de plus que le nombre d'occupant-es. Idem pour la fortune, qui doit être «manifestement» excessive.

Isolé, le PDC (actuel Centre) avait dénoncé un système si protecteur pour les anciens qu'il figeait les logements sociaux «dans le formol» en empêchant les jeunes familles dans le besoin d'y accéder. Alfonso Gomez avait réfuté cette analyse, sauf concernant la pro-



La GIM dispose de 4500 logements sociaux, soit 90% de son parc immobilier. Or elle compte 3766 demandes en attente. ÉRIC ROSET

tection des baux de vingt ans ou plus.

## Tergiversations

C'est précisément cette disposition qui a fait l'objet d'échanges entre le canton et la Ville ainsi qu'avec l'Asloca, dont l'Algim est membre, et qui ont trouvé une issue en avril dernier seulement. Le Service des affaires communales, sous l'égide de Thierry Apothéloz, a validé les modifications avec un gros mais, puisqu'il recommande de modifier la disposition concernant les baux de plus de vingt ans. Il l'estime risquée sur le plan juridique et superfétatoire par rapport à la protection des retraités. L'interdiction de

résilier les baux conclus avant le règlement de 2009 risque aussi d'être source de litiges, selon le canton.

Alfonso Gomez est sur la même longueur d'ondes. Il proposera au Conseil administratif de biffer les deux articles

## L'ALGIM SATISFAITE DU DÉBLOCAGE

«Nous sommes soulagés que le flou régnant depuis le vote du Conseil municipal se dissipe et que le vent souffle dans la bonne direction», commente Michel Vincent, membre du comité de l'Association de locataires de la Gérance immobilière municipale (Algim). Il relève que la protection des baux de plus de vingt ans n'était pas une demande spécifique de l'association. L'Algim salue aussi le fait que les dossiers litigieux n'aient pas donné lieu à des résiliations malgré le fait que les protections votées par le délibératif n'étaient pas exécutoires jusqu'à avril. De manière générale, Michel Vincent a le sentiment que les pratiques administratives de la GIM se sont adoucies. RA

litigieux du règlement et saisira de la question le Conseil municipal probablement à l'automne: «Un locataire qui entre dans un logement social à 30 ans et, à 50 ans, sort de sa situation difficile, doit laisser sa place à des gens qui en ont besoin!» La GIM dispose de 4500 logements sociaux, soit 90% de son parc immobilier. Or elle compte 3766 demandes en attente, fait valoir le magistrat. Il donne l'exemple d'une situation ayant récemment changé et qui devrait pouvoir justifier une résiliation: celui d'une personne vivant dans un trois-pièces pour un loyer mensuel de 1000 francs, disposant d'une fortune de plus d'1 million et de

revenus solides – une situation loin d'être isolée.

Brigitte Studer (Ensemble à gauche), qui fut de celles et ceux qui ont saisi le délibératif en 2018, se dit ouverte à la discussion, mais elle souhaite que le critère de l'intégration de longue date des gens dans le quartier et ses réseaux reste de mise. Pourquoi pas en allongeant à trente ans le délai de protection. Une proposition que les Vert-es avaient faite en 2020, sans succès.

## Une régie sociale

«Si le salaire d'un locataire double, son loyer augmentera en proportion, ce n'est pas une raison de le virer et ça remplit les caisses de la Ville», conteste pour sa part fermement la PLR Patricia Richard, qui se battra contre un retour en arrière même si elle se fait peu d'illusions au vu d'une droite minoritaire au Conseil municipal.

## «La GIM doit affecter 10% maximum de logements en loyers libres»

Alfonso Gomez

«La GIM doit selon son règlement affecter 10% maximum de logements en loyers libres. Or cette limite est déjà atteinte, répond M. Gomez. La GIM est une régie sociale, souvent un dernier recours pour des personnes qui n'ont pas accès au marché libre. Si des locataires non éligibles, que ce soit pour des questions de revenus, de fortune ou d'occupation, mobilisent ces logements, ce sera au détriment de ceux qui en ont le plus besoin.» «Que la Ville applique le droit cantonal prohibant l'attribution de logements sociaux à des gens résidant à Genève depuis moins de quatre ans, cela fera diminuer la liste d'attente», rétorque Patricia Richard, en référence à une récente votation sur une initiative du MCG. I