M-439 A

18 septembre 2005

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion de Mmes Anne Moratti Jung, Sarah Klopmann, Frédérique Perler-Isaaz, Caroline Schum, Marguerite Contat Hickel, MM. Roberto Broggini, Mathias Buschbeck, Alpha Dramé, Pierre Losio, Alain Marquet, Olivier Norer, Eric Rossiaud et Damien Sidler, renvoyée en commission le 17 mai 2004, intitulée: «Loyers libres et GIM».

Rapporteur: M. Alain Dupraz.

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de sa séance du 17 mai 2004.

Sous la présidence de Mme Alexandra Rys, la commission a examiné cet objet lors de ses séances des 20 septembre 2004, 15 novembre 2004, 6 et 13 décembre 2004, 17 janvier 2005, 28 février 2005, 25 avril 2005 et 30 mai 2005.

Mme Guenevere Paychère a assuré la rédaction des notes de séances, à l'exception de celles des deux dernières, tenues par Mme Julie Mancilla. Qu'elles soient remerciées pour la bienfacture de leur prestation!

Rappel de la motion

Considérant:

– la grave crise du logement et la responsabilité sociale accrue des collectivités publiques dans ces périodes de crise;
– le règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 27 septembre 2000;
– la liste des 247 appartements à loyer libre approuvée le même jour par le Conseil administratif;

ayant pris note de la pétition P-37 d'associations d'habitants des Pâquis du 18 décembre 2000, classée par la commission des pétitions le 18 juin 2001 et par le Conseil municipal le 4 décembre 2002, réclamant des explications sur le passage en loyer libre de certains appartements de la Ville;

ayant pris note également des résultats de l'audit de fonctionnement de la Gérance immobilière municipale (GIM) suite à l'arrêté PA-449 du 3 novembre 2001, ainsi que des termes de la motion M-351 renvoyée à la commission du logement le 12 mars 2003;

constatant que, à ce jour, les démarches des citoyens et les interventions des élus ne se sont pas conclues par une clarification de la politique générale de la GIM en matière de fixation des loyers et d'attribution des appartements ni par une information circonstanciée aux locataires de la GIM,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

– à lui rendre un rapport portant sur les critères de fixation des loyers pour tous les appartements régis par la GIM, et en particulier pour les 247 appartements à loyer libre;
– à préciser si cette liste de 247 appartements est exhaustive ou si elle est susceptible d'intégrer d'autres logements de la GIM à caractère social;
– à surseoir à la mise en œuvre de cette liste et en particulier à tout nouveau changement de statut, lors d'un changement de bail, pour les logements actuellement à caractère social qui figurent dans la liste précitée;
– à procéder à une large information des locataires sur les résultats de ce rapport;
– à désigner une personne de la GIM responsable d'enregistrer et de gérer les échanges d'appartements entre locataires qui le souhaitent, pour s'adapter à leurs nouveaux besoins.

Séance du 20 septembre 2004

Audition de M. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et de M. Charles Lassauce, adjoint à la direction du département des finances

M. Cavaleri fait un commentaire sur les invites de la motion M-439. Pour la première invite, ce point est réglé par Mme Piscetta qui s'en occupe. Sinon, concernant les deux invites suivantes, il faudrait peut-être regarder dans les chapitres 2 et 3 de l'audit de la GIM. Concernant l'information des locataires, elle est contenue dans le périodique distribué aux locataires. L'audit est disponible sur le site. M. Cavaleri apporte en plus quelques documents concernant le patrimoine immobilier de la Ville ainsi qu'un état des demandes et un recensement des appartements par nombre de pièces (annexes 1 et 2).

Une commissaire voudrait être sûre que, en lisant les chapitres 2 et 3 de l'audit et le règlement 2001, elle connaîtra les critères de fixation des loyers.

Un commissaire estime que cette motion demande autre chose que les critères de fixation des loyers. Il aimerait avoir un exemplaire de l'audit. Ce document est un apport important pour les nouveaux commissaires.

Par ailleurs, il a une question portant sur les documents qui viennent d'être distribués: la liste des appartements est-elle exhaustive et comment fait-on passer un appartement d'un état à un autre, de loyer subventionné à loyer libre?

Cette liste des 247 appartements en loyer libre, établie par le Conseil administratif, datée du 27 septembre 2000 est confidentielle, elle ne sera donc pas jointe au rapport, qui devient public une fois imprimé.

Un autre commissaire revient sur la disponibilité de l'audit sur le site internet. Il relève que tout le monde n'a pas accès à ce genre de média. Ne pourrait-on pas en remettre un par immeuble pour consultation, par exemple au concierge?

M. Cavaleri estime qu'il est difficile de répondre en quelques minutes à ces points. L'audit a été remis au Secrétariat du Conseil municipal en 80 exemplaires en début de législature pour être remis à tous les conseillers municipaux. Il faudrait donc voir avec le secrétariat. Les critères de fixation des loyers sont connus.

La GIM a repris la méthode à points élaborée par la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) en en extrayant tout ce qui avait trait à l'environnement de l'habitat concerné.

Dans l'audit, il est écrit qu'il faudrait compléter la méthode de la Ville en tenant justement compte de ces critères environnementaux. Il faudrait donc la modifier.

Le problème, c'est que la réévaluation de l'ensemble des logements avec le système à points n'est pas terminée. Il faudrait d'abord finir cette réévaluation, puis indexer ces loyers avec une méthode complémentaire.

On peut illustrer cela par un cas pratique, mais il faudrait une demi-heure pour cela, dans un local adapté. On arrive ensuite au calcul du loyer réel, puis s'applique l'aide personnalisée. L'évolution du règlement 2001 comprendra l'inclusion des critères CIA qui en avaient été extraits et l'on tiendra évidemment compte des résultats de l'audit, par exemple la question des dérogations possibles en fonction du nombre de pièces en cas d'échange et le suivi de l'aide personnalisée.

Un autre exemple: il faut savoir que, à côté du règlement 2001, nous devons en appliquer quatre autres. Il y a donc une inégalité de traitement au niveau des locataires concernant l'aide personnalisée, le taux d'effort et le taux d'occupation. Le nouveau règlement visera donc à abroger les précédents règlements, car ce fonctionnement devient très compliqué et source d'erreurs. Il a d'ailleurs demandé au Contrôle financier d'examiner particulièrement la question des subventions en faisant son contrôle.

M. Lassauce confirme que l'inégalité entre locataires due aux différents règlements est source de problèmes.

La même commissaire voudrait savoir comment cela s'est passé avec l'exécutif. Qu'allait-on faire politiquement de cet audit? Il a donné lieu à une motion

dont elle était signataire. La motion a été renvoyée à la commission du logement, depuis c'est un peu le trou noir. Quelle a été la marge de manœuvre de la GIM? Quelles sont les directives et qui les a données?

M. Cavaleri affirme que la GIM ne définit aucune politique, elle ne fait qu'appliquer une politique.

M. Lassauce donne la genèse du règlement 2001 qui a été discuté pendant deux ans avec l'Association des locataires de la Ville de Genève et qui prévoyait une partie de logement social et une partie à loyer libre. Il a fallu identifier les objets destinés au loyer libre, et la GIM a voulu établir des critères pour les distinguer. Il y avait quatre critères.

On avait une liste de 450 objets proposés par M. Muller au Conseil administratif qui a voulu une analyse objet par objet. Au final, seuls 247 objets ont été mis en loyer libre. La décision est revenue à la GIM et c'est ainsi depuis le 1er janvier 2001.

Maintenant, si on voulait changer cette liste, il faudrait refaire cet exercice et faire des propositions au Conseil administratif. La politique appliquée par la GIM est tirée du règlement 2001 pour les nouvelles locations et des autres règlements pour les autres.

Autre question de la commissaire: qui donne l'impulsion pour utiliser les chapitres 2 et 3 de l'audit?

M. Lassauce indique que c'est le Conseil municipal qui a commandé l'audit et que c'est donc à lui que revient l'impulsion. On n'a reçu aucune instruction de M. Muller ou du Conseil administratif d'appliquer les recommandations de l'audit. Nous avons utilisé les choses qui étaient à notre niveau et qui pouvaient être faites de manière simple.

M. Cavaleri donne un autre exemple. Le chapitre consacré à la conformité au droit demande d'abroger les précédents règlements. Mais la GIM ne peut pas prendre cette décision. En revanche, c'est à elle de faire les propositions allant dans le sens de ce qui est suggéré. Or cela va dans le sens d'une égalité de traitement pour les locataires, donc on n'a aucune raison de ne pas le faire.

M. Muller a demandé à la GIM d'élaborer des projets allant dans ce sens.

M. Lassauce indique que, actuellement, la fortune n'est pas prise en compte, seul le revenu de la fortune est pris en compte. Il faudrait faire une réflexion à ce sujet. Faut-il confirmer la subvention à un locataire dans le cas d'une fortune importante qui dégage un faible rendement?

Un commissaire a entendu dire que la GIM travaillait avec cinq règlements, mais est-ce le cas à chaque nouvelle location?

M. Cavaleri explique que le taux de rotation est faible, vu la pénurie aiguë de logements. Donc, à défaut d'une décision politique d'abrogation, la GIM n'est pas autorisée, même à l'échéance des baux, de passer au nouveau règlement, sauf si le locataire en fait la demande.

Les nouveaux baux sont soumis au règlement 2001.

Un commissaire des Verts a été interpellé concernant le passage en loyer libre de certains logements. Quel est le principe politique d'une collectivité publique d'avoir des logements en loyer libre, alors que la rénovation est un poste très coûteux? Comment fait-on la dissociation entre un bien et le revenu des gens, le social étant de travailler sur les revenus des gens?

La seule justification serait un rendement sur les fonds propres insuffisants, mais cela paraît douteux pour une collectivité publique.

M. Lassauce affirme qu'il n'y a pas eu de passage en loyer libre. Le Conseil administratif a décidé de ne pas supprimer les subventions, même dans les 247 logements passés en loyer libre au 1er janvier 2001. Il n'y a eu aucune modification de cette liste depuis. Concernant le choix politique, il faut poser la question en séance plénière ou à M. Muller. Lui seul peut donner l'aspect technique. Le caractère particulier provient soit des immeubles particuliers, soit du logement: un triplex ou autres. On peut ainsi répondre aux besoins des familles de classe moyenne, par exemple.

Une commissaire estime que les logements de la Ville de Genève sont du logement social. Le pourcentage de gens recevant l'aide personnalisée est donc de 48%. La moitié des gens habitant des logements de la Ville de Genève n'en aurait donc pas besoin?

M. Lassauce explique que, peut-être, ils en auraient besoin, car la GIM n'applique pas les prix du marché. Mais on perd la trace des revenus des gens dans ce cas et c'est ce qui pose problème. On n'a pas de contrôle comme dans les HLM. Tout ce que l'on peut faire, c'est taper au hasard. On attend une solution au niveau politique, qui impliquerait de mettre une clause qui obligerait de communiquer ses revenus quand on occupe un logement social.

Une commissaire voudrait en savoir plus concernant les modifications réglementaires qui ont trait au calcul du loyer et la traçabilité du locataire. A partir du moment où l'on n'a plus d'aide personnalisée, on ne connaît plus le taux d'effort ni le taux d'occupation du logement. Mais que peut-on en faire?

M. Cavaleri explique que, lorsque l'on détecte des situations de ce genre, on contacte les locataires et l'on essaie de discuter. Il faudrait que, lors de la révision du règlement, on mette la clause de la perte du logement social lors de dépasse-

ment des barèmes et l'obligation de communiquer son revenu. Ce qui s'applique, ce sera toujours le droit du bail, mais on devra résilier le bail si on est convaincu qu'ils ne correspondent plus aux critères.

M. Cavaleri répond à la question ayant trait à la proposition d'un nouveau règlement, ce sera à la fin du premier trimestre 2005.

M. Lassauce attend que le Conseil municipal se définisse. Si on fait des arrêtés, qu'en sera-t-il par rapport au processus engagé par la GIM?

M. Cavaleri pense que, dans la mesure où les propositions sont applicables, elles ne gêneront en rien. C'est le Conseil municipal qui adopte le règlement.

La même commissaire, en verve, a une autre question par rapport aux nouveaux calculs avec la méthode à points. Quand a-t-on commencé?

M. Cavaleri indique qu'on a commencé en 2001 et que, par la suite, on a appliqué cette méthode quand on avait un accord des locataires. La méthode tient compte de l'état du logement lors de sa mise à disposition. Sur les 5000 logements, on en a peut-être 4000 qui sont évalués, car on en a traité 2000 de manière précise et par comparaison, on a aussi l'état de 2000 autres (quand ce sont des appartements de type comparable, situés dans le même immeuble).

On a à peu près 1000 logements qu'on ne connaît pas, car, dans certains immeubles, il n'y a pas du tout de changement.

La même commissaire voudrait savoir ce qui se fait par rapport à la sous-location. Et par rapport à la commission d'attribution, la rumeur dit que les personnes choisies sont celles qui ont des revenus les plus proches du loyer réel, ce qui évite l'aide personnalisée. Qui y siège? Peut-on y mettre des personnes extérieures à l'administration?

M. Cavaleri répondra que, pour la sous-location, c'est le travail des gérants et gérantes. On a des informations et l'on essaie de maîtriser les situations. On s'adresse au titulaire du bail pour savoir ce qui se passe. S'il réintègre son logement, il faut voir s'il y a été au bénéfice d'une aide personnalisée. Si c'est le cas, on doit réagir et, s'il ne réintègre pas son logement, il faut résilier le bail.

Le sous-locataire a des possibilités de recourir contre la résiliation du bail principal. Ce sont des dossiers longs à gérer et c'est le service juridique qui s'en occupe. Si le sous-locataire ne trouve pas de logement, on doit lui fixer un délai qui peut courir sur plusieurs années et, à ce moment-là, on ne peut que réclamer le loyer réel.

M. Lassauce explique que, souvent, le sous-locataire demande l'attribution du bail. S'il correspond aux critères d'attribution, le juge demande à la Ville de Genève de lui attribuer le logement. Se pose alors une question philosophique:

faut-il accepter de se faire ainsi forcer la main, de ne pas tenir compte de la liste des demandeurs? Si la Ville répond que ce n'est pas possible, le juge peut la forcer à accepter.

En général, ce sont des cas dramatiques et la commission d'attribution accepte alors de s'y plier. Cependant, pour les autres cas, l'attitude de fermeté de la Ville commence à être reconnue par le tribunal et on commence à obtenir des résultats. La commission d'attribution est composée de cinq membres: deux de la commission des finances (MM. Hermann et Krebs), trois de la GIM (M. Cavaleri ou son remplaçant, Mme Piscetta et un représentant des gérants). Une attribution se prépare dès l'annonce d'un départ.

On regarde s'il faut ou non des travaux, ce qui donne un délai pour la relocation. On cherche des candidats qui correspondent aux critères.

Cela est préparé par des collaboratrices de Mme Piscetta, qui travaillent sur la base de données en regardant le taux d'occupation comme premier critère et ensuite le revenu.

La sélection se fait ensuite sur six à huit personnes qui sont présentées sur dossier par une collaboratrice des relations clientèle. Ces dossiers sont constitués sur la base d'entretiens individuels.

La commission discute de ces dossiers. Un des premiers critères est l'urgence sociale: les personnes sans logement depuis un certain temps. Puis les personnes qui n'ont pas encore eu d'offre. Puis, en dernier lieu, le revenu, mais sans regarder si la personne est proche ou non du loyer réel. Le dernier critère pris pour départager les candidats, c'est de regarder les dates d'inscription.

On attribue entre huit et douze logements, un et trois locaux commerciaux et une dizaine de places de parc par séance et ces séances ont lieu toutes les semaines.

Le problème pour intégrer des personnes extérieures à l'administration, c'est que, une fois sur trois, on change la date et l'heure de la commission pour réunir tout le monde. Personne n'aurait cette souplesse. On a des critères très sévères.

On conserve les procès-verbaux des séances et l'on peut donner ces critères a posteriori. On remplit un rôle social.

Un commissaire (motionnaire) voudrait revenir sur l'intitulé de la motion. Il en revient à l'immeuble 14, rue Royaume. La Ville construit des immeubles pour les passer en 2001 en loyer libre. Où est la logique publique politique à cela? Quelle est la validité légale de ce passage en loyer libre de logements sociaux? Si l'on vient devant un tribunal, le loyer ne sera-t-il pas fixé en fonction du rendement des fonds propres?

M. Cavaleri suggère d'inviter M. Ferrazino, qui a établi cette liste de 247 logements avec M. Court. La base légale provient de la réglementation du Conseil administratif. Le statut du logement est à distinguer de son loyer et de sa localisation. Il n'y a eu aucun changement par rapport au droit du bail.

Le logement à caractère social ne suit pas le même système que le HLM. Ces logements sont tous en secteur libre, mais considérés à caractère social donc avec aide personnalisée. On n'a pas changé le statut juridique, sinon de statut réglementaire.

M. Lassauce confirme que, si la Ville, pour des raisons budgétaires, voulait supprimer l'aide personnalisée, il n'y a pas de recours possible de la part du locataire.

Le même commissaire pense que la Ville de Genève perdrait devant le Tribunal des baux, si elle faisait plus que 6% de rendement sur les fonds propres. Il y aurait alors rendement abusif, et cela pourrait être le cas à la rue Royaume. Quelle est la différence entre le loyer réel et le loyer libre pour, par exemple, le cinq-pièces à la rue Royaume, de 2800 francs?

M. Lassauce confirme que le seul loyer qui est publié sur le bail est le loyer réel.

M. Cavaleri explique que la méthode à points est en dehors de la rentabilité pour un plan financier. On a voulu garantir une égalité de traitement entre les différents logements de la Ville de Genève. La rentabilité n'est invoquée que si nécessaire. La méthode à points est défendue en dehors de toute considération de taux hypothécaires, de prix du marché. On a voulu éviter les variations au cours du temps. C'est fondamentalement différent d'un système basé sur la rentabilité.

M. Lassauce confirme que la Ville ne perd jamais sur une histoire de calcul des rendements, qui sont de l'ordre de 0,5 à 2%. On perd sur des aspects techniques, lorsqu'on n'arrive pas, par exemple, à produire la pièce qui atteste du montant des charges des immeubles sur les cinq années précédentes. On n'a pas de comptabilité spécifique par rapport à ça. Les attestations du Contrôle financier ne sont pas reconnues. On n'a jamais perdu pour des rendements abusifs.

Une commissaire désire savoir quand la méthode à points a été introduite et si les loyers sont tirés vers le haut ou le bas.

M. Lassauce précise que la méthode à points a été introduite le 1er janvier 2001.

M. Cavaleri répond que l'audit dit que, en moyenne, les loyers de la GIM représentent, au minimum, 20% de moins que les loyers actuels. Elle tend à égaliser les situations entre locataires en général. Si la méthode n'est pas juste, elle garantit au moins une égalité de traitement partout lorsque le règlement 2001 s'applique.

On a constaté des baisses pour des loyers de deux-pièces au quai du Seujet. Quatre mille loyers sont calculés sur la base du loyer réel et 2005 sont appliqués.

La commissaire voudrait savoir comment la CIA se comporte face aux tribunaux.

M. Lassauce indique que la CIA transige, mais qu'elle ne perd pas. Elle a les moyens comptables de produire les pièces demandées.

A la question de savoir, sur les 247 loyers libres, combien sont calculés et appliqués selon la méthode à points, M. Lassauce indique qu'il fournira cette réponse ultérieurement.

Un commissaire voudrait avoir une liste des logements avec loyer réel et loyer libre. Il ne veut pas les noms des personnes habitant les logements, mais le loyer réel et le loyer libre.

M. Lassauce réexplique qu'on a un seul loyer, c'est le loyer réel. Si on est en libre, c'est celui-là. Quand c'est social, on a des aides personnalisées qui le réduisent éventuellement.

Une commissaire voudrait être sûre que c'est le cas sur tous les loyers libres.

M. Lassauce indique que, si on parle d'un objet particulier, c'est bien d'un appartement de 12 ou 14 pièces. On estime qu'on est en dehors du marché et l'on augmente les prix en fonction du marché. On est alors au-dessus de la méthode à points stricte.

M. Cavaleri indique que l'on se trouve dans des objets qui comportent des spécificités patrimoniales, alors on est hors norme.

M. Lassauce indique que la tendance est plutôt d'aller au-dessus dans un loyer libre, on paie le prix du marché. Il faut se rappeler qu'on ne fait aucune annonce pour les logements à loyer libre. On procède de même manière que pour les logements subventionnés.

Le même commissaire trouve toujours choquant de construire des immeubles pour les mettre en loyer libre.

M. Cavaleri indique que la méthode à points a le mérite de prendre en compte les mètres carrés.

Discussion

La présidente propose de demander à M. Cavalieri de revenir pour nous exposer la méthode à points par des calculs pratiques.

Un certain nombre d'auditions sont demandées par les commissaires. Aux votes, les auditions de M. Muller, de l'Asloca et de M. Ferrrazino sont acceptées.

Séance du 15 novembre 2004

Présentation de la méthode à points par M. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et par M. Charles Lassauce, adjoint à la direction du département des finances

M. Lassauce présente la méthode à points par le biais de deux exemples pratiques plus un apport théorique. Historiquement, tout a commencé en 1998, suite à un changement de règlement. Une majorité s'est dégagée en faveur de la méthode employée par la CIA. Il y a deux catégories d'immeubles: une catégorie regroupant les immeubles construits avant 1980 et une seconde catégorie regroupant ceux construits ou rénovés après 1981.

Depuis 2001, environ 50% du parc de logements de la Ville de Genève a été évalué. A l'usage, on s'est rendu compte qu'il faudrait ajouter quelques points pour les évaluer de façon plus précise, comme des points attribués pour l'environnement de l'immeuble; cela a d'ailleurs été relevé dans l'audit de PriceWaterhouseCoopers.

On peut à présent passer à la présentation des deux exemples. Il s'agit de deux quatre-pièces: l'un situé au 38, quai Ernest-Ansermet, et l'autre au 37, rue Louis-Favre (annexes 3 et 4).

On s'intéresse d'abord au bâtiment, puis à l'appartement lui-même. On constate l'état général du bâtiment, celui du quai Ernest-Ansermet devrait être rénové dans les cinq prochaines années.

Une commissaire interrompt l'exposé et demande les critères de jugement de l'aspect des immeubles.

M. Cavaleri indique qu'il s'agit de l'état d'entretien de l'enveloppe. Les travaux envisagés ici visent à améliorer son bilan énergétique et l'insonorisation au bruit. Ici, l'enveloppe est en bon état. Sinon, on lui mettrait une note de 4 à 5.

Ce n'est pas l'aspect visuel, mais l'aspect fonctionnel qui compte.

La même commissaire fait remarquer qu'il n'y a pas de catégorie en dessous de moyen pour le critère de référence aspect.

M. Cavaleri explique que, dans le cas où l'on serait en dessous de moyen, on serait proche de la démolition ou de la reconstruction. Les immeubles seraient déclarés insalubres et, dans ce cas, on ne pourrait pas appliquer la méthode. Cela fait des niveaux hors critères. Par exemple, pour le 23, rue de Lausanne, il faudrait le raser.

D'ailleurs, le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie devrait faire des propositions au sujet de ces immeubles, car le maintien de ces bâtiments ne se justifie plus; ils se dégradent de plus en plus.

M. Lassauce reprend. On regarde des points à l'intérieur du bâtiment comme le chauffage, l'eau chaude, le téléréseau, le code d'entrée, le séchoir, les machines à laver.

Une autre commissaire remarque qu'il n'y a aucun critère d'environnement de l'immeuble.

M. Cavaleri confirme que l'environnement direct de l'immeuble (rue, bruit, infrastructures à disposition dans le quartier) sera pris en compte dans un deuxième temps pour se rapprocher de la méthode de la CIA.

Il faut déjà que l'on prenne en compte l'ensemble du parc immobilier. Pour l'instant, on opère par similitude entre les bâtiments. On ferait cela à l'horizon 2006.

Une commissaire demande si on tient compte du quartier où est situé l'immeuble, dans l'évaluation actuelle.

M. Cavaleri répond que non, pas pour l'instant, mais que cela sera fait dans un deuxième temps.

Il souligne que c'est clair que c'est le défaut de la méthode actuelle. Il n'a pas participé aux discussions de la mise au point de la méthode.

Il ne sait donc pas pourquoi on n'a pas adopté la méthode de la CIA. C'était sans doute par critère d'égalité, partant du principe qu'on ne choisit pas forcément son quartier d'habitation.

M. Lassauce continue son explication. On regarde ensuite l'état de l'appartement lui-même. S'il vient d'être rénové, il reçoit neuf points. On met ensuite un point par étage, puis, selon les aménagements de confort (balcon, W.-C. séparé, salle de bains) un point à chaque fois. On a donc au final un total de 48 points, à 79 francs par point, ce qui correspond à un loyer annuel de 15 168 francs.

M. Cavaleri ajoute qu'il y a une moins-value par étage s'il s'agit d'un immeuble sans ascenseur.

Un commissaire demande si les mètres carrés sont pris en compte.

M. Cavaleri explique que, si l'appartement est du même nombre de pièces mais d'une surface sensiblement plus grande, cela fait passer la moyenne par pièce à un point plus élevé.

M. Lassauce complète que le prix au mètre carré varie dans le cadre d'une fourchette.

Une commissaire a une question sur les critères. Si on a un immeuble qui doit nécessiter une rénovation, où cela apparaît-il? On doit bien constituer une réserve.

M. Lassauce indique qu'on ne constitue pas de réserve, car cela serait contraire à la loi sur l'administration des communes.

Une autre commissaire voudrait savoir si on a beaucoup d'appartements qui ont une moyenne de 25 m^2 et plus par pièce.

M. Cavaleri répond qu'il s'agit de vieux appartements, comme Villereuse 1, qui ont de grandes pièces avec des hauts plafonds. Cela fait des volumes généreux.

M. Lassauce ajoute que c'est aussi le cas dans certains appartements de cinq pièces aux Schtroumpfs qui font plus de 120 m^2. Mais c'est le fleuron de notre parc immobilier, lequel est très disparate et c'était d'ailleurs la difficulté de trouver une méthode qui reflète cette diversité.

Il reprend avec le deuxième exemple. Pour cet appartement situé à la rue Louis-Favre 37, l'extérieur de l'immeuble est jugé bon. On passe ensuite à l'intérieur de l'appartement. On a pris comme exemple l'appartement du concierge, qui vient d'être rénové. On a donc un total de 50 points. La valeur du point est de 108 francs, elle est plus élevée, car l'immeuble est plus récent (après 1981).

M. Cavaleri indique qu'un immeuble qui daterait de 1930, mais qui serait rénové, passerait alors dans la catégorie de la valeur plus élevée.

On n'a que deux valeurs de points: 79 et 108 francs. Le point est indexé sur l'indice genevois des prix à la consommation.

M. Lassauce indique que le but est de sortir du système des taux hypothécaires. Cela dans le but de lisser les loyers au maximum. Ce sont des loyers réels, hors aide personnalisée.

Une commissaire note que, par rapport aux locataires, il y avait un problème d'information. Peut-on imaginer un système permettant la transparence de ce genre de choses?

M. Cavaleri dit que le problème, c'est le caractère social du logement à loyer libre. Il faudrait prendre la liste des 247 logements à loyer libre et voir qui bénéficie de l'aide.

La commissaire précise sa question. Le problème, cela pourrait être un logement à loyer libre dont le prix est fixé selon cette méthode et dont le loyer paraît extrêmement élevé. On pourrait alors imaginer de diffuser cette information, de montrer la méthode de calcul aux gens.

M. Cavaleri pense que le problème vient du fait que ces logements sont dans une catégorie à loyer libre. On pourrait ajouter des critères pour tenir compte des

nuisances liées aux quartiers, mais il faudra préciser ce que l'on entend par nuisance. La gradation des nuisances est difficile: on peut en mesurer certaines objectivement, comme celles du bruit, mais on ne sait pas encore comment on va traiter cela.

M. Lassauce voudrait compléter. On peut communiquer cette feuille au locataire concerné, mais pas à d'autres. Il s'agit d'un accord contractuel qui intéresse les deux parties, mais pas les autres.

La même commissaire pense que l'on pourrait envisager cela dans un deuxième temps, quand il y aura une objectivation.

M. Lassauce explique que, contrairement à M. Cavaleri, il est arrivé dans un deuxième temps dans la discussion du calcul des points. Autour de la table, il y avait des locataires. On a demandé à chaque participant au groupe de travail d'évaluer un appartement. Le locataire de l'appartement est arrivé à un calcul trois points en dessous des autres, ce qui montre que l'on a de la peine à être objectif quand on est concerné.

La même commissaire dit que, dans le cadre de la motion, il a été demandé de charger quelqu'un de gérer les dossiers des personnes âgées qui souhaitent changer de logement. Qu'en pensez-vous?

M. Cavaleri estime que ce n'est pas la peine de créer un poste. C'est la GIM qui s'en charge, plus spécialement Mme Piscetta.

M. Lassauce rappelle que cela se fait en collaboration avec les gérants, qui détectent les cas de sous-occupation. On essaie de faire cela en conciliation avec les locataires concernés. On n'expulse pas les gens. On fait des propositions d'échange au moins chaque semaine. On a une *task force* qui essaie de créer les liens directs entre les gens.

Une commissaire reprend les invites de la motion. Dans le cas de la troisième invite, elle remarque qu'il n'y a pas de logement à caractère social à la GIM.

M. Cavaleri rappelle que, hormis ces 247 logements, il y a des logements à caractère social. Ce qui change, c'est que, dans ces logements à caractère social, on ne peut pas mettre des gens qui sont hors barème. Mais, pour les logements à loyer libre, il peut y avoir aide ou pas. L'aide personnalisée dans les logements à loyer libre n'existe en principe pas, mais elle n'est pas exclue. Même avec le nouveau règlement, il est toujours possible de donner de l'aide aux locataires de ces logements à loyer libre. Le calcul serait différent.

Un commissaire constate que, à l'entrée, il faut avoir un revenu suffisant, mais qu'ensuite on pourrait bénéficier de l'aide.

M. Cavaleri confirme cela, mais il rappelle que l'on tient toujours compte du taux d'occupation et du taux d'effort.

M. Lassauce explique que, dans ce cas, on pense à des coups durs, comme perte d'emploi, divorce, etc. De mémoire, la proportion de gens qui bénéficient de l'aide personnalisée dans ces appartements est de 80 à 100 personnes sur 247 logements.

Le loyer libre est-il donc évalué sur cette méthode demande un commissaire?

M. Cavaleri répond que oui, pour les logements qui ont changé de locataire, sauf pour les logements à caractère exceptionnel, comme celui de la promenade du Pin.

Un commissaire revient sur les immeubles construits par la Ville de Genève. N'avait-elle pas construit de logement social à la rue Royaume?

M. Cavaleri répond que ce n'est pas le cas. A Pâquis-Centre, il ne s'agit que des derniers étages qui sont à loyer libre.

Le même commissaire désire savoir quels sont les critères du Conseil administratif pour passer un appartement en loyer libre.

M. Cavaleri répond que ce sont les logements qui ont un caractère particulier comme le duplex attique. A l'époque, cela ne posait problème à personne, d'autant plus que les critères qui s'appliquaient à l'époque étaient plus généreux. Le débat a été provoqué à l'arrivée des nouveaux locataires.

Une commissaire a une question au sujet du règlement 2001. La dernière fois, on a évoqué la question de mettre tout le monde au même règlement, mais on attendait un signal politique pour le faire. Entre-temps, on a eu une discussion à ce sujet en séance plénière. Ce signal politique est-il venu?

M. Cavaleri dit que le projet sera soumis à M. Muller en janvier 2005 et qu'il comportera l'abrogation des règlements antérieurs à 2001. Il remercie donc la commission d'avoir soulevé le problème.

Le rapporteur demande à avoir la présentation. M. Lassauce la transmettra à la présidente.

Audition de M. Sommaruga et Mme Cruchon, pour l'Asloca, et Mme Kast, du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)

M. Sommaruga explique que l'Asloca et le RPSL ont voulu venir ensemble, car ils défendent ensemble un certain nombre de dossiers.

Voici le texte intégral de leur intervention.

1. **Affectation du parc immobilier locatif de la Ville de Genève**

Selon l'article 1 du règlement de la Ville de Genève fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève, approuvé le 27 septembre 2000 par le Conseil administratif, le parc immobilier de la Ville de Genève comprend essentiellement des logements à caractère social et quelques logements à loyer libre, de par leur caractère particulier.

La liste exhaustive des logements à loyer libre a été approuvée le 27 septembre 2000 par le Conseil administratif et, par la suite, publié.

Sur les 5540 logements propriété de la Ville de Genève, selon les dernières données publiées, ce sont 247 logements qui ont été officiellement exclus du parc de logements sociaux.

Diverses rumeurs circulent sur la modification de cette liste, soit par le Conseil administratif, dès lors que cela relèverait de son pouvoir, soit par la Gérance immobilière municipale, ce qui serait parfaitement illégal dès lors qu'il appartient au Conseil administratif d'établir la liste des logements à loyer libre.

Quoi qu'il en soit, à ce jour, à notre connaissance, aucun arrêté du Conseil administratif autre que celui du 27 septembre 2000 n'a été publié.

Les rumeurs persistantes peuvent notamment être expliquées par le fait que la liste initiale des logements à loyer libre incluait des logements qui étaient encore loués en tant que logements sociaux au moment de la décision du 27 septembre 2000.

Ce type d'appartement a dès lors changé concrètement de statut, non lors de l'adoption de la liste par le Conseil administratif, mais lors de la relocation, laquelle a pu survenir des mois, voire quelques années après l'adoption de la liste.

Cela étant, l'Asloca et le RPSL n'ont pas les moyens de vérifier la situation et d'infirmer ou de confirmer les rumeurs sur la modification de la liste par la Gérance immobilière municipale.

Toutefois, il apparaît à l'Asloca comme au RPSL que le Conseil municipal, au vu de la compétence réglementaire dont il dispose, devrait se donner les moyens d'un contrôle démocratique sur l'important parc immobilier dont dispose la Ville de Genève.

De fait et à titre d'exemple, il serait possible pour le Conseil municipal d'adopter des dispositions réglementaires:

– instituant l'obligation de publier en permanence sur le site internet la liste complète des logements sociaux de la Ville de Genève;

– instituant l'obligation de publier en permanence sur le site internet de la Gérance immobilière municipale et une fois l'an dans la *Feuille d'avis officielle* la liste complète des logements à loyer libre;
– instituant une commission de contrôle d'affection du parc immobilier de la Ville de Genève, représentative du côté de la bailleresse (Ville de Genève), selon des modalités à définir par le Conseil municipal et, du côté des locataires, par des représentants de l'Association des locataires de la Ville de Genève ou d'autres organisations de locataires d'importance municipale ou cantonale. Cette entité aurait une obligation de publier un rapport annuel complet permettant d'assurer une transparence complète quant à l'affectation et à l'usage du parc de logements de la Ville de Genève, rapport qui fait défaut.

2. Un parc social qui l'est nettement moins que l'on pense

Le contrôle du revenu des locataires et du taux d'occupation des logements de la Ville de Genève s'arrête dès que le locataire en place cesse de demander ou d'avoir droit à l'aide personnalisée. Or le locataire perd le droit à l'aide personnalisée notamment lorsque le loyer représente une charge inférieure au taux d'effort prévu par le règlement.

Aujourd'hui, si l'on attribue une majorité d'appartements à des locataires qui bénéficient d'aide personnalisée à leur entrée dans le logement, sauf erreur de notre part, la majorité des locataires en place dans les appartements propriété de la Ville de Genève ne perçoivent pas d'aide personnalisée.

Il apparaît ainsi que la Ville de Genève ignore quelle est l'affectation réelle de la part la plus importante de son parc de logements (proportion de locataires par tranche de revenu, adéquation entre revenu et loyer) et si celui-ci a un taux d'occupation correct (habitant/pièce).

La vision est actuellement limitée aux appartements dont les locataires bénéficient d'aide personnalisée.

Le seul moyen de pouvoir disposer d'une vision complète, tant au niveau de l'affectation sociale du parc immobilier que sous l'angle de l'occupation optimale, est d'obtenir de chaque locataire qu'il communique chaque année le revenu brut et le nombre de personnes vivant dans le logement (comme c'est le cas pour l'ensemble des locataires des HBM, HLM ou HM, soumis au contrôle cantonal).

Pour ce faire, il conviendrait que le règlement de la Ville de Genève fixant les conditions de location des logements prévoie une telle clause de communication des informations sur le revenu et les occupants et que chaque locataire se voie notifier, sur formule officielle, cette nouvelle obligation contractuelle. Certes,

cette démarche générerait une augmentation du travail administratif, mais elle permettrait à la Ville de Genève de vérifier si sa politique du logement, qui se veut sociale, atteint effectivement son but. Le cas échéant, cela lui permettrait de prendre les mesures nécessaires pour agir dans le sens souhaité.

3. **Une augmentation de l'aide personnalisée en trompe-l'œil**

L'aide personnalisée versée par la Ville de Genève aux locataires de ses logements correspond à la différence entre le loyer théorique et le loyer réel payé par le locataire en fonction du taux d'effort lui-même en fonction de son revenu. Or, l'aide personnalisée ne correspond pas à un versement en espèces en mains du locataire, mais à un jeu d'écritures dans la comptabilité de la Gérance immobilière municipale. L'augmentation de l'aide personnalisée ne correspond pas forcément à un renforcement de la politique sociale de la Ville de Genève.

Ainsi, à revenu global stable de l'ensemble des locataires, en cas d'augmentation du niveau général des loyers de la Ville de Genève, l'aide personnalisée globale augmente.

Toutefois, cette augmentation n'est pas une croissance de l'aide sociale mais que l'expression de la hausse de l'état locatif global de la Ville de Genève.

Ce n'est que si l'état locatif global reste stable que l'augmentation de l'aide personnalisée correspondrait à un engagement social effectif supplémentaire de la Ville de Genève en matière de logement.

En procédant à une comparaison annuelle de l'état locatif global du parc des logements sociaux de la Ville de Genève et du montant global de l'aide personnalisée versée aux locataires, il est possible de prendre la mesure réelle de l'accroissement, de la stabilité ou, au contraire, de la baisse de l'effort social de la Ville de Genève en faveur des locataires.

Cette analyse pour être pertinente doit être naturellement faite année après année et avec une période de référence d'au moins dix ans.

L'Asloca constate qu'au changement de locataire il y a de nombreuses adaptations de loyers à la hausse. Toutefois, ce n'est qu'une infime minorité de locataires de la Ville de Genève qui conteste le loyer initial. Cela s'explique aisément, dès lors que les locataires ne paient pas le loyer théorique augmenté lors de la conclusion du bail, mais le loyer réel, en fonction de son propre revenu, qui reste, à la conclusion du contrat, presque toujours au même niveau quel que soit le loyer théorique.

Ainsi, parler d'augmentation de la part des nouveaux ou des anciens locataires bénéficiant de l'aide personnalisée n'a pas de sens, si l'on modifie à la

hausse les loyers simultanément. Le même problème se pose lorsque l'on parle d'augmentation de l'apport moyen d'aide personnalisée pour les nouveaux locataires.

4. **Attribution des logements**

L'Asloca et le RPSL sont aujourd'hui convaincus que l'attribution des appartements, sans qu'aucun favoritisme personnel ne leur ait été relaté, se fait avant tout en fonction de la politique d'augmentation des loyers fixée par la Gérance immobilière municipale.

En d'autres termes, l'attribution individuelle d'un appartement est faite de manière que le locataire choisi paie effectivement le montant du loyer que la Gérance immobilière municipale désire encaisser.

Ainsi, par exemple, s'il a été décidé qu'un appartement de trois-pièces doit être loué à 750 francs par mois, il est vraisemblable que le locataire retenu sera celui qui, en fonction du taux d'effort du règlement et de son revenu, devra payer ce loyer. Parallèlement, il sera indiqué sur le papier que le loyer théorique est, de fait, de 850, 950 ou 1100 francs par mois.

La différence entre le loyer payé et le loyer théorique correspondra à l'aide personnalisée.

Cette manière d'attribuer les appartements risque de priver les locataires aux revenus les plus modestes de l'accès à nombre de logements.

Le risque est, à terme, de réduire fortement la mixité en concentrant les locataires les plus aisés dans les logements neufs et de meilleure qualité et de renvoyer les moins bien lotis dans des logements moins chers et moins confortables.

L'Asloca et le RPSL sont convaincus que seule une commission d'attribution, démocratiquement désignée, avec des représentants de la bailleresse (non exclusivement issus de l'administration et de la Gérance immobilière municipale) et des représentants des locataires, pourrait garantir une politique d'attribution se fondant réellement sur l'objectif social et le critère du besoin plutôt que des considérations de valorisation du parc de logements locatifs par une augmentation progressive des loyers.

5. **Fixation et augmentation de loyer**

Il est important de relever que la méthode de fixation des loyers adoptée par le Conseil administratif de la Ville de Genève le 27 septembre 2000 n'est pas conforme aux articles 269 et suivants du Code des obligations. Elle n'a jamais été approuvée par l'Asloca ou le RPSL.

Même si la Gérance immobilière municipale pouvait certainement se prévaloir de l'une ou l'autre jurisprudence cantonale isolée validant une fixation de loyer, la méthode à points – cela est confirmé par la doctrine – est une méthode de fixation de loyer inconnue du droit du bail.

Par ailleurs, depuis septembre 2000, aucune évaluation de cette méthode de fixation du loyer sur l'évolution des loyers n'a été entreprise. Il serait donc fort indiqué que le Conseil municipal procède ou fasse procéder à une telle vérification.

6. Loyer théorique ou comment échapper aux obligations contractuelles

L'Asloca a pu constater que, suite à un jugement réduisant le loyer en raison de nuisances, la Gérance immobilière municipale appliquait le taux de réduction sur le loyer théorique et non sur le loyer réel payé par le locataire. De ce fait, le locataire ne bénéficiait aucunement de la réduction de loyer obtenue par voie judiciaire.

Cette manière de procéder est manifestement injuste et nécessite de la part des locataires concernés une nouvelle procédure pour faire appliquer ces droits conformément à la première décision judiciaire.

En matière de politique sociale du logement, on a trouvé plus cohérent.

7. Echanges d'appartements

L'échange d'appartements entre locataires de la Ville de Genève n'apparaît dans le règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève que dans le cadre des critères relatifs à l'attribution du logement. Il apparaît par ailleurs comme étant le dernier critère à prendre en considération.

L'expérience accumulée par l'Asloca montre que, souvent, il y a inadéquation entre le besoin des locataires et l'appartement qu'ils occupent. Cette inadéquation peut relever tant de la taille de l'appartement que du loyer.

Dès lors, plutôt que d'évoquer les échanges d'appartements uniquement comme un critère d'attribution d'appartements, il conviendrait d'introduire dans le règlement municipal une disposition favorisant les échanges d'appartements.

La mise en place d'une bourse d'échanges interne au parc immobilier de la Ville de Genève et permettant à terme une meilleure adéquation sociale des logements pourrait être une solution à étudier.

8. **Sous-location**

Il n'est pas rare que des sous-locations aient lieu dans les logements de la Ville de Genève, tout particulièrement dans les logements dont le locataire principal ne bénéficie plus d'aide personnalisée.

Ces sous-locations peuvent avoir duré plusieurs années, cela à l'insu de la Gérance immobilière municipale.

L'absence de vérification du revenu et du taux d'occupation des logements, pour lesquels les locataires principaux ne bénéficient plus d'aide personnalisée, favorise d'ailleurs cette pratique.

L'Asloca et le RPSL estiment qu'il serait opportun de procéder à une amnistie qui permettrait aux sous-locataires qui vivent depuis plusieurs années dans cette situation de conclure un bail direct avec la Ville de Genève, pour autant qu'ils remplissent les conditions d'attribution du logement, tant au niveau du revenu que du taux d'occupation.

9. **Conclusion**

Il est souhaitable pour l'Asloca, comme pour le RPSL, que la Ville de Genève mette en place un système de contrôle de l'application de sa politique sociale du logement qui permette une transparence pour les citoyens, que ce soit au niveau de la part d'effort social qu'elle prend en charge, de l'attribution des logements, comme en matière de fixation des loyers et dans le cadre des activités qu'elle exerce en tant que bailleresse. Le règlement doit être complété dans ce sens.

L'Asloca et le RPSL se tiennent volontiers à disposition pour participer à un groupe de travail visant à élaborer un nouveau règlement tenant compte des différentes problématiques qui viennent d'être soulevées.

M. Sommaruga rappelle que leur vision les amène à considérer que le discours de fond sur le caractère social et les demandes ne sont pas en adéquation. La Ville de Genève est la seule qui donne accès au logement à des gens qui sont en dehors des normes. Il faut essayer d'avoir plus de transparence.

Une commissaire rappelle que la commission a été informée qu'il y avait un projet de règlement qui devrait remplacer les précédents règlements. Avez-vous été consultés?

M. Sommaruga rappelle qu'il avait participé, avec M. Ferrazino, alors avocat de l'Asloca, au groupe de travail qui comprenait l'Asloca, la Ville de Genève, les milieux immobiliers et un représentant de la CIA pour présenter la méthode à points. Les choses n'étaient pas toujours conviviales.

Les logements de standing de la Ville ont vu leur loyer augmenter et leur aide personnalisée diminuer. L'Asloca et le rassemblement ont décroché avant la fin, car ils n'étaient pas d'accord avec le fond de la discussion. Il n'est donc pas vrai de dire que l'Asloca a donné son accord, c'est un groupement de locataires de la Ville qui a donné son accord, cela leur correspondait peut-être mais pas à d'autres types de locataires. Depuis lors, nous ne sommes plus du tout consultés. Il faut aussi relever des dysfonctionnements à la GIM et un ostracisme des anciens membres du personnel de la GIM à l'égard de l'Asloca et du rassemblement.

Il faut cependant préciser que c'est de l'histoire ancienne et que ce n'est plus le cas de M. Cavaleri, qui est à l'écoute de l'Asloca, dans le cadre politique qui lui est attribué.

Une commissaire a une question sur la méthode à points qui a été présentée comme ayant été approuvée par le Rassemblement pour une politique sociale du logement et une association des locataires de la Ville. Mais ce n'est pas le cas. C'est bien ce que vous nous dites ce soir?

M. Sommaruga confirme ce point. Il ajoute que le problème d'un nouveau règlement qui abrogerait les autres, c'est qu'il faudrait le notifier à tous les locataires. Même si, dans un premier temps, cela représente 5000 envois avec une possibilité de contestation du règlement.

Si cela se fait, on ne peut qu'applaudir si c'est dans le sens des locataires, ce qui n'exclut pas que l'Asloca soutienne les locataires à titre individuel.

La même commissaire revient sur les propos de Mme Kast: une commission de contrôle et une commission d'attribution. Peut-elle préciser la différence entre ces deux commissions?

Mme Kast précise qu'il s'agit de deux choses différentes. Il faudrait une commission d'attribution qui soit plus paritaire et une commission de contrôle qui permettrait au Conseil municipal de tirer parti de ses compétences réglementaires en la matière.

Aurait-on le droit de demander à toutes les personnes locataires de déclarer leur revenu?

Mme Kast précise que cela imposerait un nouveau règlement et que cela signifierait une modification de bail. Le problème, c'est lors de suspicion de triche. Que peut faire la Ville?

M. Sommaruga indique que, au niveau cantonal, tous les logements HBM et HLM ont les moyens de contrôler les revenus et l'occupation du logement. L'Office cantonal du logement peut vérifier avec l'Administration fiscale si la déclaration des locataires est conforme. Pour la Ville, c'est différent, elle se place

comme un opérateur privé. Mais, vu qu'il existe un règlement, la politique sociale peut justifier que l'on réclame régulièrement du locataire ces données. Cela implique un nouveau règlement. Mais quelles sont les sanctions en cas de fraude? On peut imaginer une pénalité sur les loyers ou une résiliation de contrat de bail, auquel cas ce serait aux tribunaux de trancher. La question est à trancher par le Conseil municipal et l'exécutif. Si l'information donnée est inexacte, il faut voir comment on peut en vérifier la véracité: via un avis de taxation? La question est aussi de savoir ce qu'on en fait. La bourse d'échanges serait alors intéressante. On pourrait faire en sorte de garantir une meilleure adéquation entre l'offre et les bénéficiaires de logement à bas loyer.

Un commissaire a une question d'ordre plus général sur la politique sociale du logement de la Ville de Genève. Comment qualifier les politiques du logement de l'Etat et celle de la Ville: sont-elles sociales, antisociales, asociales?

M. Sommaruga répond que la politique sociale du logement, qui a été engagée par M. Dupont contre l'avis des partis de gauche qui préféraient le système des coopératives, est au bout du rouleau et que la proposition de M. Moutinot de refondre le système va être examinée. Les mécanismes avaient été mis en place pour soutenir les milieux immobiliers et ceux de la construction et non pour faire du social. Le parc immobilier des HLM, HBM est contrôlé quant à son affectation sociale (financier et occupation).

Ce n'est pas le cas de ceux de la Ville: ce n'est pas une politique antisociale, mais elle peut être améliorée. Il faut disposer des instruments qui permettent de diriger cette politique. Il n'y a pas de contrôle sur la durée. Si on élève le loyer théorique, on augmente l'aide sociale. Si on met les loyers théoriques assez hauts, on aurait tous les locataires qui bénéficieraient de l'aide sociale. On peut donc l'améliorer.

Un commissaire voudrait à présent entendre les auditionnés sur le calcul du loyer réel par la méthode à points. Quelle est sa validité quand la Ville de Genève se retrouve devant un tribunal pour une contestation du loyer? Comment trouvez-vous le prix du point?

M. Sommaruga répond que, quand on parle de loyer théorique et de loyer réel, il s'agit de regarder la réalité du locataire. Le loyer réel, du point de vue du locataire, est celui qu'il paie chaque mois. Le loyer théorique est celui que l'on élabore sur du papier. La question peut se poser. La méthode avait été employée par la CIA pour réévaluer son parc immobilier. La CIA avait proposé des appartements en dessous de la valeur du rendement en faisant une avance sur prestation. A l'époque, la CIA a lancé une opération d'évaluation de ses loyers. L'Asloca a eu des conflits à résoudre pour demander des échelonnements de ces loyers. La CIA a fait des efforts pour respecter la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) lors de rénovations. Les loyers de la

CIA sont relativement élevés, mais les logements sont de bonne qualité. Elle fait aussi des efforts au niveau de la construction pour ne pas toucher les subventions HLM tout en ayant des coûts de construction raisonnables. La méthode de la Ville avait été élaborée dans une démarche de rendement, ce qui, selon nous, est contraire au rôle d'une entité publique qui est de mettre du logement à disposition. L'application de cette méthode aboutit à une augmentation des loyers de la Ville. Mais cela n'a pas suscité d'opposition, parce que les locataires ne paient pas ce loyer réel. Cela se retourne, à terme, contre les locataires, lors de changement de revenus et de situation familiale et de perte de l'aide personnalisée. Ils n'ont pas contesté le loyer initial vu qu'ils n'en auraient pas l'intérêt. La GIM les en dissuade d'ailleurs, vu que le droit de contester porte seulement sur le loyer réellement payé. La méthode à points conduit à une valorisation du parc immobilier, mais c'est une hausse des loyers. Il vaudrait mieux passer sur le taux de calcul des rendements. Si on a une contestation de loyer par le locataire pour baisse des taux hypothécaires, la méthode à points n'a aucune portée devant les tribunaux. Elle n'est pas compatible avec les articles 269 et 269a du Code des obligations et la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine à ce sujet.

Un commissaire a une question sur l'amnistie des sous-locations non autorisées. Serait-elle annuelle?

Mme Kast répond qu'il s'agit de ne pas pénaliser des gens qui sont depuis cinq ou six ans dans des logements et qui correspondent aux critères.

Une commissaire serait plus prudente concernant l'amnistie. Il faut veiller à une égalité de traitement avec des locataires potentiels de la Ville qui n'auraient pas eu accès à ces logements sociaux. Concernant les échanges, ils sont difficiles, à cause des différents règlements: des logements plus petits sont plus chers que des plus grands. La méthode à points évite ce problème. On a aussi pensé que c'était bien d'avoir une mixité dans les logements sociaux. On a vu les problèmes que cela suscitait aux Libellules de ne pas avoir de mixité. Elle est pour la transparence des coûts. Mais, si 48% des locataires n'ont plus besoin de l'aide personnalisée, on réalise cette mixité. Le parc immobilier de la Ville est en très mauvais état et on n'a plus d'argent pour rénover. Ne faudrait-il pas faire payer le loyer théorique pour permettre la rénovation et la mixité?

M. Sommaruga répond que, dans le règlement, le plus ancien fixait le taux d'effort identique à 15%. Le fait d'avoir un pourcentage unique permettait de mettre des revenus différents et d'avoir la mixité et la solidarité qui se fait. Ce taux a été contesté par un locataire qui a trouvé qu'il payait bien plus que le maximum fixé par les articles 269 et 269a du Code des obligations. Il a obtenu gain de cause et on a revu tous les règlements.

La question devrait se poser de savoir si, dans ce cas, la personne ne devrait pas partir et libérer son logement. Si on revient au problème de la mixité, la

méthode actuelle conduit à une diminution de la mixité par le départ des petits revenus. C'est une tendance pour les revenus plus élevés. C'est un choix politique qui veut que la Ville de Genève doit financer ses rénovations par des loyers plus élevés.

Dans le cas de Saint-Gervais, les loyers encaissés n'ont pas servi à l'entretien. Le Tribunal fédéral considère l'entretien différé comme un investissement important. Il ne faut pas tomber dans ce travers. La méthode à points n'exclut pas le problème que des appartements plus petits soient plus chers que des grands, vu que cela dépend du taux d'effort. Il faudrait sortir de cette logique qui dépend du taux d'effort, on n'a plus une politique sociale.

Sur les sous-locations, l'idée de l'amnistie concerne les gens qui sont là depuis deux ou trois ans, mais ensuite de faire un contrôle plus strict. On n'est pas pour une sous-location, mais on est contre des expulsions.

Le sous-locataire doit répondre aux conditions d'attribution. Si on ne fait rien, la sous-location injuste socialement pourrait perdurer. Il faut voir si on aboutit à une meilleure adéquation des ressources en logement de la Ville.

Un commissaire demande pourquoi l'Asloca fait une opposition systématique contre les autorisations demandées par la Ville de Genève.

M. Sommaruga dit que c'est une vue partielle. Il s'agissait uniquement du quartier de Saint-Gervais. Il s'agissait de remettre en cause un fonctionnement entre le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et la Ville. C'était à l'époque du taux d'effort à 15%. Dans le règlement social de la Ville, il s'agissait, pour l'Asloca, de ne pas favoriser la Ville au détriment des privés. On a trouvé des solutions pour intégrer des contrôles plus longs qui garantissaient des logements sociaux à long terme. Il était bien que la Ville ait pu maintenir une stabilité pour les logements de ce quartier. Mais nous n'avons pas de recours systématique.

Le même commissaire demande si M. Sommaruga trouve normal que l'incidence foncière ne soit pas prise en compte pour les loyers de la Ville, contrairement à ce que doivent faire les autres propriétaires.

M. Sommaruga précise que la LDTR ne permet pas de prendre en compte la valeur du terrain pour le calcul des loyers. C'est une loi qui vise à garantir un logement social.

Séance du 6 décembre 2004

Cette séance était destinée à faire le point de la situation.

La commission vote pour l'audition de M. Muller et laisse tomber celle de M. Ferrazino.

Au vote, l'audition de Survivre aux Pâquis (Survap), du Mouvement populaire des familles (MPF) et de l'Association Pâquis-Centre est acceptée par 10 oui et 2 abstentions.

Une commissaire voudrait une liste plus précise des appartements en loyer libre, avec l'étage, le nombre de pièces. Certain-e-s commissaires répondent que cela va être difficile pour des raisons de confidentialité.

Séance du 13 décembre 2004

Audition de M. Nils de Dardel, directeur du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie

La présidente rappelle que la commission souhaitait avoir l'opinion du département sur cette motion, en particulier sur la cure d'amaigrissement de la liste des logements en loyer libre.

M. de Dardel explique qu'il a dû faire des recherches suite aux propos de la GIM qui disait que la liste avait été raccourcie en 2000. C'est exact: en juin 2000, la liste comprenait 318 logements et le Conseil administratif a trouvé que cette liste était trop longue.

Il fallait seulement y faire figurer des immeubles prestigieux ou résidentiels. La nouvelle liste a été publiée en septembre 2000.

La liste figure dans le rapport sur la motion M-351 du 3 septembre 2004. C'est, à sa connaissance, la liste en vigueur, parce qu'il faut préciser que ce point ne concerne pas le département. Il n'a pas traité personnellement ce sujet, ni M. Ruffieux. Il semble que cela ait été traité au Service des bâtiments par M. Maréchal. On a, apparemment, gardé des logements à aspect prestigieux ou de très grand confort en surface ou en attiques.

Quatre-vingt-un logements ont été retirés de la liste et il n'en reste que 237. Les personnes qui ont fait ce choix ne sont plus dans l'administration.

La présidente retient que les critères pour figurer dans cette liste étaient des appartements particuliers: par l'immeuble, par la taille ou la situation.

M. de Dardel confirme ce point. Ce sont des immeubles de prestige, des logements spacieux ou des villas.

Une commissaire indique que la commission a une liste de 247 logements et que la dernière liste compte 237 logements. Cette liste est-elle publique? Sur la liste ne figure ni l'étage ni le nombre de pièces des logements concernés. Peut-on avoir des informations complémentaires par rapport à ces logements?

M. de Dardel constate que cette liste est la seule publiée, mais cela ne veut pas dire que le Conseil administratif ait pris une décision formelle à ce sujet. Il ne peut pas donner plus de renseignements à la commission ce soir.

Un commissaire demande si, sur le parc immobilier connu, la liste est bouclée.

M. de Dardel répond que, à sa connaissance, le Conseil administratif n'a pas de raison de l'augmenter. A moins d'une nouvelle décision du Conseil administratif.

Un commissaire demande pourquoi il y a 15 logements résidentiels au 8, quai du Cheval-Blanc. Pourquoi les avoir achetés pour les mettre en loyer libre? Pourquoi la Ville construit-elle autre chose que du logement social?

M. Ruffieux répond qu'on ne les a pas achetés, qu'on les a construits, mais que ce n'était pas pour les mettre en loyer libre. Cela date d'il y a vingt ans. Aux Schtroumpfs, on ne met que les attiques en loyer libre.

M. de Dardel répond qu'il faudrait poser la question à la GIM. Il y a eu plusieurs périodes, on ne peut pas exclure que le quai du Cheval-Blanc ait été, d'emblée, pensé pour être en loyer libre.

M. Ruffieux explique que, à la rue de Jargonnant 3, cela a aussi été construit, il y a une vingtaine d'années. C'est une autre époque et la politique était différente.

Le même commissaire insiste pour savoir combien de ces logements en loyer libre ont été construits par la Ville. Les appartements situés au quai du Cheval-Blanc 8 avaient-ils été construits pour être mis en loyer libre? Pour sa part, il ne comprend pas pourquoi on investirait de l'argent public pour des logements en loyer libre.

Un commissaire estime que c'était une autre politique. On pouvait avoir une partie du parc immobilier pour faire du revenu, comme on peut faire des appartements plus chers en attique ou des commerces au rez-de-chaussée. Il ne voit pas l'utilité de mener une enquête sur la politique d'il y a vingt ans. On peut trouver des informations dans le rapport sur la motion M-351.

Sur quoi travaille-t-on quand on travaille sur cette motion dont on ne connaît pas le but?

Séance du 17 janvier 2005

Audition de M. Pierre Muller, maire de la Ville de Genève, chargé du département des finances et de l'administration générale, accompagné de MM. Cavaleri, Lassauce et Hermann

M. Muller rappelle que la motion fait suite à une erreur qui s'est passée à propos d'une insertion dans la presse dans laquelle un appartement de Pâquis-Centre a été transformé en loyer libre sans clause sociale, ce qui a fait réagir immédiatement le parti des Verts.

Pour examiner cette motion, plusieurs séances de commission ont déjà eu lieu et il faudrait revenir sur certaines assertions contenues dans les notes de séance et les commenter. A propos de l'invite de la motion qui demande au Conseil administratif de lui rendre un rapport sur les appartements, il tient à dire que ce rapport sera fait et de manière très complète.

Il voudrait d'abord présenter la genèse de cette liste d'appartements en loyer libre. Lorsque nous avons revu le règlement, ce que l'on fait à intervalles réguliers, nous avions établi une liste d'appartements à loyer libre, cette liste d'environ 300 objets a été présentée et examinée par le Conseil administratif. Nous nous sommes ensuite déterminés sur 247 logements qui correspondaient à des appartements sans norme sociale, par exemple, ceux de la promenade du Pin qui font entre 250 et 500 m^2. Cette liste a ensuite été validée par les cinq membres du Conseil administratif. Donc, quand on vient dire que la liste n'a pas été validée par le Conseil administratif, c'est un énorme mensonge. Cette liste est visible et elle existe. Vous pouvez la voir quand vous le souhaitez.

La deuxième invite n'a pas de sens. On peut comprendre l'émoi qui a suivi l'erreur dans la presse, erreur pour laquelle on s'est excusé même en séance plénière. Cette liste ne changera pas de sitôt, sauf en cas de nouvelles constructions. Cette liste est totalement bloquée, elle n'a pas été changée depuis septembre 2000. Cette invite ne correspond donc à rien.

Le rapport qui découlera de la motion sera complet. M. Muller est là pour défendre la politique sociale de la Ville de Genève qui est très bien menée par les excellents collaborateurs de la GIM. On a fait tout ce qu'il fallait pour être le plus transparent possible et il y a maintenant une certaine exaspération de la part des collaborateurs de la GIM face à des motions de ce type. Il espère donc que, suite aux questions/réponses, on pourra passer à autre chose. Le grand souci actuellement, c'est le taux de vacance de moins de 1% et un gros propriétaire comme la Ville qui n'a rien à proposer. Et ces questions, il faudrait les adresser à M. Ferrazino qui est chargé du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie.

L'effort social consenti par la Ville est extrêmement important et il faut le reporter sur les charges des arcades commerciales qui dégagent du bénéfice, cela pour répondre en avance à l'interpellation de M. Broggini. Pour vous donner un exemple, nous allons prochainement inaugurer la suite des immeubles de la rue des Grottes. Ce sont des appartements traversants de six pièces, de 134 m^2, loyer réel: 1100 francs par mois. Et, après, on nous dit que la Ville de Genève ne fait pas du social! On l'a loué à une famille monoparentale qui bénéficie de subventions, le loyer lui revient donc à 700 francs par mois.

La méthode à points n'est pas tombée des nues. Nous avons fait appel à M. Lateo, qui est spécialiste à la CIA de l'immobilier, et nous sommes moins chers que la CIA dans son application.

M. Muller pense que certains conseillers municipaux sont irrités parce que le magistrat chargé de la GIM est libéral et qu'il devrait donc être à la botte des milieux immobiliers. Or il n'a jamais augmenté les loyers, il les a parfois baissés.

La GIM est la régie la plus performante et la plus agréable de la République et Canton de Genève. Donc, le seul conseil qu'il pourrait donner aux commissaires, c'est de se mettre sur la liste d'attente pour obtenir un appartement de la GIM.

Quant à la commission d'attribution, il n'y a jamais mis les pieds. Les seules fois qu'il est intervenu, c'est lors de cas extrêmes, de personnes connues de tous. Sinon, il n'est jamais intervenu.

Quant à la cinquième invite, il s'agit d'enfoncer une porte ouverte. La personne demandée existe déjà, on peut la nommer, c'est Mme Piscetta. Cette année, 93 échanges ont été proposés et 54 ont été acceptés.

Un commissaire Vert ne s'attendait pas à une telle irritation de la part du maire. Il rappelle que la commission voulait avoir l'avis du politique et du Conseil administratif. Vous nous dites que la liste est exhaustive, du moins tant qu'il n'y aura plus de constructions. En l'occurrence, il s'agissait d'un appartement construit par la Ville de Genève et qui passe en loyer libre parce qu'on trouve que la Ville de Genève l'a trop bien construit pour que ce soit du logement social.

Pourquoi construire pour en faire du loyer libre après? Faut-il faire du loyer libre pour équilibrer les plans financiers? Ces 247 appartements ont-ils vraiment leur sens au sein de la Ville de Genève, hormis pour la conservation du patrimoine?

M. Muller pense qu'il faut essayer de tendre à un équilibre des plans financiers. Mais ils sont biaisés et il s'est souvent battu avec M. Ferrazino à ce sujet. Maintenant, ils sont visés dans le département des finances pour savoir à quel niveau de charges on va devoir faire face après les rénovations. Il faut essayer de

tendre vers l'équilibre et, quand on a du patrimoine bâti de très grande qualité qui peut être loué aux prix du marché, comme la promenade du Pin ou les attiques aux Schtroumpfs, il faut pouvoir le faire. Ce ne sont pas des prix exorbitants; 9000 francs pour un appartement de 380 m^2, ce n'est pas excessif.

Pour en revenir à la rue Royaume ou au 8, quai du Cheval-Blanc, ces appartements ont été construits par nos prédécesseurs. Nous, nous avons juste validé un plan financier.

M. Hermann ajoute que, à la rue Royaume, il s'agit de duplex ou triplex qui mesurent entre 120 ou 130 m^2.

M. Cavaleri explique que tous les immeubles de la Ville de Genève sont du secteur libre. Tous les loyers du logement de la Ville de Genève sont du logement libre. Dans sa politique, le Conseil administratif a souhaité faire deux catégories: une à loyer libre et une subventionnée. Pour les logements à caractère social s'applique le règlement dont le dernier date de 2001. En ce qui concerne la rue Royaume, nonobstant le fait que des logements spécifiques étaient dans la catégorie loyer libre, des locataires ont bénéficié, sur dérogation, d'aide personnalisée. On y a mis des familles qui ont bénéficié de ces aides. Ensuite, ces familles sont parties.

Pour le même commissaire, ces logements étaient des logements sociaux et on les a mis en loyer libre. Quand des familles quittent un logement, on remet les appartements en loyer libre. C'est ce qu'on voulait signaler par cette motion.

M. Hermann explique que c'est l'inverse qui s'est produit: à l'époque, on les avait remis à des familles qui en avaient besoin et on leur a permis de bénéficier de l'aide personnalisée.

M. Cavaleri indique qu'il ne faut pas oublier qu'il y a des gens qui sortent de la catégorie sociale et qu'il faut aussi leur trouver des logements. C'est un choix de la commission d'attribution.

M. Hermann rappelle qu'on a aussi intérêt à garder des contribuables sur la commune, car on a de nombreux locataires qui ne payent pas d'impôts.

Une commissaire revient sur le nouveau règlement qui abrogera les anciens. Ce nouveau règlement vous permettrait-il d'accéder aux déclarations d'impôts pour avoir des moyens de contrôle?

M. Hermann indique que, quel que soit le locataire, il faut qu'il fournisse ces informations à l'entrée. Ensuite, il doit les fournir chaque année quand il bénéficie de l'aide personnalisée, ce qui est le cas de 60% des locataires. Mais on ne peut pas le demander à ceux qui n'en bénéficient pas et c'est une lacune du règlement.

M. Lassauce dit que situation actuelle ne nous permet pas d'avoir une vue sur tous les locataires et nous le regrettons. Nous pensons que les gens qui ne touchent plus l'aide personnalisée sont des gens hors barème. Il y a un problème juridique quant à ce que l'on peut exiger et les sanctions que l'on peut infliger.

Nous menons une réflexion à ce sujet, mais nous souhaitons une résiliation du contrat de bail pour ceux qui sont hors barème.

Une commissaire pose la question suivante: pensez-vous associer l'Asloca ou le Rassemblement pour une politique sociale du logement à cette réflexion?

M. Muller répond que oui, nous le leur soumettrons quand il sera sous toit.

M. Hermann indique que ces associations avaient déjà été associées lors de l'élaboration du règlement 2001.

La même commissaire rappelle que, au sein de cette commission, nous avions appris que 48% des locataires ne recevaient plus d'aide personnalisée. Par ailleurs, il faudrait tout faire pour favoriser les déménagements de personnes qui n'auraient plus besoin des logements de la Ville de Genève qui sont en dessous des prix du marché. Il y a beaucoup de demandes pour des logements plus grands de la part de familles ou de couples qui s'agrandissent. Pour favoriser des échanges dans le même quartier, il ne faut pas que les appartements plus petits soient plus chers que les appartements plus grands. Dans ce cas, la méthode à points est favorable.

M. Lassauce précise que nous avons deux types d'échange: un déménagement pour un logement plus grand ou deux locataires qui se mettent d'accord.

Le président demande le vrai chiffre: 40 ou 48% de locataires bénéficiant d'aide personnalisée?

M. Cavaleri rappelle que ce chiffre change tous les jours. La proportion augmente quand il y a de nouveaux locataires. Les chiffres évoluent tout le temps. Nous avons signé 333 nouveaux baux pour la Ville de Genève l'an dernier.

M. Lassauce est content que l'on dise que la méthode objective est une bonne méthode, alors qu'il a lu que M. Sommaruga a dit qu'elle n'était pas reconnue par les tribunaux. Pourtant, elle permet de lisser les loyers.

Une commissaire veut une confirmation sur le fait que cette liste est définitive et elle voudrait savoir ce que l'on pourrait mettre en place pour informer les locataires sur la manière de fixer les loyers, dans le cas où la motion serait acceptée par le Conseil municipal.

M. Muller confirme que la liste est exhaustive. Il indique que les services feront un rapport, mais, pour le reste, il ne reçoit pas de réclamations au sujet de la fixation des loyers.

M. Cavaleri confirme que ce n'est que très rarement que l'on reçoit des réclamations à ce sujet. On demande juste l'adéquation entre le loyer et le bien, mais ce n'est pas à l'entrée qu'on demande comment le loyer a été fixé. Il a juste reçu une réclamation d'un couple retraité qui avait reçu une augmentation de 60 francs par mois. Si on passait au règlement 2001, cela revaloriserait le loyer réel et cela donnerait un autre calcul pour l'aide personnalisée. Pour deux personnes dans un quatre-pièces, le taux d'effort serait plus important.

M. Muller demande ce qu'il faut faire dans ce cas. Logiquement, il faudrait leur demander de quitter l'appartement, mais c'est impossible.

Une commissaire voudrait revenir sur l'information aux locataires. Elle a pris bonne note qu'il y aura un rapport et s'en réjouit. Ne pourrait-on pas imaginer de mettre un condensé de ce rapport dans le bulletin des locataires?

M. Muller rappelle que son intention est bien de publier le rapport et de le diffuser.

Le commissaire Vert reste songeur quant aux explications données. Au niveau du Conseil d'Etat et du Grand Conseil, ils travaillent sur les logements économiques pérennes et, a priori, ce sont les collectivités publiques qui sont le plus à même de fournir ces logements. Or, si la Ville de Genève construit en qualité et aux meilleurs endroits, les logements ne feront que prendre de la valeur.

M. Hermann rappelle que les logements de la GIM ont été évalués comme étant 20% en dessous des prix du marché.

Ce même commissaire rappelle que, lorsque la Ville de Genève se retrouve devant un tribunal des baux, elle doit expliquer qu'elle ne pratique pas la même méthode que les autres par rapport aux rénovations et aux investissements. Est-ce si difficile de produire les pièces par rapport à ces immeubles pour prouver qu'elle ne doit pas faire de baisse? La méthode à points n'est intéressante que si on fixe pour tout le parc un rendement acceptable. Y a-t-il un rendement politiquement calculé?

M. Cavaleri estime qu'il est clair que, si le pouvoir politique donnait les instructions d'appliquer la méthode de calculs par le rendement, nous aurions les trois quarts des loyers qui exploseraient. Par exemple, rue des Gares 17, 19 et 21.

Nous avions fait un calcul économique qui nous menait en respectant la LDTR à 3225 francs la pièce et l'objectif politique était de le fixer en dessous de 3000 francs.

Sinon, on le mettrait à 3000, 4000, 6000 francs la pièce. Or le pouvoir politique voulait un lissage par la méthode à points. Il y a au moins une égalité de traitement entre les logements à caractère social. Mais, si on utilise les caractères de rendement, les loyers explosent.

M. Lassauce dit que, cette année, nous n'avons présenté que des rendements à 2,5%. Notre problème, c'est que nous ne sommes pas organisés comme des régies privées et que nous avons été à chaque fois déboutés pour des questions de pièces comptables qui faisaient défaut. Cela n'a jamais été pour des problèmes de rendement.

Un commissaire demande si avec le logiciel SAP nous pouvons collecter ces données qui font défaut?

M. Lassauce explique que ce n'est pas un problème de logiciel, mais le fait que les projets ont été réalisés sur plusieurs années, par exemple les Schtroumpfs ont été construits sur vingt ans.

Il faudrait que l'on duplique toutes les pièces. Mais, de toute façon, c'est trop tard pour rattraper ce qui a déjà été fait.

Séance du 28 février 2005

Audition de Mme Francine Jeannet, MM. Francisco Bradley et Pierre Fuchs, représentants de Survap; M. Fuchs représentant également le Mouvement populaire des familles

M. Fuchs remercie la commission de les recevoir. Tout d'abord, il convient de préciser que, depuis l'audition du 5 mars 2001, à la suite de leur pétition, deux changements sont intervenus: la publication de la liste des appartements en loyer libre et l'introduction de la méthode de calcul à points. La liste présente une liste quantitative des appartements. Mais, comme ce n'est pas une liste nominative, cela permet à la GIM toute liberté en cas de relocation, tant que la quantité de logements en loyer libre ne change pas. Raison pour laquelle nous demandons une liste qui présente nommément quels appartements sont en loyer libre. Pour l'instant, nous n'avons pas reçu une telle liste.

Le calcul du loyer réel, pour autant que le rendement équitable de la chose louée soit respecté, pose problème: la GIM compte sept rubriques pour l'établissement de son calcul à points, alors que la CIA en compte 22. Cela porte à conséquence. Nous nous demandons si ces deux systèmes ont fait l'objet d'une étude comparative et si une modélisation a été faite. Dans le cas contraire, nous souhaitons une validation avant l'extension du système, ce point nous paraît important. Nous avons par ailleurs assisté à une rénovation des immeubles du quartier, ce qui est appréciable, mais 18 appartements dans le complexe de Pâquis-Centre ont été mis en loyer libre. Cela représente 20 à 30% du complexe et la moitié de la surface habitable de Pâquis-Centre, car ce sont les plus grands appartements qui ont été mis en loyer libre. Est-ce l'objectif de la Ville de rendre ces immeubles proches des écoles inaccessibles aux familles?

Depuis vingt à vingt-cinq ans, le loyer des immeubles a pratiquement doublé: un appartement de quatre-pièces coûte actuellement 2100 francs par mois contre un prix moyen de 1500 francs par mois ailleurs en ville (chiffres de l'Office cantonal de la statistique). Nous trouvons que cela s'écarte beaucoup des immeubles du quartier ou de ceux qui sont situés en ville de Genève. Le fameux appartement de cinq-pièces à 2655 francs par mois est resté six mois inoccupé, puis il a été loué à trois célibataires et maintenant à une famille de trois personnes mais à un loyer inférieur. Malgré la pénurie de logements, on n'a pas réussi à le louer au loyer de 2655 francs. Ces appartements ont été exagérément augmentés, sans doute pour diminuer l'impact du subventionnement prévu par la Ville. Le loyer réel reste très élevé. C'est un obstacle pour les familles, car le seuil pour y entrer est fixé à 50% selon le nouveau règlement. Et maintenant que le quartier a été réhabilité, nous craignons que les loyers ne s'envolent et que la Ville montre cet exemple. Le double mécanisme d'augmenter le loyer réel et le nombre d'appartements en loyer libre constitue un obstacle pour les familles.

Nous demandons de baisser le nombre de ces appartements en loyer libre ainsi que le montant des loyers réels, afin de préserver le caractère social du logement de la Ville. La Ville doit faire l'effort de mettre sur le marché des logements sociaux pour contrebalancer l'augmentation générale des loyers. On espère que les différentes demandes et les invites de la motion seront prises en considération.

M. Bradley revient sur la question des appartements considérés comme luxueux. Le duplex qu'il habite aux Pâquis est en loyer libre et le loyer serait de 2800 francs par mois et on peut à ce prix acheter une villa. Si on veut préserver la mixité sociale du quartier, il faut songer à baisser les loyers. Il y a des nuisances dans ce quartier, des contraintes existent. M. Muller me considère comme un privilégié parce que je travaille à mi-temps. Dans notre famille, nous travaillons à 110%. Est-ce pour cela que nous sommes des privilégiés? Pour accéder aux logements subventionnés faudrait-il donc travailler à 180%? Le fait de travailler à temps partiel permet de s'occuper des enfants. Notre logement est subventionné, mais nous ne coûtons pas en termes de crèches et autres activités pour enfants. Il faut regarder tous les aspects du problème: la question est complexe et elle relève d'un choix de société.

Une commissaire voudrait connaître le nombre de mètres carrés du cinq-pièces.

M. Fuchs pense qu'il fait plus de 100 mètres carrés.

Une commissaire remarque que le souhait de voir la commission régler le cas de Pâquis-Centre est irréalisable ainsi que le fait de pouvoir modifier la liste des appartements en loyer libre. C'est une prérogative du Conseil administratif. Il faudrait peut-être que le Conseil municipal se dote de capacités réglementaires,

mais cela prendra du temps et ne sera pas forcément suivi d'effet. Nous pouvons obtenir la publication de la liste et de tous les appartements, mais c'est tout. Il était important de le préciser afin d'éviter des déceptions.

M. Fuchs remarque qu'il faudra alors qu'ils écrivent au Conseil administratif. Il trouve aberrant de mettre la moitié du centre du quartier en loyer libre.

Un commissaire explique que le fameux appartement était déjà sur la liste des appartements en loyer libre, mais qu'il a été loué à une famille qui bénéficiait de subventions. Les attiques sont-ils en loyer libre?

M. Fuchs précise que l'on ne le sait pas précisément, mais on pense que c'est le cas.

Le même commissaire estime que la réévaluation des loyers dits réels est à prendre en considération.

Un commissaire demande si, lorsqu'on parle du nombre de pièces, c'est toujours cuisine comprise? Il lui est répondu affirmativement.

Un commissaire explique que les Verts ont déposé cette motion, parce que la liste comprend différents types de logements. Il y a des immeubles de prestige, mais votre insatisfaction vient-elle du fait que c'est une construction Ville de Genève? Si la Ville construit des immeubles qui passent en loyer libre, cela est choquant. Trouvez-vous que d'autres immeubles devraient être en loyer subventionné?

M. Fuchs répond que l'on nous a répondu que c'était des logements à caractère particulier. Or ce sont des immeubles sans vue, bruyants.

Mme Jeannet estime que ce sont des beaux immeubles, avec une architecture particulière, mais qu'il ne faut pas exagérer. Les appartements en attique sont des duplex, ce qui est agréable, mais on ne tient pas compte de l'environnement. Les allées sont dégradées, les boîtes aux lettres sont détruites, la cour qui vient d'être refaite est aussi abîmée. Ce sont les caractéristiques d'un quartier populaire, ce qui fait que les immeubles ne peuvent être considérés comme luxueux vu l'environnement alentour.

Un commissaire revient sur les critères d'appréciation. Avez-vous des renseignements sur le système de la CAP?

Une commissaire lui indique que la CAP n'utilise pas ces critères.

Une commissaire voudrait entendre les personnes auditionnées sur les échanges d'appartements.

M. Fuchs a quitté son appartement de cinq pièces pour un quatre-pièces et il a dû payer 500 francs de plus par mois. Cela est dû au changement de règlement et

à l'adaptation du loyer. Une autre personne dans la maison vit dans un cinq-pièces parce que les autres appartements plus petits sont loués plus cher par la Ville. La situation est donc bloquée.

Une commissaire demande si la situation est due à un problème de gestion. Existe-t-il une bourse d'appartements?

M. Fuchs dit qu'il y a visiblement un manque de volonté à la Ville.

M. Jeannet remarque qu'il y a de toute façon un problème de communication. On n'a pas connaissance du système. Les échanges d'appartements ne sont pas proposés.

M. Bradley revient sur les propos de M. Cavaleri qui avait expliqué les problèmes de changements de règlement et le fait que cela passe outre le système de la commission d'attribution. Sinon, nous aurions changé d'appartements en interne, mais évidemment cela n'est pas très démocratique.

Nous vivons avec deux enfants dans un quatre-pièces et nous ne changerons pas d'appartement, même si nous avons un enfant de plus. Il serait évidemment possible de déménager en dehors de Genève, mais nous n'en avons pas la volonté.

Une commissaire dit qu'en imaginant mettre en place une politique incitative d'échanges d'appartement nous devrons aussi imaginer que la Ville dispose d'informations dont elle ne dispose pas actuellement, par exemple sur le taux d'occupation, même s'il n'y a pas d'aide personnalisée. Si nous demandons cette politique, cela veut dire un contrôle renforcé sur le taux d'occupation et le niveau de revenus des locataires. Qu'en pensez-vous? La population aurait alors des comptes à rendre à l'administration.

Mme Jeannet relève que ceux qui bénéficient de l'aide sont contrôlés chaque année. Donc, dans le parc immobilier subventionné, cela ne poserait pas de problème.

La commissaire lui rappelle que 45% des appartements ne sont plus subventionnés, donc cela pourrait poser problème.

Mme Jeannet rappelle que certaines personnes âgées souhaitent partir, mais ne savent pas comment faire. La Ville doit savoir quand des personnes âgées habitent seules, non?

La commissaire assure que la GIM n'a pas accès à ces informations.

Un commissaire explique que Mme Piscetta de la GIM a fait des démarches dans ce sens en proposant à des femmes seules dans un cinq-pièces de changer d'appartement, mais une seule a accepté. C'est une question difficile.

Discussion des commissaires

Une commissaire considère qu'il faut être attentif au fait que certaines invites de la motion ont reçu une réponse, par exemple sur l'exhaustivité de la liste. Maintenant, peut-être que les Verts ont évolué dans leur position depuis la rédaction de ces invites.

Un commissaire Vert trouve choquant que la Ville construise des logements pour les mettre en loyer libre. L'immeuble du quai du Cheval-Blanc devrait être vendu, parce qu'il est entièrement en loyer libre. Des logements bien construits pourraient aussi être du logement social. Il faut que la collectivité s'autocensure pour ne pas entrer sur le marché. Il n'est donc pas prêt à renoncer à surseoir à la mise en œuvre de la liste.

Une commissaire estime que la crise du logement incite à considérer différemment la liste des 247 appartements, en distinguant les immeubles luxueux et ceux qui pourrait être à caractère social.

Un commissaire se souvient que, l'année dernière, le rapport de la commission sur la motion M-351 avait permis de sortir du cadre des invites et que 14 recommandations avaient été mises en annexe. Il serait intéressant que la commission les reprenne.

Une commissaire est perplexe par rapport à la fixation des loyers au vu des différents règlements de la Ville. Elle a visité un appartement de six pièces de 140 m^2, magnifiquement rénové, aux Grottes et mis en location pour 1000 francs par mois.

Un commissaire rappelle que le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 15%, même en cas de rénovation.

Une commissaire a plusieurs remarques. Personnellement, elle n'est pas opposée à un quota d'appartements en loyer libre, mais il faudrait avoir une transparence totale à ce sujet. Cela n'a rien de choquant, nous savons que plusieurs personnalités, dont le président du CICR, vivent dans des immeubles de la Ville. Cela dit, il faut savoir de quels appartements il s'agit.

Le problème de l'utilisation des logements à caractère social, c'est que les loyers réels ont augmentés. Or, comme la commission d'attribution est un groupe fermé sans droit de regard, même si les personnes y travaillent au plus près de leur conscience, il y a le risque que les dossiers soient triés. Il faudrait que, dans cette commission, des représentants hors de la Ville puissent siéger. Cela permettrait de démystifier la question de l'attribution des appartements. L'autre problème concerne les locataires qui ne bénéficient plus de l'aide personnalisée et qui n'ont plus d'informations à donner. Cela nuit à l'application de la politique sociale du logement menée par la Ville. Cela pourrait inciter à faire des rocades.

Cela n'est pas une décision facile à prendre et il faudrait une unité des partis autour de cette question. Il faudrait décider d'un système qui permettrait d'équilibrer cette politique sociale. Mais, en tout cas, il faut dire que, quand on habite dans des immeubles de la Ville, on a des comptes à rendre au niveau du taux d'occupation et du niveau de revenus.

Une commissaire trouve étonnant que la Ville calcule séparément sur chaque immeuble le coût des loyers. Comme elle a un parc important, il faudrait trouver un système qui permette d'égaliser les loyers.

Un commissaire rappelle que la seule manière d'égaliser est d'accroître le prix des loyers anciens. Ces locataires ont des loyers en dessous des normes sociales. Il est dangereux de dire cela et la LDTR vise ce genre de choses, car nous aurons alors toute une catégorie de gens qui ne pourront plus être logés ou alors en étant subventionnés. L'Hospice général doit payer pour des immeubles qui ont des coûts de rendement de plus de 50%, car ce sont des immeubles pourris et, cela, c'est un scandale.

Une commissaire dit qu'il serait intéressant de connaître le rendement des immeubles de la Ville. Mais, de toute façon, dans la philosophie de la GIM, on ne prenait pas garde au rendement de ces immeubles. On a peu construit. On a racheté à très bon prix en pensant détruire. La politique d'acquisition de la Ville s'est faite à l'insu de son plein gré. A la base, la rue des Etuves a été rachetée pour en faire un axe de circulation. On a hérité de ces immeubles. De même, le quartier des Grottes devait être détruit. Les logiques ne sont pas les mêmes, entre la CIA et la Ville. L'objectif est de faire du logement social, donc il n'est pas forcément opportun de connaître les rendements. Notre maire adore dire qu'on fait du logement social. Mais, dans les faits, seule la moitié est du logement social, et encore! Souvent les personnes aidées sont celles qui ont des revenus les plus proches de ceux du loyer réel de l'appartement. Si nous étions une caisse de pension et que nous devions rentrer dans nos frais, cela serait différent.

Séance du 25 avril 2005

La présidente rappelle que, lors d'une précédente séance, il avait été convenu de présenter des questions écrites qui seront posées à la GIM sur cette motion M-439.

Une commissaire souhaiterait connaître l'état des lieux, par rapport au règlement, de la nouvelle proposition.

La présidente pense qu'il faut liquider cet objet.

Un commissaire acquiesce, d'autant que la motion est en chantier depuis septembre 2004. On pourrait aussi faire des amendements sur la motion elle-même.

La présidente propose de remettre la motion M-439 en discussion après l'audition de la GIM, de manière à pouvoir préparer des questions.

Un commissaire demande s'il est possible de déterminer le rendement global des immeubles de la GIM.

Séance du 30 mai 2005

Discussion

La présidente (DC) a une remarque concernant la cinquième invite de la motion M-439; en fait, la personne dont il est question existe, c'est Mme Piscetta. Il serait bon d'amender la motion en supprimant cette invite.

Le commissaire du Parti du travail souligne que l'on a beaucoup parlé des 247 appartements en loyer libre. Selon lui, si le Conseil administratif devait mettre de nouveaux appartements en loyer libre, il devrait le dire au Conseil municipal ou à la commission du logement.

La commissaire des Verts précise que l'objectif de la motion était un objectif d'information qui s'inscrit dans d'autres motions déjà déposées. Elle a pris note avec beaucoup d'intérêt de l'engagement de M. Muller de rendre un rapport. Elle a compris les difficultés pour les critères non pris en compte pour la fixation des loyers. Elle pense qu'il faudrait aussi prendre en compte la situation du quartier.

Elle rejoint ce qu'a dit le commissaire du Parti du travail à propos de la nécessité d'être informés des modifications de la liste des appartements en loyer libre.

L'idée était de surseoir à la mise en œuvre avant d'augmenter les loyers pour les appartements qui passent en loyer libre, c'est un sujet d'inquiétude et de mécontentement pour les habitants. La dernière invite pour procéder à une large information a amené à ce que M. Muller s'engage à publier les informations largement, même sur le site web, de manière à diffuser le rapport. Elle espère que le rapport sera fait dans les meilleurs délais. Il conviendra d'être attentif à la substance du règlement. La question reste celle de la participation des associations d'habitants, de l'Asloca à tout le processus d'élaboration pour un règlement de ce type. Elle souhaiterait qu'ils soient vite associés.

Une commissaire du Parti socialiste dit que, si elle a bien compris l'invite de ne pas rajouter des appartements dans la liste, cela voudra dire qu'on trouvera à Pâquis-Centre des appartements en loyer libre dans la liste des 247 appartements et d'autres pas.

La commissaire des Verts déclare qu'à Pâquis-Centre, avec la fin d'un contrat de bail, un appartement figurait déjà dans les 247 appartements. Les personnes

intéressées ignoraient qu'ils ne pourraient plus bénéficier de certains appartements. Quand c'est un quartier de grande mixité sociale, il ne faut pas oublier que les appartements ne sont pas luxueux.

Une commissaire du Parti socialiste demande pourquoi on n'enlèverait pas les appartements de la rue Royaume de la liste.

La commissaire des Verts dit que, quand on a demandé de recevoir la liste des appartements, c'était aussi pour obtenir des informations sur l'intérieur de l'immeuble. Un logement de ce type, duplex ou triplex, n'est-il réservé qu'à ceux qui ont des moyens ou à tous? Si on décidait d'enlever ces appartements, il y aurait peut-être aussi d'autres immeubles qui ont la même préoccupation et qu'il faudrait enlever de là.

Le commissaire du Parti du travail demande formellement un amendement de la troisième invite de la motion.

La présidente démocrate-chrétienne reformule la proposition: «informer systématiquement le Conseil municipal des modifications dans la liste».

Le commissaire des Verts dit qu'on parle de «surseoir à la mise en œuvre». Il propose: «arrêter le nombre de logements à loyer libre à la situation actuelle et proposer au Conseil municipal tout changement de statut de loyer social à loyer libre». Cela remplacerait la troisième invite.

Le commissaire radical dit que, ainsi, il y a une confusion complète des compétences, cela ne respecte pas le principe de la séparation des pouvoirs. C'est une tâche qui relève du Conseil administratif. On dépasse les compétences du Conseil municipal, organe délibératif qui n'est pas armé pour prendre de telles décisions. Il convient de laisser une souplesse de gestion. Il s'annonce opposé à l'amendement.

Une commissaire socialiste ajoute qu'il existe un problème lorsque la Ville reçoit des legs de maison. Elle aimerait que tout changement de liste soit approuvé par le Conseil municipal.

Un commissaire libéral ne veut dire qu'une phrase pour la position libérale: le Conseil municipal sort de son rôle.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que, pour son parti, il estime opportun que ces décisions soient connues du Conseil municipal, mais que le Conseil municipal ne doit pas s'immiscier dans le rôle du Conseil administratif.

Une commissaire socialiste dit qu'elle est d'accord sur le fait que le Conseil municipal ne peut décider quels appartements doivent être mis sur la liste. En revanche, elle pense que le Conseil municipal peut être habilité à l'approuver.

Le commissaire des Verts déclare que, si le Conseil municipal peut voter des crédits de plusieurs millions, il peut voter sur la question du passage de logements à loyers sociaux à loyers libres. Il propose de garder le début de la troisième invite et d'ajouter «et à faire proposition au Conseil municipal de toute adjonction à cette liste».

Le commissaire du Parti du travail dit que cela correspond à ce qu'il voulait.

Votes

L'amendement proposé à la troisième invite et libellée ainsi: «à surseoir à la mise en œuvre de cette liste et à faire proposition au Conseil municipal de toute adjonction à cette liste», est refusé par 6 non (1 R, 2 UDC, 3 L) contre 6 oui (2 S, 2 Ve, 1 AdG/SI, 1 T) et 1 abstention (DC).

La suppression de la cinquième invite est acceptée par 7 oui (1 DC, 1 AdG/SI, 1 T, 2 Ve, 2 S) et 6 abstentions (3 L, 2 UDC, 1 R).

La motion amendée est refusée par 7 non (3 L, 2 UDC, 1 R, 1 DC) contre 6 oui (2 S, 1 AdG/SI, 1 T, 2 Ve).

La motion M-439 est donc refusée par la majorité des présent-e-s de la commission du logement.

Annexes mentionnées

Annexe 1

Répartition des appartements par nombre de pièces

Nombre de pièces	Logements sociaux	Logements loyers libres
1	59	2
1.5	58	3
2	1237	21
2.5	52	
3	1475	22
3.5	159	2
4	1423	71
4.5	93	13
5	427	36
5.5	23	22
6	57	22
6.5	3	15
7	9	3
7,5		1
8		3
9	2	3
10	1	3
11		1
11.5		1
12		2
14		1
TOTAUX	5078	247

Remarque :

Le total des logements sociaux inclut notamment :

a) des logements réservés au Service social de la Ville de Genève

b) des logements occupés par l'Association Conseil général Lissignol et l'Action civique intempestive

c) des logements squattés

Répartition des locataires bénéficiant d'une aide personnalisée selon leurs revenus

Revenus en CHF	Nombre de locataires
moins de 20'000	147
de 20'000 à 29'999	488
de 30'000 à 39'999	692
de 40'000 à 49'999	453
de 50'000 à 59'999	298
de 60'000 à 69'999	205
de 70'000 à 79'999	145
de 80'000 à 89'999	85
de 90'000 à 99'999	62
de 100'000 à 109'999	29
de110'000 à 119'999	11
de 120'000 à 150'000	13
Total	2628

20.09.2004

Annexe 2

Statistique des demandeurs répartis selon la composition du groupe familial

	1 personne	2 personnes	3 personnes	
sans enfant	900	200	7	**1107**
1 enfant	191	197	2	**390**
2 enfants	90	202	3	**295**
3 enfants	25	85		**110**
4 enfants	4	36		**40**
5 enfants	6	5		**11**
6 enfants	0	3		**3**
Totaux	**1216**	**728**	**12**	**1956**

20.09.2004

Répartition des demandeurs de logement selon les revenus et la composition du groupe familial

REVENUS	CELIBATAIRES ET FAMILLES MONOPARENTALES (soit un adulte)							
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants	5 enfants	6 enfants	Total
< 30'000	381	43	19	3	0	0	0	**446**
de 30'001 à 50'000	343	83	37	9	1	5	0	**478**
de 50'001 à 70'000	125	39	18	8	2	0	0	**192**
de 70'001 à 100'000	40	22	12	4	1	1	0	**80**
> 100'000	11	4	4	1	0	0	0	**20**
Total	**900**	**191**	**90**	**25**	**4**	**6**	**0**	**1216**

REVENUS	COUPLES MARIE ET CONCUBINS (soit deux adultes)							
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants	5 enfants	6 enfants	Total
< 30'000	25	11	5	3	0	0	0	**44**
de 30'001 à 50'000	55	37	26	21	9	0	0	**148**
de 50'001 à 70'000	43	52	45	23	14	1	1	**179**
de 70'001 à 100'000	49	59	73	23	9	4	2	**219**
> 100'000	28	38	53	15	4	0	0	**138**
Total	**200**	**197**	**202**	**85**	**36**	**5**	**3**	**728**

REVENUS	TROIS ADULTES							
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants	5 enfants	6 enfants	Total
< 30'000	0	0	0					**0**
de 30'001 à 50'000	0	0	0					**0**
de 50'001 à 70'000	3	0	1					**4**
de 70'001 à 100'000	2	2	2					**6**
> 100'000	2	0	0					**2**
Total	**7**	**2**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**

20.09.2004

Annexe 3

CRITERES DE REFERENCE POUR DETERMINER LA VALEUR LOCATIVE LOGEMENT SELON REGLEMENT AU 01.01.2001	POINTS
BATIMENT: **ANSERMET ERNEST 38** **1254. 04.042.07** 15 novembre 2004	
Année de construction **1963**	
Nombre de pièce(s) **4**	
Surface : **67 m2**	
- Aspect	
Moyen à satisfaisant : 4 à 6 Bon à excellent : 7 à 9	7
- Chauffage - eau chaude	
Central général à mazout :10 Par appartement : 5 Individuel : 3	10
Eau chaude générale: 6 Eau chaude par appartement : 4	6
- Commodités	
☑ Téléréseau :1 ☑ Code :1 ☐ Telpass :1 ☑ Machine à laver :1 ☑ Séchoir :1	4
Total bâtiment	**27**
APPARTEMENT (calcul de points de l'appartement par pièce)	
- Aspect	
Vétuste à simple : 1 à 3 Moyen à satisfaisant : 4 à 6 Bon à excellent : 7 à 9	9
- Situation de l'appartement avec ascenseur	
Rez et 1er : 1 2ème : 2 3ème : 3 4ème : 4 5ème : 5 etc.	4
- Commodité et confort	
☐ Cuisinière:1 ☐ Frigo :1 ☐ Congélateur :1 ☐ Hotte :1	0
☑ Bain :1 ☐ Douche :1 ☑ WC séparé :1	2
☐ Cheminée :1	0
☑ Ensoleiliement :1 ☑ Vue :1 ☑ Silence :1	3
- Dimension moyenne des pièces (calculée sur la surface totale de l'appartement de m2)	
Moyenne des m2 par pièce **16.75**	
9 à 12 m2 : 0 13 à 18 m2 : 1 19 à 22 m2 : 2 23 m2 : 4 24 m2 : 6 25 m2 : 8 plus de 25 m2 : 10	1
- Dépendances	
☑ Balcon(s), loggia, terrasse ou jardin :1 ☑ Cave :1 ☐ Grenier :1 ☐ Mezzanine :1	2
Sous - total	**21**
- Moins value (si appartement sans ascenseur)	
☐ Rez 1er et 2ème :0 ☐ 3ème :1 ☐ 4ème :2 ☐ 5ème :3 **Moins - value**	0
Total par pièce	**21**
+ Total bâtiment	**27**
Total général	**48**
- VALEUR OBJECTIVE	
48 points la pièce X 4 pièces = 192 points X Fr. **79.00** le point = Loyer annuel de	**15'168.00**
Par mois	**1'264.00**
Arrondi	**15'168.00**
Loyer actuel : 14'352.00 **50%**	**7'584.00**
Travaux : Fr. X % = Fr. La pièce : Fr.	**3'792.00**
Rapport établi par JMT Le M2 : Fr.	**226.39**
Selon visite du : POINT : à 1980 79,00 de 1981 à aujourd'hui 108,00 et immeuble rénové	

Version:2002/3

Annexe 4

CRITERES DE REFERENCE POUR DETERMINER LA VALEUR LOCATIVE LOGEMENT SELON REGLEMENT AU 01.01.2001	POINTS
BATIMENT: FAVRE LOUIS 37 — 1173. 03.036.05 — 12 novembre 2004	
Année de construction **1989**	
Nombre de pièce(s) **4**	
Surface : **95 m2**	
- Aspect	
Moyen à satisfaisant : 4 à 6 — Bon à excellent : 7 à 9	7
- Chauffage - eau chaude	
Central général à mazout :10 — Par appartement : 5 — Individuel : 3	10
Eau chaude générale: 6 — Eau chaude par appartement : 4	6
- Commodités	
☑ Téléréseau :1 ☐ Code :1 ☑ Telpass :1 ☑ Machine à laver :1 ☑ Séchoir :1	4
Total bâtiment	**27**
APPARTEMENT (calcul de points de l'appartement par pièce)	
- Aspect	
Vétuste à simple : 1 à 3 — Moyen à satisfaisant : 4 à 6 — Bon à excellent : 7 à 9	9
- Situation de l'appartement avec ascenseur	
Rez et 1er : 1 — 2ème : 2 — 3ème : 3 — 4ème : 4 — 5ème : 5 — etc.	3
- Commodité et confort	
☐ Cuisinière:1 ☐ Frigo :1 ☐ Congélateur :1 ☐ Hotte :1	0
☑ Bain :1 ☐ Douche :1 ☑ WC séparé :1	2
☐ Cheminée :1	0
☑ Ensoleillement :1 ☑ Vue :1 ☑ Silence :1	3
- Dimension moyenne des pièces (calculée sur la surface totale de l'appartement de m2)	
Moyenne des m2 par pièce **23.75**	
9 à 12 m2 : 0 — 13 à 18 m2 : 1 — 19 à 22 m2 : 2 — 23 m2 : 4 — 24 m2 : 6 — 25 m2 : 8 — plus de 25 m2 : 10	4
- Dépendances	
☑ Balcon(s), loggia, terrasse ou jardin :1 ☑ Cave :1 ☐ Grenier :1 ☐ Mezzanine :1	2
Sous - total	**23**
- Moins value (si appartement sans ascenseur)	
☐ Rez 1er et 2ème :0 ☐ 3ème :1 ☐ 4ème :2 ☐ 5ème :3 — **Moins - value**	0
Total par pièce	**23**
+ Total bâtiment	**27**
Total général	**50**
- VALEUR OBJECTIVE	
50 points la pièce X 4 pièces = 200 points X Fr. **108** le point = Loyer annuel de	**21'600.00**
Par mois	**1'800.00**
Arrondi	**21'600.00**
Loyer actuel : 20'400.00 — **50%**	**10'800.00**
Travaux : Fr. X % = Fr. — La pièce : Fr.	**5'400.00**
Rapport établi par ALS — Le M2 : Fr.	**227.37**
Selon visite du : — POINT : à 1980 79,00 de 1981 à aujourd'hui 108,00 et immeuble rénové	

Version:2002/3

Annexe 5

Département des finances
et de l'administration générale

Ville de Genève

Direction

Genève, le 25 avril 2005

Commission du logement
Madame Alexandra Rys
Présidente
Rue de la Croix-Rouge 4
1211 GENEVE 3

Concerne : M-439

Madame la Présidente,

Nous vous remercions pour votre courriel du 17 courant qui nous a permis de nous rendre compte que votre Commission n'avait pas reçu les réponses attendues.

La faute en incombe au soussigné qui avait préparé de longue date un courrier à votre attention, mais en omettant de vous le transmettre... Nous vous prions par conséquent d'excuser ce retard.

S'agissant des deux questions posées, les réponses suivantes peuvent être apportées, dans notre domaine de compétence.

Dans le domaine des acquisitions/constructions d'immeubles, il convient une nouvelle fois de rappeler, ainsi que Monsieur le Maire l'avait fait lors de son audition devant la Commission du logement, qu'il n'existe pas d'immeuble figurant dans la liste des logements à loyer libre. Seuls des objets spécifiques, soit des appartements clairement identifiés et dont la qualification est intangible en dehors d'une décision du Conseil administratif, composent cette liste.

Ladite liste datant de l'année 2000, lors de l'élaboration du nouveau Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève, aucune acquisition ou construction n'a été réalisée dans une optique d'attribution à une catégorie spécifique de logements, cette distinction n'étant pas formalisée auparavant. Le choix des appartements composant les deux catégories a été réalisé par le Conseil administratif au coup par coup, en analysant chaque objet de la liste proposée par la Gérance immobilière municipale.

Rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3
Téléphone 022 418 22 50 - Téléfax 022 418 22 51 - Internet: www.ville-ge.ch / www.geneva-city.ch
Accès TPG: bus 36 (arrêt Hôtel-de-Ville)

Pour l'immeuble 8, Quai du Cheval-Blanc, outre la pleine application des remarques d'ores et déjà formulées supra, la question devrait être adressée au département chargé des constructions s'agissant de la qualité intrinsèque de la réalisation de ce bâtiment.

Les seuls éléments tangibles ont trait au coût de l'ouvrage de près de 7 millions, selon la PR-85 présentée au CM en 1984, et à l'absence de catégorisation des logements lors de cette construction.

Pour le surplus, il est rappelé une nouvelle fois que l'appartenance de logements de cet immeuble à la catégorie des appartements à loyer libre selon la terminologie contenue dans le Règlement 2001 est une décision postérieure à la mise sur le marché des objets, procédant d'un examen concret de la totalité du parc immobilier de la Ville.

En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le département des finances,

Charles Lassauce
Directeur adjoint