

---

---

# MÉMORIAL

DES

## SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

---

---

Soixantième séance – Mercredi 27 avril 2016, à 17 h

**Présidence de M. Carlos Medeiros, président**

La séance est ouverte à 17 h dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. Guillaume Barazzone*, vice-président, *M<sup>me</sup> Sandrine Salerno*, conseillère administrative, *M. Sami Kanaan*, conseiller administratif, *M<sup>me</sup> Olga Baranova*, *M. Régis de Battista*, *M<sup>me</sup> Gloria Castro*, *MM. Stéphane Guex*, *Jean Rossiaud* et *Vincent Subilia*.

Assistent à la séance: *M<sup>me</sup> Esther Alder*, maire, et *M. Rémy Pagani*, conseiller administratif.

### CONVOCATION

Par lettre du 14 avril 2016, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 26 avril et mercredi 27 avril 2016, à 17 h et 20 h 30.

## 1. Exhortation.

**Le président.** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, prenons la résolution de remplir consciencieusement notre mandat et de faire servir nos travaux au bien de la Cité qui nous a confié ses destinées.

## 2. Communications du Conseil administratif.

Néant.

## 3. Communications du bureau du Conseil municipal.

**Le président.** M. Sami Kanaan sera absent aujourd’hui entre 17 h et 19 h, M<sup>me</sup> Esther Alder sera absente dès 18 h, et M. Guillaume Barazzone arrivera à 18 h. Toutefois, nous ne connaissons pas les détails quant à l’absence de M<sup>me</sup> Sandrine Salerno.

## 4. Questions orales.

**M<sup>me</sup> Esther Alder, maire.** Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers et conseillères municipaux, je réponds à la question que M<sup>me</sup> Frigenti Empana m’a posée hier. Il s’agissait d’une question sur la discothèque de Vieux-seux. Sachez que l’ancienne discothèque a effectivement été attribuée au centre de loisirs des Franchises pour lequel quelques travaux ont été effectués jusqu’à septembre 2015. En complément à ces travaux, une demande d’autorisation accélérée a été déposée il y a plus d’une année, pour un coin cuisine en cours de finalisation. Sachez encore que la police du feu doit délivrer la dernière autorisation nécessaire qui est beaucoup plus restrictive que les précédentes, et nous avons quand même bon espoir que cette dernière étape sera bientôt franchie.

Toutefois, les activités ont commencé avec des moyens, et peut-être que ça intéressera ce conseil puisqu’on parlera bientôt du budget, et puisque les postes

dédiés à cette structure n'ont pas augmenté. Il serait très heureux d'avoir un animateur de plus. Voilà pour l'instant. J'espère qu'on pourra bientôt optimiser ce nouvel espace. Je remercie M<sup>me</sup> la conseillère municipale pour sa question.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je réponds juste à deux questions. En premier lieu celle de M. Didier Lyon qui concerne la plaine de Plainpalais. Vous aviez effectivement raison, Monsieur Lyon, après un contrôle effectué ce matin, on a constaté que des éléments de protection avaient été détruits devant l'avenue du Mail 31, et aussi qu'un espace suffisamment grand pour qu'une voiture puisse se glisser entre deux épingles en béton se trouvait à l'avenue du Mail 26 et 27. Le remplacement des éléments détruits ainsi que l'installation d'une épingle supplémentaire seront effectués d'ici à ce vendredi par l'équipe du Service du génie civil.

En ce qui concerne la question de M. Ricou relative aux places de stationnement qui obstruent la visibilité à la sortie du boulevard des Tranchées, à la hauteur du débouché de la rue De-Beaumont, il a effectivement été constaté qu'elles obstruaient la visibilité et forçaient les automobilistes à emprunter la piste cyclable, ce qui est regrettable. Nous allons trouver une solution assez rapidement à cette problématique.

Monsieur le président, si vous le permettez encore, je devais répondre à la question d'un conseiller municipal concernant l'utilisation de l'aubette devant la Fondation pour la formation des adultes (Ifage), à la rue de Carouge. Cette aubette est en attente d'une utilisation pour une buvette. Elle est équipée d'arrivée d'eau et d'évacuation de cette même eau usagère. C'est M<sup>me</sup> Esther Alder et ses services qui devront prendre possession incessamment sous peu de cette aubette qui est mise à disposition.

*M<sup>me</sup> Esther Alder, maire.* Non.

*M. Rémy Pagani, conseiller administratif.* On me dit non... Alors affaire à revoir. On va voir ce qu'il ressort de l'utilisation de cette aubette, mais sachez que nous sommes sur ce dossier. Je vous remercie de votre attention.

**Le président.** Nous continuons avec les motions d'ordonnancement acceptées hier.

**5. Projet de délibération du 26 avril 2016 de M<sup>mes</sup> et MM. Alfonso Gomez, Marie-Pierre Theubet, Morten Gisselbaek, Tobias Schnebli, Pierre Gauthier, Stéphane Guex, Maria Pérez et Amanda Gavilanes: «Soutien à la Maison internationale des associations» (PRD-119)<sup>1</sup>.**

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

Considérant:

- l'utilité sociale de la Maison internationale des associations (MIA) créée en 2001, au cœur de la Cité, afin d'offrir un lieu de dialogue, d'échange et d'accueil pour les associations destiné à encourager et soutenir la réalisation de projets d'intérêt commun tant sur le plan local que national et international;
- la contribution de la MIA, à travers ses diverses activités, au renforcement de l'esprit de Genève et de son rayonnement mondial;
- qu'elle aide indirectement à l'intégration et au respect de communautés étrangères d'une ville cosmopolite comme Genève;
- le fonctionnement exemplaire de la Fondation pour l'expression associative (FEA), responsable de la gestion de la MIA et garante de son autonomie depuis 2000;
- que la dette des travaux initiaux de 3 600 000 francs de la MIA faite à la Banque alternative suisse (BAS) pèse lourdement sur le fonctionnement annuel de la FEA;
- que la fondation a déjà remboursé 1 600 000 francs et payé 1 200 000 francs d'intérêts à la BAS;
- la nécessité de sortir de l'impasse financière dans laquelle elle se trouve;
- l'importance de maintenir, voire préserver une politique des prix de location des locaux conforme aux principes de gestion solidaire et responsable appliqués au monde associatif;
- que l'ensemble des bâtiments appartient à l'Etat et à la Ville de Genève;
- que finalement toutes les sommes investies pour les travaux et les immeubles appartiendront pour moitié à l'Etat, et pour moitié à la Ville de Genève,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

---

<sup>1</sup> Annoncé et motion d'ordonnancement, 6622.

## Projet de délibération: soutien à la Maison internationale des associations

vu l'article 30, alinéa 2, lettre c), du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes du 31 octobre 1984,

demande au Conseil administratif d'ouvrir un crédit de 460 000 francs pour la première année en 2016, et 360 000 francs durant six autres années, soit 2 620 000 francs, afin de libérer la FEA du solde des travaux d'aménagement réalisés en l'an 2000 pour la MIA.

*Préconsultation*

**M<sup>me</sup> Marie-Pierre Theubet** (Ve). Nous souhaitons que ce projet de délibération soit renvoyé à la commission des finances. En effet, la Fondation pour l'expression associative (FEA) a multiplié les démarches afin de sortir de cette situation. Elle a demandé de réduire des intérêts d'emprunt. Elle a aussi demandé à l'Etat qui a refusé, puisqu'il avait déjà fait un one-shot, avec 900 000 francs pour l'aide aux travaux. Il a donc refusé une autre aide, ainsi que de procéder à une augmentation plus importante des loyers chez les locataires. La FEA et la Maison internationale des associations (MIA) ont fait appel aux fonds privés et se sont tournées de tous les côtés.

C'est pourquoi en dernier recours, avant un éventuel dépôt pour faillite, la MIA et la FEA qui la gère ont demandé cette aide financière à la Ville de Genève. Pour en savoir plus et pour étudier à fond la question, nous vous proposons de la renvoyer à la commission des finances.

**Mise aux voix, l'entrée en matière sur le projet de délibération PRD-119 est acceptée par 35 oui contre 16 non (6 abstentions).**

**M. Pierre Gauthier** (EàG). Effectivement, je crois que ce qui a été dit par M<sup>me</sup> Theubet est extrêmement important et j'aimerais rappeler que la MIA a une importance cruciale pour Genève. J'ai eu le plaisir et l'avantage de siéger pendant plusieurs années au conseil de fondation de cette maison et je peux témoigner que l'équipe qui gère cette maison est totalement engagée dans sa mission, et qu'elle travaille parfois d'une manière excessive. D'ailleurs notre camarade Régis de Battista qui s'investit tellement personnellement dans cette maison a eu un petit problème de santé. Nous lui souhaitons évidemment de se rétablir bien vite, comme vous l'avez déjà exprimé hier.

En témoignant de l'engagement de l'équipe pour que cette maison fonctionne, je pense que nous avons, au sein du Conseil municipal, une responsabilité à faire en sorte que les difficultés financières de cette maison qui sont chroniques ne perdurent pas et que l'on puisse l'aider à sortir de l'impasse financière dans laquelle

elle se trouve. En effet, et M<sup>me</sup> Theubet l'a peut-être expliqué tout à l'heure, dès son origine, les finances de la MIA ont été plombées par un prêt qu'elle a dû consentir pour mettre ses bâtiments à niveau. Ce prêt a été consenti auprès de la Banque alternative suisse qui elle-même lui a évidemment fait payer des intérêts. Aujourd'hui, malgré tous les efforts énormes consentis par l'équipe d'animation de cette maison et malgré tous les efforts faits par le conseil pour tenter de rétablir une situation financière difficile, si nous ne donnons pas un coup de main à cette maison, elle risque tout simplement de devoir fermer. Ce serait quand même une catastrophe, puisque je vous rappelle que cette maison accueille un très grand nombre d'associations et d'organisations non gouvernementales qui ont un rôle très important pour notre ville.

Je ne peux donc que soutenir ce projet de délibération. On est d'ailleurs plusieurs à en être signataires. Je ne peux que vous engager à le soutenir, même si c'est vrai que cette institution n'est pas exempte de critiques, comme toutes les institutions. Certaines choses peuvent être critiquées, mais son importance est énorme pour Genève. C'est pour cela que je vous engage véritablement à soutenir cette maison, à donner un signe positif, et comme demandé par les auteurs, à renvoyer ce projet de délibération à la commission des finances afin qu'elle lui donne une réponse positive et que toutes les explications puissent être faites sur la situation actuelle qui n'est pas du tout liée à une gestion déficitaire ou mauvaise de l'équipe, mais à un prêt initial qui plombe complètement les finances de cette institution dont l'importance est cruciale pour Genève.

**M. Lionel Ricou (DC).** Le Parti démocrate-chrétien soutiendra le renvoi de ce projet de délibération à la commission des finances, car depuis sa création, le Parti démocrate-chrétien soutient la MIA. Nous soutenons la vie associative et nous soutenons la société civile pour qu'elle puisse s'exprimer, même si on n'est pas toujours d'accord avec ses propos. On soutient la possibilité offerte à des dizaines d'associations travaillant sur de multiples thématiques de pouvoir se réunir à Genève, ville internationale. C'est donc important que les associations puissent se réunir, débattre et être actives à Genève, car il y a des associations locales, mais également internationales.

Nous renverrons ce projet de délibération à la commission des finances, parce qu'il soulève quand même un certain nombre de questions, et là nous ne partageons pas le point de vue exprimé par M. Gauthier. Le montant du prêt était connu de la MIA depuis le début, soit depuis une quinzaine d'années. Il n'y a donc pas eu de surprise quant au remboursement de ce prêt. Les taux d'intérêt n'ont pas particulièrement augmenté depuis ce temps-là. De notre point de vue, il y a manifestement un problème lié à la MIA et à la gestion par la MIA de cette dette. On soulèvera également une autre interrogation, c'est la question des tarifs.

## Projet de délibération: soutien à la Maison internationale des associations

Est-ce que les tarifs sont vraiment adaptés? Est-ce qu'il y a des exonérations? Est-ce qu'il y a trop d'exonérations? Il y a toute une série de questions que l'on souhaite poser à la commission des finances. On verra ensuite quel sort on réservera à ce projet de délibération.

**M. Alfonso Gomez** (Ve). Je donne juste quelques éléments de réponse à mon préopinant, que je remercie de soutenir la MIA. Cela sera explicité de manière beaucoup plus détaillée en commission, mais il y a quand même eu plus de 20% d'augmentation de ces fameux tarifs de location justement, depuis un certain nombre d'années et surtout depuis 2014. Il n'y a pas d'exonération, mais tout ça vous le verrez évidemment en commission.

Il y a plus de 60 organisations et associations qui sont locataires de cette MIA. Comme vous l'avez souligné, Monsieur le conseiller municipal, elles jouent évidemment un rôle majeur dans le tissu associatif. Il y a toute une série de tâches, comme cela a été dit par M. Gauthier, qui à ce jour n'ont pas pu être assumées. Il s'agit de tâches de rénovation, de maintenance, etc. qui deviennent urgentes. On a aussi essayé de retarder un certain nombre de fournisseurs. Ce plombage mérite évidemment qu'on y prête la plus grande attention en commission des finances.

Toutefois, je ne voudrais quand même pas laisser dire qu'il y aurait eu un certain laisser-aller, une mauvaise gestion. Non, pas du tout, mais vous verrez tout ça en commission des finances. Je vous invite vraiment à voter ce renvoi pour pouvoir étudier tranquillement et soutenir ce merveilleux outil.

**Le président.** La parole n'étant plus demandée, je vous fais voter le renvoi en commission des finances conformément à la demande.

Mis aux voix, le renvoi du projet de délibération PRD-119 à la commission des finances est accepté par 43 oui contre 17 non (5 abstentions).

Décision de l'ACG relative à la participation du Fonds intercommunal au financement du dossier «Dépasser les bornes»

**6. Décision de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises relative à la participation du Fonds intercommunal au financement du dossier «Dépasser les bornes» en contribution du budget global de GE200.CH soumise au droit d'opposition des conseils municipaux (art. 79 LAC) (D-30.34).**

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Décision de l'Assemblée générale extraordinaire de l'ACG portant sur l'octroi d'une garantie de déficit | : | 28 octobre 2015 |
| Dossier communiqué le   | : | 22 mars 2016    |
| Délai d'opposition (y compris suspension du 01.07 au 31.8.2014 - cf. art. 13, al.1 LAC)                 | : | 6 mai 2016      |

Pour rappel, la vocation du Fonds intercommunal est de financer des objets ou des actions relevant de projets intercommunaux ou disposant d'un potentiel à fort débordement.

L'ensemble des manifestations et festivités de GE200.CH se sont déroulées entre le 31 décembre 2013 et le 19 mai 2015.

Parmi les nombreuses manifestations et festivités, l'exposition "Dépasser les bornes", insérée dans le cadre de GE200.CH, a été organisée du 19 février au 10 mai 2015 et a connu un réel succès.

Cette exposition thématique sur les bornes frontières du Canton, basée sur un support cartographique interactif a eu pour but de (re)découvrir les frontières du canton, de pouvoir s'y attarder afin de comprendre ses origines, ses implications juridiques, ses particularités et ses "petites histoires singulières". Une occasion de rendre visible la trace du temps dans l'espace.

Cette manifestation s'inscrit dans le cadre des manifestations du Bicentenaire. L'opération "GE.200", sur un budget global d'environ 4 millions, a été financée par des partenaires tiers et par les partenaires publics genevois, dont une contribution de près de 1 million du Canton et de Fr. 600'000.-- de la Ville de Genève et Fr. 300'000.-- du Fonds intercommunal.

Considérant cette demande de financement complémentaire, le Conseil du FI, ainsi que le groupe de Concertation culturelle et l'Assemblée générale de l'ACG se sont prononcés favorablement pour une garantie de déficit de Fr. 80'000.--.

Etant donné que les comptes provisoires de l'Association GE.200.CH présentaient à ce jour un déficit de Fr. 98'300.--, essentiellement dû, d'une part, à la programmation supplémentaire de l'exposition "Dépasser les Bornes" et, d'autre part, à des recettes privées inférieures à celles recherchées, il convient donc d'utiliser la garantie de déficit prévue.

*Il est pris acte de la décision D-30.34 de l'Association des communes genevoises.*

**7. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 31 octobre 2012 de M<sup>mes</sup> Anne Moratti, Sarah Klopmann, M. Mathias Buschbeck, M<sup>mes</sup> Marie-Pierre Theubet, Sandrine Burger, Julide Turgut Bandelier, MM. Julien Cart, Yves de Matteis, M<sup>me</sup> Frédérique Perler-Isaaz, MM. Alexandre Wisard, Alain de Kalbermatten, Jacques Pagan, Alberto Velasco, M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio, MM. Daniel Sormanni, Olivier Fiumelli, Adrien Genecand et Carlos Medeiros: «Pour lutter contre la pénurie de logements: développons les coopératives d'habitation en Ville de Genève» (PRD-55 A)<sup>1</sup>.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Brigitte Studer.**

Le projet de délibération a été renvoyé à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance du 20 novembre 2012. Sous la présidence de M. Daniel Sormanni, la commission s'est réunie les 17 décembre 2012, 28 janvier, 25 février, 4 mars, 11 mars et 3 juin 2013. Les notes de séances ont été prises par MM. Clément Capponi et Daniel Zaugg, que la rapporteuse remercie pour l'excellente qualité de leur travail.

**Rappel du projet de délibération**

*Exposé des motifs*

2012 a été déclarée «année internationale des coopératives» de l'ONU. Les coopératives d'habitation sans but lucratif sont des sociétés qui réalisent des logements sociaux de qualité et représentent une tradition suisse de production du logement social. A Genève, elles ont joué un rôle de premier plan dans l'histoire du logement social, notamment par la création des cités-jardin d'Aire et de Vieux-seux. Très développées à Zurich ou Bâle (20% du parc immobilier), les coopératives sont peu présentes à Genève (5%), alors que la population est très favorable à ce type de logement. Ce projet de délibération veut faire reconnaître formellement les coopératives comme des partenaires de la Ville de Genève et instaurer un réel partenariat entre la Ville de Genève et les coopératives d'habitation afin de destiner une part significative des terrains à bâtir aux coopératives.

Considérant:

- que la Ville de Genève doit tout mettre en œuvre pour lutter contre la pénurie du logement;
- que la Ville de Genève n'a pas assez de moyens humains ni financiers pour développer tous les potentiels à bâtir;

---

<sup>1</sup> «Mémorial 170<sup>e</sup> année»: Développé, 2771. Motion d'ordonnement, 6623.

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

- que la Ville de Genève prévoit au plan financier d'investissement (PFI) plus d'investissements que ses ressources humaines et financières ne le lui permettent;
- que, dans les partenariats avec les coopératives, les investissements financiers et humains sont à la charge des coopératives;
- que cette politique de partenariat permettra de préserver les ressources de la Ville pour d'autres investissements essentiels qu'elle ne peut pas déléguer (crèches, écoles, musées, théâtres);
- que, en plus d'économiser des deniers municipaux, les droits de superficie accordés aux coopératives rapportent des rentes annuelles de superficie non négligeables et pérennes à la Ville;
- que les coopératives d'habitation représentent un excellent moyen de développer des logements sociaux et conviviaux;
- que les coopératives bâtissent des logements à bas loyer pérennes soumis à la LUP;
- que le rôle des coopératives d'habitation est complémentaire à celui des Fondations immobilières de droit public, de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève;
- qu'il existe à Genève un Groupement des coopératives d'habitation genevoises – coopératives sans but lucratif ([www.gchg.ch](http://www.gchg.ch));
- que les recommandations de l'Office fédéral du logement insistent sur la notion de partenariat entre les communes et les coopératives, à l'instar du discours du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann prononcé le 21 septembre 2012 à Lucerne dans la cadre de l'année internationale des coopératives;
- que la population est très demandeuse de ce type d'habitat;
- qu'un tel partenariat permettra d'accélérer le rythme des constructions à Genève,

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et m) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif établit un partenariat formel avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

*Art. 2.* – Il destine 50% de ses terrains à bâtir destinés au logement aux coopératives d'habitation sans but lucratif.

*Art. 3.* – Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveaux des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale en demandant aux coopératives d'organiser des concours.

*Art. 4.* – Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives, en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.

*Art. 5.* – Il inscrit au plan financier d'investissement (PFI) le nombre des terrains destinés aux coopératives.

### **Séance du 17 décembre 2012**

*Audition de M<sup>me</sup> Anne Moratti, représentante des motionnaires*

M<sup>me</sup> Moratti rappelle la situation du logement extrêmement grave à Genève, un taux de vacance du logement de 0,25%, avec Zurich le plus bas de Suisse. Seules les entités publiques (communes, cantons, fondations de droit public) peuvent réaliser des logements à loyer abordables et pérennes, ainsi que les coopératives. Les coopératives qui réinjectent l'argent dans les structures permettent aux loyers de baisser. Les premières coopératives ont été créées en Suisse dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, dans le but de construire des logements à prix abordable. Ce mouvement s'est beaucoup plus développé à Zurich, Berne ou Bâle ainsi qu'en Allemagne et dans les pays nordiques. A Zurich par exemple, les coopératives représentent un logement sur cinq. Il y a une association suisse pour l'habitat, qui fournit des aides juridiques aux coopératives; une telle structure existe aussi au niveau cantonal. Au niveau de la Confédération, on trouve la loi sur l'encouragement au logement à loyer modéré. Il existe toute une infrastructure, tant au niveau fédéral que cantonal, qui cherche à favoriser la construction de logements, par le biais notamment des coopératives. Il faut 5% de fonds propres pour entrer dans un projet de coopérative, mais le canton fait des prêts pour les personnes n'ayant pas les moyens.

Dans le cadre du budget 2013, les investissements en Ville ont été limités à 110 millions. Il faut ainsi faire des choix parmi le nombre élevé de projets culturels, sociaux ou sportifs. Sortir la construction de logements du PFI et des investissements à réaliser par la Ville offre des possibilités de construction qu'on n'aurait peut-être plus.

Pour ces raisons, les signataires estiment que les coopératives sont un moyen de lutter contre la pénurie de logements et de fournir à la population des logements de qualité, au niveau architectural, énergétique et de la pérennité, et qui de plus permettent de créer des liens sociaux.

M<sup>me</sup> Moratti distribue le fascicule *La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement?* publié par ARTIAS (en annexe sur le site).

#### *Interventions d'autres motionnaires*

La Ville va être limitée dans la construction, alors que les coopératives ne le sont pas. Elle est par contre libre de fixer les conditions du droit de superficie. A Zurich, les coopératives sont pérennes, à l'inverse du parc HLM qui après vingt ans passe en loyer libre. On oublie la catégorie de la classe moyenne, qui ne se retrouve ni dans les loyers libres ni dans les barèmes d'un logement social.

Il est difficile aujourd'hui pour la Ville d'entretenir ses bâtiments et devenu quasi impossible de construire en propre. Le but est de gérer au mieux les deniers publics et de fournir des logements à la population. Dans cette situation un soutien aux coopératives est indiqué.

Il est important de favoriser les coopératives à but social. Au niveau de la Gérance municipale, les loyers sont déterminés en fonction du revenu et ne correspondent pas à l'état locatif. Pour les logements HBM, c'est l'Etat qui met un capital afin de baisser l'état locatif; il subventionne la pierre et, si une personne ne peut pas payer son loyer, elle a recours à l'aide sociale. Le problème n'est donc pas d'avoir un parc locatif qui rapporte de l'argent, mais qu'il soit géré de manière adéquate.

Dans les années 1980, la Ville a construit un grand nombre de logements, le rythme s'est ensuite ralenti. L'important, c'est d'obtenir des logements sociaux pérennes. La Ville peut jouer un rôle de facilitateur, puisqu'elle possède des terrains. Si la Ville construit elle-même, elle ne peut pas bénéficier de subventions que les coopératives peuvent obtenir.

Il est proposé d'auditionner différentes coopératives.

#### *Questions et échanges*

Quelle est l'aide de la Ville quand elle donne un droit de superficie à une coopérative?

En Ville de Genève, les terrains sont à 5% et indexés.

Le président rappelle que les coopératives n'ont pas de but lucratif. Elles disposent d'un fonds de rénovation et d'un fonds d'entretien.

Comment se fait le montage des projets?

Un droit de superficie qui représente une péjoration du bilan de la Ville est proposé par le Conseil administratif et doit être décidé par le Conseil municipal.

Quelle est la différence entre les coopératives et la Fondation?

Le capital de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social est doté par la Ville. Les coopératives ont besoin de terrain, mais pas d'argent; elles se chargent de trouver les fonds propres, de développer un projet et de le gérer.

Quel est le contrôle au niveau de la gestion d'une coopérative?

La Ville, en tant que propriétaire du terrain, peut fixer les critères d'admission, comme les taux de logements subventionnés ou de loyers libres. L'idée est d'avoir des pratiques transparentes. Le but avant tout est de redistribuer des logements pour la population et non pas de gagner de l'argent.

Il faut faire attention de ne pas opposer les coopératives et les logements sociaux. La Ville peut définir les conditions d'accès à une coopérative, mais ne peut pas s'immiscer dans la gestion des coopératives qui sont des privés.

Les coopératives réussissent à garantir des loyers très raisonnables. Ce n'est pas la seule solution, mais elle est intéressante. A Genève, on trouve des coopératives de tailles différentes, créées par un groupe de personnes, ou des coopératives institutionnalisées, comme celle de Vieussieux qui comprend 1500 logements. Il est cependant important d'être membre du groupement des coopératives, leur charte ne permettant en effet pas les ventes de logements.

### *Propositions d'auditions*

Un commissaire propose de voter ce projet de délibération complet et précis sans procéder à des auditions.

Le président propose une série d'auditions comprenant le département des constructions et de l'aménagement, la Fondation pour le logement coopératif, la Société coopérative d'habitations et la Fondation de la Ville de Genève du logement social. M<sup>me</sup> Moratti propose d'ajouter l'audition du Groupement des coopératives.

Cette série d'auditions est acceptée par 10 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 2 LR, 2 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 Ve, 1 DC).

### **Séance du 28 janvier 2013**

*Audition de MM. Albert Knechtli, président de la Société coopérative d'habitation Genève, et Jean-Pierre Chappuis, directeur général*

M. Knechtli explique que la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) collabore avec la Ville de Genève dans le domaine du logement social depuis

la fin de la Seconde Guerre mondiale en ayant signé un droit de superficie en 1947 relatif au secteur de Vieussieux. Elle y a alors installé plus de 70 logements sociaux pérennes qu'elle gère encore aujourd'hui. Le droit de superficie devrait se terminer en 2028, mais il est possible que leur commission des finances propose au Conseil administratif de le prolonger encore quelques années. La SCHG est en train d'élaborer un projet d'extension du secteur Vieussieux qui permettra d'ajouter environ 300 logements supplémentaires aux 260 déjà existants. Vu l'importance de ce projet, il est fort probable que la Ville de Genève soit amenée à participer aux travaux. Il y a en effet trois partenaires pour ce périmètre puisque la SCHG travaille en collaboration avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) et la Ville qui se charge d'administrer une école primaire et enfantine. La coopération entre la SCHG et la Ville ne date pas d'hier; depuis soixante-cinq ans un membre du Conseil administratif siège au conseil d'administration de la société coopérative.

Concernant le projet de délibération PRD-55, M. Knechtli trouve pertinent d'attribuer des droits de superficie aux coopératives puisque la Ville doit consacrer une bonne part de ses investissements au patrimoine administratif (musées, écoles, installations sportives) plutôt qu'à la construction de logements avec des fonds propres. La SCHG est partie prenante de la Société coopérative d'habitation Genève, mouvement qui englobe un ensemble de coopératives des plus modestes aux plus importantes dont la gestion peut aller jusqu'à 2500 logements. La SCHG dispose, quant à elle, de 2700 logements dont la majorité se trouve en Ville de Genève, le reste étant situé dans les communes de Carouge, d'Onex et du Grand-Saconnex. Si la municipalité décide prochainement d'attribuer des terrains en droit de superficie à la SCHG, cette dernière l'acceptera volontiers.

La SCHG vient aussi de réaliser une construction en collaboration avec l'Etat. M. Chappuis précise que l'immeuble sis à la rue Edouard-Rod a été mis en exploitation au mois de novembre 2012. La SCHG a pu bénéficier d'un niveau relativement bas des taux bien que l'Etat de Genève ait établi un taux de plancher de 4% afin de permettre une certaine stabilité sur le long terme. Les prix tournent autour de 4500 francs la pièce pour un immeuble neuf avec des façades entièrement préfabriquées et des surfaces de 25 mètres carrés par pièce. L'offre est donc intéressante puisqu'un appartement de quatre pièces coûte environ 1500 francs dans un périmètre relativement calme et bien situé au niveau des transports publics.

C'est la première fois que la SCHG lancera un concours de cette ampleur; en effet, le périmètre global s'élève à 11 hectares avec des terrains qui appartiennent à des propriétaires privés. La SCHG a décidé de prendre en main le projet suite à l'élaboration d'une image directrice et investit la somme importante de 400 000 francs dans le but de construire 500 nouveaux logements devant remplacer les 200 qui ne sont plus conformes aux normes d'habitation. Ce concours devrait permettre d'avoir un projet de grande qualité qui respecte le traitement

des espaces publics en incluant des mesures en faveur de la mobilité douce. Il pourra aussi éviter la mise en place d'un plan localisé de quartier.

Au niveau des projets de l'Etat, il y a une répartition équitable des attributions entre les coopératives et les fondations de droit public. Contrairement à ces dernières, les coopératives ont l'avantage de présenter une certaine stabilité étant donné qu'elles ne dépendent pas des changements de magistrature. Autre élément important, les sociétaires des coopératives s'investissent plus dans le domaine de la mixité puisque les projets visent à éviter de créer des ghettos culturels et économiques.

### *Questions*

Quelle part du site Vieusseux est mise en droit de superficie par la Ville de Genève?

Il s'agit d'une petite part permettant la réalisation de 70 logements.

Quelles sont les démarches entreprises pour acquérir des terrains?

Depuis sa création en 1919, la coopérative a cherché à acheter des terrains; deux tiers du périmètre de Vieusseux ont été acquis dès les années 1920.

A quel prix sont loués les terrains en droits de superficie?

Un contrat de droit de superficie impose des obligations. La coopérative doit payer une rente foncière à la Ville de Genève, le montant dépend de la période du contrat, les taux appliqués sont comparables à ceux d'autres communes. L'Etat propose deux possibilités: soit des taux assez élevés sans indexation ou des taux plus bas avec une adaptation tous les deux ans, suivant les indices genevois des prix à la consommation. Pour M. Chappuis, le placement est intéressant pour la collectivité publique, puisque la coopérative de droit privé ne demande pas de subventions. M. Knechtli ajoute que les droits de superficie mis à disposition par l'Etat sont soumis au régime LUP, donc à une surveillance au niveau des taux d'effort et d'occupation sur une durée de vingt-cinq ans. Ce système permet de réaliser une certaine mixité, que la coopérative peut poursuivre après la fin du contrôle. Cette pratique permet de pérenniser des loyers à des prix bas tout en entretenant régulièrement son patrimoine bâti.

A combien s'élèvent les parts sociales?

La SCHG a la chance de bénéficier des conditions foncières de l'époque qui ont permis de réaliser une certaine solidarité: le locataire d'un logement neuf devra payer un loyer plus élevé, mais la SCHG a décidé de demander des parts sociales plus basses et de les compléter par sa fortune pour arriver aux 5% de fonds propres.

Est-ce que la SCHG dispose des moyens financiers en cas d'attribution d'un droit de superficie?

La coopérative bénéficie d'un cash-flow d'environ 5 millions de francs par année. Elle vient d'ailleurs d'acquérir un terrain sur l'ancien stade des Charmilles qui lui permettra de construire 246 logements. Grâce à des conditions exceptionnelles avec un prix à 540 francs au mètre carré de plancher, il est facile de mettre en place du logement social.

Est-ce nécessaire de disposer d'un terrain subventionné?

Pour M. Chappuis la partie foncière est fondamentale. Obtenir un droit de superficie de la part des autorités de la Ville, des communes ou de l'Etat est donc une solution intéressante pour toute coopérative.

Est-ce la raison pour laquelle les loyers des coopératives sont en moyenne de 20 à 30% moins chers?

M. Chappuis précise que dans un immeuble neuf, il ne sera pas possible d'offrir un loyer de 20% moins cher. La différence se fera dans la durée, parce que la coopérative n'a pas besoin de rendements comparables aux autres propriétaires privés qui gèrent aussi des logements HM.

Quel est la pratique d'attribution des appartements et de contrôle de la situation des locataires?

Les pratiques sont différentes selon les types de coopératives: dans les coopératives participatives, les sociétaires s'engagent dès la genèse du projet et l'attribution est effectuée avant même l'ouverture du chantier. A la SCHG c'est une commission d'attribution qui se base sur une liste d'environ 500 candidatures proposées par la GIM et la CIA sur la base de critères tels que le taux d'occupation, le taux d'effort et la mixité selon les principes de la charte éthique du groupement.

M. Knechtli remarque que cette stabilité de loyer induit un vieillissement de la population. La SCHG constate qu'il y a peu de changements au niveau des logements même en cas de diminution du taux d'occupation.

Quelle est la gestion de la coopérative?

Une assemblée générale élit un conseil d'administration, dont six membres siègent dans un bureau de direction qui travaille avec l'équipe des professionnels. En effet, avec 1700 logements, une professionnalisation est indispensable.

Pourquoi choisir un partenariat avec la SCHG?

La SCHG suit une charte et des statuts qui conviennent aux collectivités publics par leur aspect social. Il y a entre autres l'exigence qu'une coopérative

ne se transforme pas en PPE, ce qui est essentiel du moment que l'argent public est investi.

Est-il essentiel que tous les projets soient soumis à l'organisation d'un concours?

M. Chappuis confirme qu'un concours n'est pas obligatoire. La SCHG n'est pas soumise aux contraintes de l'AIMP. Elle a l'habitude de faire appel à des mandataires différents selon les communes où s'élaborent ses projets. Il s'agit en général d'entreprises locales, souvent sociétaires depuis longtemps, et la SCHG essaie d'aligner leurs appels d'offres aux normes rencontrées au niveau régional.

Quel est le taux de fonds propres?

Dans les plans financiers, qui dépendent de la loi sur le logement, ce taux s'élève en général à 5%, les 95% restants devant être déposés par d'autres entités, des banques, des organismes appuyés par la Confédération comme la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL) ou l'Association suisse pour l'habitat (ASH).

### **Séance du 25 février 2013**

*Audition de MM. Sylvain Lehmann, président de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, et Miltos Thomaidis, secrétaire général*

M. Lehmann tient à affirmer son enthousiasme vis-à-vis du mouvement coopératif comme l'un des acteurs importants du domaine de la construction à Genève. La fondation a déjà eu l'occasion de travailler en collaboration avec certaines coopératives pour des parcelles octroyées en droit de superficie par la municipalité genevoise. Les 300 logements prévus sur le site d'Artamis sont un bon exemple de ce partenariat puisque leur construction a été répartie de manière équitable entre la fondation et deux coopératives. Alors que cette entente fonctionne depuis plusieurs années, il paraît étonnant que le projet de délibération PRD-55 propose de fixer un pourcentage définitif dans l'attribution de terrains destinés à la construction en Ville de Genève d'autant qu'une analyse a déjà été effectuée en amont afin de connaître les types d'habitations pouvant être aménagés en fonction des surfaces disponibles. La mission de la fondation est d'offrir un toit aux citoyens les plus modestes. Les nombreuses candidatures qu'elle reçoit régulièrement démontrent l'importance et l'urgence du problème. Il est du devoir des autorités publiques d'y répondre le plus efficacement possible. Même si l'on peut comprendre la démarche de mixité suggérée par le projet de délibération, il est important de prendre en compte l'énorme rattrapage à accomplir dans le domaine du logement social. La plupart des immeubles de type HLM sortent du marché contrôlé et se muent progressivement en loyer libre. La Ville

et l'Etat doivent donc trouver des solutions à ce changement et la fondation peut être un outil utile en la matière. Ainsi, sans aucune hostilité par rapport à l'action coopérative, M. Lehmann s'interroge sur la pertinence d'établir un pourcentage prédéfini dans la répartition des projets d'aménagement. D'autre part, il est surpris de constater que la proportion des soldes attribués à la fondation ne figure pas dans ce projet.

M. Thomaidis confirme l'importance du rattrapage à effectuer au niveau du logement social. Chaque fois qu'un appartement géré par la fondation se libère, la commission de location doit examiner une liste d'une centaine de demandeurs. De ce fait, il est important de réfléchir sur le pourcentage prescrit par le projet de délibération PRD-55 car l'autre moitié des attributions de logements n'appartiendra pas forcément à la fondation. D'autres acteurs travaillent sur le terrain en collaboration avec la Ville et il ne sera pas possible de les écarter des différents projets à venir. De plus, la fondation est tenue de bénéficier d'une relation privilégiée avec la municipalité car elle est une émanation de son parlement. S'il faut reconnaître le rôle des coopératives, les membres de la fondation doivent être les interlocuteurs privilégiés de la Ville au moment de l'examen de l'aménagement d'espaces disponibles. La création d'un pourcentage fixe limiterait la marge de manœuvre dans l'étude des attributions. M. Lehmann rappelle que la fondation a été dotée depuis 2006 d'un montant qui lui a permis de mettre en place divers projets d'aménagement avec succès. Alors que ces expériences ont donné l'occasion d'accélérer le processus de professionnalisation de l'institution, il serait étrange de recevoir aujourd'hui un message inverse de la part du Conseil municipal. Restreindre le champ d'action de la fondation ne semble pas approprié puisqu'il est question de construire davantage de logement social en Ville de Genève. Sans vouloir exclure d'autres acteurs possibles, il faut rappeler la pénurie de terrains disponibles au niveau de la municipalité.

### *Questions*

Un commissaire souhaite expliquer l'esprit dans lequel s'est élaboré le projet de délibération PRD-55. Il n'y a pas de volonté d'induire une concurrence entre les coopératives et la fondation. L'intention du projet de délibération est de clarifier politiquement les possibilités dont dispose la Ville de Genève pour construire du logement social. Bénéficiant en premier lieu d'une fondation dotée de ses propres fonds, il lui est également permis de faire appel à des coopératives avec les conditions qu'elle souhaite poser. A son avis, la Ville manque de clarté. En l'absence de règles concernant l'attribution, la plupart des projets sont confiés à la fondation. Même si l'on peut discuter de la pertinence du pourcentage annoncé, une plus grande affectation de parcelles à des coopératives paraît judicieuse, car elle permet une certaine diversité dans l'aménagement du territoire. Par ailleurs, le Canton a déjà opté pour un système qui unit différentes forces dans le domaine du logement social.

Quel est le nombre de demandes adressées à la fondation?

Il y a environ 600 demandes, une centaine d'inscriptions par taille d'appartement. Sur les 600 logements générés par la fondation, on observe une rotation de 20 à 35 par année. La fondation serait favorable à un guichet unique de demandeurs qui permettrait d'avoir une base commune entre communes et canton. La fondation a mandaté la régie Broillet en tant que régisseur.

Quels sont les projets en cours de la fondation?

Le programme d'aménagement le plus important est situé sur le site d'Artamis. Il y a aussi la création d'une cinquantaine d'appartements au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. La fondation disposera de 750 logements pour 2015.

Est-ce que la fondation serait prête à partager la gestion des terrains avec des coopératives?

M. Lehmann précise que les terrains de la Ville de Genève ne sont pas entièrement dévolus à la fondation et cite les exemples de répartition différenciée pour Artamis et à Sécheron. Compte tenu du peu de terrains disponibles, un partage de 50% ne lui paraît pas indiqué. Il faudrait en premier analyser la typologie et l'usage des logements que la collectivité publique souhaite mettre en place. L'habitat coopératif demande un engagement plus important de la part des locataires et ce système ne convient pas à tous les types de population. Il faudrait donc définir la demande de logement coopératif avant de figer des pourcentages qui fermeraient le dialogue. Les candidatures reçues à la fondation semblent démontrer que l'urgence concerne d'abord des demandes de logements traditionnels.

L'expérience montre que la réflexion sur la typologie des logements à mettre en place doit se faire suivant les terrains disponibles. Des opérations de petite taille peuvent se révéler problématiques pour la mise en place de logements sociaux.

Quels sont les critères qui permettent le choix d'attribution des terrains?

M. Lehmann s'inquiète d'un manque de clarté dans la formulation du projet de délibération PRD-55, le but de créer de l'habitat social n'étant pas précisé. Il trouve important que cette donnée y figure car les plans financiers sont différents selon les types de projet. Les grands projets de construction à venir demanderont de toute façon une certaine mixité dans la répartition des espaces à aménager. Il n'est selon M. Lehmann pas envisageable de créer aujourd'hui des sites dotés exclusivement de logement social ou coopératif.

M. Tomaidès estime qu'il y a trop peu de terrains en Ville de Genève pour mettre en place une répartition rigoureuse. Le système actuel permet de moduler les approches suivant les sites concernés. L'installation de logement social à Malagnou a démontré la réflexion qui peut être menée au sein de la collecti-

tivité publique. Le fait d'inscrire d'emblée une répartition invariable pourrait être contre-productif en risquant de limiter la marge de manœuvre de la Ville. La situation au Canton est différente parce qu'il dispose d'un nombre de terrains plus important.

M. Lehmann rappelle la mission de la fondation qui est de constituer un parc de logement social et pérenne.

Faudrait-il ajouter une référence explicite au logement social dans le texte du projet de délibération?

M. Lehmann trouve pertinent d'inscrire la notion de logement social dans le projet de délibération PRD-55. Le terme de logement social induit plusieurs critères à respecter, tels que le contrôle des revenus, des taux d'occupation et d'effort. Il faut qu'un locataire puisse ainsi rendre des comptes sur ces revenus. Cet élément diffère du principe de solidarité propre au mouvement coopératif où les revenus peuvent être organisés à l'échelle de l'immeuble. Lorsqu'on bénéficie d'un logement social, chacun doit être redevable de ses justificatifs au moment des contrôles.

Il faut avoir une vision claire de la politique à mener au niveau du logement en Ville de Genève et des conditions auxquelles les bénéficiaires de terrains publics doivent correspondre.

### **Séance du 25 février 2013**

*Audition de M. Florian Barro, président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif*

M. Barro explique que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) peut procéder de différentes façons pour obtenir des terrains sur le sol genevois. Elle peut démarrer son action avec ses fonds propres ou faire une demande auprès des LUP dont la commission prononcera un préavis d'attribution avant une décision finale par le chef du département. Une fois la parcelle acquise, la FPLC procède à une analyse afin de savoir si le terrain est prêt à être remis à une coopérative ou à une collectivité publique, par le biais d'une fondation communale ou HBM. Dans le cas contraire, elle effectue une prospection dans le but d'établir d'autres types de collaboration. Il est possible que la fondation achète des parcelles à des partenaires privés, profitant du fait que certains propriétaires ne souhaitent pas vendre leur terrain à des collectivités publiques.

Une fois que le terrain bénéficie d'un plan localisé de quartier (PLQ) relativement avancé, la fondation cherche à le mettre à disposition suivant certains critères établis dans la loi. Ainsi, 35% des emplacements doivent être affectés à des

fondations de droit public, le même pourcentage à des coopératives et les 30% restants peut être attribué soit aux coopératives ou à des HBM. Il s'agit là d'un espace de liberté qui a été accordé à la FPLC. Il est également possible de réaliser de la PPE, ce qui à son avis a l'avantage d'équilibrer un tant soit peu son budget. En effet, cette méthode peut engendrer des bénéfices permettant d'abaisser le coût de construction de certains projets ou alors de garder des liquidités pour d'autres secteurs. Lorsque le terrain est prêt, un dossier d'expertise est envoyé au groupement des coopératives afin qu'il puisse procéder à une ou plusieurs propositions. Le choix effectué en amont par le groupement est ensuite auditionné par la FPLC avant validation. En règle générale, la fondation suit l'avis du groupement car ce dernier possède une bonne connaissance des répartitions passées et des opportunités géographiques qui peuvent se développer. Ainsi, l'objectif premier de la fondation est de mettre en place le programme LUP afin d'augmenter son patrimoine financier.

### *Questions*

Dans quel règlement figure le pourcentage d'attribution des parcelles?

La clé de répartition est inscrite aux articles 10 et suivants de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Désormais la FPLC ne signe avec les coopératives que des droits de superficie avec l'obligation d'instituer des LUP.

Est-ce que les coopératives à but non lucratif qui signent ce type de contrat doivent réaliser des logements sociaux?

M. Barro confirme que les projets soumis à un contrat LUP par l'Etat sont destinés à créer du logement social, en précisant qu'ils y sont déjà tenus par la charte du groupement.

Est-ce que le décompte du pourcentage d'affectation des surfaces est difficile à effectuer?

Le système est relativement facile à mettre en place, mais il reconnaît que les différentes parties peuvent se sentir défavorisées. La plus grande difficulté réside dans l'attribution de terrains à des fondations HBM dans les communes. Il est parfois compliqué d'assigner des espaces restreints à des coopératives, le système collectif se révélant véritablement intéressant dans le cadre de projets plus importants.

A qui reviennent généralement les 30% de liberté accordée à la FPLC?

L'essentiel de l'effort est investi dans les coopératives LUP et les fondations HBM. Il peut arriver que cette souplesse permette d'assigner certains espaces communaux à des entreprises artisanales ou des PPE.

Que représente l'action de la FPLC en chiffres?

Après douze ans, la fondation possède plus de 50 000 mètres carrés de surfaces brutes de plancher. Elle a acheté pour près de 180 millions de francs d'immeubles à la FONBAL et en a revendu pour 120 millions à des fondations HBM. Elle dispose actuellement d'un millier d'appartements et il lui reste environ 60 millions de francs destinés au développement.

Est-ce que le Grand Conseil serait favorable à une modification de la LGL afin de consacrer 50% de la remise des terrains aux coopératives?

La répartition évoquée plus haut est uniquement celle de la FPLC. Les coopératives peuvent aussi chercher des surfaces de construction par elles-mêmes. Les fondations communales disposent également de cette capacité et les fondations HBM peuvent avoir leur propre autonomie de fonctionnement. La souplesse établie par le texte de la LGL permet une certaine marche de manœuvre et, à son avis, les autorités ont tout intérêt à maintenir cette part de liberté.

Interrogé sur son avis sur le projet de délibération PRD-55, M. Barro dit apprécier le fait de créer une diversité de l'habitat social au niveau de la Ville et se réjouirait de collaborer avec un partenaire supplémentaire.

### **Séance du 25 février 2013**

*Audition de MM. Mauro Riva, président du Groupement des coopératives d'habitation, Michael Herrmann, représentant de la Coopérative Les Joyeux Logis, et Ralph Thielen, représentant de la Coopérative Equilibre.*

M. Riva évoque la diversité des coopératives au sein du groupement. Alors que celle de Joyeux Logis dispose d'un parc institutionnel conséquent, la Coopérative Equilibre est assez récente et possède un nombre plus réduit de logements. Toutes les coopératives, membres du collectif, agissent dans le domaine du logement social. Les loyers proposés sont relativement modestes et ont l'avantage d'être pérennes. Il existe plusieurs types d'organisation au sein du groupement puisque chaque coopérative dispose d'une certaine liberté au niveau de types d'habitation proposés. Le groupement travaille volontiers en partenariat avec les autorités publiques dans la mesure où l'obtention d'un terrain en droit de superficie présente l'avantage d'éviter de réunir une importante liste de fonds. La collectivité publique y trouve son compte puisque le principe de location lui permet de rentabiliser rapidement ses parcelles.

La participation des coopératives dans l'organisation peut s'effectuer à des degrés divers car il est important de laisser une certaine liberté dans l'engagement de chacun. Le groupement fonctionne de manière démocratique puisque des assemblées générales sont organisées régulièrement dans lesquelles les coopéra-

tives sont représentées par deux délégué-e-s. M. Riva tient également à affirmer le soutien du collectif à la mixité des catégories sociales et professionnelles. Il est important de créer des sites où la sociabilité et la convivialité sont mises en avant. Il relève aussi l'attention accordée à la qualité des bâtiments qui sont tous très bien entretenus.

Concernant le projet de délibération PRD-55, M. Riva apprécie que la Ville de Genève s'intéresse aux solutions que peuvent apporter les coopératives au niveau de l'habitat social. La bonne gestion des coopératives leur a permis de disposer de suffisamment de capitaux pour permettre la réalisation de futures opérations. De plus, une collaboration avec ces organismes se révélerait intéressant pour la Ville car elle pourrait garder la maîtrise du terrain tout en disposant d'un revenu assuré. Le groupement se tient donc à disposition de la municipalité pour améliorer cette collaboration.

M. Herrmann ajoute que les coopératives proposent des loyers de 15 à 30% moins chers par rapport à ce qui existe actuellement sur le marché. Chaque coopérative possède ses propres statuts et règlements d'attribution. Les coopératives prennent en compte le taux d'occupation, le ratio entre le nombre de personnes et le nombre de pièces est ainsi prédéfini. Au niveau du taux d'effort, ce dernier s'établit en fonction du loyer et des revenus de l'ensemble de la famille. Ce type de contrôle était déjà effectué par les coopératives avant la loi LUP.

M. Thielen soutient, pour sa part, que le mouvement participatif permet aux habitants de reprendre en main un marché auquel ils n'avaient pas accès en tant que locataires ordinaires. Il s'agit d'une manière de repenser l'habitat car les coopérateurs ont parfois l'occasion de choisir, dès le départ, le type de domicile qui leur est adapté. Le but est de recréer un lien affectif entre l'habitant et son logement ce qui induit un plus grand respect du matériel. M. Riva voudrait préciser que les coopératives membres du groupement s'engagent à ne pas créer de PPE. Le but non lucratif fait partie des statuts qui figurent dans la charte.

### *Questions*

Quel est l'avis des auditionnés quant au pourcentage d'attribution des terrains proposé dans le projet de délibération PRD-55?

La répartition en vigueur au niveau de l'Etat n'a pas posé de problèmes, la Ville pourrait ainsi suivre cet exemple. Il faudrait toutefois évaluer le nombre potentiel de projets. Une étude du groupement des coopératives a permis de définir ses capacités à 6000 logements. La collectivité publique n'a donc pas d'inquiétude à avoir quant à la quantité d'habitations que l'organisation pourrait prendre en charge.

Quelle est la collaboration avec la Ville?

Pour le moment, le partenariat le plus intéressant est avec l'Etat et la FPLC; les contacts avec la Ville ont été moins réguliers. M. Herrmann affirme l'intérêt du groupement à construire des partenariats solides pour permettre une répartition équitable entre les différentes coopératives. L'attribution se fait par une commission qui prend en compte un ensemble de critères tels que l'historique, les structures, les moyens financiers, etc.

Combien de coopératives font partie du groupement?

Il y en a 54 à ce jour.

Quels sont les moyens juridiques de contrôle?

M. Riva explique que chaque coopérative présente l'avancement de ses études lors d'assemblées générales. Une fois l'édification d'un bâtiment terminée, une visite est organisée pour inspecter la qualité des travaux. La Ville procède aussi à un contrôle financier. Lorsque la Ville attribue un acte notarié DDP, une surveillance est mise en place par la GIM. De son côté, l'Office cantonal du logement vérifie également la qualité des bâtiments et contrôle les loyers. M. Thielen précise que la Ville peut inscrire dans un tel acte DDP des contraintes à respecter, telles que des caractéristiques sociales de certains édifices.

Pour M. Riva, le système DDP offre des avantages financiers pour toutes les parties. La coopérative fait l'économie de l'achat d'un terrain, la collectivité publique profite d'un rendement financier sur la durée tout en gardant un certain contrôle. L'investissement des autorités est bien rentabilisé sans spéculation possible.

Quel est l'effort financier demandé?

L'Etat évalue son travail autour des 5%. Le travail de la Ville s'élève à 4% sur la valeur donnée par la surface de plancher. Comme les coopératives ne paient pas les terrains octroyés par la collectivité publique, les plans financiers bénéficient d'une économie d'environ 20%.

Combien de coopératives le partenariat avec la FPLC a permis de créer? Quel est le nombre de candidatures en attente pour les coopératives?

M. Riva ne dispose pas d'informations précises, mais neuf secteurs ont été attribués récemment à des coopératives par l'Etat. Le nombre de candidatures varie d'une coopérative à l'autre, la population s'adressant davantage aux plus connues.

Est-ce que l'engagement que les coopératives demandent de la part de leurs membres est compatible avec le logement social?

M. Herrmann remarque que le système HM est équilibré au niveau des logements sociaux car il y a un contingent à respecter. Il peut s'adapter à l'évolution

des situations des familles. Contrairement aux HLM, la subvention ne s'effectue pas à la pierre mais à la personne, ce qui permet de créer une grande diversité dans les immeubles.

Quels sont les critères d'attribution pour les terrains disponibles?

Une commission d'attribution existe à l'interne du groupement. Elle tient compte des critères comme la qualité du projet, l'historique des répartitions et l'expérience de la coopérative. Après un premier avis donné par la commission, la décision est prise en assemblée générale.

Est-ce que les coopératives conviennent à tous les types de population? Est-ce que les coopératives acceptent des personnes endettées?

Les coopératives, membres du groupement, sont ouvertes à tout type de population. Comme les dossiers sont étudiés au cas par cas, il est possible que des personnes endettées soient acceptées si une certaine stabilité financière peut être garantie. Mais la situation est délicate; si le loyer n'est pas payé, il incombera aux autres coopérateurs de prendre en charge le trou financier.

### **Séance du 4 mars 2013**

*Audition de M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office cantonal du logement*

M. Dao déclare que depuis l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique en 2007, ladite loi a fondamentalement modifié l'approche de l'Etat sur la question du logement social. Entre 2000 et 2007, la pratique en vigueur consistait à distribuer équitablement les terrains entre les coopératives et les fondations de droit public. Concernant les coopératives d'habitation, la procédure prévoyait de proposer les parcelles au groupement afin qu'il puisse choisir parmi ses membres une candidature. La décision finale appartenait au Département de l'urbanisme car c'est à lui que revenait la compétence de valider ou non les dossiers qui lui étaient présentés. Avec l'introduction de la loi LUP en 2007, la situation a évolué puisque le volume des parcelles en traitement à l'Office du logement et au département a passablement augmenté. Le Canton a acheté 72 000 mètres carrés de terrains en zone de développement pour un montant d'investissement de 97 millions de francs. Comme la palette des partenaires du logement d'utilité publique s'est élargie en conséquence, le département a souhaité assurer le contrôle sur l'attribution de ces emplacements. Les communes peuvent maintenant également bénéficier de fonds LUP pour des actions foncières ou de terrains pour des droits de superficie. D'autre part, le règlement d'application de la LUP invite le département à créer des appels publics de candidature en ce qui concerne les affectations de parcelles aux coopératives. Au niveau de la pratique administrative, les coopératives sont considérées depuis 2010 environ comme des partenaires fiables et appréciés

par la population, comme l'atteste le nombre croissant de demandes. Ainsi, en 2011 le département a décidé d'attribuer tous les terrains à disposition à des coopératives, ce qui représentait 50 000 mètres carrés de logement. Cette année la surface de la gare des Eaux-Vives a également été attribuée à une coopérative d'habitation. Ainsi, à l'heure actuelle, le département a plutôt tendance à encourager ce mouvement puisqu'il a démontré son efficacité.

### *Questions*

Est-ce que la municipalité peut solliciter le Canton pour financer l'achat d'une parcelle inscrite dans le fonds LUP?

M. Dao confirme cette possibilité en précisant qu'il y a un certain nombre de critères à respecter. Si l'on se trouve en zone de développement, les prix d'acquisition doivent concorder avec les normes de l'Office cantonal du logement. Ensuite, la Commission d'attribution décidera ou non d'entrer en matière sur une dotation LUP selon la faisabilité économique du projet. Une ébauche de plan financier est généralement demandée afin d'assurer les objectifs de loyer établis pour des logements d'utilité publique. Il faut souligner que chaque demande pour ce type d'opérations sera évaluée sous réserve du budget mis à disposition par le Canton. Même s'il s'élève à 35 000 millions de francs par année, l'accumulation des aides financières peut se révéler rapidement onéreuse.

A la question si la Ville de Genève a déjà fait appel aux fonds LUP, M. Dao répond que le Département n'a pas reçu de demandes formelles venant de la municipalité, mais que les communes de Lancy et de Meinier ont été dotées de fonds LUP.

### **Séance du 11 mars 2013**

*Audition de M. Rémy Pagan, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M<sup>mes</sup> Isabelle Charollais, codirectrice et Marie Fauconnet, responsable de l'Unité opérations financières*

En ce qui concerne les attributions de droit de superficie, la municipalité dispose d'un récipient important avec la Fondation pour le logement social. Le Conseil administratif a également examiné l'ensemble des petites surfaces existantes comme le démontre l'affectation à la CIGUË d'une parcelle située à la place des Volontaires. La CODHA a aussi pu bénéficier d'un droit de superficie sur une partie du site d'Artamis.

L'octroi de droits de superficie, nécessitant un équilibre adéquat des plans financiers, est généralement difficile à mettre en œuvre. La politique menée par le Conseil administratif pour créer du logement à Genève tient à utiliser les trois

moteurs dont il dispose, à savoir les coopératives, la Fondation pour le logement social et la construction en propre, même si cette dernière pratique a été reléguée au second plan ces dernières années. Mille logements ont été créés à Genève en 2011, dont 360 édifiés sur le territoire communal. En 2012, 460 logements ont été réalisés avec l'aide de la Ville de Genève pour créer une offre de loyers suffisamment abordables pour les classes moyennes.

M<sup>me</sup> Fauconnet relève que la municipalité est propriétaire de plus de 800 parcelles, ce qui en fait un acteur important de la politique foncière menée sur le territoire genevois. Les logements qui se trouvent sur ses terrains lui appartiennent directement et sont en majorité gérés par la GIM. Ce parc immobilier s'élève à environ 5000 logements. La Ville n'a plus réalisé de logement direct depuis les années 1990, mais a remis des surfaces en droit de superficie afin de permettre à des tiers d'édifier des bâtiments et d'en être propriétaires.

Depuis six ans, la Ville a choisi d'intensifier sa politique d'acquisition de terrains, que ce soit par des négociations ou par l'exercice de son droit de préemption. Un nouveau collaborateur a récemment été intégré dans l'Unité opérations financières pour renforcer ces démarches. La plupart des acquisitions de terrains effectuées par la Ville sont dédiées au logement, un exemple: les parcelles récemment obtenues dans le secteur du chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. En parallèle à cette stratégie d'acquisition, le département des constructions et de l'aménagement a mené une conduite croissante de la mise en valeur. Cette politique effectuée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et la Direction du patrimoine bâti a pour objectif de favoriser la mise en place de PLQ et d'identifier des parcelles acquises par le passé permettant le développement de logements. En plus de mettre à jour les terrains pouvant être remis en droit de superficie, il faut chercher les partenaires capables de prendre en charge ce genre d'opérations.

Les terrains dont dispose la municipalité ont des proportions variées et se situent tant dans la zone de développement qu'au centre-ville. Le Conseil administratif est sollicité par toutes sortes d'organismes qui souhaitent réaliser du logement, qu'il soit social ou spécialisé. Afin de connaître les projets de chacun et d'offrir une égalité de traitement dans le cadre de l'octroi de droits de superficie, la Ville a pris l'habitude d'accepter le dialogue avec tout partenaire potentiel. S'agissant de la réalisation de logement HBM, la Fondation pour le logement social apparaît comme un interlocuteur privilégié, sachant que cet organisme est soumis aux exigences relatives au domaine du marché public. En 2007, un constat a été établi sur le fait que les contrats existants étaient parfois difficiles à mettre en œuvre surtout lorsqu'il s'agissait de garantir le caractère social du logement. Le manque d'exigences environnementales et énergétiques est également apparu, raison pour laquelle la Ville a décidé de créer un nouveau type de contrat incluant ces problématiques. De plus, la procédure d'octroi des terrains a été modifiée et comprend désormais un appel à candidatures permettant une plus

grande souplesse sur le choix des partenaires potentiels en fonction des surfaces disponibles. Enfin, un système de calcul des rentes a été mis en place à l'interne afin d'inciter les bénéficiaires de droits de superficie à fournir les efforts nécessaires en ce qui concerne l'aspect social et écologique.

Lorsqu'une surface est retenue pour une valorisation, la Ville étudie tout d'abord le contexte afin de voir s'il est adapté à la réalisation de HBM. Si c'est le cas, la Fondation pour le logement social est le partenaire que la Ville contacte. Les critères pouvant justifier le choix de l'interlocuteur sont relatifs à la taille de l'opération, la répartition sociale dans le secteur ainsi que les possibilités de montage. Ce dernier point consiste à évaluer la nécessité de collaborer avec des associés privés suivant les raisons de construction et l'importance de l'entreprise. Ainsi, une coopérative qui n'est pas soumise aux contraintes du marché public aura plus de facilités à mettre en place un partenariat avec des entités privées que la fondation. Une fois qu'un projet est arrivé à maturité, il est envoyé à la fondation qui est libre de l'accepter ou non. Les terrains qu'elle décide de ne pas retenir sont ensuite soumis à un appel à candidatures. Dans certains cas les autorités de la Ville ont identifié leurs partenaires à l'avance, comme cela a été le cas notamment avec la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) pour le site de Vieusseux. Lors de l'appel à candidatures, l'administration met au point un cahier des charges qui est publié dans la *FAO* et informe directement les organismes qui ont fait part de leur intérêt. Le contenu de l'évaluation porte sur la philosophie du postulant et sa capacité à réaliser son projet. Une fois le dossier retenu, celui-ci est présenté au Conseil municipal qui dispose de la compétence de valider l'octroi du droit de superficie. Sur le site de Sécheron, 91 logements ont été attribués à la Fondation pour le logement social et 17 à la Coopérative UV. Au Clos Voltaire, 30 chambres ont été attribuées à la CIGUË. La Fondation de la Ville a bénéficié de 17 logements à la rue Rousseau et de 35 logements à la route de Malagnou. Enfin, sur le site d'Artamis, la fondation disposera de 113 logements alors que la CODHA en recevra 86.

### *Questions*

Quel est le nombre de parcelles sans constructions et dévolues à l'aménagement de logements?

Une étude menée en 2012 en a répertorié une quinzaine. La liste avait été transmise à la commission.

Que penser d'une répartition selon le ratio pratiqué par l'Etat de 35% pour les coopératives et les fondations avec une marge de 30% d'attribution libre ?

Pour M. Pagani, les décisions d'octroi devraient se faire de cas en cas selon les configurations des surfaces. Une norme préétablie pourrait s'avérer restrictive.

Quel est le taux de rente des droits de superficie?

M<sup>me</sup> Fauconnet explique que le département utilise une méthode de calcul prévoyant une charge foncière de 542 francs par mètre carré de surface construite. Le résultat trouvé en fonction du nombre des mètres carrés est ensuite capitalisé avec un rendement établi en temps normal à 5%. Néanmoins, si un effort particulier est fourni au niveau social ou écologique ce rendement s'en trouve réduit à 3 ou 4% suivant les cas. M<sup>me</sup> Charollais précise que ce système est calqué sur le mode de fonctionnement de la Banque alternative lorsque celle-ci octroie des crédits de construction ou d'hypothèques. Le fait d'attribuer des bonus en fonction des efforts sociaux ou environnementaux paraît donc équitable et correct.

Un commissaire s'inquiète du temps de réalisation après la planification.

Le magistrat répond que la Ville a tout avantage à combiner le statut de propriétaire et d'autorité car elle peut ainsi réunir les partenaires et faire avancer les projets. Si la municipalité s'en tient à la seule fonction de propriétaire, les différents bénéficiaires d'un droit de superficie trouveraient plus difficilement un accord entre eux. Une certaine autonomie de la Ville facilite les étapes de la procédure. Il cite l'exemple d'une parcelle au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. Il constate par ailleurs que la collectivité publique dispose encore d'une troisième zone de développement afin de mettre à disposition des logements bon marché.

Pour M<sup>me</sup> Charollais, la non-réalisation de certains PLQ des années 1980 peut être attribuée au fait que ces PLQ demandaient une construction simultanée de plusieurs éléments. Comme le démontre le cas de l'écoquartier de la Jonction, la solution la plus judicieuse consiste dans ces cas à abroger ces PLQ pour en réaliser des nouveaux.

Le terme de caractère social admis vis-à-vis des coopératives paraît contradictoire puisque leurs membres semblent acquérir le titre de quasi-propriétaire. Ne s'agit-il pas d'un investissement à long terme puisque les coopérateurs souhaitent s'installer dans ce genre de logement de façon pérenne?

M. Pagani estime que les coopératives représentent une base de tissu social car elles comprennent des personnes qui ont décidé de s'allier afin de trouver un logement. Même s'il est difficile d'établir une égalité de traitement, il ne faudrait pas se priver de cette solution, pertinente selon les contextes. En revanche, le fait de figer une répartition favorisant le domaine coopératif risque de freiner des actions pouvant comporter un caractère social plus important. Il faut donc laisser une certaine marge de manœuvre à l'administration dans la répartition de ses droits de superficie.

Quelles mesures sont-elles entreprises pour s'assurer qu'une personne libère son domicile lorsqu'elle n'a plus sa place dans un logement social?

M<sup>me</sup> Fauconnet remarque que le règlement d'application de la LUP prévoit que les logements privés peuvent devenir des logements d'utilité publique. Pour ce faire, il faut que le constructeur signe une convention avec l'Etat permettant à ce dernier d'effectuer un contrôle régulier des loyers, du taux d'effort et du taux d'occupation. Ainsi, ces mesures ont été pratiquées pour la Coopérative UV lorsque celle-ci a réalisé des logements en HBM. Il faut savoir que la convention LUP qui a été signée en parallèle accorde le droit au Canton de pratiquer un suivi pendant toute la durée du droit de superficie. La mise en place de cette systématique permet donc d'imposer à la coopérative d'éventuels roulements dans le but de faire respecter de nouvelles mises en location. L'Etat a récemment admis une pièce supplémentaire pour les coopératives demandant un important investissement individuel. L'introduction de cette marge de manœuvre n'empêche toutefois pas la collectivité publique de procéder à un examen continu des taux d'effort et d'occupation.

Un commissaire rappelle qu'un article de la LGL stipule qu'il n'est pas possible d'expulser un coopérateur même s'il ne remplit plus les conditions de revenu et de taux d'effort.

M<sup>me</sup> Fauconnet relève que ces conditions ne diffèrent pas des conditions requises pour les autres types de logement.

M. Pagani ajoute que la LGL demande le paiement d'une surtaxe lorsque les critères de revenus et de taux d'effort ne sont pas respectés. Dans tous les cas, même si certaines données peuvent s'avérer problématiques notamment en termes de congé, il faut garder à l'esprit que la construction de logements est un enjeu primordial pour la Ville de Genève. Il est par conséquent important de proposer des solutions à la population par le biais de la Fondation pour le logement social ou des coopératives afin de répondre à cette demande récurrente.

Faudrait-il éviter d'énoncer des pourcentages dans la répartition des droits de superficie ou serait-ce pertinent d'inscrire un taux minimum d'attribution des terrains aux coopératives?

Pour M. Pagani, la politique menée par le Conseil administratif consistant à se procurer des terrains par préemption ou achat direct afin de les répartir suivant leur configuration semble être la solution la plus appropriée. Il faut garder à l'esprit que les aires disponibles sont extrêmement rares sur le territoire genevois. Il apparaît donc pertinent de laisser la Ville décider si elle désire construire en propre ou si elle préfère déléguer sa compétence aux coopératives ou à la fondation.

M<sup>me</sup> Charollais soulève que d'un point de vue technique la fixation d'un tel pourcentage peut s'avérer difficile à mettre en place. En effet, la proportion des attributions favorise la fondation si l'on tient compte du nombre de logements qui en résulte. Par contre, le pourcentage bascule en faveur des coopératives si l'on se

positionne par rapport au nombre de terrains octroyés. Il semble également compliqué d'établir un pourcentage d'attribution pour des logements étudiants qui se comptent à la chambre. Il apparaît donc plus utile d'ancrer le principe d'une certaine diversité dans l'octroi des droits de superficie que de figer une répartition. En outre, comme c'est le Conseil municipal qui vote les attributions des terrains, les élus pourraient très bien demander de recevoir une présentation des octrois qui leur ont été soumis afin de pouvoir s'assurer qu'une certaine diversité a été respectée. Ce procédé permettrait d'assurer ce principe de répartition.

### **Séance du 3 juin 2013**

#### *Discussion*

Un commissaire des Verts estime que la qualité d'un projet ne nécessite pas toujours le recours à un concours d'architecture et propose de ne le mentionner qu'en tant que recommandation.

La discussion de la commission porte ensuite sur la répartition des droits de superficie entre les coopératives et la Fondation de la Ville pour le logement social. Faut-il inscrire un pourcentage fixe?

Pour Ensemble à gauche, l'instauration d'un pourcentage précis dans l'attribution des terrains risque de restreindre la liberté du Conseil administratif, d'autant plus que les disponibilités peuvent varier d'une année à l'autre. Il faudrait plutôt indiquer un principe de répartition. Le groupe Ensemble à gauche propose de faire figurer dans les invites la notion de logements sociaux qui tiennent compte du taux d'occupation et d'effort. La Ville dispose de trois leviers pour une politique de logement dynamique, construire elle-même, mettre des terrains en droit de superficie pour la fondation et les coopératives. Il est normal que la réalisation de logement social en réponse aux besoins prépondérants de la population soit une priorité pour la Ville.

Pour le Parti libéral-radical, il est plus approprié de formuler une directive à suivre, une répartition stricte pouvant s'avérer trop contraignante pour les autorités.

Pour les Verts, l'inscription d'un pourcentage a l'avantage de fixer un objectif politique clair. Cette mention n'obligerait pas à procéder à une répartition équitable pour chaque projet, mais permettrait de rééquilibrer la répartition sur une longue durée. A leur avis, la politique actuelle favorise la fondation. Le projet de délibération PRD-55 demande de changer la pratique actuelle en incitant le Conseil administratif à considérer les coopératives comme de véritables partenaires. Par ailleurs, ils sont en faveur d'une mention de logement social.

Pour le Parti socialiste, une répartition stricte à 50% ne serait pas représentative de la demande actuelle de logement. Si la classe moyenne peut choisir entre

loyer libre, logement HLM ou PPE, les classes moins favorisées recherchent en général un logement HBM. Il est regrettable de constater que la proportion du logement HBM est passée de 16% à 9% durant ces dernières années. Le pourcentage proposé ne permettrait pas au Conseil administratif de répondre à la demande de logement social. Il n'est pas correct d'affirmer que la Fondation a été favorisée par rapport aux coopératives (voir les projets à l'avenue de France et sur le site d'Artamis). Le problème est que la Ville de Genève manque de terrains disponibles pour entreprendre des constructions avec ses partenaires. Il ne faut pas non plus oublier que la fondation est le seul organisme qui accepte des personnes en situation de dettes.

Il est important d'assurer une certaine diversité dans l'offre de logements. Tout le monde n'est pas prêt à participer à une vie communautaire au niveau de son immeuble.

Le Mouvement citoyen genevois n'est pas non plus en faveur d'une répartition rigide. L'important c'est de construire des logements financièrement à la portée de la population. Le logement social doit être un principe de base. Les coopératives peuvent réaliser des logements HBM, contrairement à des avis exprimés. Il est possible de créer des logements économiques, de qualité et pérennes. Il défend l'idée d'une répartition équitable, ce qui permet d'exprimer au Conseil administratif une volonté politique forte, tout en conservant une marge de manœuvre.

Pour un commissaire du Parti libéral-radical, le logement social doit correspondre à un statut de locataire. Vu qu'un coopérateur souhaite s'installer à long terme, il paraît difficile de prétendre à une subvention de l'Etat toute sa vie. On ne peut partir d'un principe de subventionnement pérenne. Il est important que l'Etat puisse effectuer un contrôle quand il octroie une subvention, ce qui lui paraît plus difficile à faire dans le cadre d'une coopérative. Il est convaincu d'une priorité à accorder à la fondation.

Un commissaire des Verts souligne que la coopérative correspond à un outil juridique, soumis à des lois. Chaque immeuble coopératif doit se conformer aux règles cantonales correspondant à sa catégorie de logement. Un contrôle du loyer et du taux d'effort est effectué par les autorités publiques qui, en tant que propriétaires du sol, peuvent inscrire dans le contrat des éléments contraignants à respecter. Il est donc possible que la Ville utilise un partenaire privé comme une coopérative pour atteindre ses buts sociaux.

#### *Vote du projet de délibération PRD-55*

Une commissaire d'Ensemble à gauche propose de supprimer l'article 5 demandant l'inscription au PFI. Un commissaire de l'Union démocratique du

centre propose de modifier la formulation pour le premier et le troisième articles. Ces trois propositions sont acceptées lors des votes.

*Vote de l'article premier: «Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.»*

Il est accepté par 6 oui (1 UDC, 2 Ve, 1 MCG, 1 EàG, 1 LR) contre 5 non (3 S, 2 LR) et 1 abstention (EàG).

*Mise en opposition des deux versions modifiées de l'article 2*

Première version: «Le Conseil administratif fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.»

Deuxième version: «Le Conseil administratif fixe un objectif de répartition équitable des droits de superficie destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.»

La première version de l'article 2 l'emporte par 10 oui (3 S, 2 Ve, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 2 non (EàG).

*Mise en opposition de la première version à l'article 2 à la version initiale*

L'article 2 initial: «Le Conseil administratif destine 50% de ses terrains à bâtir destinés au logement aux coopératives d'habitation sans but lucratif.»

La version modifiée de l'article 2 l'emporte par 8 oui (1 EàG, 3 S, 3 LR, 1 MCG) contre 3 non (1 UDC, 2 Ve) et 1 abstention (EàG).

*Vote de la suppression de l'article 3*

La suppression de l'article 3 est refusée par 8 non (1 UDC, 2 Ve, 2 S, 2 EàG, 1 MCG) contre 3 oui (LR) et 1 abstention (S).

*Vote de l'article 3 amendé comme suit: «Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.»*

L'article 3 amendé est accepté par 10 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 LR, 1 MCG, 1 UDC) contre 2 non (2 LR).

*Vote de l'article 4: «Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.»*

L'article 4 est accepté par 9 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG) contre 2 non (LR) et 1 abstention (LR).

*Vote sur la suppression de l'article 5*

La commission accepte la suppression de l'article 5 à l'unanimité.

*Vote de l'ensemble du projet de délibération PRD-55 amendé.*

Le projet de délibération PRD-55 ainsi amendé est adopté par 8 oui (1 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG) contre 3 non (LR) et 1 abstention (EàG).

### PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

*Art. 2.* – Il fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.

*Art. 3.* – Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.

*Art. 4.* – Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives, en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.

*Annexe: dossier ARTIAS, La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement?*



## La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement?

*Dossier préparé par Pascal Magnin, secrétaire général romand de l'Association suisse pour l'habitat (ASH), Lausanne*

*Décembre 2012-janvier 2013*

**Avertissement:** Le contenu des «dossiers du mois» de l'ARTIAS n'engage que leurs auteur-es

## RESUME

On estime à 1,5% le taux de logements vacants nécessaire à l'équilibre du marché. Avec un taux national avoisinant 1%, la Suisse connaît une pénurie depuis plusieurs années. Certes, seules certaines villes ou régions sont fortement touchées. En Suisse romande, la situation est particulièrement tendue dans l'Arc lémanique, avec une pointe pour les deux villes de Genève et Lausanne. Là où sévit la pénurie, les prix augmentent et finissent par n'être plus en adéquation avec le budget d'une partie de la population.

A l'heure où les budgets d'aide sociale explosent, il paraît opportun pour l'Etat d'investir dans des moyens qui permettent d'agir en amont. Le logement est un de ces moyens.

La coopérative d'habitation est présentée ici pour lutter contre la pénurie de logements à loyer modéré. En effet, la coopérative n'a pas de but lucratif, ses loyers sont plus bas que ceux du marché et ses immeubles échappent à la spéculation, même à long terme. Les logements qu'elle met sur le marché s'adressent donc bien à cette partie de la population qui, sans coopérative, ne trouverait que peu ou plus de logements avec un loyer en adéquation avec son budget.

La Confédération, dans une loi de 2003, a voté une série d'aides indirectes destinées aux coopératives et aux fondations notamment. Dès 2009, elle a mandaté l'ASH pour distribuer une partie de ces aides aux coopératives d'habitation. De même, quelques cantons – notamment Genève, Neuchâtel et Vaud – et quelques villes – Genève et Lausanne – ont mis sur pied des mesures visant à favoriser la construction ou la rénovation de tels logements. Toutes ces aides permettent aux coopératives d'habitation de diminuer encore les prix des logements qu'elles mettent sur le marché.

## RIASSUNTO

Si stima a 1.5% il tasso di alloggi vacanti necessario all'equilibrio del mercato. Con un tasso nazionale che si avvicina all'1%, la Svizzera è confrontata ad una penuria da diversi anni. Certo, soltanto alcune città o regioni sono fortemente toccate. In Svizzera romanda, la situazione è particolarmente difficile nell'Arco del Lemano, con una punta nelle due città di Ginevra e Losanna. Là dove infortisce è la penuria, i prezzi aumentano e finiscono per non essere più adeguati al budget di una parte della popolazione.

In un momento in cui i conti dell'aiuto sociale esplodono sembra opportuno per lo Stato investire nei mezzi che permettono di agire a monte. L'alloggio è uno di questi mezzi.

La cooperativa d'abitazione è presentata qui per lottare contro la penuria di alloggi a pigione moderata. In effetti, la cooperativa non ha scopo di lucro, i suoi affitti sono più bassi di quelli del mercato e i suoi immobili sono esclusi dalla speculazione, anche a lungo termine. Gli alloggi che essa mette sul mercato si indirizzano dunque proprio a quella parte della popolazione che, senza cooperativa, non troverebbe che pochi o nessun alloggio con un affitto adeguato al suo budget.

La Confederazione, in una legge del 2003, ha votato una serie di aiuti indiretti destinati in particolare alle cooperative alle fondazioni. Dal 2009, ha dato mandato all'ASH di distribuire una parte di questi aiuti alle cooperative d'abitazione. Allo stesso modo, qualche Cantone - in particolare Ginevra, Neuchâtel e Vaud - e qualche città - Ginevra e Losanna - hanno introdotto delle misure per favorire la costruzione o il rinnovamento di questi alloggi. Tutti questi aiuti permettono alle cooperative d'abitazione di diminuire ulteriormente i prezzi degli alloggi che mettono sul mercato.

### **Introduction: les vertus du logement d'utilité publique**

Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain. Il concerne tout un chacun. Notre mode d'habitat influe directement sur notre bien-être et notre intégration dans la société. De bonnes conditions de logement sont aussi nécessaires à un développement économique équilibré. Nous avons tous besoin d'un toit et se loger coûte cher: en Suisse, la charge locative pèse lourdement sur une partie importante de la population. Dans ce contexte, les logements «à loyer abordable» contribuent à la diversification du marché du logement et viennent surtout en aide aux ménages dont le pouvoir d'achat est limité.

Cette catégorie de logements est principalement proposée par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit les coopératives d'habitation, les fondations et les sociétés immobilières à but non lucratif. Ces organismes mettent sur le marché des logements qui sont environ 20% meilleur marché que ceux des autres prestataires (voire 30 à 40% dans certaines agglomérations dans lesquelles les prix moyens sont très élevés). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent ainsi un rôle bienfaiteur et régulateur sur un marché immobilier connaissant de fortes pénuries, notamment dans les grands centres urbains comme Zurich, Berne et Bâle, ainsi que sur l'Arc lémanique. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique permettent d'attribuer ces logements aux ménages ayant besoin d'un habitat bon marché tout en conservant une très bonne qualité architecturale et énergétique des logements. Grâce à leur organe faitier, l'Association suisse pour l'habitat (ASH), ces organismes bénéficient de conseils, de renseignements juridiques, financiers ou administratifs et de cours. L'ASH permet en outre aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'avoir accès aux aides financières de la Confédération (prêts à intérêt favorable, refinancement, cautionnement, etc.).

### **1. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique**

Coopératives et fondations sont les seules actuellement à pouvoir bénéficier des aides financières de la Confédération, d'organes faitiers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi que de certains cantons et communes, a contrario des investisseurs privés ou des institutionnels. Ces aides sont octroyées aux seuls maîtres d'ouvrage d'utilité publique, étant donné que leurs statuts visent à la construction et la rénovation de logements à loyer modéré. Ces sociétés n'ont en effet pas de but lucratif et le principe du «*loyer couvrant les charges*» est valable pour chacun de leurs ouvrages. En effet, ces organismes d'utilité publique ne font aucun bénéfice sur les loyers perçus.

#### **Les coopératives d'habitation**

Les coopératives d'habitation sont beaucoup plus importantes, en nombre de logements et en nombre de membres, que les fondations qui ont un but différent. En résumé, les coopératives mettent sur le marché des logements à loyer modéré pour toutes les gammes de la population, alors que les fondations offrent des prestations et des services que l'on pourrait qualifier de «*structures intermédiaires*», en terme de lieux de résidence (logements pour personnes du 3ème âge, logements pour personnes handicapées ou non autonomes, logements pour étudiants, etc.).

*La mission sociale des coopératives*

Les coopératives de construction de logements ont vu le jour il y a plus de 120 ans. Malgré les années, l'idée de coopérative est toujours actuelle. La «mission» sociale a pris une tonalité péjorative, presque dépréciative mais, néanmoins, les motifs et objectifs demeurent identiques. Les premières coopératives de construction de logements ont été fondées afin de fournir un logement aux masses défavorisées sur le plan économique et social. Depuis, le spectre de la clientèle s'est diversifié. Non seulement les familles, mais aussi les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles monoparentales, ainsi que les communautés ont besoin d'un logement adéquat.



Scènes de vie dans les coopératives d'habitation en 2012. © [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)

*Avantages liés au statut de coopérateur*

Vivre dans une coopérative d'habitation signifie bien davantage que prendre tout simplement un logement en location. Les habitantes et habitants de la plupart des coopératives en sont automatiquement membres et jouissent de nombreux avantages ainsi que de droits spéciaux.

A ce titre, on citera un loyer équitable, avantageux, mais aussi une grande protection contre le congé, des possibilités de codécision et de participation, un environnement de verdure convivial pour la famille ainsi qu'un bon voisinage. Tout cela représente un art particulier de l'habitat et la possibilité de participer activement au modelage de l'environnement du logement. Quiconque s'intéresse à cette forme spéciale de logement – que l'on soit nouveau venu, résident d'une coopérative, demandeur de logement ou en provenance d'autres milieux – découvrira un peu plus ce qu'est la vie dans une coopérative d'habitation.

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

Pour cela, les coopératives d'habitation agissent. Nombre d'entre elles aménagent dans leurs quartiers des locaux communs qui peuvent être utilisés pour des fêtes de quartier, des cours ou des occasions particulières. Dans les commissions de quartier ou les groupes de travail, les habitant-e-s ont l'occasion de participer selon leurs souhaits à la mise au point d'activités sociales et culturelles et, ainsi, de faire plus ample connaissance entre eux. Si parfois des divergences, voire des frottements se produisent ou si un membre connaît des problèmes, de nombreuses coopératives ont même leur propre service de consultation sociale à disposition.

Les familles avec de petits enfants ou les seniors apprécient particulièrement un bon réseau social dans leur quartier. Pour eux, les coopératives représentent une multitude de moyens de rencontrer des personnes partageant des idées identiques: garderies parentales pour les enfants en bas âge, service de crèches, tables de midi ou excursions pour seniors. Beaucoup de coopératives réservent également quelques logements pour des personnes à mobilité réduite ou aménagent dans leurs quartiers des logements dotés d'une assistance médico-sociale, des jardins d'enfants, des crèches et garderies.

*Avantages liés au loyer*

Les loyers des coopératives d'habitation sont avantageux et cela n'est pas un préjugé. Ces loyers sont réellement, en moyenne, 20 % inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre. Dans de grandes cités comme Zurich par exemple, on paie dans les coopératives des loyers qui peuvent être jusqu'à un tiers meilleur marché que les autres. Les logements ne sont pas moins confortables, au contraire: ils sont mieux entretenus que la plupart de ceux de nombreuses autres régies immobilières.

Il convient de comprendre pourquoi. C'est le fait que les coopératives ne travaillent pas pour réaliser des bénéfices. Autrement dit, elles ne réalisent aucun profit avec leurs immeubles. Elles ne facturent qu'un dénommé «*loyer fondé sur les coûts*», soit uniquement le montant correspondant à ce que leur coûte effectivement le logement (y compris le terrain, les coûts de construction, l'entretien et l'administration). Les bâtiments sont soustraits à la spéculation à long terme. Plus un immeuble de coopérative est vieux, plus il devient avantageux en comparaison du marché libre. Parce qu'elles ne visent pas des intérêts axés sur les gains mais servent la communauté, les coopératives d'habitation comptent au nombre des «*maîtres d'ouvrage d'utilité publique*».

*Coopératives d'habitation en Suisse*

Pour les ménages disposant d'un maigre budget, il est difficile aujourd'hui encore de trouver un logement adéquat. Cependant, à l'apparition des premières coopératives d'habitation, la pénurie de logements avait une toute autre dimension: avec l'industrialisation, de nombreux travailleurs affluaient dans les villes et devaient loger dans des conditions précaires au point de vue espace et hygiène; ils étaient par ailleurs livrés à des bailleurs cupides. Certains de ces travailleurs ont décidé de réagir et ils se sont réunis pour maîtriser ensemble la misère sociale et créer par leur propre moyen du logement sain avec un loyer abordable. Ainsi, les premières coopératives de logement et de construction ont-elles été fondées en tant qu'organisations d'entraide à la fin du XIXe siècle.

Les coopératives d'habitation fonctionnent aujourd'hui encore selon ce principe solidaire de l'entraide, dès lors que chaque membre fournit une petite contribution en souscrivant une part sociale. Cela représente, au bout du compte, un capital notable.

Une deuxième vague de constitutions de coopératives a suivi lors de la pénurie de logements régnant après la Première Guerre mondiale. A ce moment-là, les pouvoirs publics ont commencé à soutenir la construction de logements en coopérative.

Ces organismes d'utilité publique ont néanmoins vraiment fleuri après la Seconde Guerre mondiale. La majeure partie des logements en coopérative date en effet de cette époque. Les coopératives d'habitation ne sont de loin pas une nouveauté.

#### *Statut de membre d'une coopérative d'habitation*

Celles et ceux qui vivent dans une coopérative d'habitation ne sont pas simplement locataires d'un logement. Ils sont membres de la coopérative et, par conséquent, copropriétaires. Ainsi, les habitant-e-s assument également la responsabilité pour toute la coopérative. On parle, s'agissant de cette forme d'habitat, de la troisième voie – entre la location et la propriété du logement.

Chaque membre d'une coopérative est invité-e à l'assemblée générale et peut voter au sujet d'affaires importantes (par exemple un projet de construction) et élire les membres du comité. Quiconque veut changer quelque chose ou lancer un nouveau projet a la possibilité de déposer lui-même une proposition à l'assemblée générale. Mais chacun peut participer encore plus activement au modelage de l'environnement de son habitat en collaborant au sein du comité ou dans un groupe de travail. Dans la majorité des coopératives, il y a par exemple des commissions de quartier qui organisent des fêtes et des activités de loisirs, des commissions de construction, des groupes de compost et bien d'autres choses encore. Les membres qui ne souhaitent pas s'engager régulièrement ou ne le peuvent pas ont également l'occasion de donner de leur temps spontanément ou sporadiquement, par exemple en aidant lors d'une fête de quartier ou à «une table de midi».

Hormis les possibilités variées de participer, les membres d'une coopérative bénéficient de loyers équitables et avantageux, ainsi que d'une grande sécurité du logement. Le bail ne peut être résilié que dans des cas exceptionnels. Si un quartier est rénové dans son ensemble ou doit même être démolé, les coopératives notifient très tôt la résiliation du bail et offrent des logements adéquats en contre-partie.

Inversement, les critères de location sont plus stricts dans les coopératives que chez les bailleurs privés. Les appartements bon marché doivent revenir à ceux qui en ont impérativement besoin. Ainsi, par exemple, de grands logements sont remis en priorité aux familles. Certaines coopératives exigent aussi, selon la taille du logement, un nombre minimal de personnes. Pour les appartements qui ont bénéficié d'une aide ciblée de l'Etat, des limites spéciales de revenu et de fortune s'appliquent de surcroît.

**Inauguration en juin 2011 du premier bâtiment  
Minergie-P-Eco du canton de Genève,  
construit par la coopérative d'habitation La Cigüe,  
à la rue des Pavillons à Genève. © www.habitation.ch**



## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

**Les Fondations**

Les fondations d'utilité publique ne répondent pas aux mêmes critères que les coopératives d'habitation car elles n'ont pas les mêmes statuts juridiques et n'ont pas les mêmes buts, mis à part celui d'offrir des logements à loyer abordable aux populations en difficulté. Les fondations sont également inscrites au registre du commerce et leurs organes sont: le Conseil de Fondation et l'organe de contrôle.

*But de la fondation*

La fondation a pour but de mettre, dans certains cas d'aider à mettre, à la disposition d'une certaine «*population marginalisée*» des logements confortables à loyers abordables. Le but d'une fondation ne peut être lucratif. La fondation peut, en propre ou en collaboration avec des collectivités ou personnes de droit public ou privé, effectuer toutes opérations en rapport avec son but, notamment:

- acquérir ou se faire céder à titre gratuit tous immeubles ou parties d'immeubles;
- concéder ou se faire concéder tous droits de superficie;
- construire ou faire construire des immeubles;
- exécuter ou faire exécuter des travaux d'équipement;
- transformer des immeubles;
- vendre ou donner en gage des immeubles.

*Capital de la fondation*

La fondation n'a pas de capital déterminé. Les biens affectés au but de la fondation sont constitués généralement par:

- un capital initial de dotation octroyé par un ou des tiers;
- l'apport extérieur d'immeubles cédés avec les dettes qui s'y rattachent, par actes de cession distincts;
- des dotations complémentaires des collectivités publiques;
- des subventions éventuelles des collectivités publiques;
- des subsides, des dons ou des legs;
- le bénéfice net.

*Le Conseil de fondation*

Le Conseil de fondation est l'organe suprême de gestion, nommé pour une période administrative. Il se compose normalement de cinq personnes. Le Conseil de fondation se constitue lui-même, désigne les personnes qui engagent la fondation par leur signature et fixe le mode de signature.

Le Conseil de fondation se réunit chaque fois que les affaires l'exigent, mais au moins une fois par an sur convocation de son président ou, à défaut, de son vice-président. Il pourvoit à la gestion de la fondation et a la compétence de décider de toutes les questions concernant les affaires de la fondation. D'autre part, il est habilité à entreprendre toute action propre à promouvoir les buts de la fondation et il représente la fondation vis-à-vis des tiers.

*Les types principaux de logements des fondations*

Les fondations sont principalement actives dans les logements spécifiques. Ces appartements sont généralement adaptés à la situation particulière des locataires. On trouve quelques exemples de logements, individuels ou communautaires:

- Appartements adaptés (individuels ou communautaires): ce sont des appartements indépendants qui ne présentent pas de barrière architecturale (ascenseur, large accès, équipement adapté de la salle de bain et de la cuisine). L'adaptation peut

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

résulter d'une transformation prévue au moment de la construction. Les appartements adaptés peuvent être isolés au sein d'autres logements conventionnels ou groupés.

- Appartements sécuritaires (individuels ou communautaires): ce sont des appartements intégrés à un contexte sécuritaire. Les habitants peuvent bénéficier des services d'une personne de référence résidant sur place. Les prestations offertes consistent à assurer une présence de nuit et aux heures des repas ainsi que des services simples.
- Appartements protégés (individuels ou communautaires): il s'agit d'appartements «*adaptés et sécuritaires*» auxquels s'ajoutent des prestations à la carte. La dimension sécuritaire est assurée par l'intervention d'une personne de référence. Celle-ci fournit une présence 24 heures sur 24, et assure une visite sécuritaire quotidienne à chaque locataire. Selon leurs besoins en rapport avec leur niveau de dépendance, les locataires ont la possibilité de recourir à d'autres prestations. Les appartements protégés sont groupés dans une même structure disposant de locaux communs pour des repas et des activités collectives, cette structure pouvant être couplée avec un home médicalisé et/ou un foyer de jour.

**Quelques chiffres**

Près de 260'000 logements, soit 8,8% du marché, constamment occupés, appartiennent aux organes d'utilité publique, dont 5,1% environ, soit 160'000 logements, aux seules coopératives d'habitation. On peut donc considérer qu'un logement sur vingt appartient à une coopérative d'habitation dans notre pays. Dans des villes comme Bienne ou Zurich, la proportion est même de un sur cinq.

Comme l'indique la brochure de la Communauté d'action pour la promotion du logement (Fédérhabitation), intitulée «*Construction de logements: la troisième voie*», éditée en septembre 2007, les trois voies dans la construction de logements sont les logements en location, les logements en propriété et les logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique<sup>1</sup>.

**La notion d'utilité publique au sens du droit de la construction de logements**

On trouve dans la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi sur le logement, LOG, RS 842) une définition pertinente dans le contexte qui nous occupe: en vertu de l'article 4 alinéa 3 LOG, est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés. Le critère de la couverture des besoins en logements «*à loyer ou à prix modérés*» sera abordé plus bas (point 2.2). «*A but non lucratif*» signifie que le versement de tantièmes est exclu. De plus, le capital social ne peut être rémunéré (dans le cas d'une société anonyme, sous la forme de dividendes) à un taux supérieur à celui défini à l'article 6 alinéa 1 lettre a de la loi fédérale sur les droits de timbre (LT, RS 641.10). En vertu de cette dernière, les dividendes sont aujourd'hui limités à un maximum de six pour cent du capital social versé. En cas de liquidation de la société, la partie du patrimoine qui reste après remboursement des actions ou des parts sociales doit être affectée au but initial. Ces principes, ancrés à l'article 37 de l'ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (ordonnance sur le logement, OLOG, RS 842.1) au titre de conditions pour qu'une organisation soit reconnue d'utilité publique, doivent être inscrits dans les statuts des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ceux-ci doivent en outre remplir des exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision (voir art. 39 ss OLOG).

Source: *Territoire & Environnement*, Janvier no 1/10

<sup>1</sup> Source: Statistik-Info 20/2004, Genossenschaftlich wohnen, Zurich. Inclus dans la brochure «*Construction de logements: la troisième voie*», de la Communauté d'action pour la promotion du logement "Fédérhabitation".

### Généralités

Alors que la notion de logement peut être définie de façon univoque (selon l'article 4 alinéa 1 LOG, sont des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation), «à loyer ou à prix modérés» est une notion juridique indéterminée, dont le sens est sujet à interprétation. Les différents actes législatifs fédéraux n'en donnent pas de définition claire. Les formulations qu'on y trouve relèvent toutes de l'acception générale de la notion. Ainsi l'article 1 alinéa 1 LOG stipule-t-il que la loi a pour but d'encourager l'offre de logements «pour les ménages à revenu modeste».

L'article 10 LOG parle de logements «destinés aux personnes économiquement ou socialement défavorisées». Enfin, l'article 37 alinéa 1 OLOG exige que les organisations d'utilité publique s'efforcent de couvrir les besoins en logements «à des conditions financières supportables». Or, ces formulations générales ne suffisent pas à rendre justiciable la notion de «logement à loyer ou à prix modérés» en en faisant découler des conséquences juridiques.

Pour déterminer si le loyer ou le prix d'un logement est modéré, il est assez logique de se baser sur le principe du loyer couvrant les coûts, tel qu'il découle de l'OLOG (voir ci-dessous). A cet égard, on notera que ce qu'il faut entendre par un loyer ou un prix «modéré» varie d'un endroit à l'autre: ce qui passe pour bon marché dans les grands centres urbains ou les sites privilégiés où la demande est forte, peut tout à fait paraître cher à la campagne ou dans des secteurs moins attractifs, où la demande est plus faible. La question de savoir si le loyer ou le prix d'un logement est modéré doit donc toujours être tranchée au cas par cas, à la lumière des circonstances locales.

Source: *Territoire & Environnement*, Janvier no 1/10

### Le principe du loyer couvrant les coûts

Pour déterminer dans quelle mesure le loyer ou le prix d'un logement est modéré, on peut se référer au principe du loyer couvrant les coûts.

#### a) Logements locatifs

Le bailleur d'un logement à loyer modéré ne peut réaliser de bénéfice sur le loyer, ou alors seulement un bénéfice minime. Le principe selon lequel les maîtres d'ouvrage d'utilité publique calculent les loyers en fonction des coûts et renoncent à viser des bénéfices ressort de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. Selon un recensement effectué en 2000, les quelque 160'000 logements coopératifs suisses dont les loyers sont fixés en fonction des coûts sont, à surface égale, environ 15% meilleur marché que l'ensemble des logements locatifs. Le principe du loyer couvrant les coûts fait ainsi partie intégrante du principe de l'utilité publique.

Ici, les loyers sont calculés sur la base des seuls coûts effectivement supportés par le bailleur. Ceux-ci se composent d'une part des coûts d'investissement, c'est-à-dire du coût de revient d'un objet et des intérêts correspondant (intérêts sur les fonds propres et les capitaux empruntés) et d'autre part des coûts d'exploitation (frais d'entretien et de réparation, émoluments, redevances et assurances, frais administratifs, etc.). Selon l'article 2 OLOG, le coût de revient se compose à son tour du coût du terrain et du coût de la construction, ou du coût de l'acquisition.

Lorsque les loyers sont fondés sur les coûts, les augmentations de valeur comptable ne sont donc pas déterminantes et il est exclu de profiter de la pénurie de logements pour augmenter les loyers. Pour que ces derniers restent abordables, il s'agit de veiller à ce que le coût de revient ne soit pas trop élevé. C'est le seul moyen de garantir que les critères de la construction de logements à loyer modéré et, par conséquent, d'utilité publique, soient respectés. On pourra à cet égard se baser sur les limites, définies par l'Office fédéral du logement, que les coûts de revient ne doivent pas dépasser pour que les objets en question bénéficient des aides fédérales. A chaque commune a été attribué un niveau de coûts, en fonction de son attractivité (niveaux de coûts I à V). En combinant qualité du lieu d'implantation et taille du logement (d'une à cinq pièces), on obtient le coût de revient limite applicable aux nouveaux logements locatifs (ainsi qu'à ceux en propriété).

Source: *Territoire & Environnement*, Janvier no 1/10

**Petit glossaire des coopératives d'habitation**

Assemblée générale: c'est l'organe suprême de la coopérative, qui adopte les statuts, élit le comité et, selon les statuts, décide d'affaires importantes (comptes annuels, répartition du rendement net, projets de construction). Généralement, l'assemblée générale se réunit une fois par an. Tout membre de la coopérative dispose d'une voix.

Autogestion: il s'agit de forme d'habitat où les locataires organisent eux-mêmes, aussi largement que possible, le logement dans leur immeuble.

Capital de la coopérative ou capital social: il s'agit du montant total des parts sociales souscrites par les membres de la coopérative.

Commissions de quartier: il se peut que, dans certaines coopératives, les habitants se réunissent en commissions de quartier qui non seulement organisent la vie sociale dans la coopérative (fêtes de quartiers, fêtes nationales, activités pour les jeunes, tournois de football, pétanque, etc.), mais aussi fonctionnent en tant que lien entre le comité et les locataires.

Comité: il s'agit de la direction de la coopérative. Egalement nommé administration en droit des coopératives.

Coopérative: on dénomme coopératives des liens de sept personnes – physiques ou morales – ou davantage, qui sont organisées en une corporation. Le but des coopératives est de promouvoir ou de garantir certains intérêts économiques de leurs membres en une entraide commune.

Coopérative avec statut membre: on parle de coopérative avec statut membre, pour une coopérative dans laquelle les locataires sont généralement aussi membres de la coopérative.

Entraide: selon la loi, les coopératives atteignent leur but grâce à une entraide commune de tous leurs membres.

Part sociale: tout membre de coopérative souscrit au moins une part sociale et participe ainsi au capital de la coopérative. Selon la coopérative et le logement en question, le montant du capital social exigé pour avoir la qualité de membre est différent. De nombreuses coopératives servent un intérêt sur les parts sociales à leurs membres à des conditions avantageuses. Lors de la sortie de la coopérative, le membre de celle-ci obtient le remboursement du capital social auquel il avait souscrit.

Protection contre le congé ou la résiliation du bail: le contrat de bail avec un membre de la coopérative ne peut être résilié qu'à condition que le membre soit exclu de la coopérative. Cela n'est possible que pour des motifs (légaux ou fixés dans les statuts) tout à fait fondés. Le membre de la coopérative jouit donc d'une plus grande protection contre le congé que d'autres locataires.

Organisations à but non lucratif: les organisations à but non lucratif ne sont pas axées sur les bénéfices, mais poursuivent des objectifs d'utilité publique, sociaux, culturels ou scientifiques de leurs membres ou de tiers.

Renonciation à la spéculation: les coopératives investissent des capitaux dans les immeubles avec le but de les mettre à disposition des locataires sur le long terme, à des prix couvrant intégralement les coûts. Ils renoncent sciemment à les louer ou à les revendre ultérieurement pour faire du bénéfice.

Statuts: ils règlent les droits et les obligations de la coopérative et de ses membres.

## 2. L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH)

L'ASH a une structure fédéraliste: sur le plan national, des sections fonctionnent comme trait d'union entre les membres et l'Association. L'ASH est plurilingue, ce qui est une exception dans la branche de l'immobilier. Conformément à une bonne tradition suisse, la plupart des membres des organes de l'ASH s'engagent à titre non professionnel. Le comité exécutif de l'association arrête les grandes lignes de l'activité associative, la direction prépare les opérations et coordonne les activités des organes.

En tant qu'association indépendante de tout parti ou tendance politique, l'ASH est en mesure de collaborer avec tout autre partenaire, qui poursuit un but identique. L'ASH a pour but de promouvoir l'habitat sur la base de l'utilité publique. En particulier, elle fournit une aide de financement et apporte un appui administratif aux coopératives ou autres promoteurs de logements d'utilité publique. Elle s'engage pour les principes de l'utilité publique vis-à-vis de l'opinion publique, des autorités et du monde économique.

L'ASH, dont la centrale est située à Zurich, se compose de la manière suivante: 9 sections réparties dans toute la Suisse; 1041 membres actifs; 140'000 logements au total. La somme globale des 406 hypothèques actuellement administrées par l'ASH pour le financement résiduel hypothécaire des constructions de logements d'utilité publique se monte à 237'748'997 francs.

### La section romande

La section romande fut constituée le 28 février 1920, à Lausanne, sous l'appellation «USAL» (Union Suisse pour l'Amélioration du Logement). Le premier comité fut élu lors de l'Assemblée générale du 27 mars 1920, constituée de 28 membres issus des cantons de Fribourg, Genève, Berne (francophone), Neuchâtel, Valais et Vaud. Les membres du comité sont essentiellement des personnalités politiques, des architectes et des industriels. Une année après, les coopératives de Genève et de Lausanne devenaient membres de la section.

Au cours de ces trois quarts de siècle, le développement du logement et plus particulièrement du logement social, fut difficile en Suisse romande. L'association a dû se contenter durant des années d'une agence occupée à titre non professionnel. C'est seulement à la fin des années quatre-vingts qu'un secrétaire à plein temps a pu être engagé, à Lausanne. L'élection de Francis Jaques, en 1991 et, parallèlement, la séparation du secrétariat de l'Association et de l'administration du journal de la section romande, «Habitat», ont favorisé le décollage de cette agence. Aujourd'hui, la section romande jouit d'une grande autonomie et entretient des contacts étroits. Elle est liée par des contrats à l'agence de Zurich.

Au 31 octobre 2012, la section romande de l'ASH comptait 234 membres, dont 175 coopératives d'habitation, fondations ou sociétés immobilières à but non lucratif. Ces 175 maîtres d'ouvrage d'utilité publique gèrent un total de 20'123 logements.

*Couverture de juin 1936 de la revue  
L'Habitat, thématisant  
les fameux jardins ouvriers  
de la première moitié du 20e siècle.  
© www.habitat.ch*





Maisons pour familles nombreuses „Im Vogelsang“

Vue des jardins



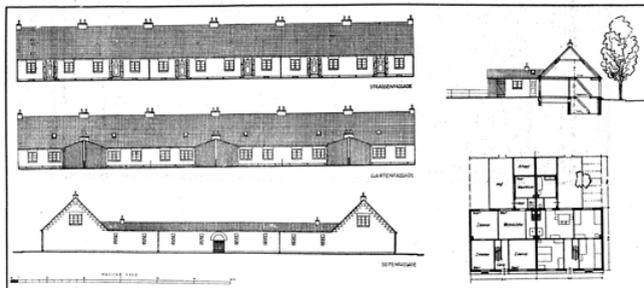
Plan d'ensemble du quartier de  
 Hirzbrunnen, à Bâle

En bas la route principale d'accès avec service de tramway.

L'ancienne allée venant au Parc traverse un groupe de villas et longe les courts de tennis.

À droite les groupes de logements pour familles nombreuses „Im Vogelsang“. À gauche et en haut les maisons familiales particulières. Au centre, le parc avec l'hôpital et bâtiments locatifs.

Plan des maisons „Im Vogelsang“



12

Le fameux quartier «Im Vogelsang» à Bâle, avec ses fameux jardins ouvriers, dans un article paru en 1929 dans la revue L'Habitation. © www.habitation.ch

### 3. Les aides fédérales au logement

Depuis le 1er janvier 1975, la Confédération a encouragé la construction et l'accèsion à la propriété de logements dans le cadre de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP). En décembre 2001, les dernières demandes d'aide fédérale en vertu de la LCAP ont été approuvées. Le 21 mars 2003, le Parlement a adopté la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi fédérale sur le logement, LOG). Indépendamment de la Confédération, certains cantons et villes pratiquent également l'aide au logement.

#### Loi fédérale sur le logement, du 21 mars 2003 (LOG)

En vertu de la LOG, la Confédération peut encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accèsion à la propriété, les activités des organisations de la construction de logements d'utilité publique ainsi que la recherche sur le logement.

Des aides directes et indirectes sont prévues pour l'encouragement, mais les prêts directs de la Confédération sont suspendus jusqu'à fin 2008, dans le cadre du programme d'allègement budgétaire 2003.

En février 2007, le Conseil fédéral décide de prévoir des moyens pour les aides indirectes dans le plan financier, mais seulement dès 2009. Par contre, la Confédération renonce définitivement aux prêts directs. L'office fédéral du logement (OFL) établit des priorités pour l'attribution des mesures d'encouragement destinées aux logements locatifs. Les projets de construction ont la priorité.

Les projets exemplaires, mentionnés dans une directive OFL, relative à la LOG, sont les suivants<sup>2</sup>:

- objets comprenant des appartements destinés à des personnes âgées ou handicapées;
- rénovations complètes d'objets existants;
- nouvelles constructions dans des régions souffrant de pénurie de logements (parc de logements vacants de <1,00 %).

Pour chacune de ces catégories, la priorité est donnée aux projets suivants:

- projets bénéficiant d'une aide complémentaire cantonale ou communale;
- projets satisfaisant dans une mesure particulièrement élevée aux principes édictés à l'art. 5 LOG (utilisation économe et rationnelle des ressources telles que le sol et l'énergie; qualité de la construction et caractère fonctionnel des logements; adaptation des logements et de l'environnement immédiat aux besoins des familles, des enfants, des jeunes et des personnes âgées ou handicapées; possibilité d'avoir un mélange équilibré des différentes catégories sociales);
- projets de rénovation ou de construction (ils ont la préférence par rapport aux projets d'achat);
- projets d'achat, en particulier par les locataires, s'ils permettent d'éviter la spéculation immobilière.

<sup>2</sup> Source: Directive OFL, du 25 février 2004, établissant les priorités pour l'attribution des mesures d'encouragement destinées aux logements locatifs

**Encouragement indirect**

Les trois organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique actives dans toute la Suisse offrent à leurs membres – les différents maîtres d'ouvrage d'utilité publique – une série d'aides financières ainsi que d'autres prestations. La Confédération encourage ces activités de plusieurs manières:

- elle cautionne les emprunts émis par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL). Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements bon marché;
- elle accorde des arrière-cautionnements pour garantir les cautionnements de la Coopérative de cautionnement hypothécaire (HBG) qui permet de financer la construction de logements locatifs bon marché. Ces cautionnements couvrent le financement d'une partie des frais d'investissement qui peut aller jusqu'à 90%, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire en premier rang;
- elle approvisionne avec des prêts les fonds de roulement gérés par les organisations faitières de la construction de logement d'utilité publique. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements locatifs bon marché. Dans certains cas particuliers, ces prêts peuvent également être accordés pour la construction de logements en propriété bon marché.

**Encouragement direct**

Jusqu'à fin 2008, les articles 12 et 24 de la nouvelle loi fédérale LOG, qui constituent la base légale de l'octroi des prêts directs, n'ont pas été appliqués, comme le Parlement l'a décidé dans le cadre du programme d'allègement budgétaire 2003. Par la suite, la Confédération a décidé que, tant pour les projets de construction de logements locatifs que pour l'accession à la propriété, aucune demande d'aide directe ne serait prise en compte jusqu'à nouvel ordre.

L'octroi de l'aide fédérale est fonction du respect des limites de coûts et dépend du lieu. Les communes sont classées par niveaux de coûts, selon la qualité du lieu d'implantation.

**Critères de coûts par logement pour obtenir une aide fédérale**

Des critères de coûts du logement doivent être respectés, afin de bénéficier des aides de la Confédération. L'art. 3 de l'ordonnance de l'OFL *«concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété»*, du 27 janvier 2004, indique que *«pour les prêts directs, les prêts du Fonds de roulement et les cautionnements accordés pour la construction de logements locatifs ou pour la rénovation de logements locatifs, les coûts de construction ou de rénovation pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts»*<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Art. 3 de l'ordonnance OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété, du 27 janvier 2004.

Les critères de coûts du logement qui doivent être respectés, afin de bénéficier des aides de la Confédération, ne sont pas identiques pour toutes les communes et ils diffèrent en fonction de la qualité du lieu d'implantation. Ainsi, la Confédération a mis au point un système informatique ad hoc. Après enregistrement du nom de la commune, apparaîtront le niveau et les limites des coûts de revient afférents aux nouveaux logements locatifs et en propriété, ainsi que ceux des places de parcs et des locaux annexes. En effet, «l'OFL classe les immeubles par niveaux en fonction de l'endroit où ils se trouvent pour déterminer les limites des coûts à prendre en compte. Il réexamine périodiquement cette classification»<sup>4</sup>.

*Le numéro 2-2012 de la revue Habitation a thématisé la question du financement des projets des coopératives d'habitation dans un article intitulé «Comment financer au mieux les projets des coopératives d'habitation», à télécharger gratuitement sous:  
<http://www.habitation.ch/archive-sommaire-2-12.html>*



#### 4. Situation du logement d'utilité publique en Suisse romande

Comment les cantons romands s'organisent-ils en parallèle à la politique fédérale du logement? Prennent-ils des mesures, en prévision de la future extinction des aides au logement LCAP (Loi fédérale du 04.10.1974)? Promeuvent-ils la construction et la rénovation de logements d'utilité publique, d'après la dernière loi fédérale sur le logement LOG (Loi fédérale du 21.03.2003)?

Actuellement, trois cantons romands (GE, VD, NE) disposent d'une législation pour encourager la construction de logements d'utilité publique. Le seul instrument dont disposent éventuellement les autres cantons et communes romandes pour stimuler la construction de logements d'utilité publique est l'octroi de droits de superficie en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

##### **Petit tour d'horizon des six cantons romands en matière d'aide au logement et de soutien aux MOUP**

###### **Fribourg**

Grâce à l'aide fédérale au logement LCAP et une aide cantonale spécifique, le canton de Fribourg a fortement augmenté son parc de logements subventionnés dans les années 1990. Près de 4% du parc de logements fribourgeois est constitué de logements subventionnés.

<sup>4</sup> Art. 1 de l'ordonnance OFL concernant les limites de coûts et les montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété, du 27 janvier 2004.

#### **Petit tour d'horizon – suite Fribourg**

Toutefois, selon l'Annuaire statistique du canton de Fribourg 2009, le total des constructions autorisées en coopératives de logements de 2004 à 2007 et les investissements dans la construction de coopératives de logements entre 2005 et 2007 a très fortement baissé. Par contre, 56 logements d'utilité publique ont été réalisés entre 2004 et 2007 grâce à l'utilisation de la nouvelle loi fédérale (LOG). C'est peu mais, avec un marché du logement stable et une offre suffisamment diversifiée, le canton n'a pris aucune mesure particulière pour encourager les nouvelles constructions ou promouvoir les constructions existantes. Seule la région au sud de Fribourg affiche un taux de vacance plus faible. *«Lorsque le nombre de logements subventionnés sous le régime LCAP va commencer à diminuer autour de 2012-2015, il s'agira de déterminer les besoins en matière de logements subventionnés. Il s'agira aussi, dans ce cadre-là, de réfléchir au recouplement des responsabilités, pour éviter que deux services, par exemple ceux du logement et de l'aide sociale, ne s'occupent des mêmes bénéficiaires. La mise à disposition de terrains en suffisance pour la construction de nouveaux logements continuera d'être un élément clé de la politique en la matière.»*

#### **Jura**

La politique de base dans le Jura se réfère aussi à la mise à disposition de terrains, à des prix par ailleurs très avantageux. Selon les statistiques fédérales, aucun dossier LOG n'est en cours dans ce canton. Comme le relevait l'ancien responsable du logement au Service de l'économie, Michel Erard, juste avant son départ à la retraite cet été, *«le logement n'est pas un argument politique déterminant dans le Jura, car le marché reste assez détendu»*. Dans plusieurs communes, c'est surtout la construction de logements adaptés aux besoins des personnes âgées qui a été soutenue. Mais avec la généralisation des services d'aide et de soins à domicile, les structures d'accueil pour personnes âgées ont perdu de leur importance. Dans certains petits villages, il est difficile de trouver de nouveaux locataires remplaçant ceux qui partent.

#### **Valais**

Tout comme le Jura, ce canton ne prend pas de mesures spécifiques en faveur des logements d'utilité publique et il ne dispose pas de base légale pour encourager l'octroi de droits de superficie aux MOUP. L'aide cantonale à la location et à l'accession à la propriété est avant tout concentrée sur un système de subventions, géré par les agences immobilières ou les propriétaires eux-mêmes, sous le contrôle du Service cantonal du logement.

Aucune pénurie significative de logements n'est constatée à l'heure actuelle. *«Cette situation est due en grande partie au fait que le Valais est un canton de propriétaires de logements pour environ 60%, surtout dans les villages de montagne»* explique Ursula Kraft, cheffe *«Entreprises valaisannes et institutions»*, au Service du développement économique. Toutefois, le Canton va mettre prochainement en vigueur la loi sur la politique régionale qui réoriente l'aide au logement. *«Dans l'esprit de cette loi, l'aide au logement aura pour objectif de garder un habitat décentralisé sur l'ensemble du territoire cantonal. Dans ce sens, elle ne sera plus considérée comme une aide sociale et sera concentrée sur les villages de montagne. Cette loi nous permettra d'attribuer des subventions à fonds perdus et des prêts sans intérêts pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements en zones de montagne.»*

#### **Neuchâtel**

Neuchâtel devient l'un des cantons les plus volontaires en matière de soutien à la construction de logements d'utilité publique, grâce à la nouvelle loi sur l'aide au logement (LAL) entrée en vigueur le 1er janvier 2009. Cette loi permet d'octroyer des aides financières aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi qu'aux communes. En ce qui concerne les lois sur l'aide au logement (loi fédérale LCAP et loi cantonale LAL) permettant d'octroyer des aides *«à la personne»*, elles concernent actuellement 2,4% du parc de logements. Toutefois, les immeubles au bénéfice de l'aide individuelle arrivent à échéance et les subventions de loyer disparaîtront progressivement ces prochaines années. L'idéal à long terme, pour le canton de Neuchâtel, serait d'arriver à un taux de 5% de logements à loyer abordable pérennes sur l'ensemble du parc de logements, ce qui représente un volume d'environ 4'300 logements à loyer abordable et/ou subventionnés.

#### **Petit tour d'horizon - Genève - Ville et Canton**

La situation du logement à Genève reste tendue: alors que les besoins de la population en logements accessibles n'ont pas diminué, le parc de logements subventionnés a diminué de plus de la moitié en 20 ans et représente moins de 10% du parc immobilier genevois. Différents types de logements sont subventionnés: les HLM (pour personnes à revenus modestes) voués à retourner dans leur quasi-totalité sur le marché libre mais qui devraient être compensés par les HM (habitations mixtes, où l'aide varie en fonction des revenus des locataires), et les HBM (pour personnes à revenus très modestes) appelés à se développer. La catégorie HCM (pour personnes à revenu moyen) a été supprimée en 2001 et sort progressivement du contrôle de l'Etat.

Le Canton, tout comme la Ville, a eu très peu recours au régime de subventionnement selon la LCAP. Outre les aides cantonales directes à la personne, la loi LGL prévoit une série de mesures en faveur des MOUP: priorité dans l'octroi des aides, prestations élargies (cautionnement, subventions), octroi de prêts à terme aux coopératives et aux coopérateurs, mise à disposition de terrains en droit de superficie. En complément est venue s'ajouter la loi pour la construction de logements d'utilité publique LUP du 24 mai 2007. Le protocole d'accord avec les partenaires sociaux, à l'origine de la loi, se fondait sur quatre principes: 1) l'assouplissement des règles en zone de développement - ou abrogation de la règle voulant que l'on construise au moins 2/3 de logements sociaux en zone de développement; 2) la constitution d'un socle permanent de logements d'utilité publique (LUP) à hauteur de 15% du parc locatif en 10 ans, soit 30'000 logements, grâce un crédit de 30 millions par année; 3) le développement des coopératives et de l'accès à la propriété privée; 4) le maintien des aides financières personnalisées (allocation de logement).

En 2009, le Grand Conseil a adopté une nouvelle mouture LUP, qui porte l'objectif du parc LUP à 20% de l'ensemble du parc locatif et met à disposition 35 millions par année, avec un bémol: désormais, aucun délai n'est prévu pour la réalisation du parc LUP.

#### **Vaud et Lausanne**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975, la politique du logement du canton de Vaud est fondée sur la collaboration de l'économie privée, des communes et de l'Etat. Les aides financières de l'Etat sont prévues dans le cadre de cette loi, sous la forme de garanties, d'emprunts, de prêts et d'autres interventions des pouvoirs publics. La législation vaudoise a beaucoup évolué ces derniers temps en redéfinissant de nouveaux équilibres entre l'effort du canton et celui des communes. Par ailleurs, Vaud s'est doté d'une nouvelle réglementation pour l'aide à la personne (RAIL 2007) en compensation de la fin des aides LCAP, pour autant que la commune intéressée y participe à part égale. Par exemple, en 2009, 1 million de francs a été budgétisé par le Canton dans le cadre de cette loi. *«Ce montant évoluera en fonction du nombre de communes adhérant à ce système, et, corollaire, du nombre de bénéficiaires»*, indique Bernard Montavon, adjoint au Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

Reste qu'en matière de logement d'utilité publique le Canton semble baisser les bras, alors que la ville de Lausanne affiche une politique volontariste. Il manque actuellement environ 4'000 logements pour mettre fin à la pénurie de logements dans le canton, soit le volume d'environ une année de construction. Pour combler le manque de logements d'utilité publique, deux tiers de ces 4'000 logements devraient être réalisés par des coopératives et fondations à but non lucratif, estime Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne: *«En raison de l'augmentation des prix des terrains et du coût de la construction, les logements à prix coûtant et subventionnés permettent de répondre aux besoins de la majorité de la population constituée par la classe moyenne. Dans la mesure du possible aussi, nous favorisons l'aide mixte pour les couches sociales à faibles revenus [logement à loyer modéré entraînant une aide sociale faible, à l'inverse du loyer libre en fonction de l'IPC, qui génère une aide sociale importante – ndr]. Des années d'expériences ont démontré l'efficacité de l'aide à la pierre qui permet l'abaissement des loyers par une subvention versée au maître d'ouvrage pour compléter le revenu locatif calculé sur la base du prix coûtant.»*

#### Petit tour d'horizon – Suite Vaud et Lausanne

On peut estimer le nombre de logements subventionnés à environ 13'000 dans le canton de Vaud, en ajoutant aux 8658 logements subventionnés activement à la fois par le Canton et la commune (SELT, 31.12.2008) les logements contrôlés uniquement par la commune de Lausanne (4540 unités). Ainsi, le nombre de logements d'utilité publique rien qu'en ville de Lausanne s'élève à 7'800 unités. Ces logements sont considérés d'utilité publique, car Lausanne a la particularité (par rapport au Canton de Genève, p. ex.) de contrôler «à vie» ses logements (anciennement subventionnés) qui ne tomberont ainsi jamais dans le marché libre. Suite à une décision du Conseil communal en 2005 la Ville attribue les parcelles communales constructibles à raison de 1/3 de logements subventionnés et 2/3 de logements en marché libre (PPE et location). En outre, Lausanne soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique par les mesures suivantes: octroi de terrains en droit de superficie avec des allègements au niveau des redevances annuelles; octroi de cautionnement s'élevant à 30% du coût de la construction, permettant d'obtenir toutes les hypothèques au taux du 1er rang; octroi d'un prêt chirographaire à des conditions avantageuses, afin de compléter les fonds propres nécessaires; octroi d'aides directes permettant l'abaissement du loyer (subventions).

Source: Habitation 3-2009, extraits de l'enquête de Jean-Christophe Emmenegger. Pour l'intégralité de l'enquête: <http://www.habitation.ch/archives/journa3-2009.pdf>, pages 17-23.

### 5. Les disparités de la pénurie du logement

Le taux de logements vacants gravite autour de 1% en moyenne nationale, depuis 2003 (le seuil de pénurie de logement est estimé à 1,5%). En 2012, ce taux devrait augmenter très sensiblement, selon les indicateurs statistiques. Le marché du logement se détendrait légèrement, mais pas dans toutes les régions. Dans les régions urbaines et périurbaines, telles que l'Arc lémanique, le taux de logements vacants continuera à osciller entre 0,1% et 0,8% et la situation ne semble pas devoir s'améliorer. Toutefois, une nette disparité cantonale, voire régionale, est constatée en matière de pénurie de logements. En Suisse romande, certains districts ont une pléthore d'appartements vacants alors que d'autres régions en manquent cruellement. Cette disparité tient principalement au formidable attrait économique des pôles urbains, qui agissent comme des aimants sur les flux migratoires des populations indigènes et étrangères. Les grandes villes peinent à répondre au développement important de la demande consécutive à l'expansion démographique, tant du point de vue des infrastructures qu'en matière de logements. A l'opposé, la population résidante des régions périphériques a tendance à diminuer.

Afin d'analyser la situation de pénurie rencontrée dans certaines régions de Suisse romande, il faut prendre en considération plusieurs facteurs négatifs à la construction de nouveaux logements.

L'industrie du bâtiment atteint aujourd'hui ses propres limites de production, à la fois par manque de capacités mais surtout par manque de terrains à bâtir affectés en zone de moyenne et forte densité.

L'immigration est une autre cause de la pénurie de logement, de même que l'évolution des mœurs. En effet, ces dernières années, la surface habitable par habitant s'est accrue et la composition des ménages a nettement évolué. Le nombre de personnes seules avec de bons revenus ainsi que celui des familles monoparentales ont considérablement augmenté. Dès lors et du fait de la plus forte demande, moins de personnes ont l'opportunité d'habiter dans les villes, malgré la densification permanente du tissu urbain.

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

On peut s'attendre à une situation tendue dans plusieurs régions durant encore de nombreuses années. Il s'agira de faire face à la fois à une grande disparité territoriale de la pénurie du logement ainsi qu'à une inégalité sociale croissante au sein même du tissu urbain et périurbain.

Afin de lutter contre le manque de logements à louer, il est intéressant de constater que dans leur programme, presque tous les partis politiques estiment qu'il est nécessaire d'agir vite. Pour tenter d'éradiquer cette lancinante pénurie, leurs propositions vont dans le sens de la densification et de la création de nouvelles zones à bâtir. Mais les moyens divergent, les uns souhaitant l'autorégulation du marché, les autres préférant y ajouter un brin de régulation politique en soutenant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (les coopératives d'habitation, les fondations et les organismes de construction à but non lucratif).

Le système coopératif d'habitation a largement fait ses preuves. Il permet d'éviter la spéculation. En outre, de par leur gestion démocratique, les coopératives d'habitation sauvegardent les intérêts de leurs locataires. Au niveau de la propriété foncière, la coopérative offre plusieurs avantages étant donné qu'elle est une forme alternative de la propriété. Les coopérateurs sont «*propriétaires*» de la coopérative qui est elle-même propriétaire de ses immeubles. En fonction de sa gestion démocratique et du nombre des sociétaires, il est très difficile, voire impossible, de «*prendre*» le pouvoir au sein d'une coopérative, ce qui en assure sa pérennité.

Le principe d'utilité publique relatif aux coopératives d'habitation garantit un loyer fondé sur les coûts. Les dernières statistiques sur les loyers au sein des coopératives ont mis en évidence que le coût mensuel du loyer est en moyenne 20 à 30% inférieur à ceux du marché, voire 40 à 50% dans certaines régions de forte pénurie de logements.

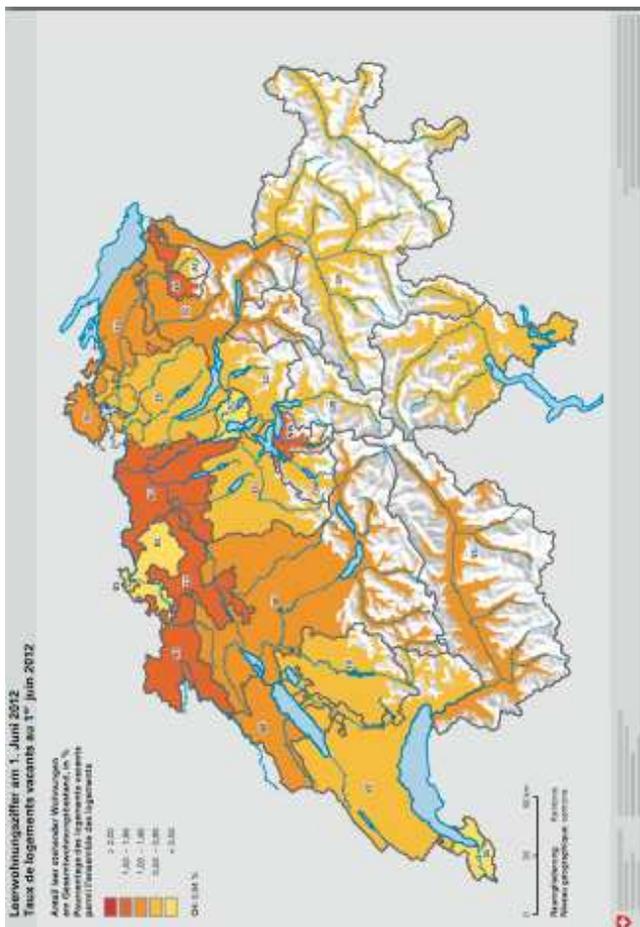
En complément des aides de la Confédération, les collectivités publiques (villes, communes et cantons) disposent d'un certain nombre d'outils pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Les villes et les communes, notamment, ont un important pouvoir d'action, par exemple par l'octroi de privilèges comme le droit d'emption lors de nouveaux plans d'affectation, une part déterminée du futur terrain à bâtir ou du futur plan de quartier étant réservée à la construction de logements à loyer modéré. Par une politique foncière active, par l'acquisition de biens-fonds par les collectivités publiques au profit de la création de logements d'utilité publique, il est envisageable de mettre sur le marché de nombreux nouveaux logements correspondant au revenu moyen des ménages. Les collectivités publiques ont le pouvoir d'octroyer ces surfaces à bâtir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en cédant le terrain à prix favorable ou sous la forme d'un droit de superficie. D'un point de vue cantonal, les différentes aides au logement ne sont pas identiques. Chaque canton a son propre système et certains d'entre eux n'ont pas de base légale permettant de soutenir financièrement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (voir encadré Petit tour d'horizon...).

Indépendamment des aides publiques susmentionnées, le gain sur le loyer ou la notion de «*loyer abordable*» dont bénéficient les locataires des coopératives, provient avant tout du but non lucratif des coopératives d'habitation, but mentionné dans leurs statuts.

Pour conclure, on peut dire que la forme coopérative apparaît comme une réponse à la crise du logement qui touche principalement les ménages à revenus faible et moyen et répond à une demande croissante de la classe «*moyenne - moyenne inférieure*». Ce type de ménages ou de personnes rencontre de graves problèmes pour accéder à un logement dans les villes, en raison des prix de location qui sont de plus en plus rarement en adéquation avec son revenu.



**ASH – Association Suisse pour l'Habitat**  
**Section romande**  
[www.ash-romande.ch](http://www.ash-romande.ch)



Taux de logements vacants par canton. Source: OFL



Taux de logements vacants par commune. Source: OFE

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

**M<sup>me</sup> Brigitte Studer, rapporteuse** (EàG). Chers collègues, en fait je ne m'attendais pas à ce que l'on traite ce point-là maintenant, excusez-moi. Je prends le faux dossier, c'est pour cela que ça ne joue pas... (*Brouhaha.*)

**Le président.** Prenez votre temps, Madame Studer. On a le temps, jusqu'à 23 h.

*M<sup>me</sup> Brigitte Studer.* Ce projet de délibération a été déposé en 2012 et traité en 2013. Le rapport quant à lui est inscrit à notre ordre du jour depuis deux ans déjà. Tant mieux s'il est traité aujourd'hui en urgence. A l'époque, la proposition des motionnaires était de dire que les coopératives sont un moyen de lutter contre la pénurie de logements, de fournir à la population des logements pérennes de qualité, tant au niveau architectural qu'énergétique, et qu'elles favorisent les liens sociaux.

La commission du logement a fait une longue série d'auditions pour mieux connaître le fonctionnement des coopératives et de leurs faitières, pour comparer les coopératives et les propositions des fondations – en particulier celles de la Ville de Genève – et pour situer la politique de l'Etat de Genève quant à sa politique d'attribution du droit de superficie et du choix entre coopératives et fondations.

Nous avons organisé de nombreuses auditions de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) qui présentait à cette époque le nouveau projet Vieusseux et témoignait de sa longue collaboration avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). La SCHG insistait sur le rattrapage nécessaire par rapport au manque de logements sociaux, en vue de constituer un parc de logements sociaux et pérennes. Elle rappelait également les critères à respecter pour l'attribution de logements au sein de sa fondation, tels que le contrôle des revenus et les taux d'occupation et d'effort, autant à l'entrée que pendant toute la durée d'utilisation d'un logement.

Nous avons auditionné la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), grâce à laquelle nous avons appris la répartition pratiquée par l'Etat, à savoir 35% pour les fondations, 35% pour les coopératives et 30% qui pouvaient être attribués librement. Nous avons également auditionné M. Vinh Dao, chef de projet des logements d'utilité publique (LUP), qui nous a parlé des conditions d'attribution de l'Office cantonal du logement.

Nous avons aussi auditionné le département des constructions et de l'aménagement. Je ne vais pas vous redire le contenu de toutes ces auditions, mais situer la discussion de la commission du logement qui portait principalement sur la répartition des droits de superficie. La commission a décidé d'amender la proposition initiale et a proposé un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir

destinés au logement entre la FVGLS et les coopératives d'habitation sans but lucratif. En effet, nous avons constaté que si l'Etat pouvait assurer une répartition formelle faite en fonction de l'utilisation possible par l'une ou l'autre de ces instances, c'était aussi parce qu'il avait plus de terrains disponibles que la Ville de Genève au sein de laquelle les terrains sont très rares.

La proposition ainsi amendée avait été fortement soutenue au sein de la commission. A l'époque nous avons passé beaucoup de temps à discuter à la commission du logement pour arriver finalement au terme de «répartition équitable». J'ajouterais qu'aujourd'hui, les membres de l'Alternative, avec beaucoup d'autres acteurs, nous lançons des initiatives de logement qui proposent de soutenir en même temps aussi bien les fondations comme la FVGLS que les coopératives d'habitation.

#### *Premier débat*

**M<sup>me</sup> Astrid Rico-Martin** (DC). Tout d'abord, je me permets de relever que le Parti démocrate-chrétien est très favorable aux coopératives et ce depuis longtemps, car il s'agit d'un intermédiaire efficace entre une location traditionnelle et la propriété privée. Elles visent la création de logements à prix abordable, surtout pour la classe moyenne.

Cela étant, ce projet de délibération part du postulat que les coopératives d'habitation vont nécessairement créer des logements d'utilité publique. Or les LUP, comme on les nomme, existent uniquement si les critères légaux sont appliqués, à savoir un contrôle étatique durant une cinquantaine d'années et des taux d'effort et d'occupation contrôlés par l'Etat. Cela implique une convention entre l'Etat et la coopérative. Ainsi, j'aimerais quand même rappeler à cette assemblée qu'une coopérative n'implique pas nécessairement l'existence de LUP, en tout cas pas pour la totalité du territoire attribué à cette coopérative.

Je tiens également à relever qu'une coopérative est une entité de droit privé. Elle est basée sur l'échange, la solidarité et le partage des responsabilités, ce qui implique un engagement des coopérateurs. Ce n'est pas un mode de vie qui convient à toute la population ni à tout type de population. Par ailleurs les coopérateurs existants choisissent les coopérateurs entrants, ce qui induit nécessairement un risque de copinage. De plus, cela implique un risque au niveau de la diversification, car les coopérateurs sont solidaires entre eux en cas de défaut de paiement. Cela engendre le risque que les coopérateurs choisissent leurs pauvres, si je puis le dire ainsi.

Ce projet de délibération est intéressant et c'est une très bonne idée, car il permet la création de logements destinés à la classe moyenne, mais il n'est pas suffisant. A l'article premier de ce projet de délibération, il manque une référence

à l'article 13b de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) s'agissant de la qualité des coopératives visées. Il est exact que le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) a adopté une charte allant dans le sens de la LGL, mais cette charte est de droit privé et est non contraignante.

L'article 3 de ce projet de délibération prévoit que le Conseil administratif fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées, notamment au niveau des loyers et des standards énergétiques. Le Parti démocrate-chrétien déplore qu'il manque les conditions d'accès aux logements, en raison du système d'attribution des logements de coopératives. Comme je vous l'ai mentionné tout à l'heure, ce sont les coopérateurs qui choisissent leurs coopérateurs. Une référence à l'article 13 b LGL aurait pu atténuer cette problématique. En effet, cet article prévoit que l'attribution des appartements en location se fait au travers d'une commission au sein de laquelle ni le locataire sortant ni l'habitant entrant ne peut siéger. Cela aurait permis une certaine équité.

Par ailleurs, le contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation est limité s'agissant des coopératives, car la résiliation du bail n'est pas possible. Pour exclure un coopérateur il faut saisir le tribunal et c'est un juge civil qui statue. Enfin, le Parti démocrate-chrétien déplore que les coopératives échappent au règlement sur la passation des marchés publics (RMP). Le but de ce RMP est de lutter contre une concurrence déloyale, de limiter les risques de sous-enchère salariale et sociale et d'assurer une conformité des entreprises actives. Il s'agit d'une réelle responsabilité des autorités adjudicatrices ainsi que d'une réelle responsabilité de la Ville de Genève de garantir ces trois points.

Ainsi, le Parti démocrate-chrétien regrette que le projet de délibération n'ait même pas envisagé un palliatif à cette problématique.

Enfin, en conclusion, le Parti démocrate-chrétien soutient cet objet et nous vous invitons à l'approuver, car il se situe parfaitement dans la ligne du parti s'agissant de la création de logements abordables, en particulier pour la classe moyenne qui est actuellement très dévalorisée sur le canton de Genève. Cela étant, j'espère que le Conseil administratif, et M. Pagani en particulier, aura entendu les remarques relatives à ce projet de délibération et qu'il pourra en tenir compte dans l'application de celle-ci. Je vous remercie pour votre écoute. (*Applaudissements.*)

**M. Joris Vaucher** (Ve). Monsieur le président, vous transmettez à M<sup>me</sup> Rico-Martin que bien que je ne sois pas un grand spécialiste de la question des coopératives, il ne semble pas que ce soient les coopérateurs qui décident qui y entre, mais qu'il y a des listes d'attente. Ça se passe plutôt comme ça. Il n'y a pas de copinage. Il y a de nombreux avantages à favoriser les coopératives d'habitation,

et je vous invite à mieux les connaître, notamment en lisant le rapport de ce projet de délibération, du moins les deux premières pages, si ce n'est pas déjà fait.

Quiconque s'informe sur le sujet comprend aisément qu'il est difficile de trouver de bonnes raisons de s'opposer au développement de coopératives, à moins bien sûr que l'on défende les intérêts financiers d'une poignée de promoteurs immobiliers au détriment des besoins prépondérants d'une grande partie de la population. Les coopératives d'habitation permettent de créer des logements abordables avec des loyers qui reflètent les coûts réels, c'est-à-dire qu'il n'y a pas une plus ou moins grande part du loyer qui entre dans les poches de promoteurs immobiliers et divers fonds d'investissements spéculatifs. Les coopératives ne sont pas que des logements réservés aux revenus modestes, comme le sont les LUP par exemple.

Il existe différents types de coopératives d'habitation avec des critères d'admission et de fonctionnement différents. Ces coopératives ne se contentent pas de fournir des logements à leurs membres, elles proposent aussi de débattre et de s'impliquer dans les décisions les concernant. Elles offrent donc un cadre convivial et participatif qu'on ne retrouve pas dans les locations classiques où les locataires n'ont pas leur mot à dire. Il y a également des avantages non négligeables au niveau des finances et des ressources humaines de la Ville de Genève, car contrairement aux immeubles du patrimoine financier de la Ville qui ont été conçus, construits et financés par le secteur public, les coopératives se chargent de tout, en fonction bien sûr des règles imposées par le propriétaire du terrain et donc par la Ville. Confier la création de logements par des coopératives sur des terrains appartenant à la Ville permet ainsi d'économiser des deniers municipaux et de les allouer à d'autres tâches qu'on ne peut pas déléguer et pour lesquelles on a besoin d'argent. Il faut aussi considérer que les coopératives rapportent de l'argent à la Ville avec les rentes annuelles de superficie. Les Verts vous invitent à accepter ce projet de délibération qui permettrait d'accélérer le développement de coopératives en leur attribuant plus de terrains à bâtir.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je tiens à relever que c'est dommage que l'on traite aujourd'hui un projet de délibération qui date de 2012 et qui a été développé à la commission du logement en 2013, car il a une certaine importance. Entre-temps les choses ont évolué. Je n'irai pas jusqu'à dire que la Ville essaie maintenant de répartir les terrains à bâtir destinés au logement d'une manière équitable, car tout dépend des projets et des endroits, mais l'effort est fait. En effet, une partie va à la FVGLS et l'autre partie à des coopératives, également en fonction des endroits, des terrains et des facilités ou non à construire du logement. L'objectif est bel et bien de construire du logement, en particulier du logement bon marché.

Monsieur le président, vous transmettez à la préopinante du Parti démocrate-chrétien qu'aujourd'hui je préside la FVGLS et que j'en suis un partisan. On peut donc penser tout ce qu'on veut des fondations, mais il faut diversifier les façons d'aborder le logement sur le territoire. C'est symptomatique de voir que par exemple à Genève on a environ 6-7% de coopératives, alors qu'à Zurich on en a 26%. C'est une mentalité différente. La coopérative a un avantage, c'est que les loyers sont bon marché dès le départ et sont pérennes dans le temps. Il n'y a donc pas besoin de la cautèle de l'Etat, car une coopérative n'a pas de but lucratif.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, l'essentiel est d'assurer l'entretien de l'immeuble et de l'amortir. Au bout de la course on a encore des coopératives qui aujourd'hui à Genève ont des loyers de 300 francs par mois pour des quatre-pièces. Je vous mets au défi de trouver une fondation de droit public, à part peut-être la FVGLS pour ses anciens immeubles (parce qu'ils sont anciens), qui propose des loyers aussi bas, alors que le prix des logements a complètement explosé sur le marché. Par conséquent c'est une bonne formule.

Il faut dire qu'au sein d'une coopérative on ne peut pas mettre un locataire dehors. C'est complètement erroné, car il y a des contrôles. Je crois que de toute façon, bien que des contrôles soient faits, il faut laisser un peu de liberté aux coopératives afin de leur permettre d'arriver à des prix tels que ceux qu'elles proposent aujourd'hui, tout en sachant qu'évidemment, comme il n'y a pas de but lucratif, il n'y a pas de danger que l'on ait une propriété par étages (PPE) ou une autre forme de logement, pour autant qu'on ait choisi une coopérative membre du GCHG. C'est le message véhiculé par ce projet de délibération. Il faut choisir une coopérative qui soit membre du groupement. Si c'est une nouvelle coopérative, elle doit adhérer au groupement, car celui-ci a une charte privée qui est appliquée. Je crois que c'est ce qu'il est important de dire aujourd'hui. C'est pour cela que le Mouvement citoyens genevois vous invite à accepter cet objet tel qu'il est sorti ici. Il ne sert à rien de mettre des cautèles supplémentaires.

De toute manière, lorsqu'un droit de superficie est donné soit par l'Etat, soit par la Ville de Genève, il y a toute une série de conditions fixées. La Ville demande souvent que ce soit une habitation à bon marché (HBM), bien que ce ne soit pas forcément la bonne solution, tout dépend des endroits. Il y a de toute façon certaines conditions. L'essentiel est que l'on respecte l'objectif final qui consiste à fournir du logement social bon marché et pérenne avec une coopérative. Par conséquent il n'y a aucune raison d'augmenter les loyers, puisque de toute manière il n'y a pas de but lucratif. Je crois que c'est la bonne solution, mais il faut laisser de la souplesse.

Les fondations, soit celles de l'Etat, soit celles de la Ville ou d'autres communes, créent du logement. Elles sont dans le cadre avec les cautèles de l'Etat et de la Ville. Toutefois, il faut laisser un peu d'air aux coopératives, car elles proposent des logements d'une autre catégorie. En ce moment elles font beaucoup

d'habitations mixtes (HM). Je crois que les dernières HM dans le parc Hentsch sont à 1200 ou 1300 francs par mois pour un quatre-pièces. Je parle sous la surveillance de M<sup>me</sup> Pérez. Voilà l'objectif que l'on doit avoir. Je ne crois pas qu'il faille mettre des cautions supplémentaires. Elles sont déjà dans les prémisses, car les coopératives l'appliquent. Et lorsque c'est un droit de superficie de la Ville, il y a des conditions fixées par la Ville pour la création de logements.

Mesdames et Messieurs, je vous invite à accepter ce projet de délibération. Ce serait bien qu'il soit accepté à l'unanimité, parce que c'est un des moyens de répondre à la crise du logement à Genève. Il n'y a pas de raison qu'à Genève on ait un taux de coopératives de 6-7%, alors qu'en Suisse alémanique on est à 26%, voire plus, car il y a même une initiative à Zurich qui propose d'augmenter ce taux à 30%. Rendez-vous compte! Je crois que c'est un bon moyen de construire du logement à Genève et c'est une troisième voie entre les loyers libres, la PPE et les loyers subventionnés tels les HBM ou des habitations à loyer modéré (HLM). C'est une troisième voie que nous devons développer à Genève pour résoudre la crise du logement.

**M. Jacques Pagan** (UDC). Chers collègues, j'interviens simplement pour faire une mise au point. J'ai participé à tous ces débats de la commission du logement. Nous nous sommes réunis à six occasions et nous avons véritablement fait un travail en profondeur, sous la direction de M. Daniel Sormanni. Je rejoins d'ailleurs entièrement ses propos. Ce qui m'étonne le plus aujourd'hui, c'est la position du Parti démocrate-chrétien qui n'a pas participé aux délibérations finales. Il n'y avait strictement aucun représentant du Parti démocrate-chrétien, lequel vient maintenant donner des leçons de droit. Monsieur le président, vous transmettez aux membres du Parti démocrate-chrétien que s'ils estiment que ce projet n'est pas adéquat tel qu'il a été accepté, alors qu'ils demandent le renvoi en commission du logement. Les choses seront beaucoup plus claires.

**M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini** (Ve). Je serai beaucoup moins virulente que mon prédécesseur, mais c'est vrai que cette manière de peindre le diable sur la muraille est agaçante.

Avant toute chose, les coopératives – n'en déplaise à certains – ne sont pas du copinage. Des statuts existent avec des critères objectifs d'attribution de logement. On est dans un pays libéral appliquant le droit contractuel. On peut parfaitement mettre un terme à un contrat de bail, simplement en prenant la précaution d'exclure une personne qui a des parts sociales dans une coopérative. Je vous rappelle qu'il y a des fondations de tous types. La Fondation Barbier-Mueller me vient à l'esprit, elle a aussi une coopérative. Je ne crois pas qu'on puisse dire que c'est uniquement lié à certains critères.

## Projet de délibération: développons les coopératives d'habitation

Quant aux LUP, je rappelle juste qu'il a été admis le 19 mai 2009 qu'il y avait une réelle nécessité de 20% de LUP à Genève. Nous n'atteignons pas ce taux. Nous devrions atteindre ce taux avec des logements tout à fait adaptés à la situation de la classe moyenne. Je vous rappelle également que parfois, dans certaines coopératives, nous avons des parts sociales qui sont presque de l'ordre de 50 000 francs. Ce n'est pas un petit budget, c'est une forme de propriété. On ne peut pas être pour la propriété privée et s'opposer à la coopérative en lui imposant des critères qui ne sont absolument ni légaux, ni objectifs, ni justifiés. Je vous remercie de soutenir ce projet de délibération.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Je dirai juste deux mots, car je n'ai pas répondu à ça tout à l'heure et cela m'a échappé. Il est aussi faux de dire que les attributions se font entre coopérateurs. Soit il s'agit d'une nouvelle coopérative, c'est-à-dire qu'un groupe d'habitants décide de monter un projet, évidemment en vue de l'habiter, c'est une chose, soit il s'agit d'une coopérative entre guillemets «institutionnelle», comme les grandes coopératives qu'il y a à Genève, telles la SCHG qui a près de 2000 logements, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), la Société coopérative d'habitation FOMHAB, la Coopérative des syndicats, etc. Ces coopératives ont une structure comme les autres, les membres ne se cooptent pas parmi, parce qu'on est à des niveaux de logements très importants. Les procédures sont donc les mêmes que celles des fondations officielles de l'Etat ou à la FVGLS. Il n'y a donc pas de copinage. Il y a simplement des dossiers présentés répondant aux critères qui ont trait au revenu et au taux d'occupation, et les coopératives y répondent ou n'y répondent pas. Ensuite il y a toujours une part d'inconnu.

Vous savez qu'aujourd'hui c'est quasiment impossible de trouver quelqu'un qui vous garantit un logement où que ce soit. Que ce soit dans les fondations officielles, dans les régies privées ou dans les coopératives, ce temps est fini, parce qu'il y a des critères définis et vous les remplissez ou pas. Les dossiers sont ensuite sortis et la décision se prend à la fin, mais c'est une machine qui les sort. Le tri se fait à la fin. Donc oubliez! Il n'y a pas de copinage, en tout cas pas dans les coopératives, puisque comme je l'ai expliqué tout à l'heure, soit ce sont des coopératives institutionnelles qui ont un système bien rodé, soit c'est une nouvelle coopérative et évidemment ceux qui la montent le font pour l'habiter. Je crois que ce sont des choses tout à fait différentes.

C'est une bonne idée que le Conseil municipal et la Ville de Genève soutiennent les coopératives. Je crois que c'est une des façons de résoudre la crise du logement à Genève, sans prêter le flanc à quelconque critique ou à quelconque spéculation, puisque je le répète, elles sont sans but lucratif.

Je vous invite à aller sur le site de l'ARTIAS – il est d'ailleurs mentionné à la fin du rapport – qui explique cette troisième voie et comment résoudre la crise

du logement à Genève avec les coopératives. Je vous invite à le consulter, il est très instructif.

**M<sup>me</sup> Astrid Rico-Martin** (DC). Je tiens tout d'abord à répondre à M. Pagan, vous transmettez, Monsieur le président. Il n'y a aucune incohérence au sein du Parti démocrate-chrétien. Les membres de celui-ci étaient malheureusement absents lors de la délibération en commission, tout en considérant qu'il n'y avait que très peu de commissaires du Parti démocrate-chrétien à l'époque. Dorénavant nous sommes plus nombreux et pouvons défendre les intérêts du Parti démocrate-chrétien et ceux de la Ville de Genève de manière efficace. Par ailleurs, notre parti avait signé ce projet de délibération sous la main de M. Alain de Kalbermatten. Il n'y a donc aucune incohérence à ce niveau-là. S'agissant du copinage, je tiens à préciser que je n'ai accusé personne et qu'actuellement les coopératives fonctionnent efficacement sous le contrôle de l'Etat, mais ce n'est pas le cas de toutes les coopératives. Je tenais à attirer l'attention du Conseil administratif sur cette problématique afin qu'il puisse y remédier efficacement. (*Applaudissements.*)

**M. Morten Gisselbaek** (EàG). Mesdames et Messieurs, pour répondre à ce qui a été dit, il est vrai qu'il y a des coopératives parmi les premières petites nées il y a une trentaine d'années, où les règles étaient effectivement plus souples qu'elles ne le sont aujourd'hui. Aujourd'hui tout ça a été à peu près mis en coupe réglée, en tout cas tout ce qui concerne les coopératives sur des terrains en droit de superficie. Il n'y a absolument plus aucun abus, quel qu'il soit. Si certaines coopératives ont encore un système et un règlement différents, c'est parce qu'elles se sont lancées au début dans une aventure où on ne savait pas bien où cela les mènerait. Ce sont les restes de l'histoire, mais cela fait longtemps que ce n'est plus comme ça.

Ensemble à gauche soutient bien sûr ce projet de délibération et le soutient d'autant plus qu'on n'a effectivement pas fixé les chiffres, mais nous voulons soutenir les coopératives. Il faut simplement rester suffisamment souple pour pouvoir réagir selon les cas, car les terrains sont assez rares en Ville de Genève. Parfois il faut garder une souplesse et réagir vite, de la façon qui convient le mieux, que ce soit une fondation ou une coopérative.

Enfin, la seule chose qui inquiète aujourd'hui Ensemble à gauche, c'est que certaines coopératives essaient de revenir à un système visant à introduire la PPE avec l'accord de certains conseillers d'Etat. Par exemple sur le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), on veut créer des PPE sur des terrains en droit de superficie, aux Vernets en tout cas. Certaines coopératives, même la CODHA, essayent

d'introduire un système de PPE, et cela nous inquiète beaucoup, car forcément quel que soit le règlement, si on introduit des PPE, c'est bien pour essayer de retrouver ses billes à la sortie et pour finalement payer moins cher ce qui n'est déjà pas bien cher. Nous nous opposons à ce système qui sélectionne les personnes qui peuvent y aller et nous nous y opposerons chaque fois que nous le pourrons et que ce cas surgira devant nous, dans le cas d'un droit de superficie donné à une coopérative. Effectivement, nous tenons aussi à ce que les choses soient extrêmement démocratiques, claires et qu'il n'y ait plus de copinage, d'une manière ou d'une autre.

**Le président.** Le bureau a décidé de clore la liste. La parole est à M. Vincent Schaller.

**M. Vincent Schaller (LR).** Merci, Monsieur le président. Sur un précédent sujet qui concernait les coopératives, j'avais fait remarquer à notre Conseil municipal que ce type de structure n'est pas adapté pour le logement social, car en réalité une personne qui entre dans un logement en coopérative devient quasi propriétaire de son logement, quel que soit son revenu et quelle que soit la taille familiale. Cette personne n'a ni surtaxe, ni obligation de quitter le logement une fois qu'elle se l'est vu attribuer.

Comme tout le monde ici admet que les coopératives poursuivent un but d'utilité publique et qu'il n'y a pas d'intérêt égoïste qui se cache derrière l'activité des coopératives d'habitation, le Parti libéral-radical déposera une proposition d'amendement, un article 5 qui prévoit que lorsque la Ville de Genève mettra un terrain au bénéfice d'une coopérative d'habitation, il y aura une condition pour la mise à disposition de ce terrain à bâtir. La condition sera que les logements issus de cette construction devront être attribués dans le cadre d'une loterie ouverte à toutes les personnes résidentes dans le canton qui remplissent les critères d'attribution en termes de revenu et de taille familiale. Dans le fond, puisque l'attribution d'un logement en coopérative est un avantage pour la vie et que les surfaces disponibles en Ville de Genève sont restreintes, il n'y a pas de raison que les quelques surfaces à bâtir qui restent en Ville de Genève soient attribuées à telle ou telle coopérative en fonction des liens, des affinités ou des amitiés entre les membres de cette coopérative et tel ou tel magistrat.

En tant que superficiant, la Ville de Genève fixera comme condition pour l'attribution des terrains à bâtir que les logements soient attribués dans le cadre d'une loterie ouverte à tous les habitants du canton qui sont dans une situation de besoin qui les autorise à accéder à un logement subventionné, et non pas aux seuls membres de telle ou telle coopérative.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je crois qu'on se trompe de combat. Monsieur le président, vous direz à M. Schaller qu'il est complètement à côté de la réalité. D'abord on ne va certainement pas attribuer les logements avec une loterie. Je ne sais pas s'il s'agit d'une loterie à numéros ou de la Loterie romande, mais je crois que c'est complètement irréaliste.

Il faut savoir que dans le cas d'une coopérative qui va faire des HM, il n'y a pas de subvention. La seule aide éventuelle est le droit de superficie, mais celui-ci est payé. Il y a donc une rente de superficie. Par conséquent, je ne crois pas que les coopérateurs de cette future entité – qui est soit un groupe d'habitants décidant de monter une coopérative, soit une coopérative institutionnelle – soient propriétaires d'un logement. Il faut vous enlever cette idée. La seule différence est que les locataires ont quelque chose à dire dans la gestion de leur immeuble. Il y a une assemblée générale qui décide des rénovations, le cas échéant du niveau des loyers, etc. Je n'ai pas encore vu d'assemblée de coopératives qui accepte une hausse de loyer injustifiée. C'est même extrêmement rare. En général il n'y a pas de hausse de loyer. Je crois qu'il faut démystifier ça.

Ce n'est pas parce qu'on a payé un part sociale qui n'est d'ailleurs par rémunérée, qu'on récupère sans rémunération lorsque l'on quitte, ce qui est logique, qu'on est propriétaire du logement. Cela n'a rien à voir avec la PPE. J'aimerais dire qu'effectivement, pour les petites coopératives, si elles n'ont pas d'aide, on arrive à des taux où la part sociale est très élevée. Ce n'est donc pas forcément à la portée de tout le monde. Cela étant dit, à travers la loi cantonale il y a des possibilités d'obtenir des prêts pour les parts sociales et des cautionnements de l'Etat pour la construction de logements. Mais c'est une part différente.

Par contre dans les coopératives dites institutionnelles il ne s'agit pas d'un taux où il faut 50 000 francs d'apport ni d'une part sociale assez élevée. Autrement la part sociale sert à faire le financement, la base et à créer les fonds propres pour créer la coopérative. On ne peut pas avoir 100% de crédits dans une banque. Par conséquent, il y a cette nécessité. Dans les coopératives institutionnelles, ils ont une certaine surface financière qui leur permet de faire des montants de parts sociales qui sont largement en dessous. Dans certains cas elles sont entre 3000 et 4000 francs pour un appartement, voire un peu plus. Je crois qu'on n'est pas dans les mêmes schémas.

Ce qui a justement été marqué dans ce projet de délibération qu'on vous demande d'accepter, c'est que la Ville de Genève établit un partenariat, c'est-à-dire qu'elle passe un contrat avec le GCHG et n'octroie pas simplement de temps en temps des terrains aux coopératives X, Y ou Z, sans savoir comment elles évoluent dans le temps. Il est arrivé que certaines coopératives se soient transformées en PPE, parce qu'elles n'étaient pas membres du GCHG. Ce qu'on

demande justement ici, c'est cette cautèle. On peut donner des terrains en droit de superficie aux coopératives, pour autant que ce soient des coopératives membres du GCHG, ce qui nous garantit qu'il n'y aura pas de transformation en PPE et que ce sera du logement social, pérenne. C'est la différence qu'on met en avant et c'est la raison pour laquelle il y a un projet de délibération, faute de quoi une simple motion demandant au Conseil administratif d'établir des partenariats avec les coopératives aurait tout simplement suffi. Or, ce projet de délibération est un arrêté municipal, et un arrêté municipal doit s'appliquer. Ce qu'on demande c'est justement de faire ce partenariat, mais avec un groupement de coopératives qui nous garantit qu'il ne s'agit pas de coopératives bidon ou d'alibis pour qu'au bout de quelques années elles se transforment en PPE, par exemple.

M. Schaller qui est contre les coopératives et contre cette troisième voie dira: «Mais alors ne construisons que des logements qui sont contrôlés par l'Etat.» C'est nouveau que finalement le Parti libéral-radical s'en mette à l'Etat pour contrôler les loyers. C'est assez amusant de le constater. Je crois qu'il faut remettre les pieds sur terre et accepter ce projet de délibération avec enthousiasme.

**M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini (Ve).** Les Verts sont pour les associations et sont pour les coopératives. Notre position politique aujourd'hui est de soutenir ce projet de délibération et elle est tout à fait cohérente, cependant là où j'ai envie de rigoler c'est que tout à coup on vous parle de logement social de la part des rangs où il y a quelques anecdotes. Je pense que si on avait tiré au sort de la loterie les appartements de la Tulette, ça aurait été sympa. Mais il aurait peut-être aussi fallu voter la loi Lonchamp...

Là où ça me fait un peu rire c'est qu'on nous explique que ce n'est pas du social, qu'on est figé et que les membres des coopératives deviennent quasi propriétaires. Alors il faudrait savoir, vous êtes pour la propriété ou vous n'êtes pas pour la propriété? On vous explique qu'il y a une solution intermédiaire où l'on peut être propriétaire selon le budget de chacun. Où est le problème? A chaque fois que l'on veut aider dans le domaine du logement ça ne va pas car il faut que quelques-uns aient la mainmise sur certains types de logement et fassent croire aux gens que la coopérative est pour du social, pour les gens qui n'ont pas les moyens, etc.

En racontant des salades pareilles vous mentez à toute cette classe moyenne qui aujourd'hui a les moyens d'avoir des parts sociales pour être dans des coopératives et être propriétaire de ces parts sociales. Ce n'est pas admissible, car ce n'est pas correct. C'est méconnaître les instruments juridiques que sont les associations, que sont les coopératives, que sont les statuts et c'est également méconnaître le droit que de prétendre qu'on ne peut jamais les virer. Encore récemment, la jurisprudence a donné tout un mode d'emploi pour expliquer qu'on pouvait tout à fait exclure un coopérateur qui ne correspondait plus aux statuts.

Enfin, une dernière chose s'agissant des loyers, on peut tout à fait adapter le loyer à la situation. Je ne vois vraiment pas comment on peut dire qu'on n'a pas le droit de le taxer et qu'on n'a pas le droit de l'augmenter. Vous leur transmettez, Monsieur le président, que comme mon collègue Daniel Sormanni l'a rappelé, il y a bien évidemment des assemblées générales, et des adaptations de loyers se font. Il y a toute une information complètement erronée sur les coopératives qui est véhiculée juste pour saboter ce projet de délibération. Nous le soutenons, car les Verts soutiennent les coopératives, les Verts soutiennent l'esprit associatif, et maintenant il faut aller de l'avant concernant ces problèmes de logement à Genève.

**M<sup>me</sup> Albane Schlechten (S).** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux et conseillères municipales, dans cette cacophonie pro ou pseudo-pro-coopérative, j'aimerais juste rappeler la position du Parti socialiste qui est toujours la même, à savoir que nous soutenons ce projet de délibération ainsi que ses conclusions. Nous soutenons les coopératives. Je vais le dire brièvement, puisque beaucoup de choses ont été dites concernant la responsabilité qui incombe aux membres de ces coopératives, notamment par des charges économiques, sociales ou culturelles. Les coopératives privilégient le lien social qui est quand même une denrée de plus en plus rare dans nos villes, elles favorisent la cohésion et rendent nos cités plus conviviales.

Par ailleurs, je pense que vous l'aurez compris, nous ne soutiendrons pas la proposition de M. Schaller et nous ne nous assiérons pas à la table de sa tombola, vous transmettez et vous comprendrez, Monsieur le président.

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, quand ce projet de délibération a été déposé, je me faisais du souci quant à la contrainte que cet objet allait nous poser. En fait je remercie les commissaires qui ont travaillé sur ce projet de délibération, car il nous convient complètement. Il peut tout à fait être accepté et mis en route. Je vais m'en expliquer. Je vous rappelle qu'il y a maintenant sept ans, dans le cadre du plan directeur communal, nous avons décidé de mettre en place trois moteurs pour la production de logements, à savoir les coopératives, la FVGLS et la Ville de Genève bien évidemment, afin de ne pas faire ombre, si j'ose dire, à certains promoteurs qui dans le cadre des plans localisés de quartier (PLQ) sont en possession de terrains et pourraient participer avec nous à la construction et à l'édification de logements comme les infrastructures sociales.

Au bout de ces années, nous produisons bon an mal an 400 à 450 logements par année sur le territoire de la Ville de Genève. Ce qui est remarquable, puisqu'en fait nous sommes la seule commune, bien évidemment pas la plus grande en

termes de population, à produire autant de logements grâce à cette détermination. Nous avons mis en place une politique active d'acquisition des terrains – et je vous en remercie –, une politique active de construction et nous sommes capables de répondre en tout cas en partie à la demande de nos concitoyennes et concitoyens. Pourtant, Mesdames et Messieurs, il y a une carence très importante, car avec le système des HLM nous perdons à peu près 2000 à 2500 logements par année et nous devons faire des efforts pour compenser et mettre à disposition des logements non pas pour la classe moyenne, car on ne sait pas ce que cela veut dire, mais pour toute la population. Je vous rappelle que toute la population a besoin de logement, pour lequel le loyer doit être compris entre 12 et 18% de son revenu. Ce qui laisse à dire que ce qui importe ce sont les logements à 3800 francs la pièce par année. C'est ce qui correspond au loyer de la majorité de la population. Le système coopératif quand il est bien géré, le système de production de logements par des promoteurs avec des aides selon la LGL et le système de fondations – notamment des fondations HBM et de la FVGLS – correspondent en grande majorité à cette demande.

Je lis juste les conditions de ce projet de délibération: le Conseil administratif doit établir un partenariat formel privilégié avec le GCHG, c'est fait. Nous devons fixer des objectifs de répartition. Nous avons des objectifs de répartition. Nous devons fixer des conditions-cadres de constructions souhaitées. Nous fixons des conditions-cadres de ces constructions souhaitées. Enfin, nous devons soumettre au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains en coopératives. C'est ce que nous devons faire, et ça correspond tout à fait à la pratique que nous avons actuellement. En ces termes-là, notre pratique sera plus formalisée qu'elle ne l'est aujourd'hui, et je me réjouis de poursuivre cette activité avec vous.

Cela dit, Mesdames et Messieurs, il y a cette proposition de dernière minute du Parti radical-libéral, ou Parti libéral-radical. Je crois que le parti radical n'a pas encore compris ce qu'était le système coopératif. Le système coopératif part du principe qu'il est extrêmement difficile de sortir des logements de terre. Il faut que l'on s'associe pour tirer la charrue, car parfois ce sont non seulement des charrues, mais des charrues à chiens qui plus est. Le système coopératif a ceci d'extrêmement intéressant, Mesdames et Messieurs du Parti libéral-radical ou radical-libéral, qu'il met en commun les énergies des uns et des autres pour arriver à faire sortir de terre des bâtiments. Or là, toutes les personnes qui auraient mis leurs deniers en commun, leurs énergies et leurs soucis, se verraient au final spoliées, je ne sais pas comment le dire, mais il est évident que c'est un coup de Jarnac si j'ose dire, mis dans les mollets du système coopératif.

Bien que cette invite puisse être une idée intéressante et paraître humaniste pour d'autres logiques, par exemple obtenir un droit d'entrée aux Etats-Unis – quoique maintenant ce ne soit plus à la mode, alors que ça l'était il y a quinze ans –, elle est toutefois à contre-courant, si j'ose dire, du système coopératif. Le

Conseil administratif et moi-même, nous vous recommandons donc malheureusement de repousser cette invite. Je vous remercie de votre attention.

*Deuxième débat*

**Le président.** Nous entrons en procédure de vote. Vous voterez sur quatre amendements de la commission du logement et un amendement du Parti libéral-radical.

Le premier amendement de la commission du logement porte sur la nouvelle teneur de l'article premier: «Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.»

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est accepté par 40 oui contre 33 non.

**Le président.** Le deuxième amendement de la commission du logement porte sur la nouvelle teneur de l'article 2: «Il fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.»

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est accepté par 64 oui contre 9 non.

**Le président.** Le troisième amendement de la commission du logement vise à modifier la teneur de l'article 3 comme suit: «Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.»

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est accepté sans opposition (72 oui et 1 abstention).

**Le président.** Le quatrième et dernier amendement de la commission du logement vise à supprimer l'article 5.

Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est accepté par 71 oui contre 2 non.

**Le président.** Je vous fais maintenant voter l'amendement de M. Vincent Schaller du Parti libéral-radical portant sur l'adjonction d'un article supplémentaire.

*Projet d'amendement*

*Art. 5* – Les coopératives d'habitation mises au bénéfice de terrains à bâtir par la Ville de Genève devront attribuer leurs logements par l'organisation de loteries ouvertes à toute personne répondant aux critères de revenu et de domiciliation dans le canton pour l'accès à un logement subventionné.

*Mis aux voix, l'amendement ci-dessus est refusé par 52 non contre 15 oui (5 abstentions).*

**Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération amendée par la commission du logement est acceptée par 58 oui contre 13 non (1 abstention).**

La délibération est ainsi conçue:

*DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984; sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

*Art. 2.* – Il fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.

*Art. 3.* – Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.

*Art. 4.* – Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives, en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.

*Un troisième débat n'étant pas réclamé, la délibération devient définitive.*

**Le président.** Je n'ai pas compris, Madame Theubet...

**M<sup>me</sup> Marie-Pierre Theubet** (Ve). A moins que je n'aie été inattentive avec ma collègue Sandrine Burger, il me semble que l'amendement de l'article 4 n'a pas été voté. C'est ce que j'essayais de vous faire remarquer. Ainsi, la délibération que nous venons d'accepter ne comprend pas l'article en question.

**Le président.** Nous allons poursuivre notre ordre du jour. S'il devait y avoir une erreur, nous rectifierons le tir, mais apparemment il n'y en a pas.

**8. Projet de délibération du 26 avril 2016 de M<sup>me</sup> et MM. Simon Brandt, Lionel Ricou, Eric Bertinat, Daniel Sormanni et Natacha Buffet-Desfayes: «Feuille de route au Conseil administratif pour le budget 2017» (PRD-120)<sup>1</sup>.**

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

Considérant:

- que le Conseil administratif a refusé de prendre en compte les doléances du Conseil municipal dans l'élaboration du budget 2016, respectivement d'avoir la moindre discussion avec le Conseil municipal pour négocier et trouver une majorité;
- que des réductions ont été opérées par le Conseil municipal sur le budget 2016 suite au refus du Conseil administratif de procéder à des mesures d'économies;
- que le Conseil administratif est en train de préparer le projet de budget 2017 et qu'il est nécessaire que ce dernier soit acceptable par le Conseil municipal si on veut que notre municipalité soit dotée d'un budget;
- que le Conseil administratif est seul à avoir la vision d'ensemble lui permettant d'observer des mesures d'économies demandées par le Conseil municipal;
- que le Conseil administratif a évalué les pertes fiscales pour la Ville de Genève induites par la réforme de l'imposition des entreprises (RIE III), qui devrait entrer en vigueur d'ici la fin de la législature, à un montant compris entre 50 et 60 millions de francs,

---

<sup>1</sup>Développé, 6914.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le projet de budget 2017 de la Ville de Genève devra comporter un excédent de financement de 15 millions de francs.

*Art. 2.* – L'autofinancement des investissements devra être au minimum de 75%.

*Troisième débat*

**M. Pascal Holenweg** (S). Je voulais rappeler deux choses qui ont été dites hier, mais comme la discussion a été assez longue, peut-être sont-elles passées relativement inaperçues. La première porte sur l'aspect formel, comme l'avait relevé M<sup>me</sup> Figurek. On nous propose ici une délibération qui ne relève pas des compétences du Conseil municipal, c'est-à-dire d'encadrer la proposition du budget du Conseil administratif par un cadre strict. On peut le faire par une résolution qui exprime un souhait du Conseil municipal, un état d'âme de la majorité du Conseil municipal, les desiderata d'une majorité du Conseil municipal, mais il n'est pas dans les compétences du Conseil municipal d'encadrer le projet de budget que le Conseil administratif ne nous a pas encore soumis et de l'encadrer de manière aussi précise que le fait cette proposition-là, indépendamment du fait qu'on se demande toujours pourquoi vous avez choisi 15 millions de francs de solde positif et pas moins ou plus et 75% de taux de financement et pas moins ou plus. Ça c'est le premier aspect.

En tant que délibération, l'exercice est contraire à la loi sur l'administration des communes (LAC) et à la répartition des compétences entre le Conseil administratif et le Conseil municipal. Le moins que l'on pourrait vous suggérer c'est de transformer ce projet de délibération en résolution, ce qui évitera au Service de surveillance des communes de le faire à votre place ou à la nôtre.

La deuxième chose est le rappel du fait que l'on est dans un processus qui a déjà été testé l'année dernière: une succession d'étapes qui mène assez inéluctablement à un référendum populaire demandé par la minorité de ce Conseil. Dans un premier temps on a la droite coagulée qui prétend encadrer le projet

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

de budget du Conseil administratif. Cet encadrement est accepté par la majorité de ce Conseil municipal, puisque la droite coagulée est majoritaire. Le Conseil administratif, comme il en a parfaitement le droit, ignore totalement ce vote et présente le projet de budget qu'il avait l'intention de présenter initialement. La droite coagulée, vexée que ses oukases n'aient pas été respectés, refuse d'entrer en matière sur le projet de budget.

On n'a donc pas de débat ni d'étude relatifs au budget dans les commissions. Le Conseil administratif revient trois mois après, avec un nouveau projet de budget qui reprend l'essentiel du premier projet de budget. Là on n'a plus le temps de l'examiner soigneusement en commissions. Même la droite coagulée n'a plus le temps de faire son travail de droite coagulée ou pas, et on se retrouve en décembre avec un débat bâclé sur le budget, des coupes hasardeuses plus ou moins linéaires avec quelques terrains préservés de ces coupes. Et la totalité des subventions – des fonds généraux et des attributions de crédits pour le fonctionnement – se retrouve coupée de la même manière avec un taux unique. Résultat, on a un budget amputé contre lequel la minorité de ce Conseil, l'Alternative avec les associations, les syndicats et les mouvements sociaux, lance un référendum qui aboutit largement.

Six mois après, on se retrouve dans les urnes à rétablir le budget initial du Conseil administratif, après six mois de débat absurde et à peu près six mois de postures et de gesticulations diverses et variées, de part et d'autre d'ailleurs, qui font qu'on a perdu six mois dans le travail budgétaire qui est supposé être le principal travail qu'on ait à faire. Résultat, l'exercice que vous nous proposez est un exercice complètement inutile, puisque vous savez déjà que le Conseil administratif, il vous l'a été dit hier, n'en tiendra pas compte et présentera le projet de budget qu'il a l'intention de présenter, sur lequel il est déjà en train de travailler. Projet de budget que vous refuserez, puisque votre texte n'aura pas été respecté, et on repartira l'année prochaine comme on est partis cette année.

On est en train d'inaugurer un fonctionnement de débat budgétaire relativement intéressant, et je crois que j'ai bien fait de venir à cette séance avec le petit vade-mecum *Les 101 mots de la pataphysique*. Je garde en réserve la définition que donne ce petit dictionnaire de la pompe à phynance et donc des débats budgétaires. Mesdames et Messieurs de la droite coagulée, vous êtes en train d'ajouter au dictionnaire de la pataphysique une entrée intéressante sur les débats budgétaires de la Ville de Genève. Vous pourrez voter votre projet de délibération, il ne servira à rien. Il ne servira même pas à vous contenter vous, puisqu'à la fin du mois d'août, vous aurez un projet de budget qui n'en tiendra aucun compte et sur lequel vous n'aurez guère que la possibilité de refuser l'entrée en matière. Et on repartira dans la joie et la bonne humeur avec le même type de débat que nous avons eu depuis six mois.

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

**M. Alfonso Gomez** (Ve). Les jeux semblent faits, mais nous ne nous empêcherons quand même pas de dénoncer une certaine hypocrisie. Hypocrisie de venir nous parler de la dette alors qu'elle est plus que largement maîtrisée en Ville – elle a même baissé ces dernières années, depuis 2008. Alors que la droite est au pouvoir dans le Canton depuis vingt ans, elle n'a eu de cesse d'augmenter cette dette, jusqu'à la porter à 13 milliards de francs. Aujourd'hui, il faut être un peu hypocrite pour venir nous dire que les investissements sont trop élevés, alors que cette même droite ne va pas hésiter à faire campagne pour investir au moins 5 milliards de francs pour une traversée du lac. Il faut dire que c'est un peu fort de café.

J'aimerais également dénoncer cette dualité qui consiste à étrangler la politique publique et les entités publiques tout en maintenant les privilèges de ceux qui ont les moyens et en coupant les aides de ceux qui en ont le plus besoin. En effet, j'ai regardé et dans quasiment tous les programmes des partis de droite on retrouve des baisses d'impôts, des boucliers fiscaux, voire une suppression de la taxe professionnelle. Leur première étape vise donc à diminuer les moyens de l'Etat et à réduire les impôts. Je tiens quand même à rappeler que si les entreprises s'installent ici c'est parce qu'elles bénéficient de conditions-cadres assez exceptionnelles sur le transport, les communications, la formation et la sécurité en particulier. Des conditions-cadres que les collectivités publiques financent grâce aux impôts que vous vous amusez à réduire. Vous vous amusez à réduire la puissance publique qui a pourtant réellement fait la prospérité de ce pays.

Ensuite, vu que l'on se retrouve en situation de déficit, qu'est-ce que l'on propose? Propose-t-on logiquement une augmentation d'impôt pour revenir au point initial? Pas du tout. S'attaque-t-on aux riches? Pas du tout. On s'attaque à ceux qui ont le plus besoin de cet Etat. On impose des politiques d'austérité, on limite les aides sociales et le soutien aux associations ainsi qu'au tissu associatif, comme on l'a vu lors du budget 2016 alors que la situation financière budgétaire était excellente.

Dès lors la deuxième étape vise à maintenir les privilèges de ceux qui ont les moyens et à couper les aides de ceux qui en ont le plus besoin. C'est assez paradoxal quand même, car la croissance issue des services publics augmente les revenus fiscaux et augmente également la richesse des entreprises ainsi que celle de nos collectivités. De plus c'est un non-sens quand on connaît aujourd'hui les besoins en termes écologique, notamment les besoins de pistes cyclables – on le verra –, de qualité de nos constructions et d'aide à nos petites et moyennes entreprises qui vivent des situations extrêmement difficiles à cause du franc fort – vous le soulignez souvent. Ce sont les entités publiques, les collectivités publiques qui viennent en aide à ce tissu de petites et moyennes entreprises avec des mesures anticycliques.

Les citoyens doivent prendre en compte l'héritage que nous allons leur laisser. C'est clair et nous l'avons toujours dit, il faut limiter les dettes financières, bien qu'elles en fassent partie. Au vu des taux d'intérêt, ces dettes ne sont pas insurmontables, en tout cas pas pour la Ville de Genève. Toutefois il est contradictoire de prétendre d'un côté se préoccuper de l'avenir et de l'autre de ne pas faire grand-chose face à la diminution des ressources naturelles, de ne pas faire grand-chose face à la dégradation de l'environnement et de ne pas accepter les investissements importants et nécessaires pour contrer ces effets.

Il est encore plus important de laisser à nos enfants de bonnes infrastructures et de faire des investissements publics nécessaires pour que notre ville soit concurrentielle et puisse affronter convenablement le XXI<sup>e</sup> siècle. Je sais que je n'arriverai pas à vous convaincre aujourd'hui, puisque c'est une posture purement idéologique et contre le gouvernement, mais nous les Verts, nous tenions quand même à souligner l'incohérence et l'illogisme qui aujourd'hui gouvernent la droite de ce Conseil municipal.

**M. Simon Brandt (LR).** Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'avoue qu'il y a un type de discours que je ne comprendrai jamais, d'un côté on nous sermonne à longueur d'année sur le développement durable et sur le fait qu'on ne doit pas vivre aux dépens de nos enfants, et dans le même temps on nous dit que s'endetter pour faire fonctionner une municipalité n'est pas la même chose. S'endetter et reporter les dépenses que nous faisons aujourd'hui sur les générations futures ne serait donc pas un problème?

Comment peut-on d'un côté nous faire la morale à longueur d'année sur certains bancs en nous alarmant sur la pollution et l'électricité et sur le fait que l'on doit faire attention car on pollue la planète, et d'un autre côté polluer les finances publiques en dépensant l'argent qu'on n'a pas et répercuter nos choix politiques d'aujourd'hui sur les générations futures tout en prétendant que ce n'est pas un problème? C'est d'autant plus problématique que ce soit depuis hier et même depuis une année, que le discours de la nouvelle minorité de ce Conseil municipal consiste de manière constante et même permanente à toujours remettre en cause les décisions de la nouvelle majorité de ce Conseil municipal au motif qu'on ne peut pas faire ceci ou cela. Par exemple, on nous dit maintenant qu'on ne peut pas mettre de chiffres arbitraires. Peut-être, mais ces chiffres ne sont pas plus arbitraires que le dogme sacré du 0,7% de développement durable. Vous nous répétez à longueur d'année que 0,7% du budget de la Ville devrait être alloué à l'aide des pays du tiers monde. Ce 0,7% est tout aussi arbitraire que le chiffre de 15 millions de francs que nous avons fixé là. Aujourd'hui ce que nous demandons, c'est un cadre budgétaire qui permette à une majorité de ce Conseil municipal de l'accepter à la rentrée.

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

Il y a cinq ans, la majorité du Conseil municipal avait fait des coupes dans des commissions spécialisées, après avoir étudié en détail le budget. Malheureusement, ça avait ensuite été corrigé en plénière du fait d'élus indépendants. A l'époque vous nous aviez dit que l'on ne pouvait pas faire comme ça. L'année suivante, on a fait les coupes en commission des finances. Vous nous avez dit que l'on ne pouvait pas faire comme ça. L'année suivante on a refusé le budget. Vous nous avez reproché de ne pas faire de proposition. L'année d'après, soit l'année dernière, on a tenté les coupes directement en plénière, et vous nous avez encore dit que l'on ne pouvait pas faire comme ça non plus. Aujourd'hui nous proposons ce que nous n'avons pas encore essayé, à savoir de mettre le Conseil administratif face à ses responsabilités, lui dire quelles sont les conditions-cadres qui assureront un budget acceptable à la rentrée pour la majorité de ce municipal.

Si cela ne vous convient pas, il y a un problème. Il y a un problème d'autant plus que vous n'acceptez pas qu'on ne pense pas comme vous et qu'on ne vote pas le petit doigt sur la couture du pantalon ces budgets, alors même que je vous le rappelle, vous voyez une nouvelle majorité dans ce Conseil, ce qui sous-entend qu'une majorité de la population n'est pas satisfaite des vingt ans de gestion de la Ville de Genève.

Les dépenses de la Ville de Genève ont augmenté de plus de 250 millions de francs en douze ans. Je m'adresse ici autant aux personnes dans cette salle qu'aux gens qui nous regardent: est-ce qu'avec ces 250 millions de francs de dépenses en plus vous trouvez qu'aujourd'hui vous vivez mieux en Ville de Genève? (*Remarque: Oui...*) Si oui, il faudra que l'on m'explique où sont passés ces 250 millions de francs, parce que je ne connais personne dans cette ville qui me dira que la qualité de vie à Genève est meilleure aujourd'hui qu'il y a douze ans.

Nous verrons à la rentrée ce que veut faire le Conseil administratif cette fois-là. Si celui-ci vient une nouvelle fois en disant qu'il ne veut pas respecter notre proposition et ne veut pas entrer en matière sur cette politique, on aura alors un gros problème.

*In fine*, quand un gouvernement ne veut pas exécuter les décisions d'un parlement, il y a un gros problème démocratique. Si la gauche et respectivement la majorité du Conseil administratif ont un problème à appliquer les décisions du Conseil municipal, il vous reste une solution, c'est de démissionner et de provoquer de nouvelles élections, car je le dis tout de suite, on ne va pas continuer d'accepter les leçons de morale constantes qu'on reçoit depuis cinq ans. Nous sommes majoritaires et vous devez l'accepter. On pourra faire des compromis, mais cessez de grâce de nous faire des leçons de morale et de nous dire à tout bout de champ que l'on ne peut pas faire comme ça. On peut et on va le faire, et si à la rentrée la majorité que nous sommes n'aura pas été écoutée par le Conseil administratif, l'exécutif ne s'en prendra qu'à lui-même si on recommence le cirque budgétaire de l'année dernière. (*Applaudissements.*)

**Le président.** Le bureau a décidé de clore la liste des intervenants. Je donne la parole à M. Daniel Sormanni.

**M. Daniel Sormanni** (MCG). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je crois que le principe d'un délibératif comme ce Conseil est de palabrer et de trouver des solutions. Je vois que l'on palabre, mais que l'on ne trouve pas de solution, puisque toutes celles qui sont proposées sont toujours rejetées. Non, nous ne voulons pas céder.

Je n'ai pas bien compris ce que nous a dit la magistrate hier, comme quoi nous pouvons faire tout ce que nous voulons, elle n'appliquera pas nos décisions. Ce n'est déjà pas très démocratique, et je crois que ce n'est pas la bonne posture. A un moment donné, si l'on va dans cette direction, ce parlement risque de faire face à un blocage. Je crois que ce n'est pas raisonnable. Ce n'est pas raisonnable d'autant plus que la situation n'est pas aussi bonne que ce que vous prétendez en vous cachant derrière un certain nombre de chiffres. Alors non, Monsieur le président, vous transmettez à M. Gomez, la dette n'a pas diminué. Elle a diminué il y a deux législatures. Deux législatures, vous avez du retard. C'étaient les législatures précédentes et même pas celle que l'on vient de terminer. Je ne parle pas de la législature 2011-2015. La dette a diminué lors de la précédente. Mais depuis, elle augmente. Alors arrêtez de nous dire ça, parce qu'autrement dans deux cents ans vous tiendrez le même discours en disant qu'en 2008 la dette avait diminué. Ça s'est passé d'accord, je l'admets. Elle a diminué: il y avait 1,8 milliard de francs de dette, elle a baissé de 300 millions de francs, mais depuis elle remonte. Vous le savez très bien, elle remonte depuis 2011. Depuis 2011, Monsieur le conseiller municipal, lisez vos chiffres! Si vous ne savez pas lire, je vous achète des lunettes...

Je crois qu'à un moment donné il faut arrêter de se voiler la face et se dire qu'il faut peut-être faire quelque chose pour préparer l'avenir. Personne ne se réjouit ici – en tout cas pas moi – que visiblement les recettes diminueront. Cela ne me réjouit pas. Il faudra simplement faire avec, et je crois que c'est un élément à prendre en compte. Plus on s'y prend tôt, et c'est ce que je dis depuis 2011, moins ce sera douloureux. Mais ça, vous ne voulez pas le comprendre. C'est votre problème, en revanche nous ferons en sorte que ce soit pris en compte.

J'aimerais revenir en deux mots sur les propos tenus hier par M<sup>me</sup> la magistrate selon lesquels nous avons les garanties du Conseil d'Etat que pour l'instant la troisième réforme de l'imposition des entreprises (RIE III) – qui occasionnera un certain nombre de diminutions de recettes pour le Canton et les communes – n'impliquera pas la suppression de la taxe professionnelle, ne mettra pas en chantier la nouvelle péréquation ni ne mettra en chantier la taxation uniquement sur le lieu de domicile, ce qui entraînerait des pertes pour la Ville de Genève.

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

Je suis ravi d'entendre la magistrate dire qu'on a la garantie du Conseil d'Etat. Mais quelle garantie? Est-ce que l'on a eu la garantie du Conseil d'Etat sur quoi que ce soit ces dernières années? Nada, car bien que ça ne me réjouisse pas, le Conseil d'Etat peut dire tout ce qu'il veut, au final c'est le Grand Conseil qui vote, ce sont les députés. C'était assez amusant de discuter hier avec M. Kanaan qui se plaignait de la convention passée entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif sur la culture, relative aux transferts et prises en charge progressives des frais. Pour le Grand Théâtre, 1 million de francs était prévu, puis après 2 millions de francs, puis après 3 millions de francs... Tout cela a visiblement été jeté à la poubelle par le Grand Conseil – en tout cas pas par la commission des finances, puisque la subvention du Grand Théâtre pour 2016-2017 est de 0 –, malgré les garanties du Conseil d'Etat. Je ne dis pas que je l'approuve, mais je le constate. En réalité vous n'avez aucune garantie. Quoi qu'il arrive, il faudra bien prendre des mesures quand on aura d'un seul coup dans le budget 50, 60, voire 70 millions de francs en moins. On n'en a pas pris le chemin. Fixons un cadre raisonnable permettant d'aller de l'avant, tout en maintenant les prestations de la Ville de Genève, car c'est aussi notre volonté. En tout cas c'est la volonté du Mouvement citoyens genevois. J'ai dit.

**Le président.** La parole est à M. François Mireval... Vous avez un petit souci?

**M. François Mireval (S).** J'ai un petit problème de fauteuil, Monsieur le président.

**Le président.** Est-ce M. Gomez qui vous embête?

*M. François Mireval.* Non, non, c'est le matériel. Il faudra transmettre au Grand Conseil qu'il convient de rénover la salle. (*Rires.*)

**Le président.** Continuez, Monsieur Mireval...

*M. François Mireval.* Merci, Monsieur le président. Quelques mots pour rappeler les chiffres tels qu'ils sont et peut-être mettre en perspective certains éléments évoqués tout à l'heure, notamment sur la dette, vieille rengaine, surtout de la droite, d'un milliard de francs et quelques. On peut aligner les zéros pour dire que la dette est de 10 milliards de francs, cependant ramenons les chiffres par

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

habitant et comparons: la dette du Canton est d'environ 30 000 francs par habitant, mais c'est le Canton. Allons voir dans les villes: la dette de notre voisine lémanique Lausanne est d'environ 15 000 francs par habitant. La dette genevoise est de 7500 francs par habitant. C'est de cela que l'on parle, 7500 francs par habitant, quatre fois moins que la dette du Canton. Les intérêts baissent grâce à la gestion efficace de notre magistrat aux finances. Ce coût de la dette baisse année après année, comme le montrent les chiffres publiés année après année. Voici une première réalité qu'il faut rappeler.

Une deuxième chose, la droite veut limiter les investissements avec un plafond sur l'autofinancement, plutôt un plancher. C'est ici au sein de ce Conseil municipal que nous acceptons ou non les investissements proposés. Il appartient donc aux élus de la droite dilatée, du Parti démocrate-chrétien au Mouvement citoyens genevois, de les refuser. Si vous estimez, Mesdames et Messieurs les élus de droite, que le montant des investissements est trop élevé, la balle est ici dans ce parlement pour choisir souverainement de les refuser. Et si nécessaire, le peuple pourra vous entendre au moment de lui expliquer pourquoi.

Le Parti libéral-radical invoquait à l'instant la volonté populaire qui a souverainement choisi un Conseil municipal à droite, dont acte. Le même souverain a donné sa légitimité à un Conseil administratif de gauche, que cela déplaît au Parti libéral-radical je le conçois, mais c'est la même légitimité populaire qui a choisi un exécutif de gauche et un législatif de droite. En parlant de volonté populaire, rappelons qu'elle aura très bientôt l'occasion de s'exprimer, le 5 juin, sur un vote concernant plusieurs des choix budgétaires effectués par cette droite dilatée en décembre. Il est pour le moins cavalier de la part de cette droite de proposer ici un projet de délibération qui court-circuite cette volonté populaire et qui n'attend pas qu'elle se soit exprimée sur certaines économies absurdes votées aveuglément par la droite. Rappelons les coupes dans le fonds chômage, les coupes sociales et les coupes concernant les aînés, car beaucoup de coupes concernent les aînés. J'aimerais juste rappeler un aspect des coupes qui a peut-être échappé à quelques personnes, c'est que cette droite dilatée a coupé 10% dans le fonds général des fanfares. On a donc par exemple le Parti démocrate-chrétien qui subventionne dans certains cantons jusqu'à deux fanfares par village. Ce même Parti démocrate-chrétien coupe 10% dans le fonds des fanfares à Genève. Le Mouvement citoyens genevois, qui se glorifie d'entonner le *Cé qu'è lainô* à chacune de ses séances, coupe 2 ou 2,5% dans les fonds de la Compagnie de 1602. Cherchez la cohérence dans tout cela! Nous vous invitons donc, le Parti socialiste et l'ensemble de la gauche certainement, à refuser ce projet de délibération. Nous demandons que le Parti libéral-radical qui l'a déposé ait au moins la décence d'attendre que la volonté populaire se soit exprimée le 5 juin.

Projet de délibération: Feuille de route au Conseil administratif  
pour le budget 2017

**M. Pascal Holenweg (S).** J'ai dû soit mal m'exprimer, soit m'exprimer sur un ton qui ne convenait pas au fond. Tout à l'heure je ne me suis pas plaint que l'on reproduise l'exercice auquel on s'est livré depuis décembre dernier, car c'est finalement un exercice qui me convient, en tout cas personnellement. Il ne convient pas forcément au fonctionnement de la Ville de Genève, puisqu'il aboutit après six mois à un vote populaire qui rétablira un budget qui avait été refusé. Ce processus et cet exercice ne me disconviennent pas. Le débat de l'année dernière se clora dans les urnes le 5 juin. On verra bien par quel type de résultat et par quel type de majorité il se clora. Je ne désespère pas complètement que les positions que nous avons défendues lors du débat budgétaire soient ratifiées par le vote populaire du 5 juin. A ce moment-là on verra qui est le plus représentatif de la population, de la démocratie, du vote populaire, etc. On verra le 5 juin.

Deuxièmement, en ce qui concerne le texte qui nous est soumis, il nous est relativement indifférent qu'il soit voté ou pas. Ce n'est pas un cadre que vous donnez au Conseil administratif, puisque formellement vous ne pouvez pas le donner. C'est un cadre que vous vous donnez à vous-mêmes. Apparemment vous avez besoin d'un cadre pour le débat budgétaire, afin de clarifier vos propres positions. Vous allez voter sous forme d'une délibération quelque chose qui est un programme commun de la droite, une plate-forme commune de la droite, une déclaration commune de la droite. Vous reformulez par une délibération ce que vous avez déjà formulé dans une lettre l'année dernière. Ça n'engage que vous. Ça n'engage nullement le Conseil municipal et ça engage encore moins le Conseil administratif. Alors ne parlez pas d'un cadre qui est donné au Conseil administratif, parlez plutôt d'un cadre qui vous est donné à vous-mêmes! Comme ce n'est pas à nous de vous donner votre cadre, puisque vous avez besoin d'un cadre, on se contentera de vous laisser voter votre propre cadre, vos propres béquilles, votre propre encadrement, puisque apparemment vous en avez besoin. Nous, nous n'en avons pas besoin, alors nous vous laisserons voter le vôtre.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération PRD-120 est acceptée par 41 oui contre 32 non.

La délibération est ainsi conçue:

### *DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le projet de budget 2017 de la Ville de Genève devra comporter un excédent de financement de 15 millions de francs.

*Art. 2.* – L'autofinancement des investissements devra être au minimum de 75%.

*Le troisième débat ayant eu lieu, la délibération devient définitive.*

**9.a) Motion du 26 avril 2016 de M<sup>mes</sup> et MM. Simon Gaberell, Morten Gisselbaek, Grégoire Carasso, Alfonso Gomez, Brigitte Studer, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Circulation à vélo: un coup de peinture ne suffit pas! Pour des parcours en site propre, sécurisés et continus» (M-1223)<sup>1</sup>.**

#### *PROJET DE MOTION*

##### **Exposé des motifs**

La nécessité d'améliorer la sécurité des déplacements à vélo en Ville de Genève fait aujourd'hui l'objet d'un large consensus. Pacifier la cohabitation entre les différents modes de transport en séparant les flux de circulation au maximum, en particulier sur les grands axes, est une nécessité reconnue. L'engouement toujours croissant pour le vélo (avec ou sans assistance électrique) comme mode de transport quotidien en est une démonstration qui se heurte toutefois à des problèmes importants de sécurité pour les usagers-ères.

Considérant que:

- l'initiative cantonale IN 144 «Pour la mobilité douce (Initiative des villes)» a été acceptée par la population genevoise en 2011, mais n'est toujours pas appliquée systématiquement;
- entre 2009 et 2011, le nombre de cyclistes a augmenté de 30%;

---

<sup>1</sup> Annoncée et motion d'ordonnancement, 6625.

- 41 % des ménages en Ville de Genève ne possèdent pas de voitures en 2010;
- la mobilité douce est la manière la plus efficace de se déplacer sur de courtes distances (<3-5 km pour le vélo) notamment en milieu urbain, la plus économe en ressources, un complément idéal aux transports publics et un enjeu majeur de santé publique, selon le Plan directeur cantonal de la mobilité douce 2013;
- les infrastructures cyclables sont peu onéreuses, mais que le vélo reste le mode de transport le plus négligé comparé au trafic motorisé individuel et aux transports publics;
- le nombre de pistes cyclables est en augmentation en Ville de Genève, mais que de nombreux points noirs subsistent, notamment en termes de discontinuité et d'irrégularité dans les parcours cyclables;
- seul 9% du réseau cyclable en Ville de Genève est constitué de pistes propres et sécurisées, selon les chiffres fournis par le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité;
- la majorité du réseau est constituée de simples «bandes» cyclables uniquement séparées du trafic par un marquage au sol, mettant en danger la sécurité des cyclistes et rendant ce mode de transport peu attractif;
- la loi sur la mobilité douce (LMD H 1 80), issue de l'initiative IN 144 «pour la mobilité douce», demande que «des pistes cyclables continues, directes et sécurisées soient aménagées pour tout le réseau de routes primaires et secondaires»,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- de mettre en place un plan directeur communal de la mobilité douce incluant un recensement de toutes les bandes et pistes cyclables présentes sur le territoire de la Ville de Genève et une hiérarchisation de ces voies de circulation cyclistes, dans l'objectif de réaliser un réseau cohérent;
- d'analyser le résultat de ce recensement en vue de définir lesquelles de ces bandes pourraient faire l'objet d'une transformation vers de véritables pistes cyclables, c'est-à-dire des parcours cyclables continus, rapides et sécurisés en site propre, sur le modèle des pistes déjà installées le long de l'Arve;
- de mettre en œuvre une signalétique claire et visible pour mieux orienter les usagers et les usagers vers ces «autoroutes» sécurisées;
- de chiffrer ces transformations et de présenter dans les meilleurs délais une demande de crédit nécessaire au Conseil municipal pour démarrer le plus rapidement possible ces travaux.

**9.b) Motion du 26 avril 2016 de M<sup>mes</sup> et MM. Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Morten Gisselbaek, Brigitte Studer, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Encourageons la pratique du vélo en ville!» (M-1224)<sup>1</sup>.***PROJET DE MOTION*

Considérant que:

- l’initiative cantonale IN 144 «Pour la mobilité douce (Initiative des villes)» a été acceptée par la population genevoise en 2011, mais n’est toujours pas appliquée systématiquement;
- entre 2009 et 2011, le nombre de cyclistes a augmenté de 30%;
- 41% des ménages en Ville de Genève ne possèdent pas de voitures en 2010;
- la mobilité douce est la manière la plus efficace de se déplacer sur de courtes distances (<3-5 km pour le vélo) notamment en milieu urbain, la plus économe en ressources, un complément idéal aux transports publics et un enjeu majeur de santé publique, selon le Plan directeur cantonal de la mobilité douce 2013;
- les infrastructures cyclables sont peu onéreuses, mais que le vélo reste le mode de transport le plus négligé comparé au trafic motorisé individuel et aux transports publics;
- le nombre de pistes cyclables est en augmentation en Ville de Genève, mais que de nombreux points noirs subsistent, notamment en termes de discontinuité et d’irrégularité dans les parcours cyclables et de manque de places de stationnement, mettant en danger la sécurité des cyclistes et rendant ce mode de transport peu attractif,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- d’augmenter les places de stationnement exclusivement cycliste, notamment aux «nœuds» de réseau tels qu’à la gare de Cornavin et celles dans le cadre des travaux de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA);
- de réaliser certaines innovations facilitant la circulation douce, telles que le «tourner-à-droite» facilité pour les cyclistes;
- de réaliser des actions encourageant le respect mutuel entre les usagers de la voirie, et particulièrement envers les piétons.

---

<sup>1</sup> Annoncée et motion d’ordonnancement, 6625.

**9.c) Motion du 26 avril 2016 de M<sup>mes</sup> et MM. Brigitte Studer, Morten Gisselbaek, Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Recenser les points noirs piétons et vélo en Ville de Genève» (M-1225)<sup>1</sup>.**

*PROJET DE MOTION*

**Exposé des motifs**

Le dernier micro-recensement de la mobilité à Genève réalisé par l'Observatoire universitaire de la mobilité (OUM) relève qu'en 2010, si l'on additionne la part des déplacements à pied (47%) et à vélo (5%) en Ville de Genève, on obtient 52%. La majorité des déplacements en Ville de Genève se fait donc avec la mobilité douce! Malgré tout, de nombreux points noirs subsistent pour les déplacements à pied et à vélo: sécurité défaillante, feux mal réglés, aménagements inexistantes, discontinus ou mal conçus, trottoirs trop étroits, carrefours longs à traverser, etc. La Ville a les moyens d'agir sur nombre de ces points noirs, à son échelle de compétence, en témoigne la récente modification du carrefour François-Furet/avenue d'Aire au croisement des quartiers des Charmilles, de Saint-Jean et de l'Europe, faisant suite au dépôt d'une pétition acceptée à l'unanimité du Conseil municipal.

Considérant:

- la nécessité d'améliorer la sécurité et l'attractivité des déplacements à pied et à vélo;
- les compétences de la Ville en matière d'aménagement;
- les nombreuses pétitions et propositions du Conseil municipal telles que la motion M-818 «Pour que Genève roule sans perdre la boule (dangers pour les cyclistes)!\», acceptée le 17 décembre 2008 et restée sans réponse du Conseil administratif; la motion M-903 «Grandes traversées cyclables à Genève» ainsi que la motion M-1002 «Réalisation de l'initiative sur la mobilité douce: un plan d'action!\», les deux acceptées le 5 mai 2014;
- l'acceptation de la PR-1051 «Ouverture d'un crédit de 467 000 francs destiné aux études pour la promotion du vélo ainsi qu'à la communication» le 5 mai 2014,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- d'entreprendre un recensement de tous les points noirs restants piétons et vélo en Ville de Genève;

---

<sup>1</sup> Annoncée et motion d'ordonnancement, 6625.

- d’informer sur l’état actuel des négociations avec l’Etat sur la planification et la réalisation des améliorations nécessaires;
- de missionner le Service de l’aménagement et de la mobilité pour réaliser de manière prioritaire ce recensement ainsi qu’un catalogue des mesures à prendre pour améliorer ces situations;
- de prendre en compte les études effectuées et de les appliquer immédiatement.

**9.d) Motion du 26 avril 2016 de M<sup>mes</sup> et MM. Morten Gisselbaek, Brigitte Studer, Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Utiliser les voitures stationnées pour mieux sécuriser les trajets cyclables» (M-1226)<sup>1</sup>.**

*PROJET DE MOTION*

**Exposé des motifs**

La nécessité d’améliorer la sécurité des déplacements à vélo en Ville de Genève fait aujourd’hui l’objet d’un large consensus. Pacifier la cohabitation entre les différents modes de transport en séparant les flux de circulation au maximum, en particulier sur les grands axes, est une nécessité reconnue. L’engouement toujours croissant pour le vélo (avec ou sans assistance électrique) comme mode de transport quotidien en est une démonstration, qui se heurte toutefois à des problèmes importants de sécurité pour les usagers-ères. L’acceptation de l’initiative cantonale IN 144 «Pour la mobilité douce» en 2011 a démontré une claire volonté populaire d’aller vers davantage d’aménagements cyclables sécurisés, mais celle-ci est toujours en attente d’application, notamment pour des raisons budgétaires. Or, des solutions peu coûteuses existent, notamment en utilisant des éléments déjà présents dans le trafic. Il en va ainsi des files de stationnement automobile; souvent calées contre le trottoir du côté droit, elles permettraient souvent, moyennant un décalage de 2 m environ sur la gauche, de libérer un espace pour les vélos, comme c’est le cas par exemple le long de l’Arve sur les quais Charles-Page et Capo-d’Istria, lieux privilégiés pour les cyclistes car très sécurisés et confortables. Ce dispositif aurait pu être réalisé lors des récentes réfections pour pose de revêtement phono-absorbant: il en va ainsi du boulevard du Pont-d’Arve (dans la montée après le croisement avec la rue de Carouge) ainsi que du quai du Mont-Blanc, mais cela n’a malheureusement pas été fait.

---

<sup>1</sup> Annoncée et motion d’ordonnancement, 6625.

Considérant que:

- la Ville de Genève procède désormais à la pose de revêtement phono-absorbant de manière quasi généralisée;
- il est judicieux de profiter de l'ouverture de ces chantiers pour améliorer la situation en matière d'aménagements cyclables;
- il existe de nombreux endroits où le trafic cyclable pourrait être sécurisé en inversant simplement l'emplacement de la bande cyclable avec la rangée de véhicules stationnés,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- de recenser tous les lieux où cette «inversion» est possible;
- de systématiser cette intervention dans tous les réaménagements, en particulier lors de la pose de revêtement phono-absorbant;
- de défendre cette solution face aux autorités et services du Canton, en rappelant la loi sur la mobilité douce (LMB H 1 80), issue de l'initiative IN 144 «Pour la mobilité douce», toujours inappliquée.

**Le président.** Je donnerai la parole à un seul des motionnaires pour qu'il s'exprime sur les quatre objets. Ensuite vous voterez sur l'entrée en matière des motions une à une. Je donne la parole à M. Simon Gaberell.

**M. Simon Gaberell (Ve).** Merci, Monsieur le président. Il s'agit bien de quatre motions complémentaires déposées par l'Alternative dans son ensemble. Ces motions visent simplement à faire en sorte que celle que l'on surnomme généralement la petite reine ne soit pas la cinquième roue du carrosse, comme elle l'est généralement en Ville de Genève, malheureusement. La pratique du vélo ne cesse d'augmenter. Il s'agit du moyen de circulation le plus efficace sur les courtes distances, donc parfaitement adéquat en ville, le plus économe, le meilleur pour la santé et donc évidemment le moins cher. Paradoxalement, il est largement délaissé par les investissements publics qui n'en font pas une propriété. Certes, lorsque l'on pose la question à M. Pagani, comme j'ai pu le faire lors des questions orales, on vous répond toujours que la Ville de Genève déploie des efforts invraisemblables pour développer le réseau cyclable. Et pourtant j'affirme ici que n'importe quel usager, même occasionnel, peut témoigner à quel point le réseau des pistes cyclables de la Ville de Genève est peu clair, truffé de points noirs, discontinu et donc dangereux. Je crois que ces carences sont béantes. Il est temps d'agir ou bien peut-être faut-il attendre des accidents pour agir là-dessus...

L'Alternative pense qu'il faut aller de l'avant et que ces enjeux sont prioritaires pour la Ville de Genève. Elle propose donc quatre motions qui portent res-

pectivement sur un inventaire des points noirs existants et des mesures pour les assainir, une sensibilisation des usagers et usagères, parce que trop souvent la cohabitation entre les piétons et les cyclistes est difficile, une amélioration de la signalétique pour les cyclistes, l'augmentation des places de parking et surtout le développement de parcours continus en site propre et sécurisé en ville de Genève. En somme, il s'agit simplement de faire en sorte que la Ville de Genève applique et mette en œuvre l'initiative IN 144 qui a été acceptée par la population genevoise en 2011. Dans un souci d'efficacité et de gain de temps, les motionnaires auraient voulu renvoyer cette motion directement en commission de l'aménagement et de l'environnement, afin que l'on puisse avancer sur l'ordre du jour. Cependant, il semble que pour des raisons réglementaires ce ne soit pas possible. Nous vous invitons de manière générale à débattre de ces quatre motions en commission et à revenir ensuite en plénière pour en discuter plus largement.

**Le président.** A présent je vous fais voter l'entrée en matière des quatre motions M-1223, M-1224, M-1225 et M-1226.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la motion M-1223 est acceptée par 55 oui contre 13 non.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la motion M-1224 est acceptée par 52 oui contre 14 non.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la motion M-1225 est acceptée par 55 oui contre 15 non.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la motion M-1226 est acceptée par 54 oui contre 15 non.

**Le président.** Vous avez donc accepté l'entrée en matière. La discussion est ouverte. Monsieur Pagani, vous voulez prendre la parole? Je vous en prie, faites comme chez vous, vous êtes chez nous. *(Rires.)*

**M. Rémy Pagani, conseiller administratif.** Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je me réjouis de présenter les évolutions de ce dossier et notamment les changements qui s'opèrent dans notre ville. Je suis vraiment très étonné. On savait que tous les dix ans le nombre de cyclistes doublait dans notre cité. Toutefois, aujourd'hui, un chiffre nous est apparu: 51% des personnes se déplacent à pied ou à vélo. C'est dire s'il y a un changement de mentalité. Je vous rappelle que ce changement de mentalité est aussi réalisable grâce à nos petits instruments que sont nos téléphones. Les gens préfèrent passer du temps dans les transports en commun ou à pied, sur leur téléphone portable pour appeler ou taper des SMS. Je trouve cela remarquable.

Alors que les autorités étaient déjà très pressées de réaliser ces pistes cyclables, cela impose une marche forcée, si j'ose dire, sur les derniers points noirs qui subsistent. Il y en a 57. Nous les avons répertoriés. Nous n'avons pas attendu ces quatre motions pour répertorier les points noirs ni pour en sélectionner toute une série et travailler d'arrache-pied à réaliser les éléments de croisement, car c'est là que les choses se révèlent être les plus dures, pour faire en sorte que les cyclistes soient sur des pistes cyclables tout à fait sécurisées.

Je vous rappelle, et malheureusement c'est un fait incontournable, que nous sommes dans la cité au sein de laquelle il y a le plus d'accidents entre scootéristes et vélos. A titre de comparaison, de tête, il y a une quinzaine d'accidents de cyclistes par année à Bâle où les transports en commun sont très développés. Or en ville de Genève nous sommes à une cinquantaine d'accidents par année. Heureusement, ils ne font pas l'objet d'un décès, mais toujours est-il que nous avons encore des cyclistes qui décèdent sur nos pistes cyclables.

Je me réjouis donc de présenter l'ensemble de ces informations devant la commission qui sera désignée. Il y en aura d'ailleurs encore une multitude d'autres.

Il est aussi à souligner qu'il y a dans notre cité entre 45 et 50% des habitants qui ont abandonné leur voiture. Sur ce point nous rejoignons Bâle et Zurich. C'est également un élément important qui montre des changements de paradigmes et qui laisse présager une vie plus agréable pour nos concitoyennes et concitoyens habitants de notre ville.

**M. François Bärtschi** (MCG). Avec toutes ces motions on enfonce des portes ouvertes. Cela fait déjà des années que des pistes cyclables sont construites. Cela fait des années que des équipements sont réalisés à coup de sommes très importantes. Or la seule question qu'il fallait vraiment poser, et qui n'est véritablement pas posée, est le problème de la sécurité. Concernant la sécurité, on nous parle de véhicules individuels, mais il y a un gros problème, c'est celui des accidents avec les trams et les transports publics qui sont quand même assez dangereux en ville de Genève. Je crois qu'on a oublié de poser les vraies questions. Ce sont uniquement des motions pour se donner bonne conscience, pour essayer éventuellement d'attribuer des mandats à des petits copains, dans le pire des cas. Mais cela ne nous amènera nulle part. C'est purement idéologique. On a un débat idéologique qui n'amène rien. C'est certain que lorsqu'il y a des propositions intelligentes, le Mouvement citoyens genevois les soutient. Toutefois nous sommes opposés à cette vision idéologique qui à mon sens aurait tout à fait pu être envisagée il y a de ça dix ou vingt ans et qui n'apporte absolument rien aux citoyens.

**Le président.** Monsieur Gaberell, avez-vous demandé formellement un renvoi à une commission pour les quatre objets?

**M. Simon Gaberell** (Ve). Oui, celle de l'aménagement et de l'environnement.

**M. Pascal Spuhler** (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, l'éternel combat des Verts avec leur vélo et le tout en vélo, le tout en mobilité douce, encore une fois, des motions pour enfoncer des portes qui sont déjà largement ouvertes.

Mesdames et Messieurs, le Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture s'active pour mettre en place l'initiative IN 144 sur la mobilité douce. Ça ne se fait évidemment pas en un jour. Cela se fait au fur et à mesure que des travaux sont nécessités sur le canton, et nous construisons ces pistes cyclables demandées par la population. Il y a plein de propositions faites ici, encore une fois pour favoriser la mobilité douce. J'aimerais quand même relever deux, trois points soulevés par les préopinants tout à l'heure, entre autres M. Pagani qui nous dit qu'aujourd'hui 50% des gens ont abandonné leur voiture pour profiter soit du vélo, soit de la marche à pied, soit des transports publics. C'est faux. C'est totalement faux. En fait, il y a une stabilité au niveau des véhicules, des immatriculations, vous pouvez le vérifier. Ce sont des chiffres totalement vérifiables. Il y a une stabilité depuis environ une douzaine d'années. Il n'y a pas plus d'immatriculations. C'est vrai que la population augmente, donc comme il n'y a pas plus d'immatriculations de véhicules quatre-roues – je le précise, quatre-roues –, on peut imaginer qu'effectivement une partie de la population a renoncé à l'emploi de véhicules à moteur. Mais en l'occurrence on a une augmentation parallèle des véhicules deux-roues motorisés. Les chiffres sont donc très aléatoires et on peut les tourner comme on veut. Ça se contrôle auprès du Service cantonal des véhicules, Monsieur Pagani.

Quant à l'exemple donné par M. Pagani du SMS en marchant, il a aussi oublié de donner l'exemple du nombre de cyclistes qui, téléphone en main, écrivent des SMS ou téléphonent à je ne sais qui, mais qui ont une attitude extrêmement dangereuse pour les piétons qui aimeraient justement pouvoir profiter de marcher, de faire un peu de sport et d'effort physique en utilisant leurs jambes. Et là, malheureusement, je suis obligé d'intervenir, parce que c'est juste un scandale. Vous voulez que les utilisateurs de la voie publique, motards ou autres automobilistes respectent le vélo, soit. Je suis 100% d'accord, mais j'aimerais aussi poser cette réflexion de fond: comment est-ce que le cycliste utilise la voie publique? Comment respecte-t-il les règles de circulation? Si vous avez réellement le courage d'affronter cette question et de regarder un peu comment cela se passe, vous pourrez y répondre, car c'est juste scandaleux. Sous prétexte que c'est un vélo, sous prétexte qu'il n'y a pas d'immatriculation et sous prétexte que ce véhicule est petit et maniable, on ne respecte plus rien et on respecte d'autant moins le piéton qui lui est le réel élément faible des voies de circulation.

Personnellement je me promène très souvent à pied avec mes enfants, par exemple. Je suis sans arrêt confronté à l'irrespect d'un vélo qui soit coupe le

chemin lorsque l'on traverse un passage clouté, soit circule sur des trottoirs non autorisés aux vélos, etc. Je ne parle même pas de ceux qui ne respectent ni les feux ni aucune signalétique des voies de circulation.

Mesdames et Messieurs, je veux bien avoir un débat, mais ayez le courage de dire la réalité et de ne pas toujours accuser les mêmes de faire des fautes ou d'être les salauds vis-à-vis des vélos. Je suis désolé, mais je ne peux pas vous suivre sur ces discours. Le vélo est une bonne chose, on peut en faire la promotion, en revanche il faut aussi respecter les règles comme les autres.

**Mis aux voix, le renvoi de la motion M-1223 à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 56 oui contre 15 non.**

**Mis aux voix, le renvoi de la motion M-1224 à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 55 oui contre 15 non.**

**Mis aux voix, le renvoi de la motion M-1225 à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 56 oui contre 15 non.**

**Mis aux voix, le renvoi de la motion M-1226 à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 56 oui contre 15 non.**

**10. Propositions des conseillers municipaux.**

Néant.

**11. Interpellations.**

Néant.

**12. Questions écrites.**

Néant.

**Le président.** Je vous souhaite un très bon appétit et vous donne rendez-vous à 20 h 30.

Séance levée à 19 h.

## SOMMAIRE

|  |      |
|--|------|
| 1. Exhortation . . . . .   | 6938 |
| 2. Communications du Conseil administratif . . . . .   | 6938 |
| 3. Communications du bureau du Conseil municipal . . . . .   | 6938 |
| 4. Questions orales . . . . .  | 6938 |
| 5. Projet de délibération du 26 avril 2016 de M <sup>mes</sup> et MM. Alfonso Gomez, Marie-Pierre Theubet, Morten Gisselbaek, Tobias Schnebli, Pierre Gauthier, Stéphane Guex, Maria Pérez et Amanda Gavilanes: «Soutien à la Maison internationale des associations» (PRD-119) . . . . .  | 6940 |
| 6. Décision de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises relative à la participation du Fonds intercommunal au financement du dossier «Dépasser les bornes» en contribution du budget global de GE200.CH soumise au droit d'opposition des conseils municipaux (art.79 LAC) (D-30.34) . . . . .  | 6944 |
| 7. Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 31 octobre 2012 de M <sup>mes</sup> Anne Moratti, Sarah Klopmann, M. Mathias Buschbeck, M <sup>mes</sup> Marie-Pierre Theubet, Sandrine Burger, Julide Turgut Bandelier, MM. Julien Cart, Yves de Matteis, M <sup>me</sup> Frédérique Perler-Isaaz, MM. Alexandre Wisard, Alain de Kalbermatten, Jacques Pagan, Alberto Velasco, M <sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio, MM. Daniel Sormanni, Olivier Fiumelli, Adrien Genecand et Carlos Medeiros: «Pour lutter contre la pénurie de logements: développons les coopératives d'habitation en Ville de Genève» (PRD-55 A) . . . . . | 6945 |
| 8. Projet de délibération du 26 avril 2016 de M <sup>me</sup> et MM. Simon Brandt, Lionel Ricou, Eric Bertinat, Daniel Sormanni et Natacha Buffet-Desfayes: «Feuille de route au Conseil administratif pour le budget 2017» (PRD-120) . . . . .  | 7008 |
| 9.a) Motion du 26 avril 2016 de M <sup>mes</sup> et MM. Simon Gaberell, Morten Gisselbaek, Grégoire Carasso, Alfonso Gomez, Brigitte Studer, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Circulation à   |      |

|   |      |
|---|------|
| vélo: un coup de peinture ne suffit pas! Pour des parcours en site propre, sécurisés et continus» (M-1223) . . . . .  | 7018 |
| 9.b) Motion du 26 avril 2016 de M <sup>mes</sup> et MM. Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Morten Gisselbaek, Brigitte Studer, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Encourageons la pratique du vélo en ville!» (M-1224) . . . . .                               | 7020 |
| 9.c) Motion du 26 avril 2016 de M <sup>mes</sup> et MM. Brigitte Studer, Morten Gisselbaek, Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Recenser les points noirs piétons et vélo en Ville de Genève» (M-1225) . . . . .             | 7021 |
| 9.d) Motion du 26 avril 2016 de M <sup>mes</sup> et MM. Morten Gisselbaek, Brigitte Studer, Simon Gaberell, Alfonso Gomez, Grégoire Carasso, Marie-Pierre Theubet et Maria Vittoria Romano: «Utiliser les voitures stationnées pour mieux sécuriser les trajets cyclables» (M-1226) . . . | 7022 |
| 10. Propositions des conseillers municipaux . . . . .   | 7028 |
| 11. Interpellations . . . . .   | 7028 |
| 12. Questions écrites . . . . .   | 7028 |

Le mémorialiste:  
*Ramzi Touma*