

12 février 2009

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la pétition intitulée: «Pour le respect des engagements de la Ville de Genève à la rue des Gares. Pour le maintien du logement social participatif».

Rapport de M^{me} Maria Pérez.

Le 29 novembre 2006, le Conseil municipal a renvoyé la pétition P-187 à la commission des pétitions qui, à son tour, l'a renvoyée à la commission du logement lors de sa séance du 4 décembre 2006.

La commission du logement a examiné cet objet lors des séances du 5 mars et du 19 mars 2007, ainsi que lors des séances du 28 janvier 2008, 31 mars 2008 et 19 mai 2008, successivement sous les présidences de M^{me} Nicole Valiquer Greccuccio et M. Alexandre Chevalier.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 5 mars 2007

Audition de MM. Pierre Hollmuller, Christian Baumberger et Morten Gisselbaek, pétitionnaires et membres de la Coopérative d'habitation 15-15 bis rue des Gares

M. Gisselbaek, architecte et habitant l'immeuble, explique que cette pétition, signée par un peu plus de 500 personnes, a été envoyée suite à des problèmes de communication entre la Coopérative d'habitation 15-15 bis rue des Gares et le Conseil administratif. Il rappelle que, dans toute l'histoire de la parcelle, il y a eu trois partenaires: le Conseil administratif, l'association des habitants et le Conseil municipal, rencontrés à de nombreuses reprises.

En 1986, comme la situation du logement est tendue, M. Claude Haegi, conseiller administratif, propose de faire des contrats de prêt à usage pour les immeubles 15-15 bis, rue des Gares, ainsi que les 22 et 24, rue de Montbrillant. C'est à partir de ce moment-là que s'organise toute une vie sociale dont la résultante est ce que l'on appelle aujourd'hui «l'îlot 13». Le propriétaire des lieux, estimant le coût des rénovations beaucoup trop élevé, souhaite démolir et, contre toute attente, M. Haegi fera la proposition aux habitants de se regrouper en coopérative.

La coopérative constituée fait alors un projet de rénovation à 3,2 millions de francs. A ce moment-là (le 2 mars 1994), la Ville prend l'engagement que «les conditions de rentes foncières qui sont consenties doivent permettre à l'opération immobilière non seulement de démarrer mais encore de se maintenir» et «qu'à titre exceptionnel le taux de la rente sera fixé à 0% pendant les cinq premières années, et que cette décision sera revue en fonction de la situation financière des locataires choisis». Sur la base de ces engagements, la coopérative trouve un arrangement avec la Banque Alternative pour obtenir l'argent nécessaire à la rénovation.

En 1996, les travaux commencent. Ils s'achèvent en 2000, 100 000 francs en-dessous du montant devisé, grâce notamment au travail des habitants qui auraient travaillé 22 000 heures sur le chantier.

Une société coopérative d'artisans est également montée, en partie constituée par des habitants et bon marché. Pour éviter la spéculation, les fonds propres qui sont engagés (travail ou argent) ne sont pas récupérables. La part sociale, de 1000 francs, est récupérable.

En 2003, une lettre de la Gérance immobilière municipale (GIM) informe la coopérative que la rente du droit de superficie est dorénavant due, à savoir 51 000 francs, sans les discussions prévues.

La Coopérative d'habitation 15-15 bis rue des Gares conteste cette manière de procéder. Elle souhaiterait la mise en place d'un calcul pérenne qui tienne compte de l'investissement immense des habitants en temps et en argent dans les travaux de rénovation de l'immeuble.

La coopérative ne demande pas la gratuité, mais la prise en compte des spécificités de la coopérative. Les loyers servent à couvrir les charges, les emprunts bancaires et les frais. Si la rente augmente, cela se répercutera inévitablement sur les loyers.

Malheureusement, suite à diverses discussions, le Conseil administratif a seulement consenti à faire un rabais sur les cinq ans à venir.

Les pétitionnaires prennent congé.

Un commissaire suggère l'audition de M. Pierre Muller, conseiller administratif. La commission vote cette audition à l'unanimité.

Séance du 19 mars 2007

Audition de M. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale (GIM) et collaborateur de M. Pierre Muller

M. Cavaleri se réfère à l'acte authentique qui accorde le droit distinct et permanent sur la superficie, signé par les parties le 17 décembre 1996. L'arti-

cle 8 de ce document spécifie que la rente foncière avait été fixée à l'époque à 68 682 francs. La mise à disposition des lieux, de même que l'entrée du premier locataire, avait été fixée au 1^{er} décembre 1997. Le 2 mars 1994, le Conseil administratif a décidé de fixer exceptionnellement à 0% le taux de la rente du 1^{er} décembre 1997 au 30 novembre 2002 afin de permettre aux coopérateurs d'assurer les travaux de remise en état. Dès le 1^{er} décembre 2002, la rente a été calculée à 51 511,60 francs jusqu'au 28 janvier 2004. Le 11 mai 2005, le Conseil administratif a accordé une baisse de la rente, estimée à 44 400 francs, à 22 322 francs. La coopérative a contesté ces sommes en invoquant des discussions préalables à l'acceptation de la cession du droit distinct et permanent par le Conseil municipal, qui avaient laissé entrevoir la possibilité de reconduire la gratuité dans le temps. Or le contrat écrit n'indique pas cela; nonobstant, cela n'a pas empêché la GIM de discuter avec les coopérateurs.

M. Cavaleri informe les commissaires que la coopérative n'a versé aucun des arriérés réclamés à présent par la GIM, alors que ses comptes dégagent des bonis.

Le Conseil administratif a estimé alors que, étant donné sa capacité financière, la coopérative devait s'acquitter de la rente pleine. M. Cavaleri ajoute que, pour son calcul, la GIM se base sur des facteurs réglementaires qui s'appliquent à tout son parc locatif. Elle prend donc en compte le taux d'effort invoqué par les coopérateurs et le taux d'occupation. Or certains logements sont, par la volonté des coopérateurs, en état de sous-occupation par rapport aux critères du règlement en vigueur. Dans ce cas, il n'a donc pas été possible d'estimer l'équivalent des aides personnalisées accordées par la Ville, ni le montant de la rente.

M. Cavaleri estime que la commission du logement peut légitimement faire des suggestions dans le cadre du rapport qu'elle rendra sur la pétition. Le Conseil municipal est aussi autorisé à intervenir en révisant le contrat de cession du droit de superficie que le Conseil municipal a octroyé en son temps.

La présidente remercie M. Cavaleri, qui prend congé.

Les travaux reprennent et deux autres auditions sont proposées.

La présidente soumet à la commission du logement la proposition d'auditionner un représentant du Conseil administratif. Celle-ci est acceptée par 7 oui (2 S, 2 Ve, 2 UDC, 1 AdG/SI) et 4 abstentions (2 L, 1 DC, 1 R).

La présidente soumet ensuite à la commission la proposition d'auditionner M. Claude Haegi, ancien conseiller administratif de la Ville de Genève. Cette audition est refusée par 6 non (2 L, 2 UDC, 1 R, 1 DC) contre 5 oui (2 S, 2 Ve, 1 AdG/SI).

Séance du 28 janvier 2008

M^{me} Florence Kraft-Babel remplace pour cette séance le président titulaire, M. Alexandre Chevalier.

Un commissaire rappelle que la commission du logement attend toujours d’auditionner la magistrate Sandrine Salerno.

La présidente cite une note du titulaire d’après laquelle la commission du logement devrait discuter et voter au sujet de cette pétition, en faisant le constat que, malgré des demandes réitérées, le Conseil administratif refuse de prendre position.

Un commissaire est d’avis que le Conseil administratif devrait produire une lettre qui indiquerait sa position ou, le cas échéant, fournir des explications sur les raisons du refus de se déterminer.

Quelqu’un propose formellement l’audition de la magistrate Salerno.

Un autre commissaire estime que tous les éléments nécessaires à la commission du logement pour se prononcer sont en main: les coopérateurs ne refusent pas de payer la rente, mais ils contestent son mode de calcul.

Mise aux voix, l’audition de la conseillère administrative responsable du département des finances et du logement, M^{me} Sandrine Salerno, est acceptée par 13 oui (3 Ve, 2 S, 2 AGT, 2 DC, 1 R, 1 L, 2 UDC) et 1 abstention (S).

Séance du 31 mars 2008

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative responsable du département des finances et du logement

M^{me} Salerno informe la commission que les décisions sur les droits de superficie incombent normalement au Conseil administratif sur proposition du magistrat responsable. Par contre, le droit dont bénéficie la Coopérative d’habitation 15-15 bis rue des Gares, ainsi que d’autres cas similaires, n’a pas été validé par le Conseil administratif, mais accordé sur décision personnelle de l’ancien magistrat chargé du dossier. A la lumière de ces faits, le Conseil administratif a décidé de réexaminer tous les cas de dérogation antérieurs et d’appliquer à tous un régime identique. En ce qui concerne les prochains droits de superficie, le Conseil administratif a l’intention d’adopter, pour les actes de superficie, une méthode transparente et compréhensible afin que les superficiaires soient clairement informés sur les conditions de réactualisation de la rente. Le Conseil administratif est aussi déterminé à ne plus accorder de dérogation dès le moment où la rente est considérée comme due. Dans cette procédure, les responsabilités seront partagées: l’acte de superficie est établi par le département des constructions et de l’aménagement et, ensuite, l’application et la réactualisation incombent au département des finan-

ces et du logement. Un groupe de travail des deux départements planchera sur les calculs de réactualisation de la rente et le traitement des cas de dérogation. M^{me} Salerno espère que le Conseil administratif pourra mettre en pratique sa décision dès juin ou juillet 2008.

Le président croit savoir que les pétitionnaires sont convaincus que le droit dont a bénéficié jusqu'alors la Coopérative d'habitation 15-15 bis rue des Gares résulte d'une décision du Conseil administratif.

Un commissaire est favorable à une harmonisation des pratiques, mais tient à rappeler la spécificité du dossier du 15-15 bis, rue des Gares. Les membres de la coopérative ont réalisé des travaux dans cet immeuble. De plus, les pétitionnaires attendent depuis longtemps une réponse du Conseil administratif. M^{me} Salerno répond que le nouvel exécutif, entré en fonction il y a quelques mois, décidera quoi faire une fois qu'il aura pris le temps d'examiner tous les cas.

S'agissant de la Coopérative 15-15 bis rue des Gares, M^{me} Salerno n'est pas persuadée que le Conseil administratif soit disposé à prendre en compte la spécificité de ce dossier, ce d'autant que l'évaluation du montant des travaux que la coopérative a pris en charge suscite aussi des divergences. Cela dit, la magistrate souligne qu'actuellement la coopérative ne paie pas du tout de rente.

Un commissaire demande s'il existe une base légale pour ce genre d'affaire. M^{me} Salerno ne le pense pas. Par contre, il y a des pratiques, dont certaines sont plus ou moins consensuelles. De plus, aujourd'hui on a du recul par rapport à des décisions prises dans le passé. L'Hôtel du Rhône, par exemple, bénéficie d'un droit de superficie gratuit. Que ferait-on aujourd'hui? Elle estime utile de faire un peu d'ordre dans la pratique du droit de superficie et dans les modalités des rapports entre les superficiaires et les collectivités publiques.

Séance du 19 mai 2008

Un commissaire n'est pas satisfait des informations dont dispose la commission et souhaiterait que la coopérative soit entendue à nouveau par la commission.

Un commissaire socialiste rappelle que la coopérative n'a jamais réclamé la gratuité, mais qu'elle conteste seulement le mode de calcul de la rente. Il estime que tous les éléments sont détenus par le Conseil administratif pour se déterminer sur la question. Il comprend que le Conseil administratif veuille procéder à une révision de l'ensemble de la méthode de calcul, mais il faut tenir compte du caractère atypique de ce dossier: le 15-15 bis, rue des Gares est un cas unique d'auto-construction, réalisé avec le soutien de la Ville, et il faut appliquer le principe de non-rétroactivité. Le commissaire socialiste estime que la coopérative devrait bénéficier du principe d'antériorité, quelle que soit la méthode de calcul

qui sera adoptée. Il propose d'en appeler à la responsabilité politique du Conseil administratif. Il rappelle que les pétitionnaires approuvent la méthode de calcul établie par la fiduciaire mandatée par la Ville et suggère d'appliquer les recommandations qui précèdent. Pour ce commissaire, cette affaire doit se régler sur la base des accords passés en 1994.

Pour un commissaire, le mieux serait d'entériner la pratique des précédents magistrats et si, comme M^{me} Salerno l'avait souligné, la coopérative ne paie plus de rente, il faut lui présenter la facture des sommes dues.

Le président soumet à la commission la nouvelle audition de la Coopérative d'habitation 15-15 bis rue des Gares, proposée par le commissaire Vert. Cette audition est refusée par 11 non (2 AGT, 3 S, 2 DC, 1 R, 1 L, 2 UDC) contre 3 oui (2 Ve, 1 L).

Prises de position et vote

Un commissaire libéral pense qu'il faut trouver une solution équitable. Si, à la fin, la facture s'avère impossible à régler par la coopérative, il faudra prendre cela en considération.

Pour un commissaire, la situation est aberrante: selon la loi, c'est le propriétaire qui entretient son immeuble. Dans ce cas précis, de nombreuses questions restent en suspens. La Ville est-elle toujours la propriétaire?

Un commissaire démocrate-chrétien demande formellement le renvoi du dossier au Conseil administratif.

Au nom du groupe libéral, le président soutient ce renvoi au Conseil administratif.

Un autre commissaire démocrate-chrétien trouve agaçant que les questions posées à M^{me} Salerno n'obtiennent jamais de réponse.

Le groupe des Verts soutient le renvoi de la pétition au Conseil administratif et fait valoir le caractère unique de la coopérative. Le groupe est opposé à la rétroactivité qui pourrait être appliquée.

Le groupe A gauche toute! et le groupe radical soutiennent le renvoi au Conseil administratif, en souhaitant que celui-ci s'engage.

Le président soumet à la commission du logement le renvoi au Conseil administratif de la pétition P-187.

Le renvoi de la pétition P-187 au Conseil administratif est approuvé à l'unanimité.

Pétition au Conseil Municipal de la Ville de Genève

Pour le respect des engagements de la Ville de Genève à la rue des Gares Pour le maintien du logement social participatif

Au début des années 90, le Conseil Administratif de la Ville de Genève proposait aux habitants du 15-15bis rue des Gares une expérience innovante : prendre en charge la rénovation de l'immeuble, afin d'y garantir du logement social bon marché.

A cet effet, les habitants ont fourni plusieurs milliers d'heures de travail non rémunéré, qui ont permis de réduire le coût des travaux de plus de 40%.

Aujourd'hui, contrairement aux engagements pris à l'époque, le Conseil Administratif exige le versement d'une rente foncière (loyer sur le terrain), qui ne tient compte ni des travaux effectués par les locataires, ni de leur situation financière. Une telle rente mènerait la coopérative 15-15bis des Gares à la faillite, et sonnerait le glas d'un projet d'autogestion qui a pourtant fait ses preuves.

Pourtant, en mai 2004 la Gérance Immobilière Municipale avait proposée une méthode de calcul de la rente qui permette :

- de tenir compte de la participation des locataires aux travaux de rénovation ;
- d'assurer une égalité de traitement avec les locataires de la Ville de Genève.

Afin que perdure ce projet exemplaire de logement social participatif, mais également dans le souci d'une gestion transparente et équitable du parc immobilier de la Ville de Genève, les citoyens soussignés demandent que les engagements du Conseil Administratif en date du 2 mars 1994 soient honorés, et que la rente foncière de la Coopérative 15-15bis des Gares soit calculée selon la méthode proposée par la Gérance Immobilière Municipale.

Prénom , Nom	Adresse	Signature

A retourner à :
Coopérative 15-15bis des Gares
1201 Genève