

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 21 mai 2014 de M^{mes} Anne Moratti, Sandrine Burger et Catherine Thobellem: «Pour favoriser la mixité et alléger les investissements municipaux: création de deux immeubles coopératifs aux Eaux-Vives».

Rapport de M^{me} Michèle Roulet.

La motion M-1137 a été renvoyée à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 4 juin 2014. La commission l'a traitée le 1^{er} septembre, les 6 et 13 octobre, le 3 novembre, le 8 décembre 2014 et le 2 février 2015 sous la présidence de M. Gary Bennaim. Les notes de séances ont été recueillies par la procès-verbaliste, M^{me} Anne-Lise Chavaillaz, que nous remercions pour la qualité de son travail.

Rappel de la motion

Considérant:

- le potentiel à bâtir du périmètre de la gare des Eaux-Vives;
- la volonté de favoriser la mixité des types d'habitat;
- la volonté d'éviter les effets «ghettos»;
- les avantages des coopératives en termes de qualité de vie;
- le souci de maîtriser les investissements municipaux;
- la capacité des coopératives à autofinancer leurs projets;
- l'exemple réussi de la zone de Sécheron: trois immeubles de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et un immeuble en coopérative,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'octroyer, en droit de superficie, à une ou plusieurs coopératives d'habitation sans but lucratif deux des six immeubles prévus au PLQ N° 29786-218.

Séance du 1^{er} septembre 2014

Audition de M^{mes} Anne Moratti et Catherine Thobellem, motionnaires

M^{me} Moratti explique que cette motion, qui s'inscrit dans la continuité du projet de délibération PRD-55, demande une répartition des mises à disposition de terrain entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et des coopératives. Pour les Eaux-Vives, elle déplore que la ville ait associé la

fondation dès le début du processus, bloquant ainsi la possibilité d'une répartition des constructions entre la fondation et les coopératives. Le Conseil administratif avait entrepris des démarches similaires à Sécheron, mais le Conseil municipal avait alors contraint le Conseil administratif à céder un immeuble à une coopérative. Dans le cas des Eaux-Vives où 310 nouveaux logements vont être construits, une ou deux coopératives pour six immeubles favoriseraient la mixité sociale et éviteraient la concentration de personnes présentant des problématiques sociales puisqu'il y a été démontré que les quartiers entièrement dévolus aux logements sociaux (cf. les Palettes), aux résidents issus de milieux défavorisés, nuisent à la cohésion sociale. Les coopératives pourraient également être la solution pour ceux qui se trouvent au-delà du revenu maximal pour bénéficier de logements sociaux sans parvenir toutefois à s'offrir un logement en loyer libre. La motionnaire dénonce aussi le double rôle d'un fonctionnaire du département de M. Pagani, membre de la FVGLS, et qui s'occupe à la fois d'attribuer les mises à disposition de terrain et des logements de la fondation.

M^{me} Thobellem insiste sur la lutte contre la pénurie de logements qui pourrait être menée à travers les coopératives d'habitation en ville de Genève.

Questions des commissaires

Les personnes subventionnées peuvent-elles bénéficier d'un pouvoir décisionnel au sein de la coopérative?

M^{me} Moratti explique que, pour une personne bénéficiant de l'aide sociale, la possibilité de s'inscrire dans une coopérative existe et lui permet, si son dossier est accepté, de s'installer dans un logement subventionné plutôt que d'être placée dans un logement social, et de jouir d'un pouvoir décisionnel sur la gestion de l'immeuble.

M^{me} Thobellem ajoute que l'organe suprême d'une coopérative consiste en une assemblée générale où chaque membre participe aux décisions. Pour être coopérateur, il faut alimenter la coopérative et donner un pourcentage du loyer à l'entrée.

Ce type de financement n'empêche-t-il pas l'accès aux coopératives à toute une partie de la population?

M^{me} Thobellem rétorque qu'il existe des prêts.

M^{me} Moratti ajoute qu'il est possible d'effectuer un prélèvement sur la LPP. L'argent investi dans la coopérative s'assimile à des parts sociales et la personne récupère son argent lorsqu'elle quitte la coopérative. D'autre part, les coopératives bénéficient de la possibilité, moyennant 5% de fonds propres, de contracter des emprunts, ce qui est impossible pour la Ville et difficile pour la fondation. Cet avantage permet aux coopératives d'offrir des loyers à prix décents.

Un commissaire fait remarquer que la Ville a toujours privilégié la fondation comme partenaire. Il demande si l'exemple de Sécheron est similaire au cas des Eaux-Vives dans le sens où les coopératives avaient également été écartées au départ.

M^{me} Moratti répond que les coopératives rencontrent, d'une manière incompréhensible, des réticences de la part des services de M. Pagani, d'où le faible nombre d'attributions de droit de superficie aux coopératives en ville de Genève.

Une commissaire demande si la coopérative constitue un accès à la propriété.

M^{me} Moratti répond par la négative et précise que c'est la coopérative et non les coopérateurs qui sont propriétaires du logement.

M^{me} Thobellem insiste sur le fait que la coopérative est une forme intermédiaire entre la location et la propriété puisque, au sens du droit de la propriété, c'est la coopérative qui est propriétaire, et non les coopérateurs.

Est-il possible d'être membre d'une coopérative sans résider dans un logement d'une coopérative?

M^{me} Moratti répond par l'affirmative et ajoute que le membre d'une coopérative ne paiera sa part sociale qu'à partir du moment où il obtiendra un logement.

Quel est l'intérêt de faire partie d'une coopérative sans bénéficier d'un logement?

M^{me} Moratti dit que cela permet d'obtenir plus aisément un logement par la suite, la sélection, dans les coopératives, se faisant généralement sur la base de l'ancienneté.

Est-il possible d'hériter d'un appartement à travers une coopérative?

M^{me} Moratti rétorque que ce cas de figure est impossible dans une coopérative à but non lucratif, et qui respecte la charte des coopératives.

Une commissaire rappelle l'exigence de participation dans les coopératives, requise dès la construction du logement puis dans la gestion de l'immeuble, qui n'a souvent ni conciergerie ni régie, ce travail revenant aux membres de la coopérative.

Une coopérative doit-elle acheter le terrain?

Une commissaire explique que des coopératives bénéficient d'un droit de superficie. Mais elle a connaissance d'un cas où le terrain a été offert par la Confédération. Le cadre général des coopératives se trouve dans la loi. Les déclinaisons particulières dépendent des statuts de la coopérative.

Existe-t-il une politique de la Ville de Genève dans l'attribution des droits de superficie et des quotas pour la Fondation et les coopératives?

M^{me} Moratti répond par la négative. Elle rappelle qu'il s'agit du point critiqué dans le projet de délibération PRD-55 et ajoute qu'une telle politique n'existe pour l'instant qu'au niveau cantonal.

Un commissaire constate qu'actuellement c'est le Conseil administratif de la Ville de Genève, seul, qui prend les décisions pour l'attribution des terrains.

De quelle manière 2 des 6 parcelles devraient être attribuées aux coopératives?

M^{me} Moratti estime que cette tâche doit incomber au département de M. Pagani, qui devrait se doter d'un règlement clair et transparent en la matière.

Quel est l'avantage, pour une commune, de louer un terrain à une coopérative?

M^{me} Moratti répond que l'attribution d'un droit de superficie à une coopérative présente plusieurs avantages dont la location du terrain loué sur un long terme.

Le président précise qu'un droit de superficie dure au minimum trente ans et au maximum cent ans.

M^{me} Moratti ajoute que la Ville est gagnante par rapport au prix du terrain. Un autre avantage des coopératives est qu'elles permettent de créer des logements subventionnés et/ou à loyers modérés.

Le président ajoute que les droits de superficie, suivant le contrat, vont différer au niveau de la durée, de l'issue et des coûts. La rente va généralement se positionner de manière que le terrain soit au minimum payé plusieurs fois à la fin du contrat.

Un commissaire demande si la motion M-1137 ne concerne que cette parcelle et s'il n'est pas déjà trop tard pour cette dernière.

M^{me} Moratti confirme qu'il ne s'agit que de cette parcelle. Elle explique que la motion, passée en mai, a souffert de la coupure d'été. Elle rappelle les deux objectifs de cette motion: la création d'un immeuble coopératif sur ce terrain et une volonté de faire la lumière sur l'attribution des coopératives en général.

Un commissaire estime que, dans le cadre du PLQ et du concours, la mixité sociale est présente, le projet ayant été pensé dans cette optique. Par ailleurs, la proportion de coopératives est la même que dans le cas de Sécheron. Il ne considère pas utile d'auditionner M. Pagani, car les questions ont été réglées. S'il encourage le développement d'une politique en matière d'attribution des droits de superficie, il n'accepte pas la motion M-1137 et annonce qu'Ensemble à gauche ne votera pas en faveur de celle-ci.

Un autre commissaire insiste pour que le magistrat soit auditionné, car il estime important de connaître les principes qui régissent les droits de superficie.

Une commissaire rappelle que c'est l'Etat qui a donné une possibilité aux coopératives de construire sur cette parcelle. Au vu des réticences des services de M. Pagani, il est légitime de se demander pourquoi la commune n'en fait pas de même.

Le président fait voter l'audition du magistrat ou d'un représentant du département.

L'audition est acceptée par 8 oui (2 S, 2 Ve, 1 DC, 1 LR, 2 UDC) et 3 abstentions (1 LR, 2 EàG).

Séance du 6 octobre 2014

Le président rappelle que la mise en avant de la fondation dans le droit de superficie dans le périmètre de la gare des Eaux-Vives aux dépens des coopératives doit être éclairci.

Un commissaire relève que ce point avait déjà été abordé dans le cadre du projet de délibération PRD-55. Lors d'une audition, M. Pagani avait expliqué qu'il était impossible de déterminer un pourcentage de coopératives. Le commissaire met en doute l'affirmation du magistrat puisque l'Etat utilise ce système de répartition. Il estime qu'un pourcentage de coopératives éviterait bien des conflits. D'autre part, il précise que, sur cette parcelle, le droit de superficie résulte d'un montage juridico-technique complexe. S'il est contre cette motion, c'est parce que pour lui cette parcelle ne se prête pas à une coopération. Il soutient le principe d'une meilleure répartition.

Une commissaire estime qu'en dépit du travail effectué dans le cadre de le projet de délibération PRD-55, il n'y a toujours pas de politique explicite au sujet des répartitions des droits de superficie.

Un commissaire estime important de connaître les différences entre la fondation et les coopératives et de savoir si la Ville a un intérêt à choisir l'une plutôt que l'autre.

Une commissaire rappelle que pour le projet de délibération PRD-55, une proposition avait été faite d'attribuer un pourcentage de coopératives. Néanmoins, après débat, les commissaires avaient conclu qu'il était préférable de se concentrer sur une répartition équitable.

Un commissaire estime qu'il serait intéressant de demander à M. Pagani comment fonctionne à l'interne la sélection des coopératives. Il dénonce un problème

de mentalité à Genève en matière de logements sociaux, limités généralement aux HBM, aux fondations de l'Etat ou des communes, alors que, pour assurer leur pérennité, il faudrait de la diversification. Genève devrait s'inspirer de Zurich où la collectivité fait du logement pérenne au sens large, soit du subventionné soit des coopératives.

Un commissaire insiste sur la distinction entre logements subventionnés et personnes subventionnées.

Une commissaire précise que ce ne sont pas les coopératives qui sont subventionnées, mais les personnes qui y habitent, une coopérative n'ayant pas besoin d'être subventionnée. La confusion naît du fait que la Ville souhaite qu'il y ait un pourcentage d'habitants des coopératives, qui fassent partie des personnes subventionnées.

Le président propose qu'à l'audition de M. Pagani, la proposition PR-1091 puisse être traitée conjointement avec la motion M-1137.

La proposition est acceptée à l'unanimité, soit par 12 oui (1 EàG, 2 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR, 2 UDC, 2 MCG) et 1 abstention (EàG).

Séance du 13 octobre 2014

Audition de M. Pagani, conseiller administratif chargé du département de l'aménagement et des constructions, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département et de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières

M. Pagani explique qu'une structure a été créée qui porte le nom de COMO-GEVE. Celle-ci était à l'origine la structure des investisseurs, c'est-à-dire l'Etat, les CFF et la Ville de Genève. Cette structure s'occupe de la répartition des terrains et des droits à bâtir, ainsi que de l'élaboration des plans localisés de quartier (PLQ), qui définissent les implantations. Ce travail effectué, elle mettra les terrains de la Ville à la disposition des candidats retenus sur la base des implantations définies sur le PLQ. Pour le cas des Eaux-Vives, la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève s'est déjà vu attribuer les bâtiments. Il n'y a donc pas possibilité de revenir en arrière et d'attribuer ces bâtiments à des coopératives. En revanche, sur les terrains de l'Etat de Genève, des coopératives créeront leurs bâtiments.

M^{me} Charollais comprend l'esprit dans lequel la motion M-1137 a été rédigée et précise que le Conseil administratif s'attache à trouver un équilibre entre les projets conduits par la Ville, ceux menés par la FVGLS et ceux confiés à des coopératives. Elle explique que le site de la Gare des Eaux-Vives présente une

complexité particulière, liée à la multitude d’acteurs, de projets, ainsi qu’à des contraintes techniques, financières et d’aménagement. Le Conseil administratif a donc jugé préférable d’éviter d’ajouter une difficulté supplémentaire par l’attribution du lot BBC et C à une coopérative, alors que la FVGLS est l’opérateur pressenti. Au-delà de la complexité de ce dossier, c’est une vision globale de la Ville et de ses partenaires qui a guidé ce projet dès le début.

La mixité recherchée par la motion existera non pas sur le seul lot de la Ville de Genève, mais sur l’ensemble du site grâce aux contributions des différents acteurs. Suite à une décision prise en commun, le site n’abritera aucune propriété par étage (PPE), mais comptera du locatif libre et du locatif contrôlé. Parmi ses partenaires sur ce site, l’État de Genève compte une coopérative tricéphale: la Fédération des Eaux-Vives (FEV) qui a pour vocation de créer du logement à la fois familial, pour personnes âgées et pour étudiants. Le reste des lots, destiné à du logement social, reviendra à la FVGLS. Le secteur des lots attribués pour le logement par la Ville se compose de trois couches d’activités distinctes:

- la première représente deux niveaux de parking dont l’opérateur sera la Fondation des parkings, qui s’occupera de mettre en place un projet de parking pour les habitants, les usagers et les visiteurs;
- la deuxième recouvre une zone d’activités sportives et sociales avec des clubs de sport, une crèche et des locaux à vocation sociale;
- la dernière partie sera constituée de logements.

La mise en œuvre de ces opérations requiert l’élaboration d’un montage foncier, qui servira à assurer l’exploitation du site de manière optimale. L’usage veut que les droits de superficie soient octroyés à différents acteurs chargés de la construction de leur projet. Le foyer Sécheron, par exemple, n’a pas fait exception à cette règle. Une fois le plan d’ensemble mis en place, chaque acteur s’est vu attribuer un droit de superficie qui lui a permis de mener de manière autonome son projet.

Dans le cas de la gare des Eaux-Vives, l’imbrication complexe d’activités différentes pose un problème de mise en œuvre opérationnelle, mais surtout de montage foncier. En effet, dès lors qu’un droit de superficie fait l’objet de conditions strictement définies par le Registre foncier, il requiert une autonomie effective de la part des personnes qui se sont vu octroyer celui-ci, le propriétaire du futur bien immobilier devant être assuré de pouvoir en disposer comme il le souhaite. Comme les parties se partagent trois couches superposées, cette condition s’est avérée difficile à remplir dans le cas particulier. La difficulté de remplir cette condition ne se manifeste pas toujours, comme dans le cas de l’écoquartier de la Jonction, qui compte une partie en pleine propriété pour les dépôts (actuellement en cours de construction) et un droit de superficie, confié au-dessus à la CODHA qui construira son immeuble de logement.

Dans le cas de la gare des Eaux-Vives, la Ville devra décider (à cet égard, le Conseil municipal sera sollicité au début de l'année prochaine) si elle octroie un droit de superficie en sous-sol à la Fondation des parkings, conserve une partie en pleine propriété pour les activités de la Ville et accorde un droit de superficie en superposition à la FVGLS, qui construira ses propres logements. Ce montage, validé par le Registre foncier, est déjà suffisamment complexe pour éviter l'introduction d'un acteur supplémentaire. Les trois entités concernées sont toutes soumises au marché public et suivent donc des règles communes. En revanche ceci n'est pas le cas pour les coopératives, leur système différant de l'une à l'autre.

M^{me} Charollais ajoute que les trois coopératives regroupées sous la coopérative faîtière de la FEV sont l'Etrier, Génération Logement et Insula. Elle indique que les lots B et C sont ceux de la Ville, et qu'il est possible de noter la complexité du montage technique de l'ensemble du secteur. M^{me} Charollais montre un résumé des différents DDP qui ont été accordés à des coopératives par la Ville entre 2007 et 2014, et qui démontre l'existence d'un équilibre dans les attributions. Parmi les critères qui conduisent à l'attribution d'un droit de superficie à la fondation plutôt qu'un autre candidat figure celui d'économie d'échelle. En effet, parvenir à des loyers bas pour des logements HBM nécessite des opérations d'une relative importance.

M. Pagani ajoute à ce sujet que la mise à disposition en droit de superficie d'un certain nombre de coopératives pour garantir la mixité de la politique du Conseil administratif fait partie des conditions cadres, fixées par le plan directeur communal. Par l'addition des nombreux logements construits ou en voie de l'être, on arrive à la conclusion que la Ville, en plus de construire avec la fondation, donne des conditions cadres pour la création de logement social. Les coopératives fixent elles-mêmes des conditions pour la création de 400 logements par année sur le territoire municipal.

M^{me} Charollais précise que dans le site de la gare des Eaux-Vives, la fondation a été le partenaire constructeur pressenti depuis plusieurs années. Elle a donc été associée aux démarches, aux discussions et a fait partie du jury du concours qui a abouti à la mise en place du projet. Formellement, le droit de superficie n'a pas encore été octroyé à la fondation par le Conseil municipal. Cette décision sera soumise au vote du Conseil municipal. Si ce vote intervient aussi tardivement, c'est parce qu'il semblait indispensable de s'assurer de la nature du projet avant d'octroyer une attribution du droit de superficie. Certaines solutions d'organisation n'auraient pas permis d'imaginer le principe d'un droit de superficie parce que les constructions auraient été trop imbriquées les unes dans les autres, ce qui aurait conduit à l'élaboration de montages de type propriété par étage avec des lots ou sur d'autres types de schémas, qui ne permettraient pas d'aboutir au même montage foncier. Il fallait d'abord disposer d'un projet pour pouvoir être assuré de la validité du montage foncier, ce qui est le cas depuis le rendu du concours.

Une commissaire relève que la question sur les attributions demeure. Elle demande pourquoi, dans le cas de la gare des Eaux-Vives, le projet a été associé à la fondation sans mise au concours préalable. Elle a compris que l'un des critères de sélection était la facilité de réalisation. Ceci donne l'impression que le Conseil administratif choisit les projets les plus faciles. Elle ajoute que c'est le Conseil municipal, au moment de la réception du PLQ, et non le Conseil administratif, qui a décidé d'octroyer l'un des immeubles à la coopérative de Sécheron. Quant au Clos-Voltaire, la Ciguë était déjà présente sur les lieux et ce n'est que par la suite que la Ville s'est associée avec elle.

M. Pagani explique le critère principal retenu pour les attributions. Le Conseil municipal a pris la décision, et ce avant l'entrée en fonction du conseiller administratif, de doter de 20 millions de francs de capital de départ la FVGLS. Il révèle avoir interprété cette dotation par un souhait du Conseil municipal de faire de la fondation son partenaire principal pour créer du logement bon marché. M. Mark Muller s'était engagé à construire des LUP à 3600 francs la pièce à l'année afin de créer un socle incompressible. Mais ce résultat se fait toujours attendre. La seule collectivité à parvenir actuellement à un tel résultat, directement après la construction du logement, c'est la Ville de Genève, en étant subventionnée à hauteur de 1000 francs par le Canton.

M. Pagani ajoute que 3600 francs la pièce par année correspond à 12 à 18% du taux d'effort maximal que la population peut accepter. Par ailleurs, il indique que d'autres projets font l'objet d'une mise au concours: l'immeuble de la place des Volontaires et celui devant le parc des Chaumettes. Ceux-ci ont pour but de diversifier la politique de la Ville de Genève, en mettant des droits de superficie à la disposition de coopératives à but non lucratif. Il fait remarquer que la coopérative des Rois, à but lucratif, s'est installée à Artamis sur les terrains de l'Etat. D'autre part, il favorise la FVGLS, car il considère que les mères avec des enfants à charge doivent être logées à des prix abordables, c'est-à-dire à 3600 francs la pièce par année, plutôt que de se retrouver à l'Hospice général. Le Conseil administratif pare actuellement au plus pressé parce que la politique cantonale fait défaut en ce qui concerne la mise à disposition de logements bon marché pour la population.

Une commissaire exprime son désaccord. Pour elle, l'interprétation du conseiller administratif quant au but de la dotation de la fondation est erronée. Le Conseil municipal n'a pas doté la fondation dans l'idée d'en faire le seul acteur, car il serait possible d'imaginer la création d'un fonds pour permettre aux personnes qui n'en ont pas les moyens d'entrer dans une coopérative. L'accès aux coopératives ne doit pas être une question de moyens financiers, mais de volonté et d'investissement personnel. Avec la politique menée par le Conseil administratif, qui consiste à ne pas concevoir les coopératives comme partenaires, leur accès est limité. Lors d'un débat, elle avait entendu M. Pagani dire que les coopératives étaient faites pour les bobos!

M. Pagani répond qu'il n'a pas dit que les habitants de la Cité Vieusseux étaient des bobos puisque, dans cette coopérative, il n'y a pas besoin, pour y entrer, de déposer 20 000 francs, ce qui n'est pas le cas pour toutes les coopératives.

Un commissaire, s'il a bien noté que la politique de la Ville de Genève favorise la Fondation de la Ville pour le logement social, s'étonne tout de même que les coopératives ne soient pas incluses, au départ, dans la réflexion.

M. Pagani prend l'exemple d'Artamis où il y a deux opérateurs: l'Etat et la Ville. La Ville de Genève a octroyé deux droits de superficie: le premier à la FVGLS et le deuxième à la CODHA. Dans le premier, les habitants peuvent accéder à du logement à 3600 francs la pièce par an. Dans l'autre, ils doivent mettre des fonds propres. Dans ces deux droits de superficie, on n'a donc pas la même catégorie sociale. Il aurait voulu que les 300 logements soient attribués à l'un comme à l'autre. Mais c'est M. Mark Muller qui a imposé la coopérative des Rois, à but lucratif. Ce n'est donc pas de son fait. Il rappelle avoir déjà exprimé sa politique qui consiste à faire du relogement des personnes en situation précaire une priorité, car il considère que cette tâche incombe à la collectivité. Il estime que cette politique a porté ses fruits, puisque, depuis son arrivée, 400 logements ont été créés alors que, sept ans auparavant, la Ville ne construisait pratiquement rien.

Une commissaire se déclare estomaquée par M. Pagani qui affirme que l'attribution a déjà eu lieu, et qu'il n'est plus possible de revenir là-dessus. Elle déplore le fait que le Conseil municipal ne pourra plus donner son avis au moment où il devrait se positionner. Son but n'étant pas d'opposer les coopératives aux logements sociaux, mais de développer un peu plus les coopératives, elle souhaite que la Ville de Genève se dote d'une politique plus volontariste, comme c'est le cas à l'Etat où 50% des logements reviennent à leur fondation et 50% à des coopératives. Elle rappelle que cette absence de politique est un des facteurs du taux faible de coopératives à Genève. Elle explique que l'ensemble du Conseil municipal souhaite développer les coopératives, et que la décision du Conseil administratif d'accorder la grande majorité des logements à la fondation va à l'encontre de cette volonté. Elle ajoute que non seulement la construction et la gestion d'une coopérative ne coûtent rien à la Ville, mais qu'au contraire la Ville reçoit des rentes foncières, qui renforcent le budget et contribuent à financer le social dont la Ville a tant besoin. D'autre part, elle souhaite revenir sur l'évocation de M. Pagani de 400 logements par année pour les coopératives en lui demandant d'où il tire ce chiffre.

M. Pagani explique que le Conseil municipal décidera de ce qu'il souhaite au sujet de l'attribution de la fondation, et que le Conseil administratif se réservera le droit d'en tenir compte, selon le principe de la répartition des pouvoirs. Il n'accepte pas qu'on lui reproche de ne pas soutenir les coopératives, car il les soutient depuis quarante-cinq ans! Toutefois, il faut prendre en compte la réalité,

c'est-à-dire qu'il y a un certain nombre de conditions préalables, qui doivent être remplies avant de pouvoir entrer dans une coopérative. Si le Conseil municipal estime nécessaire de créer des fonds de compensation pour les personnes précarisées qui souhaiteraient vivre en coopérative, le Conseil administratif reste ouvert aux propositions. Concernant les 400 logements, il indique que si la Ville ne les a pas elles-mêmes créés, elle les a favorisés. Par ailleurs, les nombreux PLQ favorisent les conditions cadres pour créer du logement et permettent notamment aux coopératives de s'implanter, comme le PLQ de la Forêt avec la création de plus de 1000 logements et le PLQ de la Cité Vieusseux, en cours d'élaboration avec la coopérative, qui permettra à plus de 500 logements de voir le jour. Il ajoute qu'à l'heure actuelle, une quarantaine de PLQ sont en souffrance, car ils attendent d'être réalisés, soit en cours de validation par le Canton et le Conseil municipal. Il invite les membres de la commission à aller consulter les fiches récapitulatives sur le site de la Ville de Genève, qui donnent l'évolution des immeubles en coopérative et des logements sociaux.

Un commissaire déclare qu'il était persuadé qu'il y avait des quotas pour la fondation et les coopératives. Il s'aperçoit que ce n'est pas le cas et se demande s'il faut conclure que cette absence de politique de la Ville de Genève permettrait au magistrat d'appliquer sa propre politique, qui dépend directement de la sensibilité personnelle du magistrat.

M. Pagani répond que la situation est plus compliquée, que le plan directeur communal, validé par le Conseil municipal, contient un certain nombre d'options politiques dont celle que la municipalité doit soutenir la FVGLS et créer des logements subventionnés à hauteur de 1000 francs la pièce par année afin de donner des conditions cadres de construction et de mise à disposition de logement pour la majorité de la population. Sur des petits terrains qui ne présentent pas une complexité comme celle du site de la gare des Eaux-Vives, des processus sont mis en route pour faire des appels d'offre et en attribuer un certain nombre à des coopératives. Toutefois, il considère que l'imposition de quotas serait une erreur, car chaque terrain présente des spécificités qui lui sont propres, et qui font qu'il se prête plus ou moins bien à des coopératives. Il en va différemment pour l'Etat, car il existe sur le territoire cantonal des terrains vierges, qui permettent de décider de quotas. Le conseiller administratif insiste sur le fait que cela ne relève pas de sa politique, mais que c'est simplement la réalité de construire en Ville de Genève qui s'impose.

Le président demande si formellement des règles écrites existent en termes de quotas.

M. Pagani répond par la négative.

Un commissaire demande si la Ville de Genève construit du logement en son propre nom.

M. Pagani rétorque que c'était son ambition au moment de son entrée en fonction de faire en sorte que la Ville mette en place plusieurs moteurs de construction pour les terrains plus complexes, que ce soit par le biais des coopératives, de la fondation ou de la Ville elle-même. Il explique que le Conseil administratif avait priorisé un terrain complexe, celui en pente derrière l'Alhambra, qui ne pouvait relever ni de la responsabilité de la fondation ni d'une coopérative. Comme ce terrain est une friche, les premières études de faisabilité ont été menées. Un crédit d'étude avait été demandé au Conseil municipal. Du fait des arbitrages que le Conseil administratif a dû mener, il a fallu repousser ce projet. Mais il insiste sur le fait qu'il n'a pas perdu l'ambition que la Ville se dote de trois postes supplémentaires pour mettre en œuvre les projets compliqués.

Un commissaire a compté (d'après les données fournies par M^{me} Charollais) le nombre de logements créés sur sept ans. A l'exception des chambres IMS, il est surpris d'arriver au nombre de 497. Il dénonce l'incomplétude des chiffres susceptibles d'induire en erreur. Il demande si la Ville connaît les différentes classes sociales ainsi que la différence de revenus de ceux qui occupent ces logements.

M. Pagani s'engage à fournir l'ensemble des chiffres qui doivent de toute manière être transmis à la commission des travaux et répond que l'information sur les classes sociales est facilement accessible par le biais de l'Office de la statistique.

Un commissaire remarque qu'il est difficile de connaître les différentes catégories sociales en raison du secret fiscal des communes. Il explique qu'il existe des coopératives qu'on pourrait qualifier d'historiques et celles syndicales, pour lesquelles un investissement préalable de 20 000 francs n'est pas nécessaire. La première catégorie de coopératives a construit dans les années 1950, ce qui leur permet aujourd'hui de disposer de fonds propres, nécessaires pour démarrer et proposer des parts sociales à la portée de chacun. Ces anciennes coopératives produisent du logement social pérenne imbattable puisqu'elles permettent l'accès à des quatre-pièces à 300 francs. En revanche, pour les coopératives créées par la suite, l'accès est fermé aux personnes dans une situation financière précaire. Ce sont donc deux cas de figure complètement différents, qu'il convient de distinguer. Il se demande si, lors du choix d'une coopérative, le Conseil administratif tient compte de cette distinction.

M. Pagani explique que le Conseil administratif a eu des contacts avec la faïtière des coopératives, qui a proposé sur la base d'un appel à projets de coopératives pour lesquelles un droit de superficie était mis en lice de composer un jury.

Une commissaire explique que, lors du traitement du projet de délibération PRD-55, une audition de l'Etat avait eu lieu où celui-ci avait appliqué un pourcentage d'attribution aux coopératives de l'ordre de 35%. Elle insiste sur le fait que le nombre de terrains du Canton est beaucoup plus élevé que celui de la Ville

et estime que l'application annuelle de critères strictement formels risquerait de s'avérer inadéquate. Elle relève que cette question est d'ordre plus général que celui de la motion traitée. Dans le cadre de la motion M-1137, le PLQ avait été étudié à la commission de l'aménagement et avait été accepté par celle-ci sans préciser qui allait réaliser les logements. Elle considère que la décision aurait dû être prise à ce moment-là, et qu'il serait maintenant difficile de revenir là-dessus. C'est pourquoi elle propose à la commission de se montrer proactive sur l'étude de nouveaux PLQ et de faire des propositions sur ceux-ci. Si le site de la gare des Eaux-Vives est complexe en raison du nombre élevé de projets différents, elle se demande cependant si, à plus petite échelle, ce n'était pas aussi le cas pour Artamis.

M. Pagani considère que le Conseil administratif mène une politique équitable vis-à-vis des coopératives. D'autre part, il souhaite soulever l'existence d'un autre problème. La Ville a besoin d'avoir une machine à produire du logement social qui fonctionne, c'est-à-dire la FVGLS. Il déplore le fait qu'à ce jour, seuls deux architectes soient salariés à la fondation. Depuis son entrée en fonction, il invite la fondation à se professionnaliser. Malheureusement, les démarches en ce sens se font attendre. Il estime qu'il serait judicieux de confier de gros projets ainsi qu'au moins 100 logements à construire par année à ces architectes afin d'encourager la fondation à se développer. C'est aussi pour cette raison qu'il tend à favoriser la fondation. Dans le cas qui nous occupe, cette dernière a été associée au projet de la gare des Eaux-Vives d'un bout à l'autre. C'est pourquoi ce serait une mauvaise politique d'ôter un immeuble du processus dans lequel la fondation s'est engagée.

Un commissaire précise que sur ce site, la Ville ne possède que trois parcelles sur six, les autres étant propriétés de l'Etat et des CFF.

Le président reprend les propos de M. Pagani au sujet du projet de délibération PRD-55, qui disait pouvoir vivre avec une répartition équitable en précisant qu'il faisait référence à l'article 2 du projet de délibération qui stipule que: «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.»

M^{me} Charollais répond que l'attribution dépend de la nature et de l'organisation du projet. Dans le cas d'Artamis, le projet retenu était composé de trois blocs distincts, qui ont pu être attribués séparément sous la forme de lots. En revanche, d'autres projets, issus du concours d'Artamis, auraient potentiellement pu présenter le même type de difficulté que le site de la gare des Eaux-Vives.

Une commissaire souligne que les coopératives s'adressent également à la classe moyenne, et que, s'il est honorable de défendre un certain type de classe, la classe moyenne a aussi le droit de bénéficier de logements. Elle entend l'argument de la complexité du cas de la gare des Eaux vives, mais elle n'est pas convaincue

par celui-ci, car elle doute qu'une micro-couche de coopératives soit si difficile à gérer. Elle considère qu'il s'agit là d'une question de volonté politique.

M. Pagani se déclare conscient de l'existence de cette problématique à Genève où aucun logement destiné à la classe moyenne n'a été construit depuis quatre ans. Il estime cependant que ce n'est pas avec des micro-projets en Ville de Genève que la classe moyenne va pouvoir se loger dans de bonnes conditions. Il considère que le changement de cette situation doit s'opérer au niveau cantonal par la modification de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). C'est pourquoi il s'est lancé dans l'élaboration d'un projet de loi visant à rétablir 60% de logements locatifs dont 28% pour la classe moyenne.

Le président intervient pour un rappel des lois cantonales. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) fixe à 3405 francs la pièce par an, c'est à dire en-dessous des 3600 francs que propose la Ville. Et la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet pendant dix ans de tenter de créer du logement en zone de développement.

Une commissaire revient sur le projet de délibération PRD-55 et demande si, en cas d'acceptation de celle-ci lors du vote, laquelle est probable, le Conseil administratif modifiera sa politique.

M. Pagani répond par l'affirmative. Si le projet de délibération PRD-55 est accepté, un quota sera proposé.

Une commissaire demande à M. Pagani si cela va à l'encontre de la politique qu'il souhaite mener.

M. Pagani ne pense pas que ce soit le cas. Si le Conseil municipal estime qu'il faut augmenter le pourcentage de coopératives, il n'y voit pas d'inconvénient.

Une commissaire rappelle que pour le magistrat, les coopératives ne sont pas aptes à mettre à disposition des logements pour les personnes en situation précaire. Or, il existe un fonds dans la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), destiné à aider ceux qui veulent entrer dans une coopérative sans avoir de fonds propres.

M. Pagani cite l'exemple du site d'Artamis. Il explique que les conditions cadres ne sont pas les mêmes pour le bâtiment de la fondation que pour celui de la coopérative des Rois. Les personnes souhaitant vivre en coopérative ont effectivement la possibilité d'emprunter les fonds propres, mais elles doivent les rembourser par la suite, ce qui est susceptible de les placer, au moindre problème, dans une situation précaire.

Un commissaire ne comprend pas la complexité actuelle des droits de superficie sur le site de la gare des Eaux-Vives, car il se souvient que, dans un

proche passé, chaque local était en lui-même un droit distinct et permanent de superficie (DDP).

M^{me} Charollais explique que le Registre foncier est devenu très pointu sur ces questions et insiste notamment sur la notion d'indépendance. Dans les cas similaires à celui-ci de la Gare des Eaux-Vives, les questions de superpositions se règlent avec des règles de servitudes et de maintien de structures bien précises, qui imposent aux parties inférieures de garantir la stabilité des parties supérieures. Elle émet des doutes sur la possibilité de division du site en micro-morceaux, car elle n'a personnellement jamais été confrontée à une situation similaire aboutissant à un tel résultat.

M^{me} Fauconnet Falotti explique que techniquement les DDP en volume, comme ils existent dans le droit français, n'existent pas en Suisse. En Suisse, pour découper des baux, il faut créer de la PPE. Ce montage avait été analysé dans l'hypothèse de la réalisation de la gare des Eaux-Vives. Il impliquait de faire une demande d'octroi d'un droit de superficie en saladier et d'effectuer à l'intérieur de celui-ci une division en lots de PPE. Mais ce montage créait d'autres types de solidarité entre les propriétaires des différents lots et les bénéficiaires pressentis. La FVGLS et la coopérative du Parking lui ont préféré un mécanisme qui permettait de conserver une certaine autonomie dans le processus du développement du projet.

Un commissaire remercie M^{me} Fauconnet Falotti pour ces éclaircissements qui montrent qu'il y avait un autre problème en sus de celui de la complexité.

M^{me} Fauconnet Falotti ajoute que la complexité du montage en PPE était telle, qu'il n'a pas été envisagé par les partenaires.

M^{me} Charollais évoque l'aspect de l'exploitation sur le long terme, qui est également entré en compte.

Un commissaire remarque que plusieurs ont utilisé le terme de classe moyenne. Il souhaiterait en rappeler la définition. La classe moyenne couvre de 70 à 150% du revenu médian, estimé à Genève à 80 000 francs/par an pour les ménages. Le revenu des ménages de la classe moyenne oscille donc entre 54 000 et 120 000 francs par an.

M. Pagani rebondit sur cette précision pour faire remarquer que, selon ces critères énoncés, les logements HBM sont accessibles à la classe moyenne.

Un commissaire demande si le Conseil administratif reçoit la correspondance de coopératives qui veulent faire une opération, et, le cas échéant, s'il tient un registre avec une liste d'attente pour les attributions.

M. Pagani confirme l'existence d'une liste. Il indique que le Conseil administratif reçoit les coopératives avant de les rediriger vers des appels d'offres.

Séance du 3 novembre 2014

Audition de M. Jan Doret, président du conseil de fondation, et de M. Damien Clerc, secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

La motion M-1137 et la proposition du Conseil administratif concernant la zone de Soubeyran PR-1091 seront abordés conjointement durant cette audition.

Le président explique que la FPLC est un observatoire incontournable en matière de logement coopératifs à Genève, raison pour laquelle les membres de la commission du logement souhaiteraient avoir l'avis de celle-ci sur la création d'immeubles dans le cadre du développement de la zone de la gare des Eaux-Vives (M-1137) et de la zone de Soubeyran (PR-1091).

M. Doret indique qu'il n'a pas de commentaire particulier sur ces deux objets, car il estime que les réponses doivent provenir de l'Etat ou de la Ville. Il explique que la FPLC fait office d'opérateur immobilier, chargé du fait de la loi d'acquérir des terrains pour les mettre ensuite à disposition en droit de superficie soit à des coopératives soit à des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public. Dans cette tâche, la FPLC s'attache à maintenir un certain équilibre. Son rôle ne consiste pas à participer à l'élaboration de PLQ. La FPLC souhaite que les instances concernées (les coopératives et fondations immobilières) puissent prendre part à cette tâche plus en amont, afin d'éviter que celles-ci ne reçoivent un «paquet déjà ficelé». La connaissance du lieu permet aux coopératives d'instruire un programme de répartition de logements en tenant compte des rapports avec le reste du quartier.

Cette instruction, moins sujette aux oppositions, facilite l'achat de terrains groupés pour la conception d'un PLQ dans lequel des parties seront dévolues à des PPE et des parties à des coopératives ou des fondations. Les achats s'effectuent souvent avec des vendeurs privés, qui ont la possibilité d'intégrer une coopérative pour obtenir une promesse de PPE, promesse qui est un élément déclencheur favorable pour des vendeurs, surtout lorsque ceux-ci ont un certain âge et n'ont pas d'héritiers intéressés par le bien. M. Doret indique que la FPLC prévoit dans les actes notariés des conditions fermes afin, en cas de démantèlement ou de faillite d'une coopérative, que le bâtiment soit transféré à une autre coopérative ou, si cela ne peut être le cas, que l'ensemble de ce qui a été construit revienne à la fondation en droit de superficie pour être réattribué.

Questions des commissaires

Une commissaire indique qu'il y a quelques semaines M. Pagani et ses services sont venus expliquer que le dossier de la gare des Eaux-Vives était déjà avancé, et que l'attribution était déjà effectuée, mais pas validée. Elle demande

quelles seraient encore les possibilités d'ouverture sur ce dossier pour l'octroi à deux coopératives de deux des six immeubles qui vont être construits.

M. Doret se déclare emprunté, la FPLC n'ayant pas été approchée pour être actrice dans ce périmètre. En effet, lorsque la ville est propriétaire de parcelles, elle n'a pas de raison de passer par la FPLC puisqu'elle peut octroyer elle-même le droit de superficie. Si, pour des raisons financières ou autres, la Ville fait appel à la Fondation, au risque de créer certaines tensions avec l'Etat, celle-ci fera en sorte d'apporter son aide. Mais, tant qu'elle n'est pas sollicitée, elle n'entre pas en matière.

M. Clerc ajoute que le Canton, également propriétaire d'une parcelle sur ce périmètre, a fait un appel d'offre public pour l'octroi d'un droit de superficie. Celui-ci a fait l'objet d'une publication dans la *Feuille d'avis officielle (FAO)*. Puis, un ou deux lauréats ont été désignés pour l'attribution de ce droit. L'auditionné précise que cela ne concerne que le Canton, la FPLC n'étant pas compétente en matière foncière.

Est-ce que la FPLC a connaissance de ce dossier au niveau étatique, le projet ne concernant pas seulement les six immeubles dévolus à la Ville, mais aussi ceux de l'Etat?

M. Doret répond par la négative.

Un commissaire demande si, lors de l'octroi d'un terrain à une fondation, il s'agit également d'un droit de superficie.

M. Doret répond par la négative. Il explique que le droit de superficie n'existe pas dans ce cas, car les entités publiques ne se versent pas de rentes entre elles. Cependant, ceci peut exceptionnellement se faire à la demande d'une commune qui se trouverait en difficulté financière. Toutefois, la FPLC privilégie l'option du prêt pour faciliter les réalisations. Ces opérations sont évidemment effectuées sous la surveillance de l'Etat.

Le même commissaire comprend qu'il existe différents types de coopératives: plus ou moins grandes, plus ou moins participatives. Il demande si, par définition, une coopérative, légalement bien définie, ne devrait pas être à but non lucratif. Et, si tel n'est pas le cas, il se demande quel serait l'intérêt de créer une coopérative de ce type.

M. Doret considère que cela pourrait présenter un intérêt juridique de par la forme intéressante de la coopérative. Il rappelle qu'il n'appartient pas à la FPLC de se porter procureur général des coopératives en déterminant quelles sont les bonnes et les mauvaises. D'autre part, il indique que la FPLC travaille avec le groupement des coopératives, reconnu d'utilité publique. Si une coopérative souhaite acquérir un terrain de la fondation, elle doit se former au préalable comme

cela a été le cas pour la coopérative de la rue de Berne 22. Il indique aussi qu'il existe des coopératives, qu'il ne citera pas, montées par des entrepreneurs. Cela leur permet, comme ils maîtrisent le sujet de la conception à la réalisation, de réaliser des économies et une mise en commun des parts de risque. Le fait de travailler entre différents corps de métiers ne semble pas a priori condamnable.

Le même commissaire remarque que le droit des obligations contient une centaine d'articles sur la société coopérative, mais qu'il n'est jamais fait allusion à la société coopérative d'habitation. Il se demande donc où se trouvent les sources du droit concernant ce type particulier de coopératives. Il suppose que celles-ci ne se trouvent qu'au niveau cantonal puisqu'il n'y a pas de reconnaissance au niveau fédéral en la matière. La loi ne définissant pas ce qu'est une coopérative d'habitation, il n'existe à ce jour aucune jurisprudence de litiges en la matière, tranchés par le Tribunal fédéral.

M. Doret cite parmi les aspects particuliers aux coopératives la qualité du rapport des locataires avec les immeubles. Les coopérateurs sont animés d'un réel souci d'entretien de l'immeuble, qui ne se retrouve pas aussi fortement dans les autres types de locations.

Pour obtenir des renseignements sur les coopératives, il invite à consulter les sites internet des différentes coopératives qui constituent le groupement des coopératives ainsi que le site de la FPLC. Par ailleurs, il explique que l'accès à des emprunts bancaires est facilité à partir du moment où l'ensemble des coopérateurs est censé offrir les garanties nécessaires sur le plan financier, et ce, notamment, par le groupement faitier de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) ou par certaines banques. Mais, il rappelle que les coopératives doivent, dans tous les cas, avoir les 5% de fonds propres avant de contracter un emprunt.

M. Clerc explique que la tendance est à la création de coopératives spécifiques pour chaque projet afin d'éviter que certains coopérateurs ne doivent payer pour d'autres.

M. Doret ajoute que, de cette manière, l'entretien de l'immeuble est plus ciblé.

Une commissaire remarque que la motion M-1137 montre que la Ville de Genève pourrait faire plus en matière de développement des coopératives. Elle demande quel est l'avis de la FPLC en tant qu'observateur sur la question de savoir si la Ville de Genève a tendance à privilégier la fondation plutôt que les coopératives.

M. Doret annonce qu'il n'a pas d'avis sur la question. Il indique que si la Ville est interpellée par le municipal pour une demande de collaboration sur un objet avec la FPLC, cette dernière est à disposition pour faire du portage. En revanche,

si la Ville préfère agir directement pour ses propres biens immobiliers, cela ne pose pas de problème à la fondation.

M. Clerc explique que bon nombre de coopératives se plaignent à la FPLC de ne pas être suffisamment fournies en terrain. Malheureusement, chaque fois que la FPLC effectue une attribution, elle fait inévitablement plus de déçus que d'heureux surtout que la liste des coopératives peu ou pas encore servies est plutôt longue.

M. Doret indique que la FPLC aimerait agir dans le périmètre de la Praille-Acacias-Vernet (PAV). A cet égard, la FPLC s'est vu proposer d'intégrer un des groupes pour une offre concernant la caserne des Vernets. La FPLC aurait souhaité pouvoir y répondre, mais elle ne pouvait pas se permettre de mettre en garantie de risque les fonds LUP dont elle bénéficie, comme l'exigeait le cahier des charges des différents groupes en compétition. Dans le secteur Praille-Acacias-Vernet, les collectivités publiques sont propriétaires de près de 82% du territoire. La FPLC souhaiterait pouvoir jouer un certain rôle, mais le problème c'est qu'à Genève les grands projets sont privilégiés. Il n'y a pas d'autres lieux au monde où un grand centre commercial, comme celui de MParc La Praille, qui fonctionne bien, serait déplacé pour être transformé en parc public. Avec toutes les études sur la mobilité douce, la renaturation des cours d'eau, l'habitat potager, l'écoquartier, ce projet coûterait 500 millions.

En tant que syndicaliste, sa préoccupation majeure est celle de l'emploi. Or le site en question compte 4000 entreprises et 20 500 emplois. En sachant qu'il y a des entreprises prêtes à jouer le jeu, car elles ont trop de surfaces ou occupent des locaux obsolètes par rapport aux besoins actuels, il faut mandater une étude sérieuse sur la faisabilité économique du projet afin de déterminer les lieux où seront regroupées les entreprises et la parcelle dévolue à la création de logement. Les premières enquêtes ont été réalisées puis gommées de l'ensemble des aspects étudiées. Sur ce point M. Pagani a raison. Actuellement, les études sont au point mort. Les seules études sérieuses qui ont abouti touchent à la décontamination des parcelles polluées.

Une commissaire relève que M. Doret a indiqué n'avoir pas été en contact avec le projet des trois coopératives prévues sur la parcelle cantonale dans le cadre de la motion M-1137. Des attributions auraient-elle été effectuées en faveur de coopératives par d'autres instances de l'Etat que la FPLC?

M. Clerc répond qu'il existe trois cas de figure:

- l'Etat attribue directement ses droits à bâtir;
- la FPLC octroie les droits à bâtir suite aux acquisitions effectuées;
- l'Etat dote la fondation de terrains, qui devient alors juridiquement propriétaire et se charge de l'octroi du droit de superficie.

Une commissaire en déduit que l'action de la FPLC ne concerne qu'une partie des droits de superficie, attribués par le Canton aux coopératives. Lors d'une précédente audition, il avait été fait mention d'une répartition de l'ordre d'un tiers pour les coopératives, un tiers pour les fondations et un tiers libre d'attribution. Elle demande si cette répartition est toujours en vigueur.

M. Clerc explique que, d'après la loi, l'attribution des droits à bâtir doit être effectuée à parts égales entre les coopératives d'habitation et les fondations immobilières de droit public, mais au minimum à hauteur de 35% de droit à bâtir. Ceci laisse une réserve de 30%, si la FPLC le souhaite, pour faire un autre type de logement, comme du logement libre. En principe, la totalité des droits de bâtir de la fondation est attribuée. Jusqu'à récemment, le terme de «fondation immobilière de droit public» était compris au sens large du terme. Les fondations communales et cantonales ont demandé à la fondation de revoir ce principe et d'effectuer une répartition entre fondations immobilières de droit public, fondations HBM, fondations immobilières communales, coopératives d'habitation et certaines fondations immobilières communales, telles que celles de Lancy, d'Onex et de Confignon, servies généreusement.

Une commissaire relève qu'actuellement les logements LUP n'atteignent pas les 20% prévus. Dans ce pourcentage, les logements HBM ne représentent qu'une minorité. Elle demande si la FPLC tient compte de ce retard de mise à disposition de logements LUP.

M. Doret confirme que le logement HBM est une propriété inscrite dans la loi dont la fondation est chargée. Mais il admet que ce que la fondation met à disposition ne permet pas de réaliser cet objectif. Il indique que la FPLC crée un minimum de PPE pour permettre des échanges parcellaires, qui ne pourraient se réaliser sans vases communicants.

Un commissaire demande s'il existe des coopératives d'habitation qui n'ont pas pour but de mettre à disposition du logement social.

M. Doret répond que celles-ci pourraient exister. Il s'agirait de coopératives qui décideraient de ne pas faire de demande de fonds LUP. Cela pourrait constituer une alternative intéressante aux PPE, difficiles à gérer, parce que ces coopératives ne seraient soumises à aucun contrôle de taux d'occupation ni de taux d'effort.

Un commissaire demande si en pratique ces coopératives existent.

M. Doret répond qu'il ne sait pas, mais qu'en tout cas la fondation n'a pas de rentes de droit de superficie avec des coopératives «bon chic, bon genre».

M. Clerc estime que la coopérative des Rois rentre dans cette catégorie.

Un commissaire demande quels sont les éléments qui distinguent fondamentalement le logement social issu d'une fondation de celui issu d'une coopérative.

M. Doret répond que les différences n'existent pas entre ces deux catégories, mais dans les programmes et les typologies de chaque coopérative. Certains logements sociaux sont similaires alors qu'ils sont issus pour les uns des coopératives et d'autres de fondations.

Un commissaire demande s'il n'y a pas certains éléments de la coopérative qui font que, toutes choses restant égales par ailleurs, le logement social issu d'une coopérative le sera un peu moins que celui issu d'une fondation.

M. Doret répond que ce n'est pas le cas.

Une commissaire constate que la FPLC peut en quelque sorte piloter, donc décider de l'implantation de coopératives, de PPE et de logement social, en fonction des besoins. Elle demande aux auditionnés s'ils connaissent un quartier qui aurait bien fonctionné avec ces différentes typologies de logements.

M. Clerc précise que jusqu'à aujourd'hui, la fondation n'a pas eu suffisamment de volume pour parvenir à la création d'un quartier entier. Il indique que la FPLC s'attache à essayer de maintenir un certain équilibre. Il prend en exemple le cas du haut de la rue d'Aire en Ville de Genève où la fondation a déjà acquis trois parcelles. Comme les parcelles sont entourées de fondations HBM, la FPLC aura plutôt tendance à privilégier l'attribution aux coopératives, assurant ainsi un rééquilibrage. A contrario, si les parcelles se trouvaient à Thônex, par exemple, la démarche serait peut-être inverse. Les réflexions sont toujours menées de cas en cas.

M. Doret ajoute que, sur ce plan, la fondation jouit d'une autonomie relativement restreinte. Une commission d'attribution des fonds LUP existe, qui est en rapport avec les instances de l'Etat concernées. Celle-ci s'occupe de veiller à l'équilibre d'une certaine mixité sociale et d'une mixité ponctuelle entre logements et activités. Le rôle de la fondation est de saisir les opportunités qui se présentent. Ce serait outrepasser son rôle que d'en revendiquer davantage.

Un commissaire prend le cas où il y aurait plusieurs parcelles contiguës sur lesquelles un immeuble avec trois entrées serait construit. L'immeuble aurait deux propriétaires. Si le premier propriétaire attribue deux entrées à une coopérative, cela ferait-il sens que l'autre propriétaire prenne la même coopérative pour la troisième entrée ou faudrait-il que l'entrée soit remise en jeu afin d'être ouverte à toutes les coopératives?

M. Doret répond que cela dépend de l'état d'avancement des dossiers. Si ceux-ci sont coordonnés, la coopérative déjà présente aura effectivement avantage à assurer un regroupement. La FPLC, dans son engagement à effectuer des attributions 50/50 entre fondations immobilières et coopératives, n'entreprend pas des attributions à parts égales pour chacun des périmètres, les différents bénéficiaires n'étant pas tous soumis au même régime. En effet, les fondations immobilières sont soumises à l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), ce qui n'est pas le cas des coopératives qui relèvent du droit privé. Effectuer une répartition 50/50 sur une parcelle impliquerait donc l'assujettissement des coopératives à des procédures AIMP.

M. Clerc indique que le conseil de la FPLC va dans le sens des économies d'échelle. Il cite l'exemple du quartier des Ouches, qui compte quatre maîtres d'ouvrages. Dans ce cas, la démarche présente un intérêt architectural. Elle a cependant nécessité de nombreuses séances de coordination pour arriver à la finalisation du PLQ. La FPLC privilégie la rationalité dans le but d'atteindre les loyers les plus bas possibles pour les LUP.

Une commissaire comprend que la FPLC n'intervient pas au niveau des PLQ. Elle se demande toutefois si l'intervention de la fondation, qui a lieu en amont, ne va tout de même pas exercer une influence sur le PLQ.

M. Doret répond par la négative. Il insiste sur le fait que la conception d'un PLQ n'appartient pas à la fondation. C'est aux récipiendaires futurs que revient la tâche de déterminer ce qui se passe sur le terrain.

Une commissaire demande si la fondation, lorsqu'elle attribue un terrain, intervient sur le projet.

M. Doret répond que la fondation ne va pas intervenir, à moins d'être expressément sollicitée. Le souhait de la fondation est que les différents acteurs qui vont utiliser le terrain puissent, en cas d'un renouvellement parcellaire, participer à la conception du PLQ, avant même que celle-ci ne soit formellement propriétaire.

Un commissaire demande si le protocole d'accord sur le logement, signé par l'association des communes genevoises et par l'Etat de Genève du temps de M. Muller, et qui fixe l'aune de constructions subventionnées par rapport à celles issues du marché libre, existe toujours.

M. Doret répond que celui-ci est toujours en vigueur, mais qu'il est difficilement appliqué. Ce protocole avait été signé en deux temps. L'ASLOCA n'avait pas participé à la première phase, mais à la seconde, en remettant en cause deux choses: les proportions – l'objectif de LUP est passé de 15 à 20% – et la temporalité de réalisation, qui a été gommée.

Séance du 8 décembre 2014

Audition de M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières au Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE), accueilli pour traiter conjointement la motion M-1137 et la proposition PR-1091

Le président explique que la commission travaille sur la motion M-1137 et sur une proposition du Conseil administratif (PR-1091) pour lesquelles la commission du logement souhaite entendre un représentant du DALE afin de comprendre:

- les différences entre la Ville de Genève et l'Etat quant à l'attribution en droit de superficie;
- la manière de travailler avec les coopératives;
- la création de logement social.

Le président transmet la première question envoyée: «Serait-il possible d'obtenir des exemples comparatifs entre le fonctionnement des LUP HBM en coopérative d'habitation et de celui de ces mêmes logements en main de fondation immobilière de droit public, particulièrement en ce qui concerne les critères d'accès?»

M. Dao répond qu'il n'existe pas de différence dans les critères d'accès entre ces deux types de LUP HBM. Dans les deux cas, le DALE tient compte de deux critères: le taux d'effort qui représente la part du revenu, consacrée au loyer, et le taux d'occupation, c'est-à-dire le nombre de personnes qui occupent le logement. Le taux d'effort appliqué se calcule en fonction du taux d'occupation. Ces règles sont clairement édictées dans la LGL. La différence de régime ne se situe donc pas au niveau de l'accès au logement, mais en cours de bail et dans le contrôle annuel, effectué par l'Office du logement. Le Conseil d'Etat a décidé de faire des coopératives d'habitation l'un des quatre piliers de la politique du logement cantonale. Des dispositions d'assouplissement du contrôle des coopératives ont ainsi été prises dans le but de favoriser le développement de celles-ci. La LGL assouplit la surtaxe pour les coopérateurs, plafonnée pour les coopératives à 5000 francs la pièce par an, ce chiffre comprenant le loyer plus la surtaxe. Pour les coopératives, le mécanisme n'est donc pas celui de la résiliation de bail pour le déplacement du taux d'effort, l'objectif de l'Etat étant que les coopérateurs puissent rester dans la coopérative dans laquelle ils ont investi et se sont investis. Par ailleurs, une certaine souplesse administrative est pratiquée concernant le taux d'occupation, la résiliation intervenant à un TO + 4 par rapport au TO + 3 énoncé par la loi. L'Office du logement admet donc une pièce de plus que ce qui est prévu par la réglementation. Ceci signifie que si un couple rentre, selon les normes, dans un quatre pièces et se sépare par la suite, la personne qui se retrouve seule dans l'appartement de quatre pièces ne sera pas mise dehors. Ce sont donc ces deux éléments en cours d'exploitation et non au moment de l'accès qui différencient le régime LUP HMB pour les coopératives de celui des fondations immobilières de droit public.

Un commissaire a connaissance du fait que le contrôle de l'Etat s'effectue pendant la période LGL. Il souhaiterait savoir ce qu'il advient après vingt-cinq ans, c'est-à-dire lorsque le logement n'est plus soumis à ce système. Il se demande si la surtaxe dure uniquement le temps du contrôle et, le cas échéant, si le loyer retombe au prix initial une fois passée cette période.

M. Dao rétorque que la surtaxe est liée au contrôle LGL. Il explique que, généralement, le contrôle LGL est reconduit après vingt-cinq ans, le droit de superficie durant nonante-neuf ans. La plupart des immeubles peuvent ainsi être remis sous contrôle LGL. Après vingt-cinq ans, il est envisageable de prendre en compte les événements possibles sur le cours d'exploitation de l'immeuble, ce qui permet la réalisation d'un nouveau plan financier avec les comptes mis à jour. A partir de ce plan, l'Office du logement peut reconventionner le contrôle sur les vingt-cinq prochaines années, et ainsi de suite. Toutefois, il est possible pour l'Etat de s'engager à effectuer le contrôle sur nonante-neuf ans à travers une convention.

Un commissaire demande si le loyer d'un couple, qui gagnerait 300 000 francs par année et vit dans un cinq-pièces, retombera au prix coûtant pour la coopérative au moment de la fin du contrôle LGL.

M. Dao répond que, dans ce cas, le loyer retombe au prix coûtant. Mais, d'expérience, il ne connaît pas de situation où un logement aurait été attribué à des personnes avec des revenus bas au moment de l'accès, tout en sachant que ceux-ci pourraient potentiellement tripler leurs revenus. Il estime que les profils de demandeurs pour les coopératives sont des personnes à cibles des loyers créés. Il ne nie pas le risque de voir une personne à 300 000 francs de revenus bénéficier de ce type de logements. Mais il considère que ce risque reste marginal.

Au commissaire qui remarque qu'il n'a été fait mention que du revenu des locataires et non de leur fortune, M. Dao explique que la fortune est plafonnée à 25 fois le loyer annuel. Par exemple, un locataire avec un loyer annuel de 20 000 francs ne devra pas posséder une fortune excédant 500 000 francs. Quant au taux d'occupation, M. Dao indique que l'Etat tolère à l'accès TO+2 mais il précise qu'il s'agit d'un plafond. Le propriétaire est donc libre d'admettre un taux d'occupation plus bas, comme du TO+1 ou du TO+0.

Un commissaire a apporté un exemple d'une convention LUP de l'Etat, qui fait mention d'une exception au niveau du taux d'effort à l'accès. Lors de cette première mise en location, il est en effet possible de déroger aux conditions d'accès pour permettre aux coopérateurs ayant participé à la mise en place du projet d'accéder au logement. Le commissaire se demande s'il faut déduire que certaines conditions d'accès ne sont pas appliquées à certaines catégories de coopérateurs.

M. Dao explique que le contrôle est effectué pour tout un chacun. La différence réside dans l'absence de conséquences attachées au fait qu'un potentiel locataire dépasse le barème d'entrée. Une convention LUP est en général élaborée dans le but de déroger au règlement. Si le projet s'inscrit dans le règlement de la LGL, il n'y a pas de raison de faire une convention puisque les dispositions réglementaires sont prévues par la loi. La convention se réalise sur réquisition de l'opérateur qui doit invoquer de justes motifs pour que sa demande aboutisse. Il s'agit donc d'une possibilité qui, lorsqu'elle est demandée, est soumise à examen et validation de l'Etat de Genève.

Un commissaire se demande quelle serait la marge de manœuvre de la Ville en tant que superficiant quant à la fixation de règles, qui irait au-delà ou en deçà de la loi cantonale.

M. Dao répond que cela ne dépend pas de lui, mais que, généralement, lors d'une dérogation dans le cadre d'une convention, celle-ci est en faveur du locataire. Mettre des conditions plus contraignantes que la loi paraît par conséquent inenvisageable.

Le même commissaire déduit de cette réponse que la Ville peut décider, en tant que superficiant, d'être plus sociale que la loi cantonale.

M. Dao confirme et précise que Genève est le seul canton de Suisse à effectuer pareils contrôles en cours de bail, qui nécessitent de faire parvenir tous les six mois plus de 20 000 courriers aux locataires.

A la commissaire qui souhaiterait connaître le taux de coopératives construites par rapport aux autres types de logements, M. Dao répond que ce chiffre n'est pas facile à déterminer, car un grand nombre de coopératives se construisent toutes seules et ne sont donc pas supervisées par l'Etat ou par des communes. A sa connaissance, le dernier recensement fédéral date de 2000 et le taux de coopératives s'élevait à 9%. Il indique que, dans le cadre de la politique menée par l'Etat en vue de favoriser les coopératives, les derniers terrains ont majoritairement été attribués aux coopératives d'habitation, comme ce fut le cas à la gare des Eaux-Vives, à la gare de Chêne-Bourg ainsi qu'à la gare de Lancy Pont-Rouge. Il précise que, comme ces attributions sont récentes, la plupart des logements ne sont pas encore sortis de terre. D'autre part il explique que les coopératives d'habitation à Genève utilisent plutôt le système HM que HBM, le premier offrant plus de souplesse. Le plafond de loyer HM est en effet un peu plus élevé au départ, ce qui permet une plus grande mixité de revenus dans l'immeuble.

A la commissaire qui demande combien de coopératives seront présentes sur le site de la gare des Eaux-Vives, M. Dao explique que l'Etat a souhaité avoir un seul opérateur sur ce projet. L'Etat a porté son choix sur un groupement de coopératives, la Fédération des Eaux-Vives, qui a proposé un projet intergénérationnel

avec trois coopératives. Chacune gère un type de population: des étudiants, des personnes âgées et des familles. L'auditionné indique qu'il était important que ce projet soit supervisé par une coopérative avec de l'expérience opérationnelle, étant donné la complexité de celui-ci, qui devrait comporter environ 100 logements.

Un commissaire demande s'il arrive souvent que l'Etat attribue à des opérateurs différents des bouts d'immeubles, de telle manière qu'un seul et même immeuble puisse compter trois coopératives différentes.

M. Dao répond que cela s'est déjà produit, mais que généralement l'Etat recherche une certaine unité morphologique. Cela est envisageable suivant la taille du projet, mais moins évident à mettre en œuvre, principalement en raison de la coordination et des coûts engendrés par celle-ci.

A la commissaire qui se demande quels sont les avantages des coopératives de logement pour l'Etat, M. Dao explique que:

- premièrement, le statut juridique de la coopérative en fait du logement non spéculatif. Les coopératives sont en effet 30 à 40% moins chers que le parc ordinaire locatif. Comme les coopératives ne versent pas de rétribution, le rendement qu'elles dégagent leur est directement reversé. Les coopératives n'ont pas de but d'enrichissement individuel. Elles n'ont donc pas d'intérêt à augmenter les loyers;
- deuxièmement, il existe un intérêt au niveau du portage social des projets. En effet, les unités coopératives, à un degré plus ou moins grand, parce qu'elles comptent des coopérateurs qui participent financièrement, s'impliquent dans la gestion et l'exploitation de l'immeuble et apportent un soin particulier au bâtiment;
- troisièmement, dans le cas des coopératives, un opérateur privé investit à la place de l'Etat. Ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une fondation de droit public, qui, pour construire, doit être dotée par le Canton.

Une commissaire imagine que, comme l'Etat met à disposition un terrain qu'il loue, un certain bénéfice doit être dégagé au bout de nonante-neuf ans. Outre cet avantage, les coopératives mettent à disposition des logements bon marché, ce qui permet à l'Etat de faire des économies, dans la mesure où si plus de personnes trouvent à se loger à des prix accessibles, moins demanderont de subventions. Elle demande si le retour sur investissement de l'Etat pour les coopératives a été chiffré.

M. Dao répond que cela n'a pas été chiffré en tant que tel. Il est indiscutable que la rente de superficie rapporte un bonus pour la collectivité, celle-ci rapportant deux à trois fois le prix du terrain de base. En termes de rentrée foncière, c'est donc intéressant. Mais il faut mettre cet élément en balance avec les subventions cantonales ou communales allouées, qui relativisent quelque peu le profit réalisé. D'autre part, le bilan social s'avère également difficile à évaluer car il

s'agit d'une considération qualitative. L'auditionné prend l'exemple du secteur des Ouches, où les fondations de droit public cantonales sont majoritairement propriétaires, mais où une coopérative a été introduite par la Ville, la CODHA. De l'avis de tous les habitants du quartier, les coopérateurs, très impliqués dans la vie de quartier, la rendent plus agréable.

Un commissaire se demande si un système de loterie a déjà été imaginé pour l'attribution des logements en coopératives. Dans la mesure où le coopérateur ne quitte en général plus son logement, car il n'y aurait aucun sens pour lui d'en trouver un plus petit où il paierait le double, il s'agit d'une véritable rente de vie. Il n'y a pas de raison que toutes les personnes, qui remplissent les conditions financières d'accès, ne puissent avoir la chance d'y accéder. Un système de loterie pourrait ainsi être imposé par le superficiant qui accorderait le terrain au propriétaire à cette condition sine qua non.

M. Dao répond que cela ne regarde pas l'Etat chargé de s'occuper du contrôle, mais relève de la compétence du propriétaire. L'office genevois contrôle que les conditions d'accès soient remplies par le candidat. Mais il ne choisit pas les personnes soumises comme candidates. Qu'il y ait une loterie ou non ne changerait en rien le rôle d'autorité de contrôle de l'Etat.

Un commissaire estime qu'il s'agit d'un élément distinctif important entre la coopérative et la fondation. Dans le cas d'une coopérative, l'Etat renonce au choix des locataires, qui s'effectue par la coopérative. Alors que dans le cas d'une fondation, le choix s'effectue sur la base d'une liste d'attente de la fondation.

Un commissaire souhaiterait avoir plus d'informations au sujet de la récente aspiration de l'Etat à essayer de subventionner ses propres projets à travers ses propres droits de superficie. Il cite l'exemple de la passerelle des Vernets sur laquelle l'Etat entend s'engager pour cinquante ans et estime que cette pratique constitue un frein à la construction de logements, particulièrement à celle de logements sociaux. En outre, il considère que les opérateurs sociaux, que ce soit les coopératives ou les fondations, ont besoin d'une distance afin de parvenir à faire tourner le plan financier.

M. Dao répond que c'est une bonne remarque. Il explique qu'il existe deux types de terrains de l'Etat. Les premiers sont les terrains simples où il n'y a pas de portage foncier à prévoir ni de portage de financement d'équipement, de dépollution par exemple. Cette première catégorie de terrains s'attribue facilement à des coopératives débutantes, dotées de peu de moyen financiers. L'Etat met toutefois à la disposition des coopératives un certain nombre de mécanismes financiers d'aide, comme des prêts aux coopératives et aux coopérateurs.

Dans le cas des projets actuels, qui présentent des complexités opérationnelles caractéristiques de la deuxième catégorie de terrain, comme le CEVA ou

le PAV, les charges foncières sont élevées parce que ces projets requièrent l'achat de matériel pour démolir le bâtiment et le décontaminer. Dans la mesure où ces dépenses sont acceptables par le plan financier, elles sont mises à la charge de l'opérateur en termes de préfinancement. Le plan doit pouvoir tourner et permettre d'arriver au plafond de loyer fixé par le canton. Des négociations sont en général entreprises entre l'opérateur, le superficiant et le superficière pour déterminer qui prendra en charge quoi et à quelles conditions. Le superficiant peut notamment décider d'abaisser la rente de superficie pour compenser l'effort de l'opérateur sur les préfinancements en coûts fonciers. En ce qui concerne la caserne des Vernets, si quelqu'un fait une offre, c'est qu'il estime qu'il peut gagner quelque chose dans cette opération.

Un commissaire dit avoir connu le système HBM, HLM, HCM, mais ne pas vraiment saisir ce que sont les LUP. Il souhaiterait connaître la différence fondamentale entre ces types de logements.

M. Dao répond que la différence principale est la durée du contrôle. Ce dernier s'effectue sur une période de vingt-cinq ans pour les HBM, HLM et HCM, contre une période d'au minimum cinquante ans pour un opérateur privé et ad aeternam s'il s'agit d'un opérateur public. En outre, les types de financements prévus ne sont pas les mêmes. Des crédits d'investissements sont en effet prévus pour les LUP à la place des subventions. L'idée des LUP est de créer un parc pérenne de logements sociaux, qui, d'après la loi, devrait à terme atteindre 20% du parc locatif du canton.

Un commissaire remarque que l'Etat peine à atteindre les 10%. Il relève qu'il aurait été possible de modifier les lois concernant les immeubles subventionnés en portant la durée du contrôle à x années au lieu des vingt-cinq ans initialement prévus. Il demande ce qui justifie fondamentalement la création d'une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique.

M. Dao indique ne pas avoir été présent au moment du vote de la nouvelle loi en 2007. Contextuellement, ce vote intervenait après une période de vingt ans d'une guerre cantonale du logement entre les partenaires sociaux et immobiliers. Lors du vote sur l'accord sur le logement en décembre 2006, le politique a estimé qu'il était plus simple de créer une nouvelle loi, car à l'époque la LGL était soumise à référendum. Donc, si la LGL avait été modifiée, elle aurait dû passer devant le peuple, ce que le législateur ne souhaitait manifestement pas. Actuellement des projets de fusion des deux lois (qui aboutira probablement courant 2015) sont en cours afin de simplifier le système.

Un commissaire constate que le système de convention donne l'impression d'une adaptation à chaque cas. Il se demande s'il ne serait pas plus simple de constituer une réglementation commune à tout un chacun, qui permettrait de préserver le principe d'égalité de traitement.

M. Dao explique que cette idée d'uniformisation rentre dans les travaux lancés récemment. Actuellement, la convention est uniquement utilisée pour la catégorie HM LUP, car celle-ci n'est pas prévue en tant que telle dans la loi. Il n'y a pas de raison valable de faire une convention HBM LUP en partant du principe que toutes les dispositions sont contenues dans la loi. S'il s'agit de prolonger le contrôle au-delà des vingt-cinq ans, une ligne suffit: «L'Etat s'engage à contrôler» sans nécessiter l'élaboration d'une convention.

Un commissaire indique que cet élément avait été soulevé par la commission pour l'étude de la proposition PR-1091 et demande comment cela se fait que ce projet fasse mention d'une convention LUP HBM.

M. Dao considère qu'annoncer une potentielle convention est un principe de précaution.

Un commissaire relève que la convention avait l'air d'être plus avancée qu'au stade de simple principe de précaution. Par ailleurs, il se demande si l'Etat, lorsqu'il travaille avec des coopératives, le fait avec des coopératives qui ont pour but la création de coopératives.

M. Dao explique que le Conseil d'Etat avait demandé en 2001 que les coopératives se fédèrent autour d'un organe pour éviter les demandes individuelles. Depuis, l'Etat travaille avec un groupement de coopératives où s'inscrivent les nouvelles et anciennes coopératives sans logements, qui cherchent des terrains pour construire du LUP. Jusqu'en 2011, date de la mise en place d'une politique qui favorise le développement des coopératives, l'Etat confiait aux coopératives membres du groupement la tâche d'émettre un préavis de sélection des coopératives. Un comité d'élection avait été formé ayant pour mission de sélectionner trois coopératives qu'il soumettait ensuite à l'Etat. Depuis 2011, l'Etat a pris la main sur les attributions et accorde majoritairement aux coopératives des grands périmètres qui permettent chacune la construction de 50 à 100 logements.

Un commissaire constate que lorsque l'Etat traite avec une coopérative «mère», celle-ci n'a pas d'historique à proprement dit, puisque ce sont ses coopératives «filles», qui ont géré les projets. Il se demande donc si l'Etat se base sur les coopératives filles pour juger de la valeur de la coopérative mère, qui n'a, en soi, pas de substance.

M. Dao confirme que l'évaluation se fait sur la base des coopératives filles. Cette façon de faire permet la centralisation des compétences et permet d'éviter, lors de la convocation d'une assemblée de coopératives, d'avoir à inviter toutes les coopératives filles avec leurs membres. Le sens de la coopérative, c'est d'avoir une gestion à l'échelle de l'immeuble. Ceci amène certaines coopératives à créer des succursales pour faciliter la gestion.

Séance du 2 février 2015

Prises de position et vote

Un commissaire plaide pour que l'on vote cette motion pour montrer le parti pris du Conseil municipal en faveur des coopératives même si on peut déplorer que les collaborateurs du département des constructions et de l'aménagement parlent d'adjudications pressenties, et que le magistrat M. Pagani mette le Conseil municipal devant le fait accompli. Reste qu'il est possible d'amender le texte afin de demander une véritable politique volontariste du logement.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois annonce que son parti refusera la motion jugée inadéquate et tardive puisque, sur le périmètre de la future gare des Eaux-Vives, la Ville et le Canton ont déjà réparti les lots. Il fait observer que l'Etat a adjugé des lots précisément à des coopératives. Quoi qu'il en soit, le montage juridique de la gare des Eaux-Vives est assez complexe et il n'est pas sage de tout bouleverser. En revanche, au sujet de la répartition des droits de superficie à des coopératives, il encourage les commissaires à traiter le rapport sur la proposition PR-1057 en plénière avant la fin de la législature.

Un commissaire informe qu'il ne votera aucun investissement dans une coopérative tant que la question du logement social n'aura pas été réglée dans le cadre cantonal.

Vote

Le président soumet à l'approbation de la commission du logement la motion M-1137, qui est rejetée à la majorité des commissaires présents, soit par 8 non (2 EàG, 3 LR, 2 MCG, 1 UDC) contre 2 oui (Ve) et 3 abstentions (S).