

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la motion du 17 mai 2017 de M^{mes} et MM. Astrid Rico-Martin, Marie Barbey-Chappuis, Fabienne Beaud, Alia Chaker Mangeat, Anne Carron, Patricia Richard, Alain de Kalbermatten, Adrien Genecand, Vincent Schaller, Simon Brandt, Lionel Ricou, Souheil Sayegh, Sami Gashi et Jean-Charles Lathion: «Réfléchissons aux options permettant de valoriser le patrimoine immobilier de la Ville de Genève».

Rapport de M. Ahmed Jama.

Cette motion a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 14 novembre 2018. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Anne Carron, les 3 septembre et 2 octobre 2019 ainsi que le 11 mars 2020. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Shadya Ghemati et M. Sacha Gonczy que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- que le patrimoine immobilier de la Ville de Genève constitue un atout précieux permettant notamment de financer des prestations indispensables à la population et d'offrir aux habitants de la municipalité des logements à prix raisonnables;
- l'intérêt d'optimiser la gestion d'un tel patrimoine afin de tirer tous les avantages de cet atout;
- la gestion actuelle de la Gérance immobilière municipale (GIM) insatisfaisante du point de vue de l'efficacité,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui proposer plusieurs options, dans un délai d'un an à compter de l'acceptation de cette motion, afin de valoriser le patrimoine immobilier de la Ville de Genève et d'améliorer l'efficacité de sa gestion. Un modèle alternatif à la gestion du patrimoine immobilier par la GIM devra notamment être pris en compte.

Séance du 3 septembre 2019

Audition de M^{me} Marie Barbey-Chappuis, motionnaire

M^{me} Barbey-Chappuis énonce que le patrimoine immobilier de la Ville de Genève est peu, voire mal entretenu. En l'absence d'un loyer de base, il est difficile pour la GIM de recouvrer les frais dépensés. En l'état, les loyers ne suffisent

pas à assurer la pérennité des biens et les pertes financières ne sont pas chiffrables. Pour remédier à cette situation, la GIM devrait imposer des loyers qui permettent de subvenir aux charges et à l'entretien des immeubles. Cette façon de procéder serait plus efficace, notamment en matière de rénovations. La Ville devrait suivre l'exemple du Canton et déterminer un loyer qui permette de subvenir aux charges. Cette méthode permettrait d'avoir une vision plus claire de la gestion de son patrimoine.

Un commissaire constate que la motion est très vague. Seule une donnée concrète ressort: celle d'un loyer minimum indépendant du revenu du bénéficiaire. Des précisions à ce sujet seraient bienvenues.

M^{me} Barbey-Chappuis estime que les loyers devraient être fixés en fonction du bâtiment et des charges nécessaires à son entretien. Cette pratique permettrait de calculer le différentiel selon les locataires choisis. Le système actuel ne permet pas d'identifier les efforts et les moyens financiers fournis par la Ville. La motion M-1300 a un objectif de transparence.

Le même commissaire en déduit que la motion vise plus la transparence que l'efficience.

M^{me} Barbey-Chappuis considère qu'il faut commencer par améliorer la transparence du système. Le fait de fixer un loyer permettra de mieux se prononcer sur le choix des locataires afin d'assurer les charges du bâtiment.

Un commissaire comprend que les motionnaires souhaitent en revenir au système précédent, lequel faisait figurer les locations dans les comptes et le budget. Dans le règlement actuel, le taux d'effort fourni par la Ville est englobé dans d'autres dépenses. Ce commissaire demande donc si les motionnaires remettent en cause ce changement de méthode. Il ajoute que le loyer ne dépend pas seulement du revenu du locataire.

M^{me} Barbey-Chappuis pense qu'il est important de pouvoir identifier le différentiel. La transparence participe aussi de la politique sociale de la Ville.

Le même commissaire demande si la demande des motionnaires implique une hausse des loyers.

M^{me} Barbey-Chappuis souhaite avant tout disposer d'une meilleure photographie de la situation. Sur cette base, le curseur pourra être ajusté. Il paraît judicieux de procéder par étapes.

Un commissaire constate que les loyers actuels ne couvrent pas les coûts d'entretien des bâtiments. Il demande comment procéder pour remédier à cette situation et évoque la possibilité de fixer les prix des loyers en fonction du coût des terrains. Cela dit, un tel système exclurait beaucoup de gens du centre-ville. La mixité de la population s'en trouverait affectée.

M^{me} Barbey-Chappuis affirme que l'enjeu de la motion est de permettre à la Ville de subvenir aux charges et aux réserves de travaux. A ce sujet, elle pense qu'il serait intéressant d'auditionner les Fondations immobilières de droit public (FIDP). En effet, la Ville pourrait s'inspirer de leur gestion. Cette motion représente une opportunité pour favoriser la mixité, sans créer de ghettos. Il faut trouver le bon équilibre dans le choix des locataires afin de garantir la couverture des charges.

Une commissaire craint que la proposition des motionnaires ne réduise le parc du logement social.

M^{me} Barbey-Chappuis répond qu'il faut d'abord effectuer un état des lieux du parc immobilier pour ensuite pouvoir prendre des décisions. Une meilleure compréhension de l'effort que fournit la collectivité publique permettra de combler le différentiel. Le profil des locataires pourra être établi dans un second temps.

Un commissaire rappelle que la motion date de 2017 et s'inquiète de son adaptation au nouveau modèle comptable harmonisé 2 (MCH2).

M^{me} Barbey-Chappuis invite ce commissaire à poser sa question à la magistrate en charge du département des finances et du logement (DFL).

La commission décide, à l'unanimité, d'auditionner les FIDP.

La commission décide, à la majorité, d'auditionner la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

La commission décide, à l'unanimité, d'auditionner M^{me} Sandrine Salerno, maire, en charge du DFL, et M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de service de la GIM.

Séance du 2 octobre 2019

Audition de M. Daniel Sormanni, président de la FVGLS, de M^{me} Anne Moratti, vice-présidente, et de MM. Philippe Fasel et Miltos Thomaidès, codirecteurs

La présidente rappelle que cette motion part du postulat que la GIM ne rentre pas dans ses frais car elle n'impose pas de loyer de base.

M. Sormanni déclare que la FVGLS ne peut pas se positionner sur une question politique. Elle élabore ses plans financiers afin d'assurer la pérennité de ses immeubles, tant au niveau des frais courants que des interventions lourdes. Il s'agit d'une règle de base et la Ville devrait s'y conformer. La FVGLS, qui travaille en collaboration avec deux régions, doit garantir sa fonction sociale.

M. Thomaidès rapporte que le contexte actuel est très favorable aux financements. Par conséquent, la FVGLS lance le plus de projets possible, réalisations ou acquisitions. En parallèle, des terrains de la Ville pourraient être valorisés par la FVGLS dès aujourd'hui comme à Chandieu ou aux Grottes.

Séance du 11 mars 2020

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, maire, en charge du département des finances et du logement (DFL), et de M. Philippe Raboud, adjoint de direction à la Gérance immobilière municipale (GIM)

M^{me} Salerno remarque que le patrimoine immobilier de la Ville est déjà valorisé actuellement. Si la Ville souhaite se départir de sa fortune, laquelle s'élève à plusieurs milliards de francs, il faudra évaluer les conséquences de cette décision sur le personnel, notamment en ce qui concerne les concierges. Quant à la troisième invite de la motion, M^{me} Salerno relève que la gestion de la GIM dépend des objectifs fixés par le Conseil municipal. Elle souhaite donc connaître les éléments qui ont amené les signataires à partir du principe que cette gestion était inefficace. Selon elle, la gestion ne peut être optimisée que si l'on modifie ses objectifs.

Un commissaire aimerait connaître la valeur au bilan du patrimoine immobilier de la Ville. Il aimerait également avoir des précisions sur les conséquences financières d'une renonciation à cette fortune.

M^{me} Salerno évalue la valeur de ce patrimoine à environ 3 milliards de francs. Sans cette fortune, l'accès aux prêts des banques et le coût des prêts ne seront pas les mêmes.

Un commissaire s'enquiert du respect du taux d'occupation des logements de la GIM. En effet, il est apparu que certains logements spacieux et bon marché étaient sous-occupés alors que d'autres, exigus et onéreux, étaient suroccupés.

M. Raboud précise que la GIM a des exigences précises en matière de taux d'occupation. Lorsque le taux d'occupation exigé n'est pas atteint, elle prévoit un changement de locataires, pour autant que la situation le permette. Ce travail se fait quotidiennement. Quant aux loyers, ils se situent en dessous des prix du marché, à peu près au niveau des loyers des habitations à bon marché (HBM). La GIM ne prévoit pas d'optimisation; elle calque ses loyers sur le taux d'effort.

M^{me} Salerno ajoute que les locataires de la GIM doivent communiquer toute évolution de leur situation financière chaque année. Par ailleurs, le parc immobilier de la Ville comprend majoritairement des appartements de trois pièces et demie. Les cinq et six-pièces sont rares et souvent occupés.

Un commissaire rapporte qu'un des aspects évoqués en commission du logement est le faible nombre d'échange d'appartements. Or, le règlement de la GIM prévoit explicitement cette possibilité.

M^{me} Salerno affirme que tous les échanges possibles ont été réalisés et sont traités par la GIM. Cependant, il arrive souvent que des locataires se projettent dans des échanges qui ne correspondent pas au règlement.

Une commissaire s'interroge sur l'état de vétusté du parc et l'existence d'une «dette cachée».

M^{me} Salerno rappelle que le Conseil municipal a voté un montant 30 millions de francs dévolu à la rénovation de son patrimoine. Or, jusqu'à présent, ce montant n'a servi qu'à rénover le complexe des Minoteries. Il s'agit là d'un véritable sujet de préoccupation. En effet, les périmètres de la Cité Jonction, du quai du Seujet et de la rue Hoffmann doivent être rénovés.

M. Raboud indique que la rénovation de la Cité Jonction est estimée à 160 millions. Les seuls montants à disposition de la GIM concernent les trois tours du périmètre. Les coûts des travaux sont compris entre 61 et 72 millions de francs, selon la variante retenue. Le montant de 160 millions de francs provient d'une première évaluation approximative du potentiel d'investissements envisageables sur le site, selon le modèle d'analyse des investissements en vigueur. Il ne s'agit donc pas d'une estimation par les coûts. Généralement, le déficit de rénovation a aussi un impact sur l'entretien de l'immeuble. La méthode Stratus a révélé qu'une grande partie du patrimoine immobilier est vétuste. Or, certains immeubles attendent plus de cinquante ans avant d'être rénovés. Plus on attend, plus la rénovation devient chère.

M^{me} Salerno rapporte que la plupart des grands ensembles et des salles communales sont en mauvais état. Le Conseil municipal devrait être très attentif à systématiquement voter la jauge de 30 millions de francs et les propositions de rénovation. Force est de constater que certains objets restent plusieurs années en commission. Actuellement, la seule salle communale décente est celle de Plainpalais.

M. Raboud relève que des modèles ont été développés récemment pour limiter les coûts de rénovation. Les projets sont soumis à des économistes de la construction dans le but d'identifier les rénovations les plus efficaces possible.

La même commissaire demande s'il est possible d'affecter les revenus locatifs aux rénovations.

M^{me} Salerno lui répond que le système comptable MCH2 ne permet pas cette manœuvre. Il est possible de recourir à la cosmétique comptable pour conserver la jauge à 30 millions de francs.

La même commissaire s'inquiète de la perte de mixité dans les immeubles de la Ville (par exemple à la rue des Asters). Cette tendance provoque des problèmes sociaux et diminue les rendements. Elle demande si la Ville n'est pas allée trop loin dans la création de logements sociaux.

M. Raboud rappelle que le taux de rotation dans les immeubles de la Ville est faible (250 logements par année environ). Il est par conséquent compliqué de

créer de la mixité. La commission d'attribution dispose d'une fiche mixité pour chaque immeuble de la GIM. Elle peut ainsi juger quel locataire est opportun en fonction de la situation sociale de l'immeuble. Ce système a ses limites car il n'y a pas de possibilité de changer rapidement les types de locataires. D'autre part, la Ville applique la politique sociale du logement décidée par le règlement en vigueur. Tous les immeubles ne sont donc pas autofinancés. Certains coûtent plus cher qu'ils ne rapportent et inversement. Dans la globalité, cela dégage entre 35 et 40 millions de francs en faveur du budget de la Ville.

M^{me} Salerno souligne que la Ville est attentive aux principes de mixité. Toutefois, le règlement est strict en matière de politique de logement social. Il s'agit de loger des familles entières qui vivent parfois avec 50 000 francs par an. La Ville peut donc se retrouver face à certaines difficultés. Il faut rappeler que les appartements ont généralement trois et quatre pièces et que le patrimoine est relativement vétuste. Cette configuration attire moins les familles de la classe moyenne, lesquelles préfèrent se tourner vers des entités comme la FVGLS.

La même commissaire demande si le Conseil administratif a le sentiment que la Ville est allée trop loin dans sa politique sociale du logement et si cela mène les familles fragiles à encore plus de difficultés.

M^{me} Salerno considère qu'il est difficile de répondre à cette question. Il est clair que ces familles ne trouveraient pas de logement sans cette opportunité. Lorsqu'une famille n'a pas d'autre choix que de dormir dans une voiture, la Ville doit entrer en matière. Néanmoins, la sensibilité à l'autre est différente aujourd'hui. Certains voient les mélanges de population comme une source de problèmes. Or, ces derniers peuvent être dus à d'autres facteurs (différence de génération, par exemple).

Un commissaire aimerait connaître la position du Conseil administratif concernant cette motion.

M^{me} Salerno demande comment il est possible d'améliorer l'efficacité sans modifier le règlement. La motion évoque un «modèle alternatif» sans apporter plus de détails. D'autre part, on peut difficilement imaginer qu'une régie accepte de prendre le parc de la Ville dans son état actuel. Les régies font généralement peu de cas des demandes des locataires. Transmettre le problème à un autre service ne va pas changer le problème. Il s'agit de la politique sociale voulue par le Conseil municipal.

Un commissaire s'interroge sur l'invite de la motion qu'il trouve évasive. Il se souvient d'une demande de crédit de 500 000 francs destinée à scanner les dossiers de la GIM. Il demande s'il y a des pistes de ce genre pour en améliorer l'efficacité.

M. Raboud indique que le système de gestion de la GIM a été digitalisé. Le nouvel outil informatique va apporter des gains d'efficacité (portails web, etc.).

Le même commissaire demande si d'autres pistes sont examinées.

M. Raboud rappelle que la GIM mène deux missions distinctes, à savoir la gestion du patrimoine «classique» (locaux commerciaux, parkings, logements à loyer libre, droits de superficie, établissements publics) et l'application de la politique sociale du logement.

M^{me} Salerno rappelle que la Ville refuse les pendulaires dans ses parkings. Or, la plupart des parkings sont partiellement vides, parce que les habitants des immeubles n'ont pas de véhicule. Ce taux de vacance implique un manque à gagner.

M. Raboud affirme que la GIM travaille à flux tendu actuellement. Pour améliorer l'efficacité, il faut modifier les objectifs sociaux mis en place.

Le même commissaire demande s'il est possible de baisser les prix des parkings pour les Genevois lorsque le taux de vacance est important.

M. Raboud lui répond que toutes les pistes ont été examinées pour augmenter la demande. La réalité est que de nombreux locataires abandonnent leur voiture.

M^{me} Salerno ajoute que de nombreux acteurs privés peinent à remplir leurs parkings.

Une commissaire comprend qu'il y a des places de parking libres et qu'il n'est pas nécessaire de construire des parkings en ville. Elle demande s'il y a des discussions avec la Fondation des parkings (FdP) ou d'autres groupes privés pour rentabiliser les parkings vides.

M. Raboud indique que toutes les pistes ont été examinées. Mobility collabore selon des critères très spécifiques et s'est installé partout où il était possible de le faire.

M^{me} Salerno remarque que de nombreux habitants préfèrent se garer en surface pour des questions de sécurité. De plus, 46% des habitants n'ont plus de voiture.

Le même commissaire demande s'il est possible de proposer une augmentation des investissements qui passeraient à 165 millions de francs et d'en dédier 35 millions à la rénovation.

M^{me} Salerno lui rétorque qu'il s'agit là d'un choix politique.

M. Raboud estime qu'une sécurisation des investissements dédiés à la rénovation permettrait une meilleure planification.

M^{me} Salerno rappelle que le plan financier d'investissement (PFI) est indicatif. On compte parfois plus de 130 millions de francs d'investissements à la fin de l'année.

Un commissaire est d'avis que les parkings sont trop chers pour les privés, ce qui peut expliquer leur faible taux d'occupation. Il remarque que la politique sociale a un coût. Il aimerait donc connaître le coût de la politique sociale en comparaison avec les coûts liés à la gestion pure (honoraires de régie).

M. Raboud compte 4,4% d'honoraires de régie. Ce taux est à prendre avec précaution car il dépend de la base du calcul. De plus, il faut prendre en compte tout le travail qui ne concerne pas les régies traditionnelles: la gestion de plus de 4300 demandes, l'analyse annuelle de la situation financière et personnelle des locataires pour le calcul des loyers applicables, la préparation des commissions d'attribution des logements, les arrangements de paiement, etc. Toutes ces activités ont un coût qu'il serait possible de circonscrire. En revanche, il est difficile de déterminer le surcoût de l'activité de gérance lié à une population fragilisée. Il existe par exemple une dynamique de quartier instaurée par la Ville grâce à un travail en réseau intensif avec la police municipale et les services sociaux.

Le même commissaire souhaiterait avoir un ordre de grandeur. Il remarque qu'il y a parfois une contradiction dans les critiques de la GIM: les mêmes qui souhaitent plus de politique sociale souhaitent également améliorer son efficacité.

M^{me} Salerno explique que la GIM fait l'objet de postures politiques. Si le Conseil municipal souhaite à terme changer certains curseurs, il faudra modifier le règlement (pourcentage de logements sociaux, loyers libres à certains étages, etc.). Or, les avis peuvent changer selon les périodes électorales. Selon elle, les personnes qui bénéficient d'une fortune ou d'un salaire important n'ont rien à faire dans du logement social. M^{me} Salerno est d'avis qu'il faut maintenir une certaine cohérence en matière de politique sociale.

Un commissaire s'enquiert du nombre de places de parking vides.

M. Raboud reviendra avec un chiffre précis.

La même commissaire demande s'il est possible de faire des emprunts plus conséquents pour financer les rénovations.

M^{me} Salerno lui indique que la Ville n'a pas les capacités, même en empruntant, de rénover l'ensemble de son parc. En revanche, il est nécessaire que les 30 millions de francs se retrouvent dans le budget chaque année.

Discussion et vote

Le commissaire du Mouvement citoyens genevois affirme que cette motion ne résout rien. La Ville doit s'attacher à rénover ses bâtiments vétustes et construire de nouveaux logements.

Le commissaire du Parti socialiste constate que le nombre de logements sociaux en ville, toutes instances confondues, n'est pas très élevé. Il ne soutiendra donc pas une motion qui vise à éliminer certains d'entre eux. Il ajoute que malgré le coût du volet social le patrimoine rapporte tout de même 50 millions de francs à la Ville.

La commissaire du Parti démocrate-chrétien fait part de son mécontentement quant à la politique de logement social menée par la Ville. Il y a une perte de mixité qui crée plus de difficultés sociales qu'elle n'en résout. D'autre part, les immeubles sont vétustes et demandent à être rénovés. Enfin, la magistrate a laissé entendre que le règlement de la GIM était à bout de souffle. Pour ces différentes raisons, son groupe soutiendra la motion M-1300.

Le commissaire du Parti libéral-radical constate que la motion ne cherche pas à améliorer le rendement des logements sociaux de la Ville. Les pistes pour améliorer le patrimoine bâti et les rendements des loyers libres sont faibles. Le Parti libéral-radical souhaite améliorer l'efficacité de la GIM, raison pour laquelle il soutiendra la motion.

La commissaire Verte annonce que son groupe refusera cette motion. La valorisation du patrimoine immobilier doit passer par un assainissement des logements.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre trouve les préoccupations des motionnaires légitimes. Les questions soulevées par la motion permettront de déterminer les mesures à prendre.

Le commissaire d'Ensemble à gauche est d'avis que la politique de mixité de la Ville va plutôt dans le sens d'une gentrification (dans le quartier des Pâquis notamment). Pour ce qui est des bâtiments, il y a peut-être des questions à se poser, mais pas en termes de valorisation.

La présidente met aux voix la motion M-1300, qui est refusée par 8 non (4 S, 2 EàG, 1 Ve, 1 MCG) contre 6 oui (2 PDC, 3 PLR, 1 UDC) et 1 abstention (MCG).

La majorité de la commission des finances recommande donc au Conseil municipal de refuser cette motion.