

14 juillet 2015

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 21 mai 2014 en vue de l'octroi à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.

Rapport de M. Pierre Gauthier.

Le Conseil municipal, lors de sa séance du 16 septembre 2014 a renvoyé cet objet à la commission des finances qui l'a traité en quatre séances, le 2 décembre 2014, le 27 janvier ainsi que les 3 et 24 février 2015. Les notes de séances ont été prises par MM. Andrew Curtis, Marc Morel et Nicolas Rey, que nous remercions pour l'excellence de leur travail.

Séance du 2 décembre 2014

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de sa collaboratrice, M^{me} Fauconnet Falotti, qui présente la proposition à l'aide de diapositives (annexées).

M. Pagani remarque que la proposition ne mettra pas en péril le remembrement de l'ensemble du périmètre souhaité par le Conseil municipal. Il ajoute qu'en l'état actuel des choses, le bâtiment attenant à la parcelle et sis au 36, rue de la Servette ne peut pas être détruit car la législation actuelle l'interdit.

M^{me} Fauconnet Falotti remarque qu'il existe un subventionnement «HM» pendant les 20 premières années du droit de superficie. Au-delà de cette période, le contrôle du taux d'effort et le contrôle du taux d'occupation continue à être pratiqué par l'Etat. Elle remarque que la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)¹ prévoit des aménagements spécifiques dans le cadre des locataires coopérateurs, accordant des dérogations sur le montant de la surtaxe. Elle termine en remarquant que le barème de sortie ne s'applique pas dans ce cas.

M. Pagani ajoute que la coopérative choisie ne poursuit pas de but lucratif et a répondu aux conditions d'octroi d'une subvention.

¹ https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_I4_05.html

M^{me} Fauconnet Falotti indique que le chemin longeant la parcelle et reliant la rue Jean-Robert-Chouet au bas du quartier des Grottes, essentiel pour le quartier, sera préservé. De plus, le bâtiment prévu par la CODHA ne pourra pas comporter de fenêtres en face de l'école primaire. Le cahier des charges ainsi que la liste des candidats s'étant présentés au concours seront transmis à la commission.

M. Pagani ajoute que dans le cas de petites parcelles qu'il qualifie de «résiduelles», le Conseil administratif octroie des droits de superficie, ce qui arrive environ deux fois par année.

Un commissaire cite l'introduction de la proposition: «[Les logements] conserveront un caractère social pendant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail.» Il aimerait connaître la base légale explicitant le barème de sortie pour une personne ne répondant plus aux critères permettant de domicilier en ce lieu.

M^{me} Fauconnet Falotti remarque que certains locataires ne reçoivent pas de subventions et annonce qu'elle se renseignera auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.

L'audition de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière est approuvée par la commission à l'unanimité, soit par 15 oui (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 2 EàG).

Séance du 27 janvier 2015

Audition de M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière

Un commissaire expose un point de vue général. Il assimile la coopérative d'habitation bénéficiaire d'un droit de superficie à une «copropriété de logements sociaux.» Il conteste l'adéquation de la copropriété comme logement social, pour trois raisons: le taux d'occupation pour une copropriété n'est pas identique à celui d'une fondation; il en est de même du taux d'effort; enfin, le plafonnement de la surtaxe lui semble problématique. Selon ce commissaire, les habitants d'une coopérative se voient *de facto* attribuer un logement à vie. Ils peuvent le léguer à leurs enfants, même s'ils ne remplissent plus les conditions d'accès à un logement social.

M. Vinh Dao admet qu'on puisse considérer qu'une «coopérative» soit une forme de copropriété. Néanmoins, il juge abusive l'utilisation du terme «copropriété». C'est la société coopérative qui est propriétaire; les coopérateurs étant sociétaires de la coopérative.

M. Vinh Dao poursuit en affirmant qu'il est important de distinguer la notion de statut de l'opérateur et celle du régime de l'immeuble qui va être construit. Il y a en effet, d'une part, des règles applicables aux logements subventionnés et, d'autre part, des dérogations offertes aux coopératives sur certains points, en particulier en ce qui concerne le taux d'effort. La mise en place de ces éléments s'explique par le fait que le Canton de Genève suit une politique du logement dont l'un des quatre piliers est destiné à favoriser le développement des coopératives. Cet intérêt pour le développement des coopératives s'explique à son tour par le fait que, d'une part, ces logements d'utilité publique (LUP) sont des formes de copropriétés non spéculatives et que, d'autre part, en matière d'exploitation de l'immeuble, les coopérateurs s'investissent différemment en tant que locataires en entretenant avec plus de soin le patrimoine bâti et en participant plus activement à la vie de quartier. Les coopératives de type associatif, telle la CODAH, impliquent directement les coopérateurs dans l'ensemble des démarches liées au projet. Ceux-ci s'investissent aussi bien dans la phase architecturale que dans l'exploitation du bâtiment en elle-même. L'attribution d'une grande partie des terrains à des coopératives ainsi que les dispositions destinées à faciliter leur développement s'inscrivent dans la politique choisie par les autorités cantonales.

Concernant les différents régimes de logement social, l'attribution du type de régime fait l'objet d'une procédure d'arbitrage effectuée par l'Etat de Genève. Ce dernier décide du régime attribué au requérant, après préavis de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Le préavis tient compte de divers critères: le budget, les objectifs recherchés et les plans financiers. Les prestations fournies par l'Etat vont des prêts aux coopératives ou aux coopérateurs, aux subventions à la personne ou à la pierre. La variété de l'offre de prestations implique par conséquent un nécessaire arbitrage. En règle générale, ce qui est demandé aux bénéficiaires d'une prestation relative à la loi générale sur le logement et la protection des locataires a trait à deux éléments principaux: le respect d'un taux d'occupation, c'est-à-dire le bon nombre de personne dans le bon nombre de pièces, et l'adéquation du taux d'effort, c'est-à-dire le bon loyer pour le bon revenu. Ce calcul, qui permet de mettre le «bon» ménage dans le «bon» logement avec le «bon» loyer, s'effectue lors de chaque dépôt de candidature que le régisseur ou la coopérative doit soumettre à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Celui-ci les valide ou les invalide en regard principalement des deux critères mentionnés. D'autres conditions entrent en ligne de compte: l'obligation d'avoir résidé et payé des impôts à Genève depuis plus de cinq ans, ainsi qu'une fortune qui ne doit pas dépasser vingt-cinq fois le loyer annuel. En cours de bail, des avis sur la situation du ménage sont effectués chaque année. En termes de taux d'occupation, par exemple, si l'enfant quitte le ménage, ou en termes de taux d'effort, si le revenu du ménage devait augmenter ou baisser, toutes ces éventualités ont des conséquences, qui sont liées au type de régime dans lequel se trouve l'immeuble en question.

Différentes dérogations sont prévues pour les coopératives, qui sont considérées comme des maîtres d'ouvrage spécifiques:

- la surtaxe imposée en cas d'augmentation du revenu est plafonnée à 5000 francs la pièce par année;
- pour le taux d'occupation, la marge appliquée aux logements subventionnés dans le cadre des régimes LUP est supérieure. Dans un logement subventionné, la condition est «taux d'occupation (TO) + 2», c'est-à-dire que pour un appartement de quatre pièces, les locataires doivent être au nombre minimum de deux; en deçà de ce taux, le bail est résilié. Or, dans le cadre des logements subventionnés LUP, une dérogation d'une pièce supplémentaire peut être accordée en cours de bail et non à l'entrée, repoussant ainsi la limite à TO + 4.

Ces dérogations relatives à la surtaxe et au taux d'occupation nécessitent un régime LUP et la mise en place d'une convention entre l'Office cantonal du logement et de la planification foncière et la coopérative. Enfin, dans les coopératives, puisque la surtaxe y est plafonnée, les baux ne peuvent pas être résiliés pour motif de non-respect du taux d'effort.

Le même commissaire revient sur la surtaxe plafonnée à 5000 francs par pièce et par année. En prenant comme exemple un appartement de cinq pièces au sein d'une coopérative, il conclut que le loyer de cet appartement s'élève au maximum à 2000 francs par mois. Il poursuit en imaginant qu'un couple installé remplissait les conditions d'accès lors de son entrée dans la coopérative mais ne les remplit plus en raison d'un revenu ayant atteint 300 000 francs par année. Il demande donc si, en théorie, la seule incitation pour que ce couple quitte son logement de cinq pièces serait simplement de payer un loyer de 2000 francs par mois?

M. Vinh Dao admet que le calcul est correct malgré l'in vraisemblance de la situation. Il ne cache néanmoins pas sa perplexité quant à l'éventualité qu'un ménage puisse gagner 100 000 francs à l'accès et 300 000 francs deux années plus tard... Concernant les éventuels abus, l'auditionné se réfère à la LGL. Relativement à la «protection des locataires», il considère qu'il est difficile de durcir encore ce qui est prévu par le Conseil d'Etat, notamment en regard des articles 13 et 20 du règlement d'exécution de la LGL.

Le même commissaire relève ce qui lui apparaît comme une contradiction entre, d'un côté, le fait que les logements HLM quittent le régime de contrôle au bout de vingt ans et, d'un autre côté, le fait de promouvoir des coopératives qui permettent à des ménages de rester «à vie» dans leurs logements – dits sociaux – sans tenir compte de l'augmentation de revenus.

M. Vinh Dao cite l'exemple de son service qui mène une politique cantonale du logement sur deux fronts principaux: les logements sociaux HBM et les coopératives. Il précise qu'il revient aux autorités communales de choisir si elles

désirent mettre en place ou non une politique en faveur des coopératives. Il insiste sur le fait que, en l'état, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a besoin de tous les types de logements et qu'il existe une demande importante tant pour les logements coopératifs que pour les logements subventionnés au sens plus strict. En revanche, l'offre ne dépend que des décisions prises par la Ville de Genève.

Un autre commissaire demande si l'auditionné connaît l'opération qui fait l'objet de la proposition PR-1083 et s'il est correct d'affirmer que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière suivra la réalisation de cette opération.

M. Vinh Dao confirme que ladite opération aura lieu en zone de développement 3. Elle sera donc soumise aux autorisations de son office. Il ajoute que la Ville de Genève s'apprête à conditionner a priori la construction de logements sociaux sur nonante-neuf ans, ce qui implique une participation des services cantonaux pour effectuer les contrôles. Toutefois, il se peut que la Gérance immobilière municipale (GIM) s'engage à effectuer les contrôles pour la CODHA. Si la CODHA souhaite déposer un projet sur cette parcelle, cela impliquera les services cantonaux dans les conditions posées par le Conseil municipal dans le futur contrat.

Un autre commissaire demande s'il existe des données permettant de connaître le nombre de personnes vivant en coopérative qui payent la surtaxe ainsi que le taux d'effort moyen.

M. Vinh Dao répond que la tendance actuelle est liée au fait que les coopératives privilégient le subventionnement à la personne qui prévoit deux contingents de locataires: un contingent de 60% de locataires qui touchent effectivement des subventions et 40% de locataires qui ont droit aux subventions mais qui ne les touchent pas. Aujourd'hui la répartition se rapproche de 75% contre 25%. Nous sommes face à une population dont les trois quarts ont besoin de subventions. Il précise toutefois qu'il ne peut savoir le niveau exact de revenu des ménages faisant partie des 25% restants. Il imagine que les cas de très hauts revenus sont marginaux. La CODHA dispose de données relatives aux revenus de ses nombreux demandeurs. Pour calmer les inquiétudes nées de l'hypothèse du ménage gagnant 100 000 francs puis 300 000 francs, l'auditionné souligne que ce cas de figure est improbable, et surtout qu'il ne peut en aucun cas survenir lors de l'accès au logement social.

Un autre commissaire indique que la politique cantonale du logement est constituée de quatre piliers, l'un deux étant la priorité donnée aux coopératives. Il demande quels sont les trois autres piliers?

M. Vinh Dao répond qu'il s'agit du maintien des aides étatiques en matière de logements sociaux, des allègements destinés aux promoteurs dans les zones

de développement et de la constitution d'un parc LUP à hauteur de 20% du parc locatif cantonal. Ce parc de logements LUP sera financée par un fonds d'investissement cantonal de 35 000 000 de francs par an pour les communes et les fondations de droit public. Il ajoute que les trois piliers – maintien des aides, allègements pour les promoteurs et développement des coopératives – sont la contrepartie de la constitution de ce parc LUP.

Un autre commissaire s'inquiète de la relation entre contrôle et sanction.

M. Vinh Dao précise que le Canton de Genève est le seul canton à faire des contrôles aussi stricts tant à l'accès qu'en cours de bail. Les contrôles sont confirmées par les données de l'Office cantonal de la population et des migrations ou du fisc. Il confirme donc que le contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation sont effectués en continu. Dans le cas du régime LUP, l'établissement d'une convention est nécessaire entre l'Office cantonal du logement et de la planification foncière et le superficiaire. Le contrat de superficie doit également mentionner certains éléments de la convention. L'auditionné affirme qu'à ses yeux tout est suffisamment encadré par rapport aux objectifs donnés dans le cadre du développement des coopératives qui tendent à fidéliser leurs membres.

Il précise que ce contrôle des loyers est aussi lié à la mise sous régime LUP. Le but des coopératives est non spéculatif. Une coopérative qui gère un immeuble sur la longue durée, jouit de loyers qui restent bas, c'est-à-dire qui sont 40% en dessous du prix du marché genevois. Mais il existe un risque de paupérisation des coopératives, notamment celles qui se sont créées dans les années 1960 et qui ont encore aujourd'hui des loyers ne dépassant pas les 3000 francs la pièce, ce qui impose de ne faire entrer que des ménages à revenus bas voire très bas qui sont cohérents avec le calcul du taux d'effort. L'Office cantonal du logement et de la planification foncière est très attentif à ce genre de risque. L'idée du système LUP est de faire des points de situation tous les vingt ans, lors desquels on remet à plat la situation financière de la coopérative et, d'autre part, on remet en place un système de contrôle adapté aux éventuels changements de situation.

Une commissaire demande si l'implication de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière dépend du type de régime.

M. Vinh Dao précise qu'à l'échelle cantonale, il existe différents plans d'affectations. S'il s'agit d'une zone ordinaire, une personne qui dépose une autorisation de construire est libre de ses mouvements. Les autorités cantonales ne se mêlent pas de ce qui se rapporte au régime de logement. Mais comme en l'espèce l'octroi du droit de superficie est conditionné à un régime LUP, l'Office cantonal du logement sera impliqué.

Une commissaire tient à témoigner et à apporter quelques rectifications. D'une part, les locataires d'une coopérative ne jouissent d'aucun droit de propriété et,

d'autre part, les enfants n'héritent pas automatiquement même s'ils disposent d'une priorité à l'héritage. Elle poursuit en soulignant que les membres de coopératives ne sont pas nécessairement des individus vivant dans la précarité. Elle déplore l'amalgame fait entre les difficultés à se loger à Genève et la précarité.

Une discussion sur la politique du logement s'installe alors entre les commissaires. Jugeant que les propos tenus à cette occasion ne sont pas en rapport direct avec l'objet soumis à la commission des finances, le soussigné invite les conseillères et conseillers qui seraient intéressés aux arguments développés par les uns ou les autres à consulter le procès-verbal y relatif.

La présidente soumet au vote l'audition de la CODHA demandée par quelques commissaires. L'audition est refusée par 9 non (2 MCG, 3 S, 2 Ve, 2 EàG) contre 5 oui (1 UDC, 3 LR, 1 DC).

La présidente prie un des commissaires de bien vouloir transmettre par écrit les questions que ce dernier souhaite poser à la CODHA.

Un autre commissaire souhaite obtenir copie du cahier des charges relatif à l'adjudication en question dans l'objet étudié par la commission. La copie du cahier des charges est annexée au présent rapport.

Séance du 3 février 2015

Les questions destinées à la CODHA sont transmises à la commission des finances par leur auteur:

- Quel type de logement (HM ou HBM) la CODHA envisage-t-elle de construire sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet?
- A ce jour, quel est le nombre des logements subventionnés (HM/HBM, LUP, etc.) gérés par la CODHA pour l'ensemble de ses immeubles situés dans le canton de Genève?
- Au cours des dix dernières années, quel a été le nombre des résiliations de bail prononcées à l'encontre d'un coopérateur de la CODHA pour cause de dépassement des barèmes de sortie? Veuillez préciser pour quelle(s) année(s) et pour quel(s) immeuble(s) ces résiliations de bail ont été prononcées.
- Au cours des dix dernières années, quel a été le nombre des résiliations de bail prononcées à l'encontre d'un coopérateur de la CODHA pour cause de non respect du taux d'occupation? Veuillez préciser pour quelle(s) année(s) et pour quel(s) immeuble(s) ces résiliations de bail ont été prononcées.
- Que sont les montants maximaux des surtaxes pratiquées pour les logements subventionnés de la CODHA? Veuillez préciser à combien s'élève le loyer

effectif et le montant maximum de la surtaxe pour un logement type de cinq pièces dans chacun des immeubles situés dans le canton de Genève.

- Pourriez-vous confirmer que les logements subventionnés (HM, LUP, etc.) réalisés en droit de superficie par la CODHA dans le canton de Genève font tous l'objet d'un contrôle permanent par l'Etat du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail? Si tel n'est pas le cas, pour quelle(s) raison(s) certains immeubles ne font-ils pas (plus) l'objet de contrôle par l'Etat?

Les commissaires échangent ensuite sur la méthode à suivre pour traiter les questions écrites remises par l'un d'entre eux. Deux thèses s'affrontent: ces questions sont-elles des questions personnelles d'un commissaire ou sont-elles celles de la commission des finances *in corpore*?

Dans le premier cas, il n'y aurait pas besoin d'auditionner la CODHA, comme cela avait déjà été décidé par la commission le 27 janvier dernier.

Si, en revanche, les questions sont comprises comme étant celles de la commission, il serait utile de pouvoir les poser directement à la CODHA et donc d'auditionner cette dernière.

Après débat, la présidente soumet à la commission l'audition de la CODHA, qui est acceptée à l'unanimité de la commission, soit par 15 oui (2 UDC, 3 LR, 1 DC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 2 EàG).

Séance du 24 février 2015

Audition de la CODHA représentée par son président, M. Rossiaud, et son vice-président, M. Taschetta, qui s'engagent à répondre oralement aux questions écrites qu'ils ont reçues, après une brève présentation de la CODHA

La CODHA fut créée en 1994 pour construire des habitations non seulement pour les gens mais également avec eux. L'action de la coopérative sans but lucratif repose sur deux piliers principaux: la participation des habitants pour l'exploitation des immeubles et leur construction et la mise en place des meilleurs standards énergétiques. Au sujet de ce dernier point, M. Rossiaud cite certains exemples précurseurs d'immeubles construits dans le respect de nouvelles normes écologiques sur des parcelles de l'Etat. La CODHA possède très peu de fonds propres, ce qui ne lui permet pas d'assumer pleinement le paiement des intérêts consécutifs à l'achat d'un terrain. La CODHA atteint 2300 coopérateurs qui payent chacun annuellement 140 francs de cotisation. Sur ces 2300 coopérateurs, seuls 283 sont logés actuellement. Cette situation, hormis le fait qu'elle démontre bien l'immensité de la demande, pousse bon nombre de personnes à

faire pression pour que d'autres immeubles soient construits. Dans ce contexte, M. Rossiaud se réjouit que ce soit la CODHA qui ait été sélectionnée par la Ville de Genève dans le cadre du concours qui visait la parcelle de la rue Jean-Robert-Chouet qui s'ajoute à l'écoquartier de la Jonction, dont le chantier débutera en novembre 2015 pour s'achever au premier semestre 2017.

La coopérative permet aux habitants de gérer leur immeuble sans intermédiaire et d'instaurer une certaine mixité, notamment intergénérationnelle. Ainsi, à l'écoquartier de la Jonction seront construits 14 appartements qui permettent aux seniors de bénéficier d'espaces de logements «privatifs» permettant d'accueillir temporairement la famille élargie. Cela permet aux locataires plus âgés de jouir de beaucoup d'espace alors qu'en réalité, ils occupent un espace plus petit.

Questions des commissaires et réponses des auditionnés.

Concernant les appartements intergénérationnels, un commissaire demande si ces types d'appartements sont destinés à se développer dans les projets gérés par la CODHA?

M. Rossiaud répond en déclarant que l'idée principale était de limiter l'isolement des seniors. Il décrit le logement type: un logement privé de 40 à 50 m²; une cuisine et salle à manger commune, permettant d'accueillir beaucoup de monde; un grand salon et une chambre destinée aux visites. Cet agencement n'est pas une simple copie du concept de Mulhouse. Il précise qu'à la base, le projet était destiné uniquement aux seniors. Or, ceux-ci se sont opposés à vivre exclusivement entre eux. Le mélange intergénérationnel s'est donc fait de lui-même en dépassant le cadre purement familial.

M. Taschetta ajoute que la réalité est bien plus complexe que le modèle initial qu'ils avaient imaginé. Les logements sont destinés à des individus autonomes, la CODHA s'interroge quant à un développement permettant l'intégration de personnes moins valides.

Une commissaire demande sur quels critères ou motifs les logements sont octroyés au vu de l'immense demande et de la faiblesse de l'offre et comment sont articulés les propres critères d'attribution de la CODHA avec ceux imposés par les communes qui lui ont attribué un droit de superficie.

M. Rossiaud répond que lorsqu'un appartement se libère, les cinq dossiers les plus anciens sont sélectionnés et sont soumis à une commission d'attribution composée de deux personnes de l'immeuble et de deux représentants du comité de la CODHA qui prennent ensemble une décision. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble neuf, il est fait appel à toute la coopérative et c'est a priori l'ancienneté qui prime.

M. Taschetta ajoute que le choix est influencé par des critères techniques. Notamment, le postulant doit entrer dans des tranches de revenus données. Une fois cette première sélection faite, alors l'ancienneté entre en ligne de compte.

M. Rossiaud poursuit en précisant que la CODHA organise une quinzaine de séances participatives durant la construction de l'immeuble afin de permettre aux membres d'apprendre à se connaître et de se familiariser avec les règles démocratiques. Au moment de l'emménagement, les locataires connaissent leurs voisins. Cet aspect démontre la volonté de la CODHA de partager une autre forme de sociabilité au sein d'un logement tout en évitant de gaspiller de l'énergie au sein d'un immeuble.

La même commissaire demande combien de logements en Ville de Genève ont été attribués à la CODHA via un droit de superficie.

M. Rossiaud répond «zéro»: c'est l'Etat de Genève qui a donné le plus de terrains. La CODHA a le projet de créer un immeuble dans l'écoquartier Jonction, dont le début des travaux est prévu en novembre 2015. Le projet des Grottes, derrière la gare Cornavin, est au point mort face à l'opposition des CFF mais les choses pourraient évoluer bientôt.

Une autre commissaire se demande – vu le faible nombre de logements disponibles – si la majorité des quelque 2300 membres de la CODHA ne sont pas là simplement par idéal.

M. Rossiaud espère que ces membres trouveront tous un logement. Il cite quelques exemples représentant environ 300 logements: la caserne des Vernets, Meyrin, l'écoquartier Jonction, Chêne-Bougeries. D'autres communes font également appel à la CODHA pour participer à des concours.

La même commissaire demande de nouvelles précisions sur les critères d'attribution.

M. Rossiaud précise que la sélection doit correspondre à la typologie du logement. Pour les «HM», il faut que 60% des locataires correspondent à un certain standard. Il y a donc une pondération à effectuer. De plus, certaines communes imposent d'autres critères. Meyrin par exemple accorde de l'importance à l'ancrage meyrinois des habitants.

M. Taschetta précise que la CODHA n'a pas de recette universelle. Elle agit sur une base pragmatique de mélange social qui s'adapte à chaque projet.

La présidente souhaite aborder les questions écrites (voir supra) transmises aux auditionnés qui sont invités à y répondre.

Quel type de logement (HM ou HBM) la CODHA envisage-t-elle de construire sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet?

M. Rossiaud répond que la CODHA privilégie les HM tant dans le domaine du revenu que dans celui du générationnel et du fonctionnel. Le seul cas de loyer libre sera représenté par l'écoquartier de la Jonction où l'Etat a imposé 50% en LUP et 50% en loyer libre. Pour l'instant, sur les 220 logements qui composent le parc de la CODHA, il ne s'agit que de HM «purs» et de HM-LUP.

M. Rossiaud rappelle les quatre catégories principales de logements sociaux données par la loi générale sur le logement: le HBM, le HM, le HLM et le HCM. Cette dernière ayant disparu en 2011, il n'en reste plus que trois, auxquelles est venu se greffer l'éventuelle qualité de LUP qui pousse à respecter un certain taux d'effort et un certain taux d'occupation. Or, c'est cet ajout qui oblige tous les habitants d'un immeuble à toucher des subventions. Cependant, 60% des habitants doivent toucher plus de la moitié de la subvention. Cela représente un revenu permettant de toucher 75 francs sur les 150 francs par pièce et par mois possiblement alloués. Le profil de ces 60% représente en majorité des revenus bas. Sur les 40% restants, l'échelle des salaires peut varier, mais cela ne peut pas être n'importe qui non plus. Le taux d'effort calculé à l'entrée des locataires est assez strict. Le revenu doit représenter soit 18, soit 20, soit 22% de taux d'effort. Le revenu est donc plafonné. De plus, au départ, cette offre ne s'adresse qu'aux personnes qui ont un salaire qui représente 90% de revenu, c'est-à-dire qui ont un taux d'effort assez bas.

A ce jour, quel est le nombre des logements subventionnés (HM/HBM, LUP, etc.) gérés par la CODHA pour l'ensemble de ses immeubles situés dans le canton de Genève?

Au cours des dix dernières années, quel a été le nombre des résiliations de bail prononcées à l'encontre d'un coopérateur de la CODHA pour cause de dépassement des barèmes de sortie? Veuillez préciser pour quelle(s) année(s) et pour quel(s) immeuble(s) ces résiliations de bail ont été prononcées.

Au cours des dix dernières années, quel a été le nombre des résiliations de bail prononcées à l'encontre d'un coopérateur de la CODHA pour cause de non respect du taux d'occupation? Veuillez préciser pour quelle(s) année(s) et pour quel(s) immeuble(s) ces résiliations de bail ont été prononcées.

Que sont les montants maximaux des surtaxes pratiquées pour les logements subventionnés de la CODHA? Veuillez préciser à combien s'élève le loyer effectif et le montant maximum de la surtaxe pour un logement type de cinq pièces dans chacun des immeubles situés dans le canton de Genève.

M. Rossiaud – répondant globalement aux questions regroupées – poursuit en précisant qu’il existe un barème de sortie dans les logements du Pommier au Petit-Saconnex, mais qu’il n’a pour l’instant pas encore été atteint. Il avoue donc avoir du mal à répondre aux questions relatives au taux d’effort sans exemple précis. En revanche, en ce qui concerne le respect du taux d’occupation, la CODHA est soumise à la LGL, c’est-à-dire que chaque groupe de locataire a droit à un nombre de pièces supérieur de deux par rapport au nombre d’habitants. En cours de bail, la tolérance peut augmenter à trois, ce qui fait changer le barème. Il poursuit en précisant qu’en cas de sous-occupation d’un logement, l’Office du logement transmet un ordre de dénonciation de bail à la CODHA.

De telles résiliations de bail ont déjà eu lieu à 5 reprises. Ces cas étaient bien souvent liés à des situations de divorce.

M. Rossiaud rappelle que le nombre de personnes admissibles par nombre de pièces a été débattu lors de la réunion du comité de la CODHA. Le comité a décidé de ne pas fournir d’appartement d’urgence, en cas de problèmes divers.

Un commissaire souhaite connaître la position de la CODHA sur les rocades et s’il y a une politique de la CODHA afin de les favoriser.

M. Rossiaud confirme qu’il s’agit avant tout de conserver le tissu social et que les rocades représentent, face à l’obligation de résilier certains baux, une alternative avantageuse pour les locataires. Il ajoute que les rocades ne font perdre aucun appartement à personne et qu’elles profitent aux personnes qui se sont impliquées dans la vie de l’immeuble via les associations qui s’occupent de l’entretien des immeubles. Il y a eu jusqu’à maintenant 5 rocades sur 189 logements. Il précise qu’il y en a eu plus, dans la mesure où il ne compte pas les rocades sans résiliation de bail et que chaque rocade nécessite de correspondre aux critères de l’Office du logement.

M. Taschetta ajoute que si les objectifs fixés par la CODHA sont atteints, celle-ci devra mettre en place une procédure plus structurée et organisée.

Reprenant les questions écrites qui lui ont été posées, M. Rossiaud explique que chaque logement a un prix de revient qui induit le montant du loyer. Le revenu de l’habitant doit correspondre à 20-22% de ce loyer. Il se tient à disposition pour transmettre les articles y relatifs.

L’immeuble de la rue Jean-Robert-Chouet sera en HM-LUP. La raison de cette volonté de faire de cette habitation un LUP réside dans le fait que cette caractéristique oblige l’Etat à effectuer des contrôles – sur les taux d’effort et d’occupation – tout au long de la durée du droit de superficie, soit nonante-neuf ans. Il précise que plus les loyers diminuent, plus le taux d’effort devient bas, c’est-à-dire qu’on tend vers des habitants disposant de revenus de plus en plus précaires. C’est là un problème lié au LUP.

Un commissaire demande des précisions sur la stratégie de financement et de cautionnement de la CODHA et notamment sur les taux préférentiels dont elle dispose.

M. Rossiaud répond que la CODHA est reconnue maître d'ouvrage d'utilité publique par la Confédération. Celle-ci fournit une aide au logement qui se concrétise par une somme de 40 000 francs par appartement, qui sont rentés à 1% de moins que la valeur du marché. Ce qui permet d'arriver entre 5 et 8% de la totalité de prix de revient de l'immeuble. De plus, une fois l'immeuble construit, lorsque la CODHA part à la chasse aux crédits hypothécaires, la Confédération fournit également une aide via la Centrale d'émission des communes suisses (CCS) qui pratique des taux préférentiels entre 1 et 1,2%. La CCS, coopérative fédérale, œuvre en qualité de créancier auprès des communes et des collectivités publiques.

Le même commissaire demande si la CODHA a déjà étudié la possibilité de faire du LMI (logement à mixité intégrée). Ce type de logement est caractérisé par une pièce supplémentaire avec un accès indépendant du reste de l'appartement

M. Rossiaud affirme que ce type est pour le moins très intéressant. Il cite l'exemple des 140 logements de Meyrin, dont certains d'entre eux permettent aux habitants de disposer d'un local au rez-de-chaussée et sous arcade juste en dessous de leur logement. Les artisans ou artistes sont très demandeurs de ce type de logement.

M. Taschetta ajoute que ce modèle avec pièce indépendante a été étudié dans certains projets sans pour autant se concrétiser. C'est d'ailleurs la coopérative La Rencontre qui a lancé l'idée sous un autre nom que LMI. En revanche, cette dimension d'espaces mutualisés, avec des chambres d'amis, etc., s'est développée dans les modèles d'espaces modulables qui permettent de tenir compte des variations de l'unité familiale.

Un commissaire reste sceptique quant aux affirmations de M. Rossiaud en se référant à la loi LUP, qui stipule que la LGL est applicable de manière générale et que celle-ci stipule à son tour que la résiliation de bail n'est pas applicable aux coopérateurs locataires d'une coopérative d'habitation. Il invite M. Rossiaud à fournir une convention ou autre article de loi qui affirme l'inverse.

M. Rossiaud rappelle qu'il s'y est engagé et qu'il le fait très volontiers.

Un autre commissaire demande si le Conseil administratif impose certaines normes et autres dimensions.

M. Rossiaud rappelle que le Conseil administratif ainsi que l'Etat effectuent un contrôle très utile, qui permet de ne pas dépasser les budgets décidés.

M. Taschetta ajoute que ces institutions effectuent un contrôle effectif de la taille et du coût.

M. Rossiaud ajoute à son tour que lors du concours architectural, la CODHA s'entoure, au sein du jury de membres, d'experts, de l'Office du logement, dont le conseil permet au projet à chaque phase décisionnelle de rester dans les limites envisagées.

Le même commissaire souhaite savoir s'il est possible de connaître le prix de revient de l'immeuble de la rue Jean-Robert-Chouet.

M. Rossiaud informe que la CODHA construit un 100 m² pour 450 000 à 500 000 francs. Sachant que le terrain n'a pas été acheté.

M. Taschetta précise que le prix du terrain ajouterait 20% à l'estimation de base.

La présidente clôt le tour des questions. Elle rappelle qu'une réponse écrite est attendue de la part de M. Rossiaud concernant une éventuelle convention type et un autre article de loi concernant les résiliations de bail.

Vote

La présidente passe directement au vote de la proposition PR-1083.

La proposition PR-1083 est acceptée par la commission par 11 oui (1 UDC, 1 LR, 1 DC, 1 MCG, 3 S, 2 Ve, 2 EàG) contre 1 non (LR) et 1 abstention (UDC).

La délibération est acceptée par la commission des finances.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. Le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes à consulter sur le site internet

- présentation du département des constructions et de l'aménagement
- cahier des charges relatif à l'adjudication
- réponse écrite de M. Rossiaud