

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 avril 2020 en vue de l'ouverture d'un crédit de 25 millions de francs destiné à fournir les fonds propres des futures opérations de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et de l'octroi de cautions simples et solidaires par la Ville de Genève à la FVGLS.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 19 mai 2020. Elle a été traitée, sous la présidence de M. Omar Azzabi, le 1^{er} décembre 2020 et les 17 mars et 21 avril 2021. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Jade Perez et M. Xavier Stern, que la rapporteuse remercie pour la qualité de leur travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 25 millions de francs destiné à soutenir la création ou l'acquisition de logements économiques et à fournir les fonds propres des futures opérations de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à libérer ce montant par tranches de capital successives au fur et à mesure des projets que la fondation lui soumettra. La fondation présentera annuellement au Conseil administratif une planification prévisionnelle des projets qu'elle envisage. Cette planification sera discutée avec le Conseil administratif.

Art. 3. – Toute dotation à la fondation est subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements, par:

- a) la construction de logements économiques;
- b) l'achat de terrains destinés à la construction de logements économiques;
- c) l'acquisition d'immeubles.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 25 millions de francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et ne sera amortissable que si la solvabilité de la fondation l'exige.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à octroyer des cautions simples et solidaires à la fondation qui seront rémunérés annuellement à hauteur de 0,125% du montant garanti, pour un montant maximal de 100 millions de francs en tout temps.

Art. 7. – Ces cautionnements feront l'objet d'une note en pied de bilan de la Ville de Genève.

Séance du 1^{er} décembre 2020

Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL)

M. Gomez mentionne que cette proposition exprime la volonté du Conseil administratif d'attribuer 25 millions de francs pour le logement social à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Ainsi, la Ville continue son importante politique d'investissement pour le logement social. Déjà plusieurs dotations ont été faites: en 2006, 20 millions de francs et, en 2014, 35 millions de francs. Les 35 millions se distribuent entre ce qui a déjà été dépensé et ce qui est engagé. L'exposé des motifs détaille les importants projets relatifs aux 585 logements. De futures opérations concernant le logement social seront engagées à la Ville. Cette proposition propose donc 25 millions additionnels. Lorsque la fondation dépense 100 millions de francs (ou 100 millions d'investissements), elle a besoin d'environ 20% de fonds propres. Le reste, 80%, relève du marché public et des banques qui présentent des taux d'intérêt très avantageux. La Ville avance 15 millions sur ces 100 millions et la FVGLS 5 millions. Les 25 millions de francs que la Ville avance représentent en réalité 165 millions d'investissement.

La FVGLS réussit à acquérir chaque année entre 2 et 3 millions de bénéfice net. L'année 2020 a été difficile, ils estiment tout de même un bénéfice de presque 3 millions, voire 4 à la fin de l'année avec des taux d'intérêt très bas.

Des travaux devaient être faits dans des immeubles et ceux-ci n'ont pas pu avoir lieu à cause de la situation liée à la pandémie Covid-19. Ils seront reportés en 2021.

La fondation a actuellement des revenus locatifs d'à peu près 10 millions par année. C'est un acteur important dans le secteur de l'immobilier et du social. Il s'agit de patrimoine financier donc cela n'aggrave pas l'autofinancement de la Ville puisqu'il y a des retours sur les revenus locatifs qui servent à alimenter les investissements.

La situation de la FVGLS sur le marché immobilier est bonne, malgré le fait que les marchés à Genève soient sous tension. Son bilan positif permet au secteur public d'avoir des logements sociaux au centre-ville.

D'autres villes d'Europe connaissent une gentrification et un éloignement des milieux populaires du centre-ville. Une série de défis se présenteront à la fondation dans les années futures, principalement concernant les terrains à disposition et les possibilités d'acquisition de terrains. La fondation possède une certaine indépendance et marge de manœuvre étant donné qu'il s'agit d'une fondation de droit public. Elle a dans ses statuts un certain nombre de critères et la Ville collabore avec elle.

Un commissaire rappelle la prise de position de la fondation par rapport au site des Vernets. Il demande s'il y a actuellement une volonté de la part du Conseil administratif dans ses futurs projets pour la fondation d'utiliser des aménagements qui répondraient aux critères de l'Agenda 21 et des aménagements de type arboricole dans le but d'atteindre l'objectif fixé à 30% de milieux arborisés.

M. Gomez explique que la FVGLS utilise des terrains appartenant à la Ville qui sont en droit de superficie. Il est d'avis qu'il faut investir dans ces domaines. Il rappelle la polémique et les discussions en cours concernant le site des Vernets ainsi que sa position sur ce sujet. C'est une question d'aménagement du territoire. La fondation, comme une coopérative, construit et développe. C'est une question de politique publique plutôt que d'investissement dans l'immobilier. Il faut se demander quels types d'appartements nous souhaitons développer pour le logement social, comment assurer une certaine mixité dans les quartiers, dans les immeubles, etc. C'est une discussion qu'il faut entamer avec la fondation.

Un commissaire rappelle que l'on veut augmenter le budget à 180 millions puisqu'il y a des considérables retards d'entretien sur des immeubles importants, par exemple ceux de la Jonction. Dans le cas de la FVGLS, il s'agit de construire de nouveaux objets. Sa question est de savoir s'il s'agit d'entretenir l'existant ou de construire de nouveaux aménagements. Il demande aussi si une partie de ce que l'on vote à la commission des finances est destinée à l'entretien des immeubles de la fondation ou si elle assume l'entretien de ses propres immeubles.

M. Gomez répond que la fondation assume l'entretien de ses propres immeubles. Il s'agit ici de l'investissement de nouveaux objets.

Le même commissaire demande quelle est la priorité entre entretenir l'existant ou créer de nouveaux objets. Il est d'avis que la fondation doit faire du logement social, c'est-à-dire historiquement des habitations à bon marché (HBM). Si l'on regarde la liste des objets au niveau historique, il n'y a que des HBM. C'est donc du logement social au sens strict. Il s'étonne que les projets futurs de la fondation ne concernent pratiquement que des habitations mixtes (HM). Une partie des HM est destinée aux personnes ayant un revenu déterminant/maximum et l'autre partie est destinée à n'importe qui, quelles que soient leurs conditions de revenus. Il estime que la fondation ne fait plus du logement social mais du logement HM, dans le but de reloger les actuels habitants aux revenus ne permettant pas d'accéder à des HBM. Il s'interroge sur la position de M. Gomez concernant cette transition de la fondation entre logements sociaux et HM.

M. Gomez répond que les deux sont prioritaires. Les immeubles de la FVGLS sont relativement récents. La fondation gère l'entretien de ses propres immeubles. L'augmentation de 130 à 180 millions concerne des logements dont la Ville est propriétaire. Ce ne sont pas les mêmes immeubles, mais ceux de la Gérance immobilière municipale (GIM). Pour beaucoup d'entre eux, ils considèrent qu'il doit y avoir une nette amélioration aux niveaux énergétique et de l'entretien. L'objectif de la fondation est toujours de faire du logement social. Le logement social ne se contente pas seulement de faire du HBM. Ce sont aussi des logements d'utilité publique de manière générale: les HBM, HM et les habitations à loyer modéré (HLM). Actuellement et pour d'autres raisons, l'on ne fait plus du HLM mais principalement du HM et HBM. Il faut se demander si l'on doit exclusivement faire du HBM. La limite supérieure de revenus pour un couple avec enfants se situe entre 50 000 et 55 000 francs par année imposables. Il remarque que c'est très peu. Une partie de la population en recherche de logements sociaux ne correspond plus aux critères du HM. C'est important de maintenir un maximum de mixité dans les quartiers et immeubles. C'est logique que la fondation construise plus de HM. En faisant du HM et du HBM et en préservant cette mixité, on obtient des taux d'intérêt faibles. C'est donc une solution qui coûte moins cher que de faire uniquement du HBM pour un immeuble. C'est le constat de la fondation et cela apporte un double bénéfice. On continue de faire du HBM, on garde de la mixité entre HBM et HM et ce mélange propose aussi des loyers pour les personnes étant le plus dans le besoin.

Le même commissaire rappelle que l'article 2 des statuts de la FVGLS dit que la fondation doit s'inspirer des logements de la GIM. Les logements de la GIM, en dehors du parc libre, sont accessibles sous condition d'un certain revenu. La fondation a décidé de ne faire que du HM dans ses futurs projets. Ce sont des logements auxquels on a accès sans nécessairement devoir remplir des conditions de revenus. Il dénonce le fait que la fondation relogé des habitants actuels.

M. Gomez dit que ces propos sont inexacts. Bien que le commissaire ait une argumentation politique, il se refuse à entendre de tels propos. Si l'on regarde les statistiques des quinze dernières années et le nombre de logements sociaux qui ont été construits, on remarque qu'ils sont nettement insuffisants et que c'est la Ville de Genève qui en a le plus construit. Cela grâce à ses droits de superficie et à la FVGLS. Dire que la fondation ne remplit pas ses devoirs est inexact.

Un commissaire rappelle le débat qu'il y a eu au Grand Conseil concernant la réforme de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Une des critiques de la gauche visait le taux fixe placé pour les HBM dans cette réforme. Cela veut dire que les HM proposent une meilleure flexibilité et répondent mieux aux besoins sociaux de manière globale que les HBM. C'est un choix politique.

Une commissaire s'interroge sur les cautions simples que peut attribuer le Conseil administratif à la fondation et sur la répartition des montants (5, 25 et 100 millions).

M. Gomez répond que les 25 millions que l'on octroiera grâce à cette proposition seront attribués par tranches de 5 millions en fonction des besoins de la FVGLS. Le Conseil administratif peut donner des cautions dans le cas où la fondation serait en défaut de 100 millions, actuellement ce n'est pas le cas.

La même commissaire demande si la Ville octroie des tranches de 5 millions à 25 millions de francs à la fondation sans faire d'emprunt bancaire, et pour quelles raisons la fondation a besoin de fonds propres.

M. Gomez répond par la négative. Il est nécessaire d'avoir des fonds propres: pour un emprunt de 100 millions, il faut 20 millions de fonds propres. La Ville fournit les fonds propres afin de pouvoir obtenir des emprunts bancaires, à des taux d'intérêt très bas, cela dépend du degré d'investissement. Les projets sont relativement importants et nombreux. Les fonds propres permettent à la fondation d'être toujours en mesure d'assurer la réalisation de projets. Cela lui permet aussi de bénéficier de taux d'intérêt bas, de cash rapidement et d'avoir une politique sociale sur les rendements et du logement social.

La commissaire demande si ces fonds propres donnés par la Ville sont perçus comme un prêt à fonds perdus ou s'ils seront rendus à la Ville.

Il lui est répondu qu'il s'agit d'une dotation. La fondation existe depuis 1955 et a reçu à l'époque en dotation quatre immeubles. Elle a géré ces quatre immeubles HLM pendant des années. La Ville construisait encore sur ces fonds propres. Aujourd'hui, si elle veut construire un immeuble à 50 millions de francs, elle doit emprunter 50 millions de francs. Elle ne peut pas emprunter la totalité sur le marché hypothécaire. La Ville fournit donc les fonds propres (15%) à la

fondation qui empruntera les 85% restants sur le marché hypothécaire et le coût pour la Ville en est minimisé. Cela coûte donc moins cher à la Ville. En 2003, le Conseil municipal a décidé d'attribuer plus de responsabilités à la fondation qui n'était en charge que de ces quatre immeubles, depuis amortis. Les loyers de ces immeubles sont fixés en fonction des revenus, ils sont donc extrêmement bas. Ce sont des immeubles anciens qui sont régulièrement entretenus grâce aux fonds propres de la fondation. En 2003, le Conseil administratif a décidé de professionnaliser la FVGLS en la dotant de 20 millions de francs afin de créer un secrétariat, un bureau d'architectes, etc.

De plus la fondation n'a aucune obligation concernant le HBM, cela ne figure pas dans ses statuts. Les immeubles anciens sont en loyers libres. C'est le même tarif que la GIM. Il y a 284 HBM aux Vernets. Le HBM pose un inconvénient, celui de ne pas pouvoir créer de mixité car les barèmes sont trop bas. Est donné l'exemple de l'immeuble Artamis, où les habitants n'ont pas de revenus, sont au chômage ou à l'Hospice général. Les barèmes sont bas et encore plus depuis que les taux d'intérêt ont changé. Les HBM sont censés être subventionnés par l'Etat mais ce n'est pas le cas. Il n'y a pas besoin de subvention au regard du plan financier et des coûts de construction. Le HM a deux avantages: pour les bas revenus, on réussit à faire des loyers aussi bas que le HBM, voire plus bas. Pour les revenus plus élevés, dans un HLM il faut qu'il y ait 60% des gens qui touchent l'allocation personnalisée d'autonomie (APA); 40% des gens n'en ont pas besoin.

Un commissaire demande comment sont sélectionnées les 40% de personnes.

M. Gomez propose que la commission des finances auditionne la fondation afin d'obtenir plus d'informations sur le sujet.

Un commissaire demande ce qu'il advient au niveau social des personnes sortant du barème HBM. Il ajoute que le HM permet d'aider ces personnes.

Il lui est répondu qu'une personne avec un bas salaire mais qui est subventionnée peut demeurer dans le même immeuble; si son salaire augmente la subvention s'ajuste et elle peut s'arrêter lorsque le salaire est jugé suffisant. Cette personne peut dans tous les cas rester dans le même immeuble. Les loyers d'un HM, même sans subvention, sont bas. Cela reste donc du logement social. L'objectif est de permettre une mixité et de permettre aux gens dans le besoin de vivre dans des appartements à prix abordables.

Une commissaire comprend que le parc immobilier serait doublé si tous ces logements se construisaient. Elle demande si cela aura des incidences sur la fondation et sur ses frais de fonctionnement, etc. Et s'il y a aussi une liste d'attente comme à la GIM.

Il lui est répondu qu'il y a deux régies et la Ville contrôle les régies. Et qu'il y a aussi une liste.

Un commissaire demande si cette dotation sert à entretenir les bâtiments existants ou à construire des nouveaux immeubles.

M. Gomez répond que cela servira à construire de nouveaux immeubles.

Un commissaire demande si, dans le cas où l'on gagne trop pour un HBM de la FVGLS, il y a une rocade et si l'on est prioritaire pour un logement en HM de la Ville.

M. Gomez répond par la négative. C'est en fonction de l'urgence sociale.

A l'unanimité, la commission souhaite l'audition de la FVGLS.

Séance du 17 mars 2021

Audition de M. Philippe Fasel, directeur de la FVGLS, accompagné de M. Miltos Thomaidès, président

M. Fasel explique qu'historiquement les fonds propres des opérations montées par la FVGLS s'élèvent en principe à hauteur de minimum 15%, et ces fonds propres sont payés via une dotation de la Ville de Genève. Donc une première dotation de 20 millions de francs avait été octroyée par le Conseil municipal en 2006, elle a été entièrement consommée et complétée par une deuxième dotation à hauteur de 35 millions de francs en 2016. Celle-ci, avec les projets en cours, est engagée à hauteur de 34 millions de francs. Donc pour poursuivre ses activités de prospection et de construction, la FVGLS sollicite le Conseil municipal pour une nouvelle dotation de 25 millions de francs qui servira notamment pour les projets identifiés sur les périmètres de Chandieu où l'on parle de 70 logements, Fontaines-Saintes avec 380 logements, la Petite-Boissière avec environ 20 logements, et Godefroy aux Eaux-Vives pour environ 50 logements pour de la prospection. Etant précisé que dans ces 25 millions de francs est prévue une enveloppe d'environ 40 logements pour de la prospection. Les besoins identifiés par la FVGLS se montent à 25 millions de francs. Est également prévue dans cette proposition une demande spécifique qui avait été discutée avec l'ancien Conseil administratif pour l'octroi de cautions simples et solidaires à la FVGLS pour les motifs discutés précédemment, à savoir accéder à des conditions de financement plus avantageuses, tant en termes de taux qu'en termes d'amortissements d'échéance hypothécaire pour les projets qui ne sont pas régis par la protection des plans financiers de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Questions-réponses

Un commissaire fait remarquer que dans la proposition on parle de dotation destinée à la construction de «logements économiques». On comprend que

c'est une dénomination qui permet de couvrir toutes les catégories de logements sociaux, mais cela fait furieusement penser à des logements bon marché en termes de qualité de construction. Il demande si le terme correspond plutôt à la catégorie de logements ou à la qualité de ce qui est construit.

M. Thomaidès répond que c'est plutôt par rapport au loyer.

Un commissaire demande quelles sont les recettes faites par la Ville grâce à la FVGLS avec les droits de superficie.

M. Fasel que cela s'élève à environ 500 000 francs par année.

Il demande si cela va augmenter du fait du développement de différents secteurs.

M. Fasel répond par la positive et ajoute que pour la gare des Eaux-Vives on parle d'une rente d'environ 200 000 francs par année.

Un commissaire demande, pour les logements de prospection, si ce sera du logement classique, ou si l'on s'oriente vers des projets novateurs comme du logement de transition ou du logement d'urgence.

M. Fasel répond que ce que l'on entend par prospection et acquisition c'est des immeubles déjà construits mis en vente par des privés, des régies ou d'autres institutions, et qui permettent de pérenniser du logement économique en Ville, car on sort des logements gérés par le règlement de la FVGLS. Pour les autres périmètres identifiés, aujourd'hui rien n'est défini en termes de typologie et de construction. Si l'on parle de Fontaines-Saintes, le PLQ est encore en étude technique au service de la Ville. C'est aussi à la Ville de définir le type de construction qu'elle veut faire. C'est elle qui met un terrain à disposition, c'est elle qui peut mettre des conditions sur le type de logement. Le débat peut aller plus loin que simplement entre HM et HBM.

M. Thomaidès ajoute que les notions de logement d'urgence ou de transition évoquées ne rentrent pas vraiment dans le cahier des charges de la FVGLS. Cela dit, dans leurs opérations, ils travaillent souvent en collaboration avec des institutions comme la Carte Blanche, Clair-Bois et d'autres. Ils n'ont pas que des locataires types demandeurs de logement, mais ils travaillent avec un certain nombre d'institutions pour ces types de logements.

Un commissaire demande si c'est imaginable qu'ils aient un jour ce type de mandat si le Conseil municipal le leur proposait.

M. Thomaidès répond par la positive.

M. Fasel ajoute que c'est compatible avec les statuts de la FVGLS tant que l'on reste dans le logement économique à caractère social.

M. Thomaidès ajoute qu'ils peuvent même travailler pour des coopératives. Le logement économique à caractère social peut avoir plusieurs définitions.

Une commissaire demande à quelle fréquence ils reçoivent des dotations importantes de la Ville de Genève.

M. Fasel répond que la première était en 2006 et la seconde de 35 millions de francs en 2014.

M. Thomaidès ajoute que par rapport à cela, il souhaiterait avoir une discussion avec le Conseil administratif et le Conseil municipal pour définir une stratégie en matière de politique de logement. Pour cela, il faudrait qu'il y ait plusieurs interlocuteurs. Une stratégie, ce ne serait pas ce genre de proposition, où il est nécessaire de trouver d'abord les opérations puis de demander l'argent, mais fixer un objectif en commun, comme la construction de 2000 logements sur dix ans, ce pourquoi il y a besoin d'une certaine somme en dotation, et à partir de là définir une stratégie en matière de logement. Ce genre de proposition, c'est un peu courir derrière les opportunités.

M. Fasel ajoute qu'il faut aussi mettre la stratégie foncière qui va avec.

M. Thomaidès ajoute qu'ils en parleront plus en profondeur lors de la présentation du rapport d'activité, en présentant le répertoire de toutes les opérations bloquées actuellement.

M. Fasel ajoute que ce sont des opérations qui avaient été présentées aux services de la Ville en 2016. Donc c'était déjà identifié et présenté au conseil de fondation par les services de la Ville, et on en est toujours au même point cinq ans plus tard.

M. Thomaidès ajoute que pour Fontaines-Saintes le PLQ devait passer en force et, après une séance la semaine dernière, la nouvelle hypothèse c'est qu'il passera en force en 2023.

Un commissaire demande pour quelles raisons.

M. Thomaidès explique qu'il y a eu des changements avec l'Office cantonal des transports (OCT) concernant le nombre de places de parking, mais si c'est le nombre de places de parking qui fait perdre trois ou quatre ans dans un PLQ, et surtout perdre la période favorable actuelle avec des taux extrêmement bas, c'est problématique. Aujourd'hui, les conditions sont extrêmement favorables pour construire, il est possible de bloquer sur le long terme des prêts à des taux extrêmement bas. Tous ces projets bloqués, on ne connaît pas leur utilité aujourd'hui. Certains projets ont même obtenu une autorisation de construire comme les Grottes. Tout le travail préliminaire avait été fait, l'accord était passé avec la Ville pour reprendre le projet, le montant de compensation avait été défini,

les projets ont été modifiés en fonction de la demande de La Tour prend garde, ils ont même dit qu'ils pouvaient faire cet immeuble pour une coopérative, et rien ne s'est passé.

Un commissaire demande comment ils fonctionnent pour les rénovations lourdes, et s'il est prévu que la Ville vienne en aide à la FVGLS pour des rénovations lourdes qui n'auraient pas été provisionnées.

M. Thomaidès répond que la dernière rénovation lourde qui a été faite était pour l'immeuble de la rue Guye qui a 117 logements, pour laquelle tout a été financé par les fonds et les emprunts de la FVGLS. Cela concernait 115 logements et a coûté environ 10 millions de francs.

Un commissaire fait remarquer que M^{me} Böhler est en même temps présidente de la commission des finances de la fondation et au DFEL.

Un commissaire répond que les statuts prévoient qu'il y a quatre représentants de la Ville et ils désignent qui ils veulent.

M. Thomaidès explique qu'en principe la double casquette est difficile et demande des acrobaties. M^{me} Böhler pense pouvoir bien distinguer les casquettes, mais c'est difficile, et déontologiquement c'est peut-être contestable. Les conseillers administratifs précédents avaient d'ailleurs bien réfléchi sur la question, notamment M^{me} Salerno qui avait pensé que ce n'était pas pertinent de nommer des hauts fonctionnaires à la FVGLS. Ensuite il y a eu un tiraillement entre les magistrats et, pour des raisons d'équilibre, plusieurs hauts fonctionnaires ont été nommés, et aujourd'hui il n'y a plus que M^{me} Böhler.

Un commissaire demande ce qu'ils attendent de la Ville pour accomplir leur mission, au-delà de cette dotation.

M. Thomaidès répond qu'il faut mettre en place une stratégie en matière de politique de logement, et définir un objectif. Car cette proposition n'est pas un objectif, cela permettra simplement de réaliser des projets déjà votés. De manière plus terre à terre, un certain nombre de projets pourraient être débloqués plus rapidement. Ils en ont communiqué la liste et en parleront lors de la présentation du rapport d'activité. Pour le reste, la collaboration avec les services est bonne.

Discussion

Ensemble à gauche demande une audition de l'OCLPF afin de tirer au clair cette histoire de transformation de HBM en HM; cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Séance du 21 avril 2021

Audition de M. Francesco Perrella, directeur de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

M. Perrella explique qu'il est chargé de la mise en œuvre de la politique cantonale du logement et, par conséquent, des bases légales cantonales. Concernant l'objet de l'audition, il ajoute qu'il est à disposition pour toute question. Pour la question générale et l'objet étudié, il explique qu'il peut donner son avis et la position de l'Etat en ce qui concerne l'application des bases légales cantonales. Mais concernant les buts et les statuts de la FVGLS, il ne pourra pas s'exprimer. Dans le cas des réalisations des projets menés par la fondation, il peut confirmer que bien entendu, s'ils sont autorisés, cela veut dire qu'ils répondent aux critères et aux normes de la politique du logement, notamment en ce qui concerne l'article 4A LGZD et les règles générales de l'article 5 LGZD.

Questions-réponses

Une commissaire explique que, jusqu'à ce jour, la FVGLS a surtout réalisé des logements HBM, et elle envisageait de réaliser davantage de logements HM. Elle demande quelles sont les implications pour les futurs locataires par rapport aux besoins de logements à loyers très abordables à Genève.

M. Perrella explique que la FVGLS a effectivement commencé ces dernières années à réaliser des logements HM, qui prévoient une subvention personnalisée plutôt qu'une subvention dite «à la pierre», donc versée directement au propriétaire. Les deux catégories, HBM et HM, diffèrent de par le niveau de loyer, à savoir que les HBM ont un plafond de loyer à 4500 francs la pièce, tandis que les HM ont un plafond de loyer à 5300 francs la pièce. Ces derniers visent donc des populations avec des revenus légèrement plus élevés. Ensuite, c'est le type de subvention qui change. Dans le cas des HBM c'est une subvention à l'exploitation versée directement au propriétaire, et dans le cas des HM la subvention est personnalisée et est versée directement et automatiquement au locataire. Concernant le besoin en logements, Genève est en pénurie et largement en dessous du taux de vacance de 2% qui indique la limite de la pénurie indiquée dans la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Donc il y a un besoin de logements de toutes typologies et de toutes catégories. La demande en logements est forte dans toutes les catégories de revenus. Du point de vue de l'Etat de Genève, il y a besoin de tout. Les opérations de la FVGLS répondent à la loi. Ensuite, le choix entre HBM et HM est un choix de la fondation. C'est plutôt l'orientation des buts et de la mission de la fondation qui devrait être discutée, mais ce n'est pas le rôle de l'Etat.

La commissaire demande s'il est bien correct que, dans le cas où une subvention personnalisée est accordée dans le cadre d'un logement HM, la personne

sera obligée de la déclarer dans sa déclaration fiscale, ce qui fera augmenter son revenu, ce qui n'est pas le cas pour les logements HBM.

M. Perrella répond que la subvention personnalisée HM est une aide monétaire versée directement au locataire qui peut atteindre 1700 francs la pièce par an et, effectivement, c'est un revenu complémentaire. Sur ces questions fiscales, elles sont toujours très délicates à aborder car il faudrait voir les cas particuliers, et c'est l'administration fiscale cantonale qui s'occupe de ces questions. Globalement, la différence entre subvention personnalisée et subvention à l'exploitation correspond à ce qu'a dit la commissaire. L'une est versée directement au propriétaire dans le but d'abaisser le niveau de loyer. Il faut préciser que ces dernières années les taux hypothécaires étaient très bas et les subventions à l'exploitation ont fortement diminué, voire ont été remises à zéro, du fait des économies sur charges financières faites par les propriétaires. Donc c'est une subvention qui, dans le fonctionnement théorique du système de la subvention à l'exploitation, vise à baisser le loyer, donc le locataire aura simplement un loyer bas appliqué. Dans l'autre cas, il reçoit une subvention personnalisée, donc une aide financière versée par l'Etat.

Un commissaire se réfère au rapport du Conseil d'Etat sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), et demande le point de vue de M. Perrella sur le bilan social du choix entre les deux catégories de logement.

M. Perrella répond que si l'on considère le niveau de loyer HBM et le niveau de loyer HM avec la possibilité pour le locataire, dans le HM, de recevoir 1700 francs la pièce par an, cela veut dire que le niveau de loyer HM, après subvention personnalisée, s'approche beaucoup du niveau de loyer HBM. C'est juste le mécanisme qui change. Le bilan un peu plus global sur la catégorie HM est globalement bon, puisque que c'est la catégorie la plus choisie par les porteurs de projets ces dix ou douze dernières années. Elle permet une certaine mixité et une flexibilité, ainsi que beaucoup d'avantages pour le propriétaire et pour le locataire. Pour le propriétaire c'est une catégorie qui demande qu'au moins 60% des locataires aient droit à au moins la moitié de la subvention personnalisée maximale. Ce qui veut dire que potentiellement, dans un immeuble, il pourrait y avoir 60% de locataires au bénéfice d'une subvention et 40% de locataires qui n'en ont pas besoin, donc avec des revenus plus élevés. Cela permet une certaine mixité en termes de revenus. L'avantage pour les locataires, c'est que cette catégorie ne prévoit pas de surtaxe, ni de résiliation du bail pour dépassement des barèmes de sortie. C'est un peu plus flexible, en ce sens que le locataire peut connaître des augmentations de revenus, qui sont parfois temporaires, sans qu'il y ait un impact financier pour lui puisqu'il ne sera pas soumis au paiement d'une surtaxe, ce qui est le cas pour les catégories HBM et HLM. Cette nouvelle catégorie est donc de plus en plus choisie, et fonctionne globalement bien, même si avec cette sub-

vention personnalisée, elle engendre plus de dépenses pour les caisses de l'Etat puisque les montants des aides personnalisées ont augmenté et continuent d'augmenter d'année en année, mais c'est un autre débat. Il ajoute que par rapport au but de certaines fondations, le Canton dispose de cinq fondations immobilières de droit public qui ont pour but unique, dans leurs statuts, de produire et d'exploiter des logements de catégorie HBM LUP. Donc ce sont eux les spécialistes de la catégorie HBM, même si cela ne veut pas dire que d'autres ne peuvent pas en produire. Dans le cas des fondations cantonales, c'est dans leurs statuts. Après, c'est le choix des autres fondations de droit public communales, ou d'autres organismes privés, à moins que leur statuts ne les y contraignent, de réaliser, ou pas, du HBM. Le nouvel article 4A LGZD ne parle que de LUP, donc il est exigé pour les porteurs de projets de réaliser au moins un tiers de LUP au sens de la loi 2007, ce qui veut dire que les trois catégories, HBM, HM et HLM, sont possibles, du moment que c'est du LUP. Il précise également que le nouvel article 4A LGZD prévoit, en son alinéa 2, depuis le 1^{er} janvier 2021, de réaliser une part minimale de HBM aussi. Il est demandé que 16,5% (soit la moitié du tiers nécessaire de LUP) soit réalisé en catégorie HBM. La loi mentionne donc désormais expressément une part de HBM à réaliser, ce qui n'était pas le cas de l'ancien article 4A.

Un commissaire se rend compte que le HM est plus facile à gérer puisque l'on n'est pas sans arrêt en train d'évaluer les revenus des occupants. Il demande si, dans le cadre du HM, les subventions des locataires sont vérifiées par la fondation. La FVGLS expliquait que même en HM on était confronté à une précarité importante, ce qui n'impliquait aucune ségrégation de locataires par rapport au HBM, car les subventions étatiques ont augmenté pour le HM, et on se rend compte qu'il y a une situation assez précaire. Il demande si l'unique différence est la simplicité de gestion, et la non-nécessité de mettre les gens à la porte à partir du moment où ils gagnent plus.

M. Perrella explique que c'est la catégorie qui rencontre le plus de succès, étant donné que depuis 2007 et l'article 4A LGZD de l'époque, on mettait en avant cette catégorie HM, l'article le citant expressément, car un des piliers de la politique du logement issue de l'accord sur le logement de 2006 était de favoriser les aides personnalisées. Donc il y en a eu beaucoup pour cette raison, mais aussi avec l'essor des coopératives d'habitation qui étaient également visées par l'ancien article 4A et choisissaient cette catégorie pour toutes les raisons pratiques déjà évoquées. Il ne sait pas si c'est plus facile à gérer, même si c'est probablement le cas. Il précise que ce n'est pas que l'on ne s'occupe plus des revenus des locataires en HM. On s'occupe de tous les revenus de tous les locataires, y compris ceux qui rentrent dans le 40%, puisque la situation des locataires est mise à jour chaque année, puisque cela reste un immeuble entièrement subventionnable. Tous les locataires habitant dans un HM ont droit à la subvention personnalisée. Du moment que la situation financière du locataire le prouve, il reçoit automa-

tiquement la subvention personnalisée sans en faire la demande. C'est pourquoi les dossiers des locataires, d'un point de vue des revenus, sont tous tenus à jour. Il faut également noter que le propriétaire doit veiller à garder cette proportion de 60/40 dans l'immeuble. Même s'il n'y a pas de résiliation de bail pour dépassement du barème de sortie, à la prochaine relocation, si l'on passe en dessous des 60%, le propriétaire doit proposer un candidat rentrant dans le 60% pour ramener ce pourcentage à 60. Bien entendu, tous les locataires sont soumis au contrôle du taux d'occupation. Concernant les subventions personnalisées, elles sont gérées uniquement par l'Etat, donc le propriétaire n'a pas de vue là-dessus. Il n'a peut-être même pas l'information, et s'il l'a, ce sont des informations communiquées et c'est une relation établie directement avec le locataire. Les services de l'Etat ne passent pas par le propriétaire pour l'octroi, le versement et les éventuelles modifications des subventions personnalisées. Pour les loyers bas, il est vrai que tous les niveaux de loyers, ces dernières années, sont bas, et le sont de plus en plus. Donc même en HM, et même sans compter la subvention personnalisée, à partir du moment où on a une conjoncture favorable en termes de taux hypothécaires, on arrive à avoir des loyers en dessous des plafonds, et qui atteignent des niveaux bas. On a effectivement des immeubles de catégorie HM qui ont des loyers aux alentours des 3800 à 4000 francs la pièce. Et même dans ces situations, il y a pasablement de locataires qui bénéficient de cette subvention personnalisée, donc on voit que les revenus des ménages ont tendance à stagner, voire à baisser.

Un commissaire explique que son souci concerne la tranche de 40% des occupants qui ne sont pas nécessairement subventionnés, et donc qui bénéficient de loyers très intéressants, sans système de surtaxe puisqu'ils ne sont pas dans un système HBM, tout en ayant des revenus conséquents qu'ils peuvent avoir même en entrant. Il demande si la FVGLS, en tant que propriétaire, peut se permettre d'être plus royaliste que la loi cantonale, en s'obligeant à n'attribuer des baux qu'à des personnes au bénéfice d'une subvention. Il demande si ce cas de figure serait en contradiction avec la loi.

M. Perrella répond qu'elle ne serait pas en contradiction avec la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL). Dans un immeuble subventionné, le propriétaire propose le 80% des locataires, le 20% restant étant proposés aux propriétaires par l'Etat à partir des listes des demandeurs de logements. Dans le 80%, le propriétaire propose le locataire qu'il souhaite. Mais c'est une question qui a trait soit aux statuts de la FVGLS, soit au droit privé. Si la question est de savoir si la fondation peut choisir uniquement des locataires ayant droit à une subvention personnalisée selon la loi cantonale, la réponse est oui. Mais cela pose peut-être d'autres questions de droit privé qu'il faudrait traiter.

Une commissaire demande si l'on connaît la répartition des différents types de logements sur le territoire du canton.

M. Perrella répond que la répartition des différentes catégories de logements est consultable en ligne, puisqu'une couche «logements subventionnés» peut être activée, mais c'est en cherchant sur la carte. Pour des statistiques un peu plus globales, le Canton a des données internes, mais il ne sait pas si l'Office cantonal de la statistique, qui fait déjà le recensement des logements subventionnés, a des statistiques plus précises quant à la répartition sur le territoire des autres logements non contrôlés. On connaît le nombre de logements par catégorie. Mais en termes de territoire et de répartition par commune, il n'a pas la donnée sous la main.

La commissaire explique que ce sont des statistiques dynamiques, et elle demande comment faire pour avoir l'information à un instant t , pour avoir de la mixité.

M. Perrella répond que la question de la mixité, de manière générale, est traitée par la LGZD, et plus particulièrement par l'article 4A. Il n'est pas possible d'utiliser pour décider, dans chaque cas de figure, ce qu'il faut construire par périmètre et par période. L'article 4A est relativement précis et fixe les règles de répartition des catégories de logement à construire en zone de développement.

Elle demande de quel type de répartition il s'agit.

M. Perrella répond que c'est la répartition en pourcentage de catégories de logement. L'article 4A tient compte de la notion de périmètre. Le périmètre a été identifié comme étant celui du plan localisé de quartier (PLQ). Pour l'alinéa 2 qui traite de la part de HBM et de zone de développement (ZD PPE) à réaliser, on pourrait prendre en considération un périmètre plus large que celui du PLQ. Mais fondamentalement, l'article 4A a pour vocation d'assurer cette mixité, c'est-à-dire un tiers de LUP, un tiers de locatif non-subventionné (ZD LOC), et le troisième tiers au libre choix du constructeur, sur tout le territoire, dans toutes les ZD 2, 3 et 4A. C'est comme cela que les porteurs de projets peuvent savoir quelles sont les catégories de logement à prévoir dans leurs demandes d'autorisation de construire.

Un commissaire demande, pour ces 40%, s'ils font des statistiques sur les profils en termes de niveau de revenu.

M. Perrella répond qu'il devrait se renseigner. Ils ont beaucoup de données et établissent les statistiques internes les plus importantes, mais ce n'est pas le but principal de leur activité, donc il n'est pas sûr qu'ils les aient. Il serait possible d'extraire des données, mais ils ne tiennent pas à jour un nombre aussi large de données statistiques.

Le commissaire demande s'il est possible de déterminer s'il y a plus de classes supérieures bénéficiant de logements HM.

M. Perrella répond que ce qui est observé dans les immeubles HM, c'est que le 60% est souvent dépassé, et qu'ils sont plutôt à une moyenne de 80% de locataires bénéficiant de la subvention personnalisée.

Le commissaire demande s'il s'agit des locataires qui bénéficient d'au moins 50% de subvention sur leur loyer.

M. Perrella répond que le 50% est la condition minimale pour qu'un immeuble puisse être identifié comme appartenant à la catégorie HM. Ensuite, chaque locataire reçoit la subvention à laquelle il a droit en fonction de ses revenus.

Une commissaire demande si c'est son service qui doit donner son accord, avec le plan financier par rapport aux types de logements qui se construisent. Puisque le plafond est différent pour les HBM et les HM, cela implique des coûts de construction en conséquence. Elle a pu voir des immeubles construits sans balcon avec, comme raison invoquée, le fait que cela coûtait trop cher. Elle demande si c'est inhabituel, ou si c'est aussi possible, avec un plan financier, d'assurer une qualité de logement.

M. Perrella répond que c'est effectivement l'OCLPF qui, dans son préavis dans le cadre de l'instruction de la requête d'autorisation de construire, approuve le plan financier. Sur la question des balcons, c'est heureusement une vieille question qui n'est plus d'actualité. Dans le cadre général de la politique du logement, ils sont plutôt dans la recherche de qualité pour toutes les catégories de logement. Les logements HBM sont de qualité de plus en plus supérieure, souvent issus de concours d'architecture, et tous les derniers projets des fondations cantonales HBM sont souvent issus de concours d'architecture et présentent les mêmes qualités spatiales d'usage que d'autres logements subventionnés ou libres. Depuis trois ans, une réforme «qualité» a été mise en œuvre et elle vise à expliciter et mettre en avant les qualités supérieures des projets, avec une grille d'évaluation de la qualité, et avec la mise en place d'un système qui vise à favoriser la qualité qui se décline de plusieurs manières. Le règlement général de la LGL a été assoupli en ce qui concerne les questions techniques pour donner des solutions typologiques différentes que celles connues les années précédentes. Globalement, ils ne remarquent pas de grosses différences qualitatives, si ce n'est qu'effectivement les budgets, compte tenu du loyer de sortie qui est plus bas pour un HBM, sont un peu plus contraints et, fondamentalement, les immeubles de catégorie HBM ont un peu moins de marge de manœuvre que des immeubles à loyers libres qui présentent des plafonds de loyers plus importants. A l'OCLPF ils ne sont plus dans une logique de moyens et de contrôle de ces coûts de construction avec des plafonds rigides, mais plutôt dans la promotion d'une qualité supérieure. Cela concerne toutes les formes de qualité, que ce soit l'usage, la question spatiale, énergétique et autres. Ils sont plutôt dans une logique de résultat, c'est-à-dire que le propriétaire doit atteindre le résultat attendu, c'est-à-dire le respect d'un loyer

cible qui reflète non seulement la catégorie de logement qu'il réalise, mais aussi le descriptif des travaux. Donc ils sont plutôt dans une logique de résultat que dans une logique de moyens.

Une commissaire demande quelles sont les cinq fondations HBM du Canton.

M. Perrella répond qu'il y a la fondation Emma Kammacher, la fondation Camille Martin, la fondation Jean Dutoit, la fondation Emile Dupont, et la cinquième, qui réalise des logements HBM LUP destinés aux personnes âgées avec l'encadrement qui va avec, est la fondation René et Kate Block. Elles sont citées dans la LGL.

La commissaire demande combien de logements cela représente.

M. Perrella répond que cela représente un peu plus de 8000 logements.

Un commissaire demande si, selon les tendances des besoins en matière de logements, il est probable que la Ville ait à nouveau besoin de doter la FVGLS dans quelque temps.

M. Perrella répond que le Canton, comme il l'a dit, est dans un besoin de logements de toutes catégories. La question du besoin en nombre et en type a été tranchée par le Grand Conseil le 28 août 2020 lorsqu'il a adopté le nouvel article 4A LGZD. La loi LUP fixant un objectif de 20% de logements LUP sur le parc locatif cantonal, le but de cet article 4A est de permettre d'atteindre ce résultat de 20%. Le Conseil d'Etat, qui avait déposé le projet de loi sur l'article 4A LGZD, a indiqué les proportions d'un tiers de LUP et d'un tiers de logements locatifs non subventionnés minimum à réaliser. Et ce pourcentage de 20% doit être atteint le plus rapidement possible. Pour ce faire, la loi prévoit une dotation, et donc un fonds LUP alimenté à hauteur de 35 millions de francs par an avec le but de doter les propriétaires publics, à savoir l'Etat, les communes et les fondations communales en fonds propres pour atteindre ce but. C'est un fonds qui prévoit des dotations uniquement si des logements LUP, toutes catégories LGL confondues, sont réalisés.

Un commissaire demande si le fait que des immeubles en catégorie HBM/HM soient dans la FVGLS rend la période de contrôle infinie.

M. Perrella répond que depuis le 1^{er} janvier 2021 on ne peut réaliser que du LUP, au sens de la loi pour la construction de LUP. Le LUP peut être de toutes les catégories. Donc aujourd'hui, si la FVGLS réalise du logement LUP, comme c'est une fondation communale, c'est un contrôle pérenne, puisque c'est un LUP aux mains d'un propriétaire public. La durée de contrôle des catégories LGL concerne la durée des prestations. Si l'on a un HM LUP, le propriétaire et les locataires ont droit aux prestations HM pour une période de vingt-cinq ans et, au-delà de cette durée, l'immeuble va rester LUP s'il est en mains publiques, mais

sans les prestations LGL. Donc cela reste un LUP non-LGL à partir de la vingt-sixième année.

Un commissaire demande si, de fait, l'immeuble reste un logement social.

M. Perrella précise que, s'il est en mains publiques, il reste LUP ad aeternam.

Discussion

L'Union démocratique du centre propose un amendement qui consiste à cadrer la notion de logement en catégorie HM. L'idée est que la dotation à la FVGLS serait subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements en catégories HM et HBM, mais d'ajouter «en catégorie HM, 100% des logements seront attribués à des personnes au bénéfice d'une subvention personnalisée à l'attribution». Donc le fait de savoir si la personne continue à bénéficier d'une subvention dans le temps resterait du ressort du contrôle de M. Perrella. En logement HM, le propriétaire peut se réserver le droit d'attribuer jusqu'à 40% de logements à des personnes n'ayant pas à justifier d'un revenu maximum, donc cela peut être des gens qui ne sont pas particulièrement dans le besoin. On sort donc du cadre du logement social. L'idée est d'accepter la catégorie HM mais de conditionner l'aide au fait que tous les logements attribués à l'entrée doivent l'être à des personnes qui touchent une subvention. Il faut rappeler que les personnes faisant partie des 40% en catégorie HM non seulement peuvent être dans des situations confortables, mais n'ont pas à payer de surtaxe comme dans la catégorie HBM. Il considère que les contribuables ne doivent pas payer pour des gens qui ne sont pas dans le besoin. Quand on construit un logement à travers la FVGLS, c'est la Ville qui achète un terrain et qui le met à disposition de la fondation dans des conditions raisonnables pour construire du logement social. Il ne trouve pas logique que les appartements sortant de cette opération soient attribués à des personnes qui ne sont pas dans le besoin.

Le Mouvement citoyens genevois explique que la fondation a des statuts et respecte ses statuts. Il n'y a pas besoin d'ajouter des conditions. Il faut savoir qu'environ 80% des habitants des HM touchent la subvention, et le reste, ce sont aussi des gens modestes qui ne peuvent pas aller dans le marché aux mains des propriétaires privés. Il faut aussi maintenir une catégorie de gens qui, tout en n'étant pas riches, vont payer le prix normal sans subvention, car c'est aussi la condition de la mixité. C'est un des gros problèmes des HBM qui se transforment en ghettos avec uniquement des catégories de personnes en difficulté. L'avantage du HM est justement de pouvoir faire de la mixité. Mais évidemment s'il n'y a aucune catégorie de gens qui touchent des subventions, cela risque aussi de poser des problèmes. Ce n'est pas l'objectif. Cela reste des loyers raisonnables et qui rentrent dans les statuts de la FVGLS. Ce sont des logements économiques mis à disposition des gens en difficulté, ou qui ne sont, du moins, pas riches. Sinon les

gens vont ailleurs. Et c'était l'objectif de la modification de l'article 4A LGZD, dont il a été en partie l'un des artisans. Le Conseil d'Etat avait proposé cette répartition en trois tiers (LUP/locatif avec des loyers contrôlés/libre choix des promoteurs). Ce projet de loi avait été refusé par le Grand Conseil. Ensuite, ils étaient revenus, et il avait convaincu le Mouvement citoyens genevois d'accepter cette répartition; suite à cela, des discussions ont eu lieu au Grand Conseil, et cette nouvelle répartition avait été votée. Il considère qu'il faut rester dans cette répartition. Ceux qui ont encore plus de moyens iront dans les logements locatifs, et ceux qui ont encore plus de moyens iront dans le privé. Mais la catégorie que la FVGLS fait est dans ses statuts. Mais il faut lui laisser la possibilité d'avoir un équilibre. Ce ne sont pas des millionnaires qui viendront dans ces appartements HM. Donc il suggère de refuser l'amendement, mais de voter ce soir.

Le Parti démocrate-chrétien ne soutiendra pas l'amendement car il est important d'avoir une mixité. Les HM permettent en partie de répondre à cette exigence. Avoir 40% de non-subventionnés permet à la classe moyenne, en particulier la classe moyenne basse, qui n'a pas accès à des subventions, et qui n'a souvent pas assez de revenus pour être dans le marché libre où l'on voit des loyers excessifs, de se loger. Elle ajoute qu'elle est surprise de cette proposition, car l'idée n'est pas d'avoir plus de personnes subventionnées en Ville de Genève. Ce sont des subventions personnalisées en HM, et non pas à la pierre. Donc elle pense que ce n'est pas l'objectif qu'il faut poursuivre. Elle propose également de relire l'intervention de M. Perrella avant de faire les prises de position.

Le Parti socialiste explique que d'après l'audition de la FVGLS, 60% des gens ont au moins 50% d'aides, et le reste, les 40%, ont au moins 1% de subventions. Ils disaient aussi que les HM, par rapport aux HBM, permettent d'entrer à des revenus plus bas.

Les Verts ajoutent que lors de l'audition de la FVGLS, l'importance de la mixité pour les ressources de la fondation avait également été mise en avant. Car pour les gens peu subventionnés, ce sont des loyers un peu plus élevés qui leur permettent de rentrer dans leur plan financier. Donc l'idée n'est pas non plus de changer la donne pour la fondation à ce niveau. Les Verts sont pour voter aujourd'hui.

Le Parti libéral-radical ne soutiendra pas l'amendement proposé par l'Union démocratique du centre, étant pour la mixité. Le Parti libéral-radical est également d'accord avec les propos du Mouvement citoyens genevois qui connaît très bien la FVGLS pour y avoir siégé un certain temps. Mais ils souhaiteraient également pouvoir relire les notes de séance pour poser éventuellement des amendements.

Les Verts se réfèrent au rapport du Conseil d'Etat par rapport à cette nouvelle loi de répartition. Le commissaire rappelle qu'entre 2008 et 2017 les logements

construits sont constitués à 14% de villas, 17% de loyers libres et 33% de propriétés par étages (PPE), soit 64% de logements destinés à des classes qui sortent des catégories HBM et HM, et finalement, depuis une dizaine d'années, c'est seulement 36% de LUP qui ont été construits, et c'est ce qui explique en partie le retard mentionné par un commissaire entre les 10 et 20% de LUP que s'est fixés l'Etat de Genève sur son territoire. Quand on constate ces chiffres, on ne peut qu'appuyer cette dotation. Il rappelle au commissaire de l'Union démocratique du centre que la politique sociale du logement doit répondre à deux objectifs. En premier lieu à la question du logement économique, c'est-à-dire le juste prix à payer, pour un Genevois, pour avoir un toit sur la tête, sans dépendre toujours des lois du marché. Le deuxième objectif est de donner en priorité des logements aux personnes dans le besoin, et on constate que, dans les personnes dans le besoin, certaines sortent des barèmes HBM. C'est pour cette raison que les Verts appuient cette vision de la FVGLS, à savoir se diriger plus vers du HM qui donne beaucoup plus de flexibilité avec des barèmes beaucoup plus larges, répondant à une classe moyenne qui a aussi besoin de logement. Au niveau du débat pour le PAV, où la droite demande de modifier les pourcentages, on voit que le LUP dépasse largement la question du logement social, et que lorsque l'on parle du logement économique, c'est un logement qui répond à deux catégories de population. La première est la catégorie la plus paupérisée qui rentre dans les barèmes HBM qui sont très stricts, et la deuxième est juste en dehors de ces barèmes mais souffre aujourd'hui de la crise du logement, ce qui explique en partie la pénurie de logement et le taux de vacance qui est trop bas, et qui permet à l'Etat de faire des cas d'exception.

L'Union démocratique du centre précise que jusqu'à peu la FVGLS ne faisait que du logement social, puisqu'elle faisait du HBM, en plus d'un peu de libre, mais qui était très contrôlé avec ses propres grilles d'attributions. Depuis un ou deux ans, elle fait du HM et dans le HM, il peut y avoir jusqu'à 40% de logements non sociaux car attribués sans vérification des conditions de revenus. Le commissaire trouve que la fondation doit se concentrer sur le logement social, d'autant qu'après la crise, des gens seront dans de grandes difficultés. La fondation doit se concentrer sur le logement social, et c'est pour cela qu'il souhaite que 100% des attributions en catégorie HM se fassent dans un but de logement social. Mais il ne conteste pas le fait de faire de la catégorie HM. Par ailleurs, il craint qu'avec ces constructions HM des personnes opèrent des transferts de HBM à HM, puisqu'en HBM il faut payer la surtaxe et, dans le cadre des attributions, les mouvements internes sont prioritaires par rapport à la demande extérieure. Et c'est quelque chose qu'il veut éviter. C'est aussi ce qui explique son amendement. Enfin, la FVGLS a ses statuts, mais il va de soi que dans l'attribution de conditions le Conseil municipal peut fixer des conditions.

Ensemble à gauche considère que la FVGLS est un acteur extrêmement important à Genève; il paraît logique et souhaitable de lui permettre de continuer

à se développer. Cela n'empêche pas d'avoir une vision critique par rapport à tel ou tel type de projet réalisé, mais c'est une autre question. Il faut qu'il y ait les moyens à disposition pour réaliser de nouveaux logements. Mais il reste cette question de la subvention personnalisée qui s'ajoute au revenu au niveau fiscal, ce qui pourrait faire sortir une personne d'un barème X ou Y, et cela peut être plus difficile à vivre, même si le loyer est directement baissé sans augmentation du revenu, qu'une personne dont le loyer est directement baissé. La commissaire pense aussi que la FVGLS devrait plutôt veiller à ce que ce soit des logements sociaux pour les personnes le plus dans le besoin. Elle voterait l'amendement, même si elle n'est pas totalement sûre qu'il réponde à la problématique. Elle considère que la mixité doit être réfléchie à une échelle plus grande que celle d'un immeuble.

Le Mouvement citoyens genevois explique que la mixité doit être mise à l'échelle d'un immeuble. Si on le fait dans le quartier, on aura un côté qui fonctionnera bien et l'autre côté où il y aura des soucis. Il n'y a qu'à voir ce qui se passe sur l'ancien terrain d'Artamis. Malheureusement, c'est la réalité sociale. Il ajoute que la discussion ne concerne pas la qualité des logements, elle est de savoir si l'on accorde à la FVGLS, qui est l'outil de la Ville pour faire sa politique de logement social, une nouvelle tranche comme il y en a déjà eu. Les crédits accordés par le passé ont été engagés, donc si l'on veut que la fondation continue son travail il faut aussi qu'elle puisse bénéficier du fonds LUP. La demande a déjà été faite, mais il y a beaucoup de candidats. Ce n'est pas l'Etat qui les attribue, c'est une fondation qui fait un choix entre les différents candidats. La FVGLS n'a pas eu la chance jusqu'à présent d'en bénéficier, mais ce n'est pas une raison pour dire qu'il faut simplement qu'elle obtienne ces fonds et ne plus la doter. La situation a évolué au fil des années, et c'est pourquoi elle s'est un peu rabattue, sauf aux Vernets, sur les HM. C'est parce qu'il y a une paupérisation de la population. C'est aussi lié au taux hypothécaire qui s'est totalement effondré. Cela fait que finalement cela amène des loyers extrêmement bas et, à partir de là, le plafond est extrêmement bas, ce qui fait que les gens qui travaillent n'ont pratiquement plus accès aux HBM. Donc ces gens sont à la rue si l'on ne fait plus de HM. C'est un peu contraint. Les barèmes sont tellement bas qu'une famille qui travaille n'a même plus accès aux HBM, donc elle doit trouver autre chose. Cette autre chose se trouve être les HM. On se retrouve dans cette situation. Avec les HBM, où l'on est censé être subventionné par l'Etat, on s'aperçoit qu'à la fin, quand le plan financier est construit, il n'y a pas de subvention. Tout simplement parce qu'avant, une partie des frais c'était le taux hypothécaire qui renchérrissait les plans financiers. Aujourd'hui c'est quasiment 1%, et finalement il n'y a plus besoin de subvention de l'Etat. Donc l'Etat économise la subvention HBM, mais il met son argent dans des subventions HM, pour arriver à une forme d'équilibre. C'est l'évolution des revenus et des taux hypothécaires et l'évolution sociale qui font que l'on se retrouve dans ce type de dichotomie où le HBM est presque plus

adéquat sur le marché du logement. Car il n'y a que ceux qui ne travaillent pas, qui sont à l'Hospice général, voire au chômage, encore qu'il ne fallait pas trop gagner avant, qui y ont encore accès. Cela crée des problèmes de mixité. Donc il est tout à fait possible de voter ce soir, c'est la suite logique de la politique de logement définie par la Ville et exécutée par la FVGLS.

Les Verts y seront favorables pour plusieurs raisons. Cela assure la mixité, ainsi que l'accès à ces logements pour des gens ayant des revenus modiques. Cela s'adapte à la réalité du marché et le contrôle de l'Etat est assuré, et la Ville pourra assurer des logements sociaux sur le long terme. Ensuite, il y a un retard sur ce type de logement qu'il faut combler. Enfin, c'est également l'assurance d'avoir des logements de qualité. Les auditionnés ont convaincu les Verts et ils ne voient pas pourquoi il faudrait attendre pour voter.

Le Parti démocrate-chrétien explique qu'il peut très bien comprendre que des gens aient besoin de prendre plus de temps. Il fait toutefois remarquer que le vote est inscrit à l'ordre du jour. En tant que rapporteur sur le dossier des Eaux-Vives, il a tellement relu les arguments en long et en large sur la différence entre HM et HBM et les éléments techniques sont effectivement compliqués, mais la décision du renouvellement de ces 25 millions de francs assez rapidement ne lui semblait poser aucun problème. L'audition de M. Perrella ne lui a pas semblé amener de nouveaux problèmes. Il est vrai qu'il y a la question des amendements, mais le temps presse puisque la commission des finances devra bientôt se pencher sur les comptes. Malgré tout il se ralliera à son parti.

L'Union démocratique du centre explique qu'elle n'est pas contre l'idée d'élargir le spectre des personnes logées à travers la FVGLS, mais elle n'est pas d'accord d'aller au-delà des personnes dans le besoin. Le commissaire conteste les 40% de personnes ne justifiant pas d'un revenu minimum. Et, même au nom de la mixité sociale, il considère que ce n'est pas acceptable, car pour construire cet immeuble en catégorie HM, la Ville dépense beaucoup d'argent. Elle doit acheter un terrain, le mettre à disposition à des conditions préférentielles, donc il y a des appartements qui sont loués deux ou trois fois moins qu'ils ne le devraient, et cela pour une poignée de personnes qui ne justifient pas de besoins sociaux particuliers. Il est d'accord pour la catégorie HM, mais il part du principe que les personnes qui doivent trouver un logement à travers la fondation doivent être des personnes qui justifient d'un besoin et pas des personnes qui seront à repêcher parmi les locataires d'un HBM qu'elles sont obligées de quitter pour ne pas avoir à payer de surtaxe. Ces mouvements internes doivent être évités.

Vote

Le président demande au commissaire de l'Union démocratique du centre de reformuler son amendement.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre explique que l'amendement est une modification comme suit de l'article 3: «Toute dotation à la fondation est subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements *en catégories HM ou HBM. En catégorie HM, 100% des logements seront attribués à des personnes au bénéfice d'une subvention personnalisée. La création de logements s'effectue par (...)*»; la suite resterait inchangée.

Le président soumet au vote l'amendement de l'Union démocratique du centre, qui est refusé par 11 non (2 Ve, 4 S, 1 MCG, 2 PDC, 2 PLR) contre 2 oui (UDC, EàG) et 2 abstentions (Ve, PLR).

Le président passe au vote de la proposition PR-1405 qui est acceptée par 14 oui (4 S, 3 Ve, 1 EàG, 2 PDC, 3 PLR, 1 MCG) contre 1 non (UDC).