

17 octobre 2014

Rapports de majorité et de minorité de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 21 janvier 2008 de M^{mes} Nathalie Fontanet, Florence Kraft-Babel, Fabienne Aubry Conne, Linda de Coulon, Laetitia Guinand, Danièle Magnin, MM. Jean Sanchez, Alexis Barbey, Jean-Marc Froidevaux, Georges Queloz et Alexandre Chevalier: «Pour que la Ville respecte les accords sur le logement!»

Rapport de majorité de M. Jean-Charles Lathion.

La motion M-763 a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 17 mars 2008. La commission s'est réunie le 9 juin 2008 sous la présidence de M. Alexandre Chevalier, le 5 octobre 2009, le 12 et le 26 avril 2010 sous la présidence de M. Pierre Rumo et le 4 octobre 2010 sous la présidence de M^{me} Sandra Golay.

Les notes des séances ont été prises successivement par M. Jorge Gajardo Muñoz, M^{me} Ariane Pollet, M. Daniel Zaugg et M^{me} Sarah Maes, que le rapporteur – qui a repris cette tâche de M^{mes} Odette Saez et Sandra Golay – remercie pour leur travail, en priant les lecteurs de l'excuser de lacunes éventuelles, lui-même n'ayant pas assisté auxdites séances.

Dilemme: un rapport voté deux fois de manière contradictoire!

Recommandation du rapporteur

Une confusion a amené la présidente de la commission du logement de l'année 2010-2011 à remettre au vote, le 4 octobre 2010, l'objet susmentionné. Pour l'appréciation finale du Conseil municipal, le rapporteur propose de s'en tenir au premier vote de la commission du 26 avril 2010, issu des auditions des deux magistrats de l'Etat et de la Ville.

Le rapport de minorité annoncé par M. Miltos Thomaidès – rédigé, suite à son départ, par sa collègue Andrienne Soutter – accompagne le présent rapport et devrait permettre au Conseil municipal de se prononcer en toute connaissance de cause.

Rappel de la motion

Considérant:

- l'accord historique sur le logement accepté par la quasi-unanimité des partenaires politiques, privés et les collectivités publiques;

- l'introduction de l'article 4A à la loi générale sur les zones de développement qui fixe de façon intangible les proportions entre les différents types de logements, au regard des différentes zones;
 - le fait qu'il s'agit de l'unique moyen de redynamiser la construction de nouveaux logements et de permettre ainsi de sortir d'une trop longue situation de blocage;
 - que la mixité des types de logements permet d'éviter les ghettos et de garantir une meilleure intégration des différentes catégories de la population;
 - que toute action contraire à ces accords serait de nature à diminuer leur efficacité et à remettre en question la volonté des milieux concernés de construire,
- le Conseil municipal demande au Conseil administratif de:
- respecter les accords conclus sur le logement;
 - se conformer ainsi lors de toutes propositions de construction de logements aux ratios négociés et figurant dans l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (L 1 35).

Séance du 9 juin 2008

Audition de M. Alexis Barbey, motionnaire

M. Alexis Barbey rappelle que, suivant le protocole d'accord sur le logement signé entre autres par l'Association des communes genevoises et l'Etat de Genève, le taux des logements subventionnés dans les nouvelles constructions est passé de 66% à 50%. Pour sa part, l'Etat prendra en charge la construction d'un parc de 15% de logements d'utilité publique (LUP) pour compenser la diminution du taux de logements sociaux dans les plans localisés de quartier (PLQ). Cet accord est destiné à libérer le marché immobilier de l'immobilisme dans lequel il se trouve. Il a donné lieu à des projets et à des autorisations de construire contre lesquels le conseiller administratif Rémy Pagani a fait recours. Par cette motion, le Parti libéral veut affirmer son plein et entier soutien à la philosophie des accords sur le logement. Il se dit convaincu que c'est en relançant la construction de logements qu'on augmentera le nombre de logements sociaux.

Graphique à l'appui, M. Barbey montre que, par rapport au reste du canton, la construction de logements en ville de Genève laisse à désirer. Il faut donc faire des efforts malgré l'exiguïté du territoire et le manque de terrains disponibles. Les motionnaires sont convaincus, en outre, que la solution du problème du logement se trouve en ville. En densifiant la ville, et en y ajoutant des logements, on évite l'éclatement dans des zones séparées entre elles et on diminue les déplacements. C'est donc plus écologique.

Une commissaire note que le protocole d'accord sur le logement mentionne explicitement les communaux d'Ambilly et non pas la ville de Genève, sur laquelle pourtant la motion se focalise. Ce protocole prévoit de favoriser de nouveaux déclassements dans la zone agricole, ce à quoi les motionnaires semblent être opposés. Elle souhaite savoir si, pour les motionnaires, la loi peut s'imposer rétroactivement. D'après les informations dont elle dispose, le conseiller d'Etat Mark Muller a assuré à un membre du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) que l'accord sur le logement n'a pas d'effet rétroactif et ne s'applique pas aux PLQ en force.

Pour M. Barbey, le protocole d'accord désigne bien les communaux d'Ambilly, mais l'effort pour relancer la construction de logements doit s'appliquer partout, et la Ville de Genève doit aussi fournir sa part. Elle peut le faire en surélevant les immeubles et en facilitant les projets de construction. À ce sujet, il est d'avis que la politique de préemption voulue par M. Pagani est en accord avec le souhait de densifier la ville. Quant à la zone agricole, M. Barbey se défend d'en faire un sujet tabou. Il estime qu'il y a certainement des lieux à requalifier. Par contre, il ne souhaite pas voir un canton bétonné de partout. Au sujet de la rétroactivité de la loi, il attend de savoir ce que vont dire les tribunaux. A titre personnel, il se dit favorable à l'application de la rétroactivité.

Face à une autre commissaire qui exprime ses doutes dès lors que les motionnaires disent soutenir la politique de préemption du magistrat chargé du département des constructions et de l'aménagement, et sa volonté de construire en ville déjà très dense, plus dense que la moyenne des villes en Suisse, M. Barbey fait remarquer que M. Pagani veut densifier la ville seulement avec du logement social. A son avis, moduler logement social, logement libre et LUP pourrait donner des résultats intéressants. Il estime que la mixité dépend aussi de la mise à disposition de logements à loyer libre. S'agissant de la densité de la ville de Genève, elle ne l'est pas au point d'être désagréable. Il faut construire là où c'est encore possible.

Pour la même commissaire, les logements sociaux HLM (habitations à loyer modéré) iront en se raréfiant dans les dix ou quinze ans à venir. En matière de logements sociaux, il faut donc prévoir cet avenir. Il lui est répondu que les accords sur le logement prévoient de réserver un bon pourcentage de logements sociaux pérennes, même si le pourcentage prévu par les accords n'est pas suffisant.

Selon les motionnaires, un promoteur n'investira jamais dans un projet immobilier non rentable où il n'y aurait pas assez d'offre de logements en loyer libre. Ils estiment que les promoteurs sont désavantagés à Genève, où il faudrait au contraire rendre la construction attractive. «M. Pagani a aussi besoin des promoteurs privés!»

Un commissaire fait remarquer que, d'après des estimations du Conseil administratif, les surélévations permettraient la mise sur le marché de plus de

10 000 logements entre Genève et Carouge. En prévision du tarissement du logement social HLM, il faut construire davantage pour compenser la perte. Par contre, il ne faut pas seulement du logement social. De nombreuses personnes qui ne bénéficient pas d'un haut revenu n'ont pas droit à un logement parce qu'elles sortent des critères pour bénéficier d'un logement social. La motion est d'abord une occasion de lancer un message en faveur de la construction.

Une commissaire de gauche aimerait que la droite politique plaide avec autant d'enthousiasme pour favoriser la construction à La Chapelle – Les Sciez à Plan-les-Ouates, et à Meyrin. Elle s'insurge contre l'affirmation selon laquelle M. Pagani ne voudrait faire que du logement social, alors qu'il a annoncé sa volonté de respecter la règle 1/3 et 2/3 dans les PLQ. Elle fait aussi remarquer que les 1500 logements votés ces quatre dernières années prévoient des logements sociaux, des loyers libres et des propriétés par étage (PPE). Elle fait remarquer que ces plans ont été votés sur la base d'un travail élaboré par un ancien conseiller d'Etat socialiste avec l'Association des promoteurs-construc-teurs. Il n'y a donc aucun mépris à l'égard des milieux de la construction. Elle ne voit pas l'utilité de demander à la Ville de respecter les accords sur le loge-ment. Par contre, elle estime qu'il y aurait plus de pertinence à demander au Conseil d'Etat de les mettre en œuvre. On vérifierait ainsi l'application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique. Au sujet de la deu-xième invite, elle estime qu'il n'est pas nécessaire de demander à la Ville de «se conformer au ratio négocié», puisque cela figure dans la loi. Par contre, elle fait remarquer que ce ratio représente un socle minimum. Cette notion, qui provient d'un député radical, M. Gabriel Barrillier, figure aussi dans le rapport de M^{me} Michèle Künzler, députée au Grand Conseil, concernant le projet de loi sur la construction de logements d'utilité publique (PL 10008-A), dans lequel on voit qu'il est aussi prévu de construire différents autres types de logements, dont des HM (habitations mixtes) pour la classe moyenne. Il n'y a donc aucun souci à avoir pour la diversité des logements. Selon elle, aucun promoteur-construc-teur n'affirmerait que les logements sociaux ne sont pas rentables, puisque, si leurs plans financiers ne tournaient pas, ils n'obtiendraient pas de subventions au logement.

M. Barbey convient que l'une de clés du problème réside dans le respect des accords par toutes les parties, à savoir d'un côté la dynamisation du marché per-mettant de disposer de logements de différents types, et de l'autre le respect du socle minimal de logements sociaux assurés par l'Etat. Il ignore le nombre de logements autorisés en application de la loi sur les LUP.

Un commissaire rappelle que les zones actuellement constructibles sont les communaux d'Ambilly, Drize-Bachet de Pesay et Praille-Acacias-Vernets. Quant aux zones agricoles, elles sont classées sous cette appellation mais elles ne sont pas cultivables. Il constate que les grandes institutions, comme les assurances, qui

investissent dans la pierre, n'investissent pas à Genève, compte tenu des conditions peu propices. Les lois genevoises et les coûts, trop importants, empêchent ces investisseurs d'avoir un rendement minimum. Au sujet des surélévations, il estime qu'elles sont excessivement chères. Aucun promoteur n'engagera de l'argent pour des logements sociaux en surélévation. Il s'avère urgent que la Ville et l'Etat s'accordent.

Un commissaire remarque que la majorité du parc immobilier de Genève est détenu par les caisses de pension. C'est une erreur de dire que les investisseurs ne veulent pas construire.

La discussion se poursuit sur la notion du salaire moyen. Une commissaire note que le logement social de la Gérance immobilière municipale (GIM) est accessible à la classe moyenne. Elle demande si un revenu familial de 120 000 francs est un revenu de classe moyenne. Pour M. Barbey, cela dépend de la taille de la famille. Deux salaires mensuels à 4500 francs mensuels (108 000 francs par année), ce n'est pas énorme pour une famille, mais c'est très confortable pour un célibataire. Certains commissaires estiment que la classe moyenne se situe dans une fourchette allant de 120 000 francs à 240 000 francs de revenu brut. Certains, qui se basent sur les annuaires statistiques, estiment le salaire médian à 70 000 francs. Le fait qu'à 120 000 francs, on soit encore dans les critères du logement social montre que la classe moyenne a aussi besoin de logement subventionné. La volonté de construire ou de faire obstacle à la construction n'est pas seulement liée à des raisons idéologiques. Il y a aussi des raisons profondément culturelles. Historiquement, pour certains, densifier la ville, c'est rester «entre nous» et refuser de s'étendre en direction du pays catholique. Rehausser les immeubles à l'époque de l'afflux de réfugiés calvinistes vers Genève était une démonstration de générosité.

Au terme de l'audition de M. Barbey, il est décidé d'auditionner M. Mark Muller, chef du Département cantonal des constructions et des technologies de l'information, l'Association suisse des locataires (ASLOCA), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) et la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)

Séance du 5 octobre 2009

Face aux difficultés de pouvoir auditionner M. Mark Muller, chef du Département des constructions et des technologies de l'information, les commissaires décident d'attendre les résultats des élections du 15 novembre 2009.

M^{me} Odette Saez (PDC) ne faisant plus partie de la commission, il est proposé de confier la prise du rapport à un membre de son parti, M^{me} Sandra Golay.

Séance du 12 avril 2010

Audition de M. Mark Müller, conseiller d'Etat chargé du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)

M. Müller rappelle que, bien que la loi soit ancienne, elle reste d'actualité. Il relève le conflit qui oppose le Conseil d'Etat et la Ville quant à l'interprétation de la loi concernant les PLQ antérieurs à celle-ci. Le Conseil d'Etat pense que la loi est la référence, tandis que la Ville estime que les PLQ antérieurs l'emportent quant aux logements sociaux.

MM. Müller et Pagni ont conclu un accord pour trouver une issue aux conflits stériles qui les opposent. En effet, leur gestion des dossiers sur les PLQ divergent. Ils ont trouvé un compromis sur les dossiers déjà en cours de traitement (au printemps 2009, date de l'adoption de la loi). Par contre, les deux magistrats n'ont pu se mettre d'accord sur une seconde catégorie de dossiers, pas encore traités à l'époque de la loi. Dans ce cas particulier, l'Etat reste sur les accords passés avec les entrepreneurs. Depuis, quelques décisions de construction accordées par le Conseil d'Etat, concernant un périmètre situé dans le quartier de Champel notamment, ont fait l'objet de recours de la part de la Ville.

Les chiffres diffèrent entre l'ancienne et la nouvelle loi. L'ancienne loi prévoyait 2/3 et la loi actuelle prévoit entre 25% à 30%.

Il ne s'agit pas d'un conflit institutionnel, mais plutôt de problèmes ponctuels arbitrés à terme par la justice. Le premier recours a été gagné par le Canton devant la Commission de recours, mais la Ville a posé un second recours. Il s'agit d'un conflit politique circonscrit à quelques dossiers.

Un commissaire remarque que les accords signés ont été entérinés, mais qu'un flou subsiste sur les effets rétroactifs. La Ville est-elle la seule commune à vivre ce genre de conflit? – Sans doute, étant donné que les autres communes possèdent très peu de logements sociaux. Il subsiste un vrai problème concernant la construction de logements sociaux, aucune autre commune que la Ville ne se décide à construire.

Le conseiller d'Etat rétorque que les autres communes fonctionnent selon des minima, tandis que la Ville se base sur des maxima. Il rappelle que les HLM sont souvent des gouffres financiers et que, après un certain temps, ils sortent des barèmes des loyers sociaux. Les 35 millions ne peuvent être investis que si des terrains sont libérés, ce qui n'est pas le cas ces derniers temps. Le projet Praille-Acacias-Vernets va pallier la stagnation actuelle en matière de constructions. Quant aux taux appliqués, le magistrat explique que les proportions s'appliquent par requêtes. Une fondation de droit public ne peut appliquer ces taux. Deux principes sont rappelés. Le premier stipule qu'une loi postérieure est supérieure à une loi antérieure; le second, que la loi l'emporte sur le PLQ, ce dernier étant un

instrument inférieur. Le Conseil d'Etat a été suivi par la commission de recours à ce propos. Le Tribunal administratif doit encore statuer.

Qu'en est-il des nombreuses surélévations qui ont été bloquées? – La loi permet de modifier le gabarit des immeubles en zone 2 et 3. Par contre, pour les immeubles existants, des cartes indicatives devaient montrer les édifices en mesure d'être surélevés. Toutes les cartes sont pratiquement acceptées et la loi est en vigueur. Par contre, la Ville persiste dans ses recours: 100 à 120 logements sont bloqués de par cette posture politique.

Un commissaire réagit sur les 120 logements bloqués. Il s'agit de logements situés en ville de Genève. Il rappelle l'exemple des communaux d'Ambilly (1500 logements) ou de l'aménagement de la Tulette (Cologne) et se demande quels sont les logements et projets bloqués sur l'ensemble du territoire du canton.

M. Muller déplore l'inertie de certaines communes et ajoute qu'il n'y a que la Ville qui fait recours. Peu de communes encouragent le logement, à l'exception de Bernex. Par contre, si ce n'est pas la commune qui fait recours ce seront les voisins. Un commissaire rappelle que le CEVA (liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) va engendrer des projets de logements. Y a-t-il déjà des projets en cours? – Il y a effectivement trois projets de constructions.

Au terme de l'audition, la commission vote à l'unanimité celle de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement.

Séance du 26 avril 2010

Audition de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève et conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement

Lorsqu'il est arrivé à la tête du département des constructions et de l'aménagement, M. Pagani a constaté qu'il y avait 650 logements disséminés dans une quinzaine de PLQ, dont la moitié allait être bradée dans la mesure où c'est la loi sur les plans d'utilisation du sol (PUS) qui s'appliquait désormais. Après prise de renseignements, il s'est avéré que les PLQ répartissent les droits où bâtir. Il s'agit d'un contrat qui lie toutes les parties entre elles. C'est la raison pour laquelle les LUP ne peuvent s'appliquer dans ce cas. Ce sont ces arguments-là qui ont valu dans le différend qui l'oppose à M. Mark Muller. Ce dernier n'a pas été d'accord dans un premier temps puisqu'il estimait que c'était les LUP qui devaient s'appliquer dans tous les cas. Il était difficile pour ce dernier de revenir sur ce choix car il avait fait des promesses à plusieurs promoteurs en ce qui concerne le site de la Florence par exemple.

Il se trouve que depuis quatre ans, il y a environ 80% de logements qui se construisent sur le territoire cantonal en PPE. Ils ne correspondent donc pas aux besoins prépondérants de la population, procurant ainsi un avantage aux promoteurs dans la mesure où ceux-ci contrôlent les PPE sur dix ans en les louant puis en les vendant au prix du marché. Cette manœuvre leur permet de gagner deux à trois fois plus d'argent qu'ils pourraient en attendre s'ils restaient dans la zone de développement. C'est ce qui a incité M. Pagani à faire son possible pour que les PLQ soient respectés. Cela a entraîné des préavis défavorables de la part des promoteurs qui sont venus le voir pour discuter de ce qu'ils estimaient leur revenir de droit. M. Pagani leur a expliqué que, une fois les PLQ signés, ceux-ci valent comme force de loi même si une nouvelle loi a été votée dans l'intervalle. Il a ensuite participé à une réunion avec le Conseil d'Etat qui s'est terminée par un accord. Le Conseil d'Etat a enjoint à M. Muller de faire en sorte que ces PLQ soient respectés.

M. Pagani et M. Muller ont finalement trouvé un compromis consistant à construire 50% de logements sur les PLQ, tout en laissant aux promoteurs une latitude de 43% par rapport au mètre carré. Enfin, pour ne pas devoir payer de dédommagements aux promoteurs auxquels M. Muller avait promis un taux de 20%, celui-ci a refusé de prendre une décision d'autorité. La construction de logements à 20% a donc été autorisée, malgré le fait annoncé du recours de la Ville.

M. Pagani explique qu'un accord a pu se concrétiser avec les promoteurs qui ont été d'accord de se mettre à ce niveau de pourcentage. Il ne reste plus, dans les jours à venir, qu'à finaliser le projet en signant les dernières conventions.

M. Pagani confirme aux commissaires que le désaccord portait bel et bien sur les LUP. Le problème est que les promoteurs, depuis l'adoption des LUP, n'ont jamais construit de logements pérennes. Ils paient concrètement pour s'exonérer. A l'heure actuelle, la majorité des logements abordables pour la population sont construits grâce aux collectivités et aux caisses de pension. Tous les autres logements sont en PPE. La bataille s'est donc faite sur deux niveaux. Il fallait que les LUP appliquent non seulement leurs dispositions, mais encore l'ensemble de ce qui était inscrit dans les plans localisés de quartier (PLQ), le but étant qu'il y ait au moins 43% de logements pour les PLQ qui sont à 50%. M. Pagani rappelle que, dans les années 1950 à 2000, il y avait 66,3% de logements locatifs et que le reste du pourcentage était en PPE. La tendance a été inversée avec l'augmentation du prix des terrains et l'achat des villas. Les régisseurs qui veulent faire du logement abordable doivent se faire aider des caisses de pension ou des collectivités publiques car, sinon, le prix serait véritablement trop élevé pour une bonne partie de la population.

Il y a donc eu un accord sur tous les PLQ adoptés. En revanche, il n'en a pas été de même en ce qui concerne les projets en gestation. Pour les nouveaux

PLQ, on est dans un ratio qui tourne entre 20 et 30%. Une tractation a eu lieu avec l'ASLOCA, qui s'est élevée contre ce pourcentage de 20% et qui a obtenu une modification pour les LUP. On reconnaît désormais un pourcentage de 30%. Dans un cas concret, cela signifie que, pour un promoteur qui posséderait une cinquantaine de logements, il lui reviendrait finalement d'en laisser une quinzaine à la Ville. Comme ce n'est vraiment pas suffisant, la démarche consiste à ce que le promoteur passe de l'argent à la municipalité afin que celle-ci puisse créer des logements sociaux.

Au niveau de la commune il existe un potentiel de 360 logements par année. Pendant ce laps de temps, les promoteurs en construisent environ 150, qui échappent aux LUP et seront par conséquent inévitablement des PPE. Comme M. Muller n'entend pas imposer de compensations (soit financières, soit locatives) dans le même segment, celles-ci seront effectuées dans d'autres secteurs. M. Pagani donne l'exemple de promoteurs qui construisent à Bernex et entendent réaliser leur compensation à Vernier. Il constate que depuis quatre ans tout ce qui s'est construit n'a pas été du locatif abordable, mais bel et bien de la PPE à des prix exorbitants. Malgré la bonne volonté de certains promoteurs de construire du logement, il est évident que c'est un pari risqué que de se lancer dans des opérations incertaines d'un point de vue rentabilité. Le prix du terrain, qui dépasse désormais les 1000 francs, contribue à cette prudence des promoteurs.

Un commissaire constate que la Ville et l'Etat se jettent en somme la pierre. Après l'audition de M. Muller, il avait compris que l'État désirait faire du logement mais que la Ville bloquait tout projet de construction. D'où viennent ces blocages? Existe-il une étude de marché sur le prix du terrain et de la construction? Qu'en est-il de la surélévation des bâtiments évoquée par M. Muller?

En ce qui concerne la densification des quartiers, M. Pagani se réfère au quartier des Pâquis, «le plus dense d'Europe (c'est d'ailleurs l'une des causes de son insécurité)». C'est la raison pour laquelle il a bloqué les constructions de logements à la rue des Garages, tout comme celle de cours de certaines maisons insalubres. Le plan directeur communal qui a été adopté récemment va d'ailleurs dans ce sens-là. Aujourd'hui, il est possible de construire des logements à 4650 francs par année. Avec un régime de subventions de l'Etat, on peut arriver à descendre ce prix à 3600 francs la pièce par année. Il n'y a pas d'explosion des coûts de la construction. On peut donc encore construire tout en respectant des normes de qualité pour ces logements. En ce qui concerne la surélévation, il s'agit en fait d'un potentiel très faible dans la mesure où les plans qui ont été édictés prennent en compte les questions de voisinage, si ce n'est peut-être les immeubles qui donnent sur la plaine de Plainpalais parce qu'il s'agit d'espaces ouverts.

Un commissaire comprend bien que les PLQ qui ont été traités avant les LUP posent problème. Il demande ce qu'il en est en ce qui concerne les PLQ qui ont

été abordés ensuite. Il lui est répondu que, pour ces derniers, le pourcentage est théoriquement de 30%. Quant à la remarque selon laquelle les LUP auraient plus de droit que les PLQ, le magistrat note que personne n'a encore fait valoir cet argument devant le Tribunal administratif. Un avis de droit requis par M. Muller affirme la position inverse.

M. Pagani dit accorder beaucoup d'importance aux sociétés coopératives d'habitations. Néanmoins, il est vrai qu'il existe certaines sociétés sans but lucratif qui se créent, mais dont l'objectif n'est pas clairement défini. C'est pourquoi il est possible que, au bout de quelques années, certaines personnes commencent à se répartir les appartements et à faire de la propriété par étages. Il donne l'exemple de la rue de Lyon, où les appartements d'un immeuble construit en coopérative sont quasiment tous passés en PPE.

Même en prenant en exemple la Ciguë, la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif) ou encore un groupe de logements pour femmes en détresse où tout se passe correctement, M. Pagani note que personne ne sait ce qu'il en sera dans quelques années. Il faut vraiment être solide idéologiquement pour affirmer, au bout de 20 ans, que l'appartement dans lequel on vit en tant que coopérateur ne nous appartiendra pas.

Une commissaire relève l'évolution de la coopérative de Sécheron. Il y a, selon elle, non seulement le problème du rendement, mais aussi celui du prix du sol qui compromet la volonté politique première des coopératives.

Quant au différend entre M. Muller et lui-même, M. Pagani confirme qu'il fait partie du passé et que «l'important est d'aller de l'avant».

Au terme de cette audition, le président estime que toutes les explications ont été fournies. Il rappelle que cela fait bientôt deux ans que cette motion est pendante. Le 3 juin 2008, trois auditions avaient été décidées par la commission: celles de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), de la Fédération des métiers du bâtiment (FMB) et de la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS). Il constate qu'il n'existe plus de litige entre la Ville et l'Etat et fait voter l'opportunité de poursuivre les auditions prévues. Les commissaires s'accordent sur l'abandon de ces auditions, qui ne sont plus jugées utiles en l'état.

Ils adhèrent à la proposition de modification d'ordre du jour du président en acceptant, après discussion, de voter la motion M-763.

Discussion et vote

Pour le représentant du Parti démocrate-chrétien, cette motion ne vise qu'à donner une impulsion au Conseil administratif pour construire davantage de logements. C'est pourquoi il la soutiendra.

Le Parti socialiste trouve cette motion vide de sens. Il n'y a pas de grands désaccords entre la Ville et l'Etat, et le blocage concerne une toute petite quantité de logements. Il s'agit surtout d'une question de surdensification de certaines parties de la ville. Voter cette motion consiste pour lui à désavouer la politique du Conseil administratif en matière de logement. Il s'y refusera.

Pour le Parti libéral-radical, cette motion n'est pas dangereuse. Il est vrai qu'il n'y a plus vraiment de blocage à l'heure actuelle, mais cela ne peut être que passer. Cette motion conserve donc toute son utilité, même s'il existe une accalmie entre la Ville et l'Etat. De plus, les améliorations ne concernent que des bâtiments qui ne sont pas en locatif (Musée d'ethnographie par exemple). Il faut voir si les compromis qu'il y a eu de part et d'autres vont perdurer.

La représentante des Verts considère que cette motion n'est pas dangereuse mais qu'elle est complètement inutile. En effet, la Ville défend ses intérêts en faisant en sorte que le ratio des logements abordables et non abordables s'améliore en faveur de la population. Elle constate que, en matière de politique de logement, l'Etat ne respecte pas les accords qui ont été conclus préalablement.

L'Union démocratique du centre estime qu'il n'est jamais mauvais de fixer les choses de manière plus précise. Que l'entente se soit améliorée entre la Ville et l'Etat n'est peut-être que passer. C'est pourquoi elle votera en faveur de la motion.

Un commissaire fait remarquer que les accords ne concernent pas seulement les logements pour particuliers. Les projets de construire des écoquartiers font partie des principaux projets de logement en ville de Genève.

Le groupe A gauche toute! votera contre cette motion.

La motion M-763 est donc acceptée par 7 oui (2 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC) contre 5 non (3 Ve, 1 S, 1 AGT).

M. Thomaidès (S) annonce un rapport de minorité.

Séance du lundi 4 octobre 2010

Perte de mémoire: la commission du logement revote le même objet!

La présidente évoque la motion déposée par le parti libéral «le 21 juin 2008» (note du rapporteur: la motion a été déposée le 21 janvier 2008 – première confusion). Elle précise qu'elle a déjà fait l'objet de deux auditions. Il s'agit de celles du conseiller administratif M. Pagani et du conseiller d'Etat M. Muller.

Une commissaire croit se rappeler que ce dossier a déjà été voté. Le sujet n'est visiblement plus d'actualité.

La présidente remarque que, «selon ses notes», la commission doit procéder à un vote (note du rapporteur: la présidente ne s'est apparemment pas référée aux notes ad hoc de la séance du 26 avril 2010 – deuxième confusion).

Un commissaire libéral estime, quant à lui, qu'à l'heure actuelle les principes essentiels qui gouvernent la politique du logement sont réalisés au niveau de l'Etat. La Ville s'est donc mise hors-jeu dans le cadre du développement du logement sur son territoire. Il comprend bien que cette question n'est plus d'actualité mais juge cette situation totalement désespérante. La Ville a pris une mauvaise direction dans sa politique du logement. Il prend donc acte de la non-validité du projet mais persiste néanmoins à soutenir la motion parce que ses principes en demeurent essentiels.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre rejoint son préopinant dans ses propos. Il s'agit d'une affaire de principe et c'est la raison pour laquelle il soutiendra la motion du Parti-libéral.

Le Parti démocrate-chrétien soutient également ladite motion.

Vote

La présidente propose de passer au vote de la motion, qui est refusée par 6 non (1 AGT, 2 S, 3 Ve) contre 6 oui (2 L, 1 R, 2 UDC, 1 DC).

8 février 2011

B. Rapport de minorité de M^{me} Andrienne Soutter.

Préambule

Difficile de rédiger un rapport de minorité en remplacement d'un ex-membre de la commission du logement et qui, de plus, depuis lors, a démissionné du Conseil municipal. Difficile alors qu'on n'était pas titulaire de ladite commission ou qu'on était absente lors des auditions. Difficile parce que le rapporteur de majorité a également été remplacé.

La saga de la motion M-763 ou chronologie

La motion M-763 a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de sa séance du 17 mars 2008.

Sous la présidence de M. Alexandre Chevalier, la commission a confié la rédaction du rapport à M^{me} Odette Saez. Lors de la séance du 8 juin 2008, la motion a été traitée une première fois par la commission, qui a auditionné M. Alexis Barbey, motionnaire.

Pour la séance de commission du 3 novembre 2008, l'audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat, est annoncée. La séance a probablement été annulée, car il n'existe pas de procès-verbal.

Presque une année plus tard, soit le 5 octobre 2009 (année d'élection du Grand Conseil et du Conseil d'Etat), on apprend le refus de M. Mark Muller de se présenter devant la commission. On change de rapporteur, le rapport est confié à M^{me} Sandra Golay.

Séance suivante, six mois plus tard, le 12 avril 2010, sous la présidence de M. Pierre Rumo, audition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information.

Citations du procès-verbal: «Il (le conseiller d'Etat) relève le conflit qui oppose le Conseil d'Etat et la Ville quant à l'interprétation de la loi concernant les plans localisés de quartier (PLQ) antérieurs à la loi. Le Conseil d'Etat pense que la loi l'emporte, tandis que la Ville pense que les PLQ antérieurs l'emportent quant aux logements sociaux. Ils ont trouvé un compromis sur les dossiers déjà en cours de traitement. Par contre, une seconde catégorie de dossiers, pas encore traités à l'époque de la loi, n'a pas su réunir les deux magistrats autour d'un

accord. Dans ce cas particulier, l'Etat reste sur les accords passés avec les entrepreneurs.» (*Note de la rapporteuse: pour le reste, voir le rapport de majorité.*)

M. Muller précise qu'il s'agit d'un conflit politique circonscrit à quelques dossiers uniquement.

Séance de commission du 26 avril 2010, toujours sous la présidence de M. Rumo: audition de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement.

(*Note de la rapporteuse: pour la relation de l'audition de M. Pagani, se référer au rapport de majorité.*)

Lors de la discussion, un commissaire relève que les explications données par M. Pagani correspondent à ce que M. Muller a dit en commission. Il y a donc eu un accord sur tous les PLQ adoptés. En revanche, il n'en a pas été de même en ce qui concerne les projets en gestation. En fin de séance, le président affirme que, après les auditions de MM. Muller et Pagani, il est clair qu'il n'y a vraiment plus de grandes disputes entre la Ville et l'Etat, comme c'était le cas deux ans auparavant. Entre-temps, des solutions ont été trouvées et il n'y a plus autant de logements bloqués.

M. Thomaidès ajoute que ces deux auditions ont été suffisantes pour se faire une opinion.

Prises de position et vote

Le commissaire démocrate-chrétien estime que cette motion ne mange pas de pain. Il soutient la motion pour donner une impulsion au Conseil administratif en vue de construire plus de logements.

Le commissaire radical trouve que cette motion n'est pas dangereuse. Il n'y a plus vraiment de blocage à l'heure actuelle, mais cela peut être passager, donc cette motion conserve son utilité.

Le membre de l'Union démocratique du centre estime qu'il n'est jamais mauvais de fixer les choses de manière plus précise.

Le commissaire libéral votera en faveur de cette motion, puisqu'elle émane de son parti.

Un commissaire, s'exprimant pour le Parti socialiste, trouve cette motion vide de sens. Il dit qu'il n'y a pas vraiment de grands désaccords et que le blocage concerne une toute petite quantité de logements. Comme l'a expliqué M. Pagani, il s'agit de la question de la surdensification de certaines parties de la ville. Selon

lui, voter cette motion consiste à désavouer la politique du Conseil administratif en matière de logement. Il ne votera donc pas ladite motion.

Les Verts considèrent que cette motion n'est pas dangereuse, mais complètement inutile. En effet, la Ville défend ses intérêts en faisant en sorte que le ratio des logements abordables et non abordables s'améliore en faveur de la population. Ils constatent que, en matière de politique de logement, l'Etat ne respecte pas les accords qui ont été conclus préalablement.

Le représentant d'A gauche toute! votera également contre cette motion.

Au vote, alors que cinq membres de la commission sont excusés et non remplacés, cette motion est acceptée par les démocrates-chrétiens, les radicaux, les libéraux et l'Union démocratique du centre. Elle est refusée par les Verts, le seul socialiste présent et le seul commissaire d'A gauche toute!

Le 4 octobre 2010, la motion M-763 se retrouve à l'ordre du jour de la commission du logement, sous la présidence de M^{me} Sandra Golay, qui est aussi rapporteuse de cet objet. Elle remarque que, selon ses notes, la commission doit procéder à un vote.

M. Thomaidès n'est plus commissaire, la composition de la commission a changé, il y a moins d'absents. Au vote, la motion est refusée: étant donné l'égalité des voix, le non l'emporte. Cette motion M-763 a donc été soumise au vote deux fois: la première fois (26 avril 2010), elle a été acceptée; la deuxième fois (4 octobre de la même année), elle a été refusée.