

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 31 octobre 2012 de M^{mes} Anne Moratti, Sarah Klopmann, M. Mathias Buschbeck, M^{mes} Marie-Pierre Theubet, Sandrine Burger, Julide Turgut Bandelier, MM. Julien Cart, Yves de Matteis, M^{me} Frédérique Perler-Isaaz, MM. Alexandre Wisard, Alain de Kalbermatten, Jacques Pagan, Alberto Velasco, M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio, MM. Daniel Sormanni, Olivier Fiumelli, Adrien Genecand et Carlos Medeiros: «Pour lutter contre la pénurie de logements: développons les coopératives d'habitation en Ville de Genève».

Rapport de M^{me} Brigitte Studer.

Le projet de délibération a été renvoyé à la commission du logement par le Conseil municipal lors de la séance du 20 novembre 2012. Sous la présidence de M. Daniel Sormanni, la commission s'est réunie les 17 décembre 2012, 28 janvier, 25 février, 4 mars, 11 mars et 3 juin 2013. Les notes de séances ont été prises par MM. Clément Capponi et Daniel Zaugg, que la rapporteuse remercie pour l'excellente qualité de leur travail.

Rappel du projet de délibération

Exposé des motifs

2012 a été déclarée «année internationale des coopératives» de l'ONU. Les coopératives d'habitation sans but lucratif sont des sociétés qui réalisent des logements sociaux de qualité et représentent une tradition suisse de production du logement social. A Genève, elles ont joué un rôle de premier plan dans l'histoire du logement social, notamment par la création des cités-jardin d'Aire et de Vieux-jeux. Très développées à Zurich ou Bâle (20% du parc immobilier), les coopératives sont peu présentes à Genève (5%), alors que la population est très favorable à ce type de logement. Ce projet de délibération veut faire reconnaître formellement les coopératives comme des partenaires de la Ville de Genève et instaurer un réel partenariat entre la Ville de Genève et les coopératives d'habitation afin de destiner une part significative des terrains à bâtir aux coopératives.

Considérant:

- que la Ville de Genève doit tout mettre en œuvre pour lutter contre la pénurie du logement;
- que la Ville de Genève n'a pas assez de moyens humains ni financiers pour développer tous les potentiels à bâtir;

- que la Ville de Genève prévoit au plan financier d'investissement (PFI) plus d'investissements que ses ressources humaines et financières ne le lui permettent;
- que, dans les partenariats avec les coopératives, les investissements financiers et humains sont à la charge des coopératives;
- que cette politique de partenariat permettra de préserver les ressources de la Ville pour d'autres investissements essentiels qu'elle ne peut pas déléguer (crèches, écoles, musées, théâtres);
- que, en plus d'économiser des deniers municipaux, les droits de superficie accordés aux coopératives rapportent des rentes annuelles de superficie non négligeables et pérennes à la Ville;
- que les coopératives d'habitation représentent un excellent moyen de développer des logements sociaux et conviviaux;
- que les coopératives bâtissent des logements à bas loyer pérennes soumis à la LUP;
- que le rôle des coopératives d'habitation est complémentaire à celui des Fondations immobilières de droit public, de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève;
- qu'il existe à Genève un Groupement des coopératives d'habitation genevoises – coopératives sans but lucratif (www.gchg.ch);
- que les recommandations de l'Office fédéral du logement insistent sur la notion de partenariat entre les communes et les coopératives, à l'instar du discours du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann prononcé le 21 septembre 2012 à Lucerne dans la cadre de l'année internationale des coopératives;
- que la population est très demandeuse de ce type d'habitat;
- qu'un tel partenariat permettra d'accélérer le rythme des constructions à Genève,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif établit un partenariat formel avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

Art. 2. – Il destine 50% de ses terrains à bâtir destinés au logement aux coopératives d'habitation sans but lucratif.

Art. 3. – Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveaux des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale en demandant aux coopératives d'organiser des concours.

Art. 4. – Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives, en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.

Art. 5. – Il inscrit au plan financier d'investissement (PFI) le nombre des terrains destinés aux coopératives.

Séance du 17 décembre 2012

Audition de M^{me} Anne Moratti, représentante des motionnaires

M^{me} Moratti rappelle la situation du logement extrêmement grave à Genève, un taux de vacance du logement de 0,25%, avec Zurich le plus bas de Suisse. Seules les entités publiques (communes, cantons, fondations de droit public) peuvent réaliser des logements à loyer abordables et pérennes, ainsi que les coopératives. Les coopératives qui réinjectent l'argent dans les structures permettent aux loyers de baisser. Les premières coopératives ont été créées en Suisse dès la fin du XIX^e siècle, dans le but de construire des logements à prix abordable. Ce mouvement s'est beaucoup plus développé à Zurich, Berne ou Bâle ainsi qu'en Allemagne et dans les pays nordiques. A Zurich par exemple, les coopératives représentent un logement sur cinq. Il y a une association suisse pour l'habitat, qui fournit des aides juridiques aux coopératives; une telle structure existe aussi au niveau cantonal. Au niveau de la Confédération, on trouve la loi sur l'encouragement au logement à loyer modéré. Il existe toute une infrastructure, tant au niveau fédéral que cantonal, qui cherche à favoriser la construction de logements, par le biais notamment des coopératives. Il faut 5% de fonds propres pour entrer dans un projet de coopérative, mais le canton fait des prêts pour les personnes n'ayant pas les moyens.

Dans le cadre du budget 2013, les investissements en Ville ont été limités à 110 millions. Il faut ainsi faire des choix parmi le nombre élevé de projets culturels, sociaux ou sportifs. Sortir la construction de logements du PFI et des investissements à réaliser par la Ville offre des possibilités de construction qu'on n'aurait peut-être plus.

Pour ces raisons, les signataires estiment que les coopératives sont un moyen de lutter contre la pénurie de logements et de fournir à la population des logements de qualité, au niveau architectural, énergétique et de la pérennité, et qui de plus permettent de créer des liens sociaux.

M^{me} Moratti distribue le fascicule *La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement?* publié par ARTIAS (en annexe sur le site).

Interventions d'autres motionnaires

La Ville va être limitée dans la construction, alors que les coopératives ne le sont pas. Elle est par contre libre de fixer les conditions du droit de superficie. A Zurich, les coopératives sont pérennes, à l'inverse du parc HLM qui après vingt ans passe en loyer libre. On oublie la catégorie de la classe moyenne, qui ne se retrouve ni dans les loyers libres ni dans les barèmes d'un logement social.

Il est difficile aujourd'hui pour la Ville d'entretenir ses bâtiments et devenu quasi impossible de construire en propre. Le but est de gérer au mieux les deniers publics et de fournir des logements à la population. Dans cette situation un soutien aux coopératives est indiqué.

Il est important de favoriser les coopératives à but social. Au niveau de la Gérance municipale, les loyers sont déterminés en fonction du revenu et ne correspondent pas à l'état locatif. Pour les logements HBM, c'est l'Etat qui met un capital afin de baisser l'état locatif; il subventionne la pierre et, si une personne ne peut pas payer son loyer, elle a recours à l'aide sociale. Le problème n'est donc pas d'avoir un parc locatif qui rapporte de l'argent, mais qu'il soit géré de manière adéquate.

Dans les années 1980, la Ville a construit un grand nombre de logements, le rythme s'est ensuite ralenti. L'important, c'est d'obtenir des logements sociaux pérennes. La Ville peut jouer un rôle de facilitateur, puisqu'elle possède des terrains. Si la Ville construit elle-même, elle ne peut pas bénéficier de subventions que les coopératives peuvent obtenir.

Il est proposé d'auditionner différentes coopératives.

Questions et échanges

Quelle est l'aide de la Ville quand elle donne un droit de superficie à une coopérative?

En Ville de Genève, les terrains sont à 5% et indexés.

Le président rappelle que les coopératives n'ont pas de but lucratif. Elles disposent d'un fonds de rénovation et d'un fonds d'entretien.

Comment se fait le montage des projets?

Un droit de superficie qui représente une péjoration du bilan de la Ville est proposé par le Conseil administratif et doit être décidé par le Conseil municipal.

Quelle est la différence entre les coopératives et la Fondation?

Le capital de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social est doté par la Ville. Les coopératives ont besoin de terrain, mais pas d'argent; elles se chargent de trouver les fonds propres, de développer un projet et de le gérer.

Quel est le contrôle au niveau de la gestion d'une coopérative?

La Ville, en tant que propriétaire du terrain, peut fixer les critères d'admission, comme les taux de logements subventionnés ou de loyers libres. L'idée est d'avoir des pratiques transparentes. Le but avant tout est de redistribuer des logements pour la population et non pas de gagner de l'argent.

Il faut faire attention de ne pas opposer les coopératives et les logements sociaux. La Ville peut définir les conditions d'accès à une coopérative, mais ne peut pas s'immiscer dans la gestion des coopératives qui sont des privés.

Les coopératives réussissent à garantir des loyers très raisonnables. Ce n'est pas la seule solution, mais elle est intéressante. A Genève, on trouve des coopératives de tailles différentes, créées par un groupe de personnes, ou des coopératives institutionnalisées, comme celle de Vieussieux qui comprend 1500 logements. Il est cependant important d'être membre du groupement des coopératives, leur charte ne permettant en effet pas les ventes de logements.

Propositions d'auditions

Un commissaire propose de voter ce projet de délibération complet et précis sans procéder à des auditions.

Le président propose une série d'auditions comprenant le département des constructions et de l'aménagement, la Fondation pour le logement coopératif, la Société coopérative d'habitations et la Fondation de la Ville de Genève du logement social. M^{me} Moratti propose d'ajouter l'audition du Groupement des coopératives.

Cette série d'auditions est acceptée par 10 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve, 2 LR, 2 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 Ve, 1 DC).

Séance du 28 janvier 2013

Audition de MM. Albert Knechtli, président de la Société coopérative d'habitation Genève, et Jean-Pierre Chappuis, directeur général

M. Knechtli explique que la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) collabore avec la Ville de Genève dans le domaine du logement social depuis

la fin de la Seconde Guerre mondiale en ayant signé un droit de superficie en 1947 relatif au secteur de Vieusseux. Elle y a alors installé plus de 70 logements sociaux pérennes qu'elle gère encore aujourd'hui. Le droit de superficie devrait se terminer en 2028, mais il est possible que leur commission des finances propose au Conseil administratif de le prolonger encore quelques années. La SCHG est en train d'élaborer un projet d'extension du secteur Vieusseux qui permettra d'ajouter environ 300 logements supplémentaires aux 260 déjà existants. Vu l'importance de ce projet, il est fort probable que la Ville de Genève soit amenée à participer aux travaux. Il y a en effet trois partenaires pour ce périmètre puisque la SCHG travaille en collaboration avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) et la Ville qui se charge d'administrer une école primaire et enfantine. La coopération entre la SCHG et la Ville ne date pas d'hier; depuis soixante-cinq ans un membre du Conseil administratif siège au conseil d'administration de la société coopérative.

Concernant le projet de délibération PRD-55, M. Knechtli trouve pertinent d'attribuer des droits de superficie aux coopératives puisque la Ville doit consacrer une bonne part de ses investissements au patrimoine administratif (musées, écoles, installations sportives) plutôt qu'à la construction de logements avec des fonds propres. La SCHG est partie prenante de la Société coopérative d'habitation Genève, mouvement qui englobe un ensemble de coopératives des plus modestes aux plus importantes dont la gestion peut aller jusqu'à 2500 logements. La SCHG dispose, quant à elle, de 2700 logements dont la majorité se trouve en Ville de Genève, le reste étant situé dans les communes de Carouge, d'Onex et du Grand-Saconnex. Si la municipalité décide prochainement d'attribuer des terrains en droit de superficie à la SCHG, cette dernière l'acceptera volontiers.

La SCHG vient aussi de réaliser une construction en collaboration avec l'Etat. M. Chappuis précise que l'immeuble sis à la rue Edouard-Rod a été mis en exploitation au mois de novembre 2012. La SCHG a pu bénéficier d'un niveau relativement bas des taux bien que l'Etat de Genève ait établi un taux de plancher de 4% afin de permettre une certaine stabilité sur le long terme. Les prix tournent autour de 4500 francs la pièce pour un immeuble neuf avec des façades entièrement préfabriquées et des surfaces de 25 mètres carrés par pièce. L'offre est donc intéressante puisqu'un appartement de quatre pièces coûte environ 1500 francs dans un périmètre relativement calme et bien situé au niveau des transports publics.

C'est la première fois que la SCHG lancera un concours de cette ampleur; en effet, le périmètre global s'élève à 11 hectares avec des terrains qui appartiennent à des propriétaires privés. La SCHG a décidé de prendre en main le projet suite à l'élaboration d'une image directrice et investit la somme importante de 400 000 francs dans le but de construire 500 nouveaux logements devant remplacer les 200 qui ne sont plus conformes aux normes d'habitation. Ce concours devrait permettre d'avoir un projet de grande qualité qui respecte le traitement des

espaces publics en incluant des mesures en faveur de la mobilité douce. Il pourra aussi éviter la mise en place d'un plan localisé de quartier.

Au niveau des projets de l'Etat, il y a une répartition équitable des attributions entre les coopératives et les fondations de droit public. Contrairement à ces dernières, les coopératives ont l'avantage de présenter une certaine stabilité étant donné qu'elles ne dépendent pas des changements de magistrature. Autre élément important, les sociétaires des coopératives s'investissent plus dans le domaine de la mixité puisque les projets visent à éviter de créer des ghettos culturels et économiques.

Questions

Quelle part du site Vieusseux est mise en droit de superficie par la Ville de Genève?

Il s'agit d'une petite part permettant la réalisation de 70 logements.

Quelles sont les démarches entreprises pour acquérir des terrains?

Depuis sa création en 1919, la coopérative a cherché à acheter des terrains; deux tiers du périmètre de Vieusseux ont été acquis dès les années 1920.

A quel prix sont loués les terrains en droits de superficie?

Un contrat de droit de superficie impose des obligations. La coopérative doit payer une rente foncière à la Ville de Genève, le montant dépend de la période du contrat, les taux appliqués sont comparables à ceux d'autres communes. L'Etat propose deux possibilités: soit des taux assez élevés sans indexation ou des taux plus bas avec une adaptation tous les deux ans, suivant les indices genevois des prix à la consommation. Pour M. Chappuis, le placement est intéressant pour la collectivité publique, puisque la coopérative de droit privé ne demande pas de subventions. M. Knechtli ajoute que les droits de superficie mis à disposition par l'Etat sont soumis au régime LUP, donc à une surveillance au niveau des taux d'effort et d'occupation sur une durée de vingt-cinq ans. Ce système permet de réaliser une certaine mixité, que la coopérative peut poursuivre après la fin du contrôle. Cette pratique permet de pérenniser des loyers à des prix bas tout en entretenant régulièrement son patrimoine bâti.

A combien s'élèvent les parts sociales?

La SCHG a la chance de bénéficier des conditions foncières de l'époque qui ont permis de réaliser une certaine solidarité: le locataire d'un logement neuf devra payer un loyer plus élevé, mais la SCHG a décidé de demander des parts sociales plus basses et de les compléter par sa fortune pour arriver aux 5% de fonds propres.

Est-ce que la SCHG dispose des moyens financiers en cas d'attribution d'un droit de superficie?

La coopérative bénéficie d'un cash-flow d'environ 5 millions de francs par année. Elle vient d'ailleurs d'acquérir un terrain sur l'ancien stade des Charmilles qui lui permettra de construire 246 logements. Grâce à des conditions exceptionnelles avec un prix à 540 francs au mètre carré de plancher, il est facile de mettre en place du logement social.

Est-ce nécessaire de disposer d'un terrain subventionné?

Pour M. Chappuis la partie foncière est fondamentale. Obtenir un droit de superficie de la part des autorités de la Ville, des communes ou de l'Etat est donc une solution intéressante pour toute coopérative.

Est-ce la raison pour laquelle les loyers des coopératives sont en moyenne de 20 à 30% moins chers?

M. Chappuis précise que dans un immeuble neuf, il ne sera pas possible d'offrir un loyer de 20% moins cher. La différence se fera dans la durée, parce que la coopérative n'a pas besoin de rendements comparables aux autres propriétaires privés qui gèrent aussi des logements HM.

Quel est la pratique d'attribution des appartements et de contrôle de la situation des locataires?

Les pratiques sont différentes selon les types de coopératives: dans les coopératives participatives, les sociétaires s'engagent dès la genèse du projet et l'attribution est effectuée avant même l'ouverture du chantier. A la SCHG c'est une commission d'attribution qui se base sur une liste d'environ 500 candidatures proposées par la GIM et la CIA sur la base de critères tels que le taux d'occupation, le taux d'effort et la mixité selon les principes de la charte éthique du groupement.

M. Knechtli remarque que cette stabilité de loyer induit un vieillissement de la population. La SCHG constate qu'il y a peu de changements au niveau des logements même en cas de diminution du taux d'occupation.

Quelle est la gestion de la coopérative?

Une assemblée générale élit un conseil d'administration, dont six membres siègent dans un bureau de direction qui travaille avec l'équipe des professionnels. En effet, avec 1700 logements, une professionnalisation est indispensable.

Pourquoi choisir un partenariat avec la SCHG?

La SCHG suit une charte et des statuts qui conviennent aux collectivités publics par leur aspect social. Il y a entre autres l'exigence qu'une coopérative

ne se transforme pas en PPE, ce qui est essentiel du moment que l'argent public est investi.

Est-il essentiel que tous les projets soient soumis à l'organisation d'un concours?

M. Chappuis confirme qu'un concours n'est pas obligatoire. La SCHG n'est pas soumise aux contraintes de l'AIMP. Elle a l'habitude de faire appel à des mandataires différents selon les communes où s'élaborent ses projets. Il s'agit en général d'entreprises locales, souvent sociétaires depuis longtemps, et la SCHG essaie d'aligner leurs appels d'offres aux normes rencontrées au niveau régional.

Quel est le taux de fonds propres?

Dans les plans financiers, qui dépendent de la loi sur le logement, ce taux s'élève en général à 5%, les 95% restants devant être déposés par d'autres entités, des banques, des organismes appuyés par la Confédération comme la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL) ou l'Association suisse pour l'habitat (ASH).

Séance du 25 février 2013

Audition de MM. Sylvain Lehmann, président de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, et Miltos Thomaidis, secrétaire général

M. Lehmann tient à affirmer son enthousiasme vis-à-vis du mouvement coopératif comme l'un des acteurs importants du domaine de la construction à Genève. La fondation a déjà eu l'occasion de travailler en collaboration avec certaines coopératives pour des parcelles octroyées en droit de superficie par la municipalité genevoise. Les 300 logements prévus sur le site d'Artamis sont un bon exemple de ce partenariat puisque leur construction a été répartie de manière équitable entre la fondation et deux coopératives. Alors que cette entente fonctionne depuis plusieurs années, il paraît étonnant que le projet de délibération PRD-55 propose de fixer un pourcentage définitif dans l'attribution de terrains destinés à la construction en Ville de Genève d'autant qu'une analyse a déjà été effectuée en amont afin de connaître les types d'habitations pouvant être aménagés en fonction des surfaces disponibles. La mission de la fondation est d'offrir un toit aux citoyens les plus modestes. Les nombreuses candidatures qu'elle reçoit régulièrement démontrent l'importance et l'urgence du problème. Il est du devoir des autorités publiques d'y répondre le plus efficacement possible. Même si l'on peut comprendre la démarche de mixité suggérée par le projet de délibération, il est important de prendre en compte l'énorme rattrapage à accomplir dans le domaine du logement social. La plupart des immeubles de type HLM sortent du marché contrôlé et se muent progressivement en loyer libre. La Ville

et l'Etat doivent donc trouver des solutions à ce changement et la fondation peut être un outil utile en la matière. Ainsi, sans aucune hostilité par rapport à l'action coopérative, M. Lehmann s'interroge sur la pertinence d'établir un pourcentage prédéfini dans la répartition des projets d'aménagement. D'autre part, il est surpris de constater que la proportion des soldes attribués à la fondation ne figure pas dans ce projet.

M. Thomaidès confirme l'importance du rattrapage à effectuer au niveau du logement social. Chaque fois qu'un appartement géré par la fondation se libère, la commission de location doit examiner une liste d'une centaine de demandeurs. De ce fait, il est important de réfléchir sur le pourcentage prescrit par le projet de délibération PRD-55 car l'autre moitié des attributions de logements n'appartiendra pas forcément à la fondation. D'autres acteurs travaillent sur le terrain en collaboration avec la Ville et il ne sera pas possible de les écarter des différents projets à venir. De plus, la fondation est tenue de bénéficier d'une relation privilégiée avec la municipalité car elle est une émanation de son parlement. S'il faut reconnaître le rôle des coopératives, les membres de la fondation doivent être les interlocuteurs privilégiés de la Ville au moment de l'examen de l'aménagement d'espaces disponibles. La création d'un pourcentage fixe limiterait la marge de manœuvre dans l'étude des attributions. M. Lehmann rappelle que la fondation a été dotée depuis 2006 d'un montant qui lui a permis de mettre en place divers projets d'aménagement avec succès. Alors que ces expériences ont donné l'occasion d'accélérer le processus de professionnalisation de l'institution, il serait étrange de recevoir aujourd'hui un message inverse de la part du Conseil municipal. Restreindre le champ d'action de la fondation ne semble pas approprié puisqu'il est question de construire davantage de logement social en Ville de Genève. Sans vouloir exclure d'autres acteurs possibles, il faut rappeler la pénurie de terrains disponibles au niveau de la municipalité.

Questions

Un commissaire souhaite expliquer l'esprit dans lequel s'est élaboré le projet de délibération PRD-55. Il n'y a pas de volonté d'induire une concurrence entre les coopératives et la fondation. L'intention du projet de délibération est de clarifier politiquement les possibilités dont dispose la Ville de Genève pour construire du logement social. Bénéficiant en premier lieu d'une fondation dotée de ses propres fonds, il lui est également permis de faire appel à des coopératives avec les conditions qu'elle souhaite poser. A son avis, la Ville manque de clarté. En l'absence de règles concernant l'attribution, la plupart des projets sont confiés à la fondation. Même si l'on peut discuter de la pertinence du pourcentage annoncé, une plus grande affectation de parcelles à des coopératives paraît judicieuse, car elle permet une certaine diversité dans l'aménagement du territoire. Par ailleurs, le Canton a déjà opté pour un système qui unit différentes forces dans le domaine du logement social.

Quel est le nombre de demandes adressées à la fondation?

Il y a environ 600 demandes, une centaine d'inscriptions par taille d'appartement. Sur les 600 logements générés par la fondation, on observe une rotation de 20 à 35 par année. La fondation serait favorable à un guichet unique de demandeurs qui permettrait d'avoir une base commune entre communes et canton. La fondation a mandaté la régie Broillet en tant que régisseur.

Quels sont les projets en cours de la fondation?

Le programme d'aménagement le plus important est situé sur le site d'Artamis. Il y a aussi la création d'une cinquantaine d'appartements au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. La fondation disposera de 750 logements pour 2015.

Est-ce que la fondation serait prête à partager la gestion des terrains avec des coopératives?

M. Lehmann précise que les terrains de la Ville de Genève ne sont pas entièrement dévolus à la fondation et cite les exemples de répartition différenciée pour Artamis et à Sécheron. Compte tenu du peu de terrains disponibles, un partage de 50% ne lui paraît pas indiqué. Il faudrait en premier analyser la typologie et l'usage des logements que la collectivité publique souhaite mettre en place. L'habitat coopératif demande un engagement plus important de la part des locataires et ce système ne convient pas à tous les types de population. Il faudrait donc définir la demande de logement coopératif avant de figer des pourcentages qui fermeraient le dialogue. Les candidatures reçues à la fondation semblent démontrer que l'urgence concerne d'abord des demandes de logements traditionnels.

L'expérience montre que la réflexion sur la typologie des logements à mettre en place doit se faire suivant les terrains disponibles. Des opérations de petite taille peuvent se révéler problématiques pour la mise en place de logements sociaux.

Quels sont les critères qui permettent le choix d'attribution des terrains?

M. Lehmann s'inquiète d'un manque de clarté dans la formulation du projet de délibération PRD-55, le but de créer de l'habitat social n'étant pas précisé. Il trouve important que cette donnée y figure car les plans financiers sont différents selon les types de projet. Les grands projets de construction à venir demanderont de toute façon une certaine mixité dans la répartition des espaces à aménager. Il n'est selon M. Lehmann pas envisageable de créer aujourd'hui des sites dotés exclusivement de logement social ou coopératif.

M. Tomaidès estime qu'il y a trop peu de terrains en Ville de Genève pour mettre en place une répartition rigoureuse. Le système actuel permet de moduler les approches suivant les sites concernés. L'installation de logement social à Malagnou a démontré la réflexion qui peut être menée au sein de la collecti-

tivité publique. Le fait d'inscrire d'emblée une répartition invariable pourrait être contre-productif en risquant de limiter la marge de manœuvre de la Ville. La situation au Canton est différente parce qu'il dispose d'un nombre de terrains plus important.

M. Lehmann rappelle la mission de la fondation qui est de constituer un parc de logement social et pérenne.

Faudrait-il ajouter une référence explicite au logement social dans le texte du projet de délibération?

M. Lehmann trouve pertinent d'inscrire la notion de logement social dans le projet de délibération PRD-55. Le terme de logement social induit plusieurs critères à respecter, tels que le contrôle des revenus, des taux d'occupation et d'effort. Il faut qu'un locataire puisse ainsi rendre des comptes sur ces revenus. Cet élément diffère du principe de solidarité propre au mouvement coopératif où les revenus peuvent être organisés à l'échelle de l'immeuble. Lorsqu'on bénéficie d'un logement social, chacun doit être redevable de ses justificatifs au moment des contrôles.

Il faut avoir une vision claire de la politique à mener au niveau du logement en Ville de Genève et des conditions auxquelles les bénéficiaires de terrains publics doivent correspondre.

Séance du 25 février 2013

Audition de M. Florian Barro, président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

M. Barro explique que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) peut procéder de différentes façons pour obtenir des terrains sur le sol genevois. Elle peut démarrer son action avec ses fonds propres ou faire une demande auprès des LUP dont la commission prononcera un préavis d'attribution avant une décision finale par le chef du département. Une fois la parcelle acquise, la FPLC procède à une analyse afin de savoir si le terrain est prêt à être remis à une coopérative ou à une collectivité publique, par le biais d'une fondation communale ou HBM. Dans le cas contraire, elle effectue une prospection dans le but d'établir d'autres types de collaboration. Il est possible que la fondation achète des parcelles à des partenaires privés, profitant du fait que certains propriétaires ne souhaitent pas vendre leur terrain à des collectivités publiques.

Une fois que le terrain bénéficie d'un plan localisé de quartier (PLQ) relativement avancé, la fondation cherche à le mettre à disposition suivant certains critères établis dans la loi. Ainsi, 35% des emplacements doivent être affectés à des

fondations de droit public, le même pourcentage à des coopératives et les 30% restants peut être attribué soit aux coopératives ou à des HBM. Il s'agit là d'un espace de liberté qui a été accordé à la FPLC. Il est également possible de réaliser de la PPE, ce qui à son avis a l'avantage d'équilibrer un tant soit peu son budget. En effet, cette méthode peut engendrer des bénéfices permettant d'abaisser le coût de construction de certains projets ou alors de garder des liquidités pour d'autres secteurs. Lorsque le terrain est prêt, un dossier d'expertise est envoyé au groupement des coopératives afin qu'il puisse procéder à une ou plusieurs propositions. Le choix effectué en amont par le groupement est ensuite auditionné par la FPLC avant validation. En règle générale, la fondation suit l'avis du groupement car ce dernier possède une bonne connaissance des répartitions passées et des opportunités géographiques qui peuvent se développer. Ainsi, l'objectif premier de la fondation est de mettre en place le programme LUP afin d'augmenter son patrimoine financier.

Questions

Dans quel règlement figure le pourcentage d'attribution des parcelles?

La clé de répartition est inscrite aux articles 10 et suivants de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Désormais la FPLC ne signe avec les coopératives que des droits de superficie avec l'obligation d'instituer des LUP.

Est-ce que les coopératives à but non lucratif qui signent ce type de contrat doivent réaliser des logements sociaux?

M. Barro confirme que les projets soumis à un contrat LUP par l'Etat sont destinés à créer du logement social, en précisant qu'ils y sont déjà tenus par la charte du groupement.

Est-ce que le décompte du pourcentage d'affectation des surfaces est difficile à effectuer?

Le système est relativement facile à mettre en place, mais il reconnaît que les différentes parties peuvent se sentir défavorisées. La plus grande difficulté réside dans l'attribution de terrains à des fondations HBM dans les communes. Il est parfois compliqué d'assigner des espaces restreints à des coopératives, le système collectif se révélant véritablement intéressant dans le cadre de projets plus importants.

A qui reviennent généralement les 30% de liberté accordée à la FPLC?

L'essentiel de l'effort est investi dans les coopératives LUP et les fondations HBM. Il peut arriver que cette souplesse permette d'assigner certains espaces communaux à des entreprises artisanales ou des PPE.

Que représente l'action de la FPLC en chiffres?

Après douze ans, la fondation possède plus de 50 000 mètres carrés de surfaces brutes de plancher. Elle a acheté pour près de 180 millions de francs d'immeubles à la FONBAL et en a revendu pour 120 millions à des fondations HBM. Elle dispose actuellement d'un millier d'appartements et il lui reste environ 60 millions de francs destinés au développement.

Est-ce que le Grand Conseil serait favorable à une modification de la LGL afin de consacrer 50% de la remise des terrains aux coopératives?

La répartition évoquée plus haut est uniquement celle de la FPLC. Les coopératives peuvent aussi chercher des surfaces de construction par elles-mêmes. Les fondations communales disposent également de cette capacité et les fondations HBM peuvent avoir leur propre autonomie de fonctionnement. La souplesse établie par le texte de la LGL permet une certaine marche de manœuvre et, à son avis, les autorités ont tout intérêt à maintenir cette part de liberté.

Interrogé sur son avis sur le projet de délibération PRD-55, M. Barro dit apprécier le fait de créer une diversité de l'habitat social au niveau de la Ville et se réjouirait de collaborer avec un partenaire supplémentaire.

Séance du 25 février 2013

Audition de MM. Mauro Riva, président du Groupement des coopératives d'habitation, Michael Herrmann, représentant de la Coopérative Les Joyeux Logis, et Ralph Thielen, représentant de la Coopérative Equilibre.

M. Riva évoque la diversité des coopératives au sein du groupement. Alors que celle de Joyeux Logis dispose d'un parc institutionnel conséquent, la Coopérative Equilibre est assez récente et possède un nombre plus réduit de logements. Toutes les coopératives, membres du collectif, agissent dans le domaine du logement social. Les loyers proposés sont relativement modestes et ont l'avantage d'être pérennes. Il existe plusieurs types d'organisation au sein du groupement puisque chaque coopérative dispose d'une certaine liberté au niveau de types d'habitation proposés. Le groupement travaille volontiers en partenariat avec les autorités publiques dans la mesure où l'obtention d'un terrain en droit de superficie présente l'avantage d'éviter de réunir une importante liste de fonds. La collectivité publique y trouve son compte puisque le principe de location lui permet de rentabiliser rapidement ses parcelles.

La participation des coopératives dans l'organisation peut s'effectuer à des degrés divers car il est important de laisser une certaine liberté dans l'engagement de chacun. Le groupement fonctionne de manière démocratique puisque des assemblées générales sont organisées régulièrement dans lesquelles les coopéra-

tives sont représentées par deux délégué-e-s. M. Riva tient également à affirmer le soutien du collectif à la mixité des catégories sociales et professionnelles. Il est important de créer des sites où la sociabilité et la convivialité sont mises en avant. Il relève aussi l'attention accordée à la qualité des bâtiments qui sont tous très bien entretenus.

Concernant le projet de délibération PRD-55, M. Riva apprécie que la Ville de Genève s'intéresse aux solutions que peuvent apporter les coopératives au niveau de l'habitat social. La bonne gestion des coopératives leur a permis de disposer de suffisamment de capitaux pour permettre la réalisation de futures opérations. De plus, une collaboration avec ces organismes se révélerait intéressant pour la Ville car elle pourrait garder la maîtrise du terrain tout en disposant d'un revenu assuré. Le groupement se tient donc à disposition de la municipalité pour améliorer cette collaboration.

M. Herrmann ajoute que les coopératives proposent des loyers de 15 à 30% moins chers par rapport à ce qui existe actuellement sur le marché. Chaque coopérative possède ses propres statuts et règlements d'attribution. Les coopératives prennent en compte le taux d'occupation, le ratio entre le nombre de personnes et le nombre de pièces est ainsi prédéfini. Au niveau du taux d'effort, ce dernier s'établit en fonction du loyer et des revenus de l'ensemble de la famille. Ce type de contrôle était déjà effectué par les coopératives avant la loi LUP.

M. Thielen soutient, pour sa part, que le mouvement participatif permet aux habitants de reprendre en main un marché auquel ils n'avaient pas accès en tant que locataires ordinaires. Il s'agit d'une manière de repenser l'habitat car les coopérateurs ont parfois l'occasion de choisir, dès le départ, le type de domicile qui leur est adapté. Le but est de recréer un lien affectif entre l'habitant et son logement ce qui induit un plus grand respect du matériel. M. Riva voudrait préciser que les coopératives membres du groupement s'engagent à ne pas créer de PPE. Le but non lucratif fait partie des statuts qui figurent dans la charte.

Questions

Quel est l'avis des auditionnés quant au pourcentage d'attribution des terrains proposé dans le projet de délibération PRD-55?

La répartition en vigueur au niveau de l'Etat n'a pas posé de problèmes, la Ville pourrait ainsi suivre cet exemple. Il faudrait toutefois évaluer le nombre potentiel de projets. Une étude du groupement des coopératives a permis de définir ses capacités à 6000 logements. La collectivité publique n'a donc pas d'inquiétude à avoir quant à la quantité d'habitations que l'organisation pourrait prendre en charge.

Quelle est la collaboration avec la Ville?

Pour le moment, le partenariat le plus intéressant est avec l'Etat et la FPLC; les contacts avec la Ville ont été moins réguliers. M. Herrmann affirme l'intérêt du groupement à construire des partenariats solides pour permettre une répartition équitable entre les différentes coopératives. L'attribution se fait par une commission qui prend en compte un ensemble de critères tels que l'historique, les structures, les moyens financiers, etc.

Combien de coopératives font partie du groupement?

Il y en a 54 à ce jour.

Quels sont les moyens juridiques de contrôle?

M. Riva explique que chaque coopérative présente l'avancement de ses études lors d'assemblées générales. Une fois l'édification d'un bâtiment terminée, une visite est organisée pour inspecter la qualité des travaux. La Ville procède aussi à un contrôle financier. Lorsque la Ville attribue un acte notarié DDP, une surveillance est mise en place par la GIM. De son côté, l'Office cantonal du logement vérifie également la qualité des bâtiments et contrôle les loyers. M. Thielen précise que la Ville peut inscrire dans un tel acte DDP des contraintes à respecter, telles que des caractéristiques sociales de certains édifices.

Pour M. Riva, le système DDP offre des avantages financiers pour toutes les parties. La coopérative fait l'économie de l'achat d'un terrain, la collectivité publique profite d'un rendement financier sur la durée tout en gardant un certain contrôle. L'investissement des autorités est bien rentabilisé sans spéculation possible.

Quel est l'effort financier demandé?

L'Etat évalue son travail autour des 5%. Le travail de la Ville s'élève à 4% sur la valeur donnée par la surface de plancher. Comme les coopératives ne paient pas les terrains octroyés par la collectivité publique, les plans financiers bénéficient d'une économie d'environ 20%.

Combien de coopératives le partenariat avec la FPLC a permis de créer? Quel est le nombre de candidatures en attente pour les coopératives?

M. Riva ne dispose pas d'informations précises, mais neuf secteurs ont été attribués récemment à des coopératives par l'Etat. Le nombre de candidatures varie d'une coopérative à l'autre, la population s'adressant davantage aux plus connues.

Est-ce que l'engagement que les coopératives demandent de la part de leurs membres est compatible avec le logement social?

M. Herrmann remarque que le système HM est équilibré au niveau des logements sociaux car il y a un contingent à respecter. Il peut s'adapter à l'évolution

des situations des familles. Contrairement aux HLM, la subvention ne s'effectue pas à la pierre mais à la personne, ce qui permet de créer une grande diversité dans les immeubles.

Quels sont les critères d'attribution pour les terrains disponibles?

Une commission d'attribution existe à l'interne du groupement. Elle tient compte des critères comme la qualité du projet, l'historique des répartitions et l'expérience de la coopérative. Après un premier avis donné par la commission, la décision est prise en assemblée générale.

Est-ce que les coopératives conviennent à tous les types de population? Est-ce que les coopératives acceptent des personnes endettées?

Les coopératives, membres du groupement, sont ouvertes à tout type de population. Comme les dossiers sont étudiés au cas par cas, il est possible que des personnes endettées soient acceptées si une certaine stabilité financière peut être garantie. Mais la situation est délicate; si le loyer n'est pas payé, il incombera aux autres coopérateurs de prendre en charge le trou financier.

Séance du 4 mars 2013

Audition de M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office cantonal du logement

M. Dao déclare que depuis l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique en 2007, ladite loi a fondamentalement modifié l'approche de l'Etat sur la question du logement social. Entre 2000 et 2007, la pratique en vigueur consistait à distribuer équitablement les terrains entre les coopératives et les fondations de droit public. Concernant les coopératives d'habitation, la procédure prévoyait de proposer les parcelles au groupement afin qu'il puisse choisir parmi ses membres une candidature. La décision finale appartenait au Département de l'urbanisme car c'est à lui que revenait la compétence de valider ou non les dossiers qui lui étaient présentés. Avec l'introduction de la loi LUP en 2007, la situation a évolué puisque le volume des parcelles en traitement à l'Office du logement et au département a passablement augmenté. Le Canton a acheté 72 000 mètres carrés de terrains en zone de développement pour un montant d'investissement de 97 millions de francs. Comme la palette des partenaires du logement d'utilité publique s'est élargie en conséquence, le département a souhaité assurer le contrôle sur l'attribution de ces emplacements. Les communes peuvent maintenant également bénéficier de fonds LUP pour des actions foncières ou de terrains pour des droits de superficie. D'autre part, le règlement d'application de la LUP invite le département à créer des appels publics de candidature en ce qui concerne les affectations de parcelles aux coopératives. Au niveau de la pratique administrative, les coopératives sont considérées depuis 2010 environ comme des partenaires fiables et appréciés par la population, comme l'at-

teste le nombre croissant de demandes. Ainsi, en 2011 le département a décidé d'attribuer tous les terrains à disposition à des coopératives, ce qui représentait 50 000 mètres carrés de logement. Cette année la surface de la gare des Eaux-Vives a également été attribuée à une coopérative d'habitation. Ainsi, à l'heure actuelle, le département a plutôt tendance à encourager ce mouvement puisqu'il a démontré son efficacité.

Questions

Est-ce que la municipalité peut solliciter le Canton pour financer l'achat d'une parcelle inscrite dans le fonds LUP?

M. Dao confirme cette possibilité en précisant qu'il y a un certain nombre de critères à respecter. Si l'on se trouve en zone de développement, les prix d'acquisition doivent concorder avec les normes de l'Office cantonal du logement. Ensuite, la Commission d'attribution décidera ou non d'entrer en matière sur une dotation LUP selon la faisabilité économique du projet. Une ébauche de plan financier est généralement demandée afin d'assurer les objectifs de loyer établis pour des logements d'utilité publique. Il faut souligner que chaque demande pour ce type d'opérations sera évaluée sous réserve du budget mis à disposition par le Canton. Même s'il s'élève à 35 000 millions de francs par année, l'accumulation des aides financières peut se révéler rapidement onéreuse.

A la question si la Ville de Genève a déjà fait appel aux fonds LUP, M. Dao répond que le Département n'a pas reçu de demandes formelles venant de la municipalité, mais que les communes de Lancy et de Meinier ont été dotées de fonds LUP.

Séance du 11 mars 2013

Audition de M. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{mes} Isabelle Charollais, codirectrice et Marie Fauconnet, responsable de l'Unité opérations financières

En ce qui concerne les attributions de droit de superficie, la municipalité dispose d'un récipient important avec la Fondation pour le logement social. Le Conseil administratif a également examiné l'ensemble des petites surfaces existantes comme le démontre l'affectation à la CIGUË d'une parcelle située à la place des Volontaires. La CODHA a aussi pu bénéficier d'un droit de superficie sur une partie du site d'Artamis.

L'octroi de droits de superficie, nécessitant un équilibre adéquat des plans financiers, est généralement difficile à mettre en œuvre. La politique menée par le Conseil administratif pour créer du logement à Genève tient à utiliser les trois

moteurs dont il dispose, à savoir les coopératives, la Fondation pour le logement social et la construction en propre, même si cette dernière pratique a été reléguée au second plan ces dernières années. Mille logements ont été créés à Genève en 2011, dont 360 édifiés sur le territoire communal. En 2012, 460 logements ont été réalisés avec l'aide de la Ville de Genève pour créer une offre de loyers suffisamment abordables pour les classes moyennes.

M^{me} Fauconnet relève que la municipalité est propriétaire de plus de 800 parcelles, ce qui en fait un acteur important de la politique foncière menée sur le territoire genevois. Les logements qui se trouvent sur ses terrains lui appartiennent directement et sont en majorité gérés par la GIM. Ce parc immobilier s'élève à environ 5000 logements. La Ville n'a plus réalisé de logement direct depuis les années 1990, mais a remis des surfaces en droit de superficie afin de permettre à des tiers d'édifier des bâtiments et d'en être propriétaires.

Depuis six ans, la Ville a choisi d'intensifier sa politique d'acquisition de terrains, que ce soit par des négociations ou par l'exercice de son droit de préemption. Un nouveau collaborateur a récemment été intégré dans l'Unité opérations financières pour renforcer ces démarches. La plupart des acquisitions de terrains effectuées par la Ville sont dédiées au logement, un exemple: les parcelles récemment obtenues dans le secteur du chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. En parallèle à cette stratégie d'acquisition, le département des constructions et de l'aménagement a mené une conduite croissante de la mise en valeur. Cette politique effectuée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et la Direction du patrimoine bâti a pour objectif de favoriser la mise en place de PLQ et d'identifier des parcelles acquises par le passé permettant le développement de logements. En plus de mettre à jour les terrains pouvant être remis en droit de superficie, il faut chercher les partenaires capables de prendre en charge ce genre d'opérations.

Les terrains dont dispose la municipalité ont des proportions variées et se situent tant dans la zone de développement qu'au centre-ville. Le Conseil administratif est sollicité par toutes sortes d'organismes qui souhaitent réaliser du logement, qu'il soit social ou spécialisé. Afin de connaître les projets de chacun et d'offrir une égalité de traitement dans le cadre de l'octroi de droits de superficie, la Ville a pris l'habitude d'accepter le dialogue avec tout partenaire potentiel. S'agissant de la réalisation de logement HBM, la Fondation pour le logement social apparaît comme un interlocuteur privilégié, sachant que cet organisme est soumis aux exigences relatives au domaine du marché public. En 2007, un constat a été établi sur le fait que les contrats existants étaient parfois difficiles à mettre en œuvre surtout lorsqu'il s'agissait de garantir le caractère social du logement. Le manque d'exigences environnementales et énergétiques est également apparu, raison pour laquelle la Ville a décidé de créer un nouveau type de contrat incluant ces problématiques. De plus, la procédure d'octroi des terrains a été modifiée et comprend désormais un appel à candidatures permettant une plus

grande souplesse sur le choix des partenaires potentiels en fonction des surfaces disponibles. Enfin, un système de calcul des rentes a été mis en place à l'interne afin d'inciter les bénéficiaires de droits de superficie à fournir les efforts nécessaires en ce qui concerne l'aspect social et écologique.

Lorsqu'une surface est retenue pour une valorisation, la Ville étudie tout d'abord le contexte afin de voir s'il est adapté à la réalisation de HBM. Si c'est le cas, la Fondation pour le logement social est le partenaire que la Ville contacte. Les critères pouvant justifier le choix de l'interlocuteur sont relatifs à la taille de l'opération, la répartition sociale dans le secteur ainsi que les possibilités de montage. Ce dernier point consiste à évaluer la nécessité de collaborer avec des associés privés suivant les raisons de construction et l'importance de l'entreprise. Ainsi, une coopérative qui n'est pas soumise aux contraintes du marché public aura plus de facilités à mettre en place un partenariat avec des entités privées que la fondation. Une fois qu'un projet est arrivé à maturité, il est envoyé à la fondation qui est libre de l'accepter ou non. Les terrains qu'elle décide de ne pas retenir sont ensuite soumis à un appel à candidatures. Dans certains cas les autorités de la Ville ont identifié leurs partenaires à l'avance, comme cela a été le cas notamment avec la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) pour le site de Vieusseux. Lors de l'appel à candidatures, l'administration met au point un cahier des charges qui est publié dans la *FAO* et informe directement les organismes qui ont fait part de leur intérêt. Le contenu de l'évaluation porte sur la philosophie du postulant et sa capacité à réaliser son projet. Une fois le dossier retenu, celui-ci est présenté au Conseil municipal qui dispose de la compétence de valider l'octroi du droit de superficie. Sur le site de Sécheron, 91 logements ont été attribués à la Fondation pour le logement social et 17 à la Coopérative UV. Au Clos Voltaire, 30 chambres ont été attribuées à la CIGUË. La Fondation de la Ville a bénéficié de 17 logements à la rue Rousseau et de 35 logements à la route de Malagnou. Enfin, sur le site d'Artamis, la fondation disposera de 113 logements alors que la CODHA en recevra 86.

Questions

Quel est le nombre de parcelles sans constructions et dévolues à l'aménagement de logements?

Une étude menée en 2012 en a répertorié une quinzaine. La liste avait été transmise à la commission.

Que penser d'une répartition selon le ratio pratiqué par l'Etat de 35% pour les coopératives et les fondations avec une marge de 30% d'attribution libre ?

Pour M. Pagani, les décisions d'octroi devraient se faire de cas en cas selon les configurations des surfaces. Une norme préétablie pourrait s'avérer restrictive.

Quel est le taux de rente des droits de superficie?

M^{me} Fauconnet explique que le département utilise une méthode de calcul prévoyant une charge foncière de 542 francs par mètre carré de surface construite. Le résultat trouvé en fonction du nombre des mètres carrés est ensuite capitalisé avec un rendement établi en temps normal à 5%. Néanmoins, si un effort particulier est fourni au niveau social ou écologique ce rendement s'en trouve réduit à 3 ou 4% suivant les cas. M^{me} Charollais précise que ce système est calqué sur le mode de fonctionnement de la Banque alternative lorsque celle-ci octroie des crédits de construction ou d'hypothèques. Le fait d'attribuer des bonus en fonction des efforts sociaux ou environnementaux paraît donc équitable et correct.

Un commissaire s'inquiète du temps de réalisation après la planification.

Le magistrat répond que la Ville a tout avantage à combiner le statut de propriétaire et d'autorité car elle peut ainsi réunir les partenaires et faire avancer les projets. Si la municipalité s'en tient à la seule fonction de propriétaire, les différents bénéficiaires d'un droit de superficie trouveraient plus difficilement un accord entre eux. Une certaine autonomie de la Ville facilite les étapes de la procédure. Il cite l'exemple d'une parcelle au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost. Il constate par ailleurs que la collectivité publique dispose encore d'une troisième zone de développement afin de mettre à disposition des logements bon marché.

Pour M^{me} Charollais, la non-réalisation de certains PLQ des années 1980 peut être attribuée au fait que ces PLQ demandaient une construction simultanée de plusieurs éléments. Comme le démontre le cas de l'écoquartier de la Jonction, la solution la plus judicieuse consiste dans ces cas à abroger ces PLQ pour en réaliser des nouveaux.

Le terme de caractère social admis vis-à-vis des coopératives paraît contradictoire puisque leurs membres semblent acquérir le titre de quasi-propriétaire. Ne s'agit-il pas d'un investissement à long terme puisque les coopérateurs souhaitent s'installer dans ce genre de logement de façon pérenne?

M. Pagani estime que les coopératives représentent une base de tissu social car elles comprennent des personnes qui ont décidé de s'allier afin de trouver un logement. Même s'il est difficile d'établir une égalité de traitement, il ne faudrait pas se priver de cette solution, pertinente selon les contextes. En revanche, le fait de figer une répartition favorisant le domaine coopératif risque de freiner des actions pouvant comporter un caractère social plus important. Il faut donc laisser une certaine marge de manœuvre à l'administration dans la répartition de ses droits de superficie.

Quelles mesures sont-elles entreprises pour s'assurer qu'une personne libère son domicile lorsqu'elle n'a plus sa place dans un logement social?

M^{me} Fauconnet remarque que le règlement d'application de la LUP prévoit que les logements privés peuvent devenir des logements d'utilité publique. Pour ce faire, il faut que le constructeur signe une convention avec l'Etat permettant à ce dernier d'effectuer un contrôle régulier des loyers, du taux d'effort et du taux d'occupation. Ainsi, ces mesures ont été pratiquées pour la Coopérative UV lorsque celle-ci a réalisé des logements en HBM. Il faut savoir que la convention LUP qui a été signée en parallèle accorde le droit au Canton de pratiquer un suivi pendant toute la durée du droit de superficie. La mise en place de cette systématique permet donc d'imposer à la coopérative d'éventuels roulements dans le but de faire respecter de nouvelles mises en location. L'Etat a récemment admis une pièce supplémentaire pour les coopératives demandant un important investissement individuel. L'introduction de cette marge de manœuvre n'empêche toutefois pas la collectivité publique de procéder à un examen continu des taux d'effort et d'occupation.

Un commissaire rappelle qu'un article de la LGL stipule qu'il n'est pas possible d'expulser un coopérateur même s'il ne remplit plus les conditions de revenu et de taux d'effort.

M^{me} Fauconnet relève que ces conditions ne diffèrent pas des conditions requises pour les autres types de logement.

M. Pagani ajoute que la LGL demande le paiement d'une surtaxe lorsque les critères de revenus et de taux d'effort ne sont pas respectés. Dans tous les cas, même si certaines données peuvent s'avérer problématiques notamment en termes de congé, il faut garder à l'esprit que la construction de logements est un enjeu primordial pour la Ville de Genève. Il est par conséquent important de proposer des solutions à la population par le biais de la Fondation pour le logement social ou des coopératives afin de répondre à cette demande récurrente.

Faudrait-il éviter d'énoncer des pourcentages dans la répartition des droits de superficie ou serait-ce pertinent d'inscrire un taux minimum d'attribution des terrains aux coopératives?

Pour M. Pagani, la politique menée par le Conseil administratif consistant à se procurer des terrains par préemption ou achat direct afin de les répartir suivant leur configuration semble être la solution la plus appropriée. Il faut garder à l'esprit que les aires disponibles sont extrêmement rares sur le territoire genevois. Il apparaît donc pertinent de laisser la Ville décider si elle désire construire en propre ou si elle préfère déléguer sa compétence aux coopératives ou à la fondation.

M^{me} Charollais soulève que d'un point de vue technique la fixation d'un tel pourcentage peut s'avérer difficile à mettre en place. En effet, la proportion des attributions favorise la fondation si l'on tient compte du nombre de logements qui en résulte. Par contre, le pourcentage bascule en faveur des coopératives si l'on se

positionne par rapport au nombre de terrains octroyés. Il semble également compliqué d'établir un pourcentage d'attribution pour des logements étudiants qui se comptent à la chambre. Il apparaît donc plus utile d'ancrer le principe d'une certaine diversité dans l'octroi des droits de superficie que de figer une répartition. En outre, comme c'est le Conseil municipal qui vote les attributions des terrains, les élus pourraient très bien demander de recevoir une présentation des octrois qui leur ont été soumis afin de pouvoir s'assurer qu'une certaine diversité a été respectée. Ce procédé permettrait d'assurer ce principe de répartition.

Séance du 3 juin 2013

Discussion

Un commissaire des Verts estime que la qualité d'un projet ne nécessite pas toujours le recours à un concours d'architecture et propose de ne le mentionner qu'en tant que recommandation.

La discussion de la commission porte ensuite sur la répartition des droits de superficie entre les coopératives et la Fondation de la Ville pour le logement social. Faut-il inscrire un pourcentage fixe?

Pour Ensemble à gauche, l'instauration d'un pourcentage précis dans l'attribution des terrains risque de restreindre la liberté du Conseil administratif, d'autant plus que les disponibilités peuvent varier d'une année à l'autre. Il faudrait plutôt indiquer un principe de répartition. Le groupe Ensemble à gauche propose de faire figurer dans les invites la notion de logements sociaux qui tiennent compte du taux d'occupation et d'effort. La Ville dispose de trois leviers pour une politique de logement dynamique, construire elle-même, mettre des terrains en droit de superficie pour la fondation et les coopératives. Il est normal que la réalisation de logement social en réponse aux besoins prépondérants de la population soit une priorité pour la Ville.

Pour le Parti libéral-radical, il est plus approprié de formuler une directive à suivre, une répartition stricte pouvant s'avérer trop contraignante pour les autorités.

Pour les Verts, l'inscription d'un pourcentage a l'avantage de fixer un objectif politique clair. Cette mention n'obligerait pas à procéder à une répartition équitable pour chaque projet, mais permettrait de rééquilibrer la répartition sur une longue durée. A leur avis, la politique actuelle favorise la fondation. Le projet de délibération PRD-55 demande de changer la pratique actuelle en incitant le Conseil administratif à considérer les coopératives comme de véritables partenaires. Par ailleurs, ils sont en faveur d'une mention de logement social.

Pour le Parti socialiste, une répartition stricte à 50% ne serait pas représentative de la demande actuelle de logement. Si la classe moyenne peut choisir entre

loyer libre, logement HLM ou PPE, les classes moins favorisées recherchent en général un logement HBM. Il est regrettable de constater que la proportion du logement HBM est passée de 16% à 9% durant ces dernières années. Le pourcentage proposé ne permettrait pas au Conseil administratif de répondre à la demande de logement social. Il n'est pas correct d'affirmer que la Fondation a été favorisée par rapport aux coopératives (voir les projets à l'avenue de France et sur le site d'Artamis). Le problème est que la Ville de Genève manque de terrains disponibles pour entreprendre des constructions avec ses partenaires. Il ne faut pas non plus oublier que la fondation est le seul organisme qui accepte des personnes en situation de dettes.

Il est important d'assurer une certaine diversité dans l'offre de logements. Tout le monde n'est pas prêt à participer à une vie communautaire au niveau de son immeuble.

Le Mouvement citoyen genevois n'est pas non plus en faveur d'une répartition rigide. L'important c'est de construire des logements financièrement à la portée de la population. Le logement social doit être un principe de base. Les coopératives peuvent réaliser des logements HBM, contrairement à des avis exprimés. Il est possible de créer des logements économiques, de qualité et pérennes. Il défend l'idée d'une répartition équitable, ce qui permet d'exprimer au Conseil administratif une volonté politique forte, tout en conservant une marge de manœuvre.

Pour un commissaire du Parti libéral-radical, le logement social doit correspondre à un statut de locataire. Vu qu'un coopérateur souhaite s'installer à long terme, il paraît difficile de prétendre à une subvention de l'Etat toute sa vie. On ne peut partir d'un principe de subventionnement pérenne. Il est important que l'Etat puisse effectuer un contrôle quand il octroie une subvention, ce qui lui paraît plus difficile à faire dans le cadre d'une coopérative. Il est convaincu d'une priorité à accorder à la fondation.

Un commissaire des Verts souligne que la coopérative correspond à un outil juridique, soumis à des lois. Chaque immeuble coopératif doit se conformer aux règles cantonales correspondant à sa catégorie de logement. Un contrôle du loyer et du taux d'effort est effectué par les autorités publiques qui, en tant que propriétaires du sol, peuvent inscrire dans le contrat des éléments contraignants à respecter. Il est donc possible que la Ville utilise un partenaire privé comme une coopérative pour atteindre ses buts sociaux.

Vote du projet de délibération PRD-55

Une commissaire d'Ensemble à gauche propose de supprimer l'article 5 demandant l'inscription au PFI. Un commissaire de l'Union démocratique du

centre propose de modifier la formulation pour le premier et le troisième articles. Ces trois propositions sont acceptées lors des votes.

Vote de l'article premier: «Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.»

Il est accepté par 6 oui (1 UDC, 2 Ve, 1 MCG, 1 EàG, 1 LR) contre 5 non (3 S, 2 LR) et 1 abstention (EàG).

Mise en opposition des deux versions modifiées de l'article 2

Première version: «Le Conseil administratif fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.»

Deuxième version: «Le Conseil administratif fixe un objectif de répartition équitable des droits de superficie destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.»

La première version de l'article 2 l'emporte par 10 oui (3 S, 2 Ve, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 2 non (EàG).

Mise en opposition de la première version à l'article 2 à la version initiale

L'article 2 initial: «Le Conseil administratif destine 50% de ses terrains à bâtir destinés au logement aux coopératives d'habitation sans but lucratif.»

La version modifiée de l'article 2 l'emporte par 8 oui (1 EàG, 3 S, 3 LR, 1 MCG) contre 3 non (1 UDC, 2 Ve) et 1 abstention (EàG).

Vote de la suppression de l'article 3

La suppression de l'article 3 est refusée par 8 non (1 UDC, 2 Ve, 2 S, 2 EàG, 1 MCG) contre 3 oui (LR) et 1 abstention (S).

Vote de l'article 3 amendé comme suit: «Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.»

L'article 3 amendé est accepté par 10 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 LR, 1 MCG, 1 UDC) contre 2 non (2 LR).

Vote de l'article 4: «Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.»

L'article 4 est accepté par 9 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG) contre 2 non (LR) et 1 abstention (LR).

Vote sur la suppression de l'article 5

La commission accepte la suppression de l'article 5 à l'unanimité.

Vote de l'ensemble du projet de délibération PRD-55 amendé.

Le projet de délibération PRD-55 ainsi amendé est adopté par 8 oui (1 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG) contre 3 non (LR) et 1 abstention (EàG).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif établit un partenariat formel privilégié avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

Art. 2. – Il fixe un objectif de répartition équitable des terrains à bâtir destinés au logement entre la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et les coopératives d'habitation sans but lucratif.

Art. 3. – Il fixe les conditions-cadres des constructions souhaitées (niveau des loyers, standards énergétiques) et promeut la qualité architecturale, cas échéant en demandant d'organiser des concours.

Art. 4. – Il soumet au Conseil municipal la procédure d'attribution des terrains aux coopératives, en collaboration avec le Groupement des coopératives d'habitation.

Annexe (à consulter sur le site internet):

- dossier ARTIAS, *La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement?*