

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 février 2009 en vue de l'octroi à la Coopérative de construction et d'habitation UV (Unité de voisinage) d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 2129, feuille 12, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, d'une surface d'environ 457 m², sise avenue Blanc/avenue de France, en vue de la construction d'un immeuble de logements.

Rapport de M. Gérard Deshusses, rapporteur remplaçant.

La commission des finances s'est réunie le 22 avril et le 5 mai 2009, sous la présidence de M. Christian Zaugg, pour étudier cette proposition. Que M^{me} Paulina Castillo qui a assuré la prise de notes de ces séances soit remerciée de son remarquable travail.

Séance du 22 avril 2009

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{mes} Isabelle Charollais, codirectrice du département, et Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité opérations foncières

M. Pagani explique dans un premier temps que cette proposition fait partie de la politique de collaboration que son département conduit avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et les coopératives.

M^{me} Charollais rappelle le contexte général du périmètre du Foyer de Sécheron. Ce quartier fait l'objet d'un plan d'aménagement qui comporte cinq bâtiments, dont deux ont été octroyés en droit de superficie à la FVGLS. Les travaux sont en cours. Le parc est en train d'être réalisé grâce à un crédit de construction qui a été voté par le Conseil municipal. Les infrastructures du réseau de circulation sont en cours de réalisation. Une demande de crédit permettant d'aménager l'espace de quartier, la crèche et le restaurant scolaire a été traitée par la commission des travaux et devrait retourner en séance plénière tout soudain. Les deux autres bâtiments se situent à l'angle de l'avenue de France; l'un a été attribué à une coopérative de logements et l'autre sera affecté à un projet d'EMS qui a quelques difficultés à trouver forme.

L'objet de la proposition PR-680 est l'octroi du droit de superficie à la coopérative UV. L'idée de la municipalité consiste à traiter avec une coopérative de

type participatif qui inclut les habitants dès le démarrage des travaux et d'obtenir une certaine mixité sociale (HM). Dans un premier temps, le département des constructions et de l'aménagement s'est adressé au groupement des coopératives en lui proposant un cahier des charges. Une coopérative émanant du Comptoir genevois immobilier a été proposée, mais le département l'a jugée peu adéquate, dans la mesure où elle ne répondait pas du tout aux critères retenus. Suite à une série d'auditions, le choix du département des constructions et de l'aménagement s'est porté sur la Coopérative de construction et d'habitation UV, qui est une jeune entité composée de gens motivés et dynamiques.

Ce projet comporte plusieurs difficultés intrinsèques: l'insertion dans un plan de quartier prédéfini présentant une géométrie particulière du bâtiment, un architecte imposé et des contraintes financières et environnementales. La Ville et cette coopérative, en toute connaissance de cause, ont choisi de collaborer et d'aller de l'avant. Aussi le département souhaite-t-il, par le biais de cette proposition PR-680, accorder à ladite coopérative UV un droit de superficie. Les statuts et les critères sont joints audit document.

M. Pagani profite de l'occasion pour dire précisément quelle politique il entend mener en la matière. Il confirme que le département des constructions et de l'aménagement a d'abord pris contact avec l'organisation faîtière pour qu'elle propose une coopérative à la Ville. Il relève que la démarche est extrêmement délicate, car de nombreux réseaux d'influence parcourent cette organisation. Cette dernière a d'ailleurs tout d'abord proposé une coopérative qui ne correspondait pas au cahier des charges rédigé par les services de la Ville. A l'avenir, dès le moment où la municipalité disposera d'un terrain à remettre en droit de superficie, le département des constructions et de l'aménagement prendra contact au niveau du groupement faîtière, parce qu'il est de bonne politique de favoriser les regroupements d'associations. Un groupe ad hoc mixte, soit formé de délégué-e-s du groupement et de la Ville, sera composé et chargé de déterminer la coopérative adéquate pour le projet considéré. L'objectif est de créer une bonne synergie entre toutes celles et ceux qui souhaitent construire ce type d'habitations.

M^{me} Fauconnet Falotti commente ensuite à la commission une présentation Powerpoint. La responsable rappelle que la FVGLS a déjà bénéficié d'un droit de superficie dans le cadre de la parcelle du Foyer de Sécheron et qu'il s'agit d'en octroyer un autre à la coopérative UV. Cette coopérative prévoit de fournir à ses membres des logements à prix coûtant et d'obtenir des subventions de type HM (habitation mixte) auprès de l'Office cantonal du logement. Dans ses statuts, elle intègre une forme de contrôle du taux d'occupation. Elle applique le contrat-cadre des baux à loyer et prévoit de suivre les progrès techniques dans le cadre de l'entretien des bâtiments.

L'immeuble comportera 23 logements répartis sur cinq étages, et un attique. La typologie n'est pas encore arrêtée, mais ce seront des logements familiaux.

Il y aura un nombre limité de places de parking, une chaufferie centralisée. Le bâtiment correspondra aux normes Minergie. L'octroi du droit de superficie serait d'une durée de nonante-neuf ans avec une rente foncière calculée de manière définitive en fonction du plan financier arrêté et des prêts obtenus par la coopérative. Une certaine flexibilité est prévue, qui autoriserait un éventuel taux réduit (3%) durant les dix premières années pour permettre le montage du projet.

M^{me} Fauconnet Falotti explique encore que la révision de la rente se fera tous les cinq ans, que le droit de superficie est défini selon l'autorisation de construire accordée et limité à l'emprise du bâtiment. A l'échéance du droit de superficie, la Ville sera tenue de payer une indemnité équitable pour le bâtiment sur la base d'une estimation qui sera faite à ce moment-là.

Enfin, M^{me} Fauconnet Falotti signale que ce projet englobe une série d'aménagements autour de plusieurs bâtiments. Aussi a-t-il été prévu que les différents partenaires participent aux coûts de ces travaux. Ces éléments sont intégrés dans le premier projet de plan financier de la coopérative. Vraisemblablement, l'autorisation de construire devrait être déposée cette année encore, et la mise à disposition des logements devrait avoir lieu en 2012. C'est ainsi une nouvelle étape de la réalisation du projet de Sécheron qui se dessine grâce à l'octroi d'un droit de superficie à une coopérative d'habitants.

Discussion de la commission en présence des personnes auditionnées

Au cours de cet échange, la commission des finances apprend encore que ce sont des logements familiaux de quatre à six pièces qui sont prévus dans l'avant-projet, mais que la coopérative – qui est maître d'ouvrage – n'a pas encore mandaté d'architecte, puisqu'elle n'est pas sûre de se voir attribuer le droit de superficie. Par ailleurs, il a été décidé de réaliser un parking commun à l'ensemble des bâtiments, tout comme un seul système de chauffage, et les huit places de parc qui reviendront à la coopérative s'y trouveront logiquement. Ce garage sera construit par la FVGLS qui octroiera des servitudes d'usage à la coopérative pour qu'elle puisse disposer de manière pérenne des huit places lui revenant.

Un commissaire écologiste souhaiterait connaître la portée de cette proposition PR-680 et ce qu'implique le vote de cet arrêté.

M^{me} Fauconnet Falotti explique que son service a travaillé sur la base d'un contrat type élaboré en 1992. Aujourd'hui, il est certes en partie obsolète, mais il est en voie de modification. Ce qui est demandé au Conseil municipal, c'est d'accepter les grands principes liés à l'octroi du droit de superficie et autres éléments fondamentaux (durée, indemnité finale, perception d'une rente, définition de l'assiette qui sera faite en fonction du bâtiment...). Suite à la validation par la chambre délibérative, c'est l'unité opérations foncières qui conclut l'acte qui sera finalement signé par le Conseil administratif et la coopérative UV.

Un commissaire radical comprend que le droit de superficie est effectivement facturé à la coopérative et qu'il fait l'objet d'un échange financier. Il demande en conséquence si la différence entre le coût réel et la somme que la Ville va effectivement facturer à la coopérative fait l'objet d'une subvention non monétaire inscrite dans le budget de la Ville.

M^{me} Fauconnet Falotti lui répond qu'en principe c'est le cas, ou plutôt c'était le cas. En effet, jusqu'à il y a peu, le Conseil administratif avait la possibilité d'octroyer à une coopérative une forme de rabais d'une durée déterminée de manière à permettre le montage d'un projet. Et lorsque cette possibilité était utilisée, l'écriture figurait dans les comptes.

Pour ce qui est du projet de la coopérative UV, il a été souhaité, dès le départ, de laisser une certaine flexibilité, quitte à la limiter à dix ans pour éviter les inégalités de traitement.

Le même commissaire radical en conclut que, durant les dix premières années, il y aura bel et bien une subvention non monétaire accordée par le Conseil municipal à cette coopérative.

M^{me} Fauconnet Falotti acquiesce, tout en précisant que cette subvention ne sera pas accordée a posteriori, sur demande de la coopérative, mais identifiée dès le départ sur la base d'un plan financier.

Suite à l'interrogation d'un commissaire socialiste, il appert que le montant annuel de la rente devrait s'élever, selon un taux de 4%, à quelque 45 000 francs.

A un commissaire démocrate-chrétien qui aimerait connaître très exactement les caractéristiques d'un logement HM, il est répondu que l'abréviation correspond à «habitation mixte». Reste qu'il existe un flou artistique au niveau du Canton sur la définition précise d'un tel logement.

M^{me} Fauconnet Falotti explique que l'idée est que, pour les HM, la subvention intervienne pour une durée limitée. C'est à peu près le même principe que pour les HLM, sauf qu'il y a une mixité des habitants. Tous les habitants ne reçoivent pas des subventions. Le prix du loyer correspond au prix coûtant, ce sur quoi porte donc la subvention.

Un commissaire radical précise, pour sa part, que ce qu'il demande, c'est bien que l'ensemble des subventions monétaires et non monétaires figure dans les comptes et le budget de la Ville pour que le Conseil municipal puisse se prononcer sur la globalité des subventions en connaissance de cause. Il rappelle que, pour la chambre délibérative, une subvention en nature a exactement la même valeur qu'une subvention monétaire. Si cette coopérative ne peut pas payer lesdits 4%, c'est un choix que fait le Conseil municipal de lui accorder une subvention. Et ce n'est pas un choix qui incombe au Conseil administratif, tonne-t-il.

Le Conseil municipal aimerait pouvoir lire dans le bilan de la Ville à combien se monte précisément le subventionnement qu'il octroie au logement.

M. Pagani répond que le Conseil administratif précédent a abusé de son pouvoir concernant la détermination de la hauteur de la rente. Certes, le Conseil municipal est habilité à octroyer les droits de superficie, mais le magistrat affirme que l'actuel exécutif est décidé de fixer des rentes correctes et de s'y tenir. Et si cette coopérative ne parvient pas à partir avec un taux de 4%, et que le Conseil administratif propose un abaissement temporaire à 3%, par exemple pour une durée déterminée de dix ans, il ne considérera pas qu'il s'agit d'une subvention. Reste que, si la commission des finances recommande à M^{me} Salerno de faire en sorte que ce 1% apparaisse dans les comptes annuels, il ne s'y opposera pas.

Le même élu radical tient à souligner que le prix de la rente n'incombe pas au Conseil administratif. La loi précise que le gouvernement doit faire payer un coût complet économiquement justifié au bénéficiaire d'une prestation. Ce taux de 4% ne sort pas d'un chapeau, il doit être conforme à un prix du marché, à une valeur d'usage.

M. Pagani lui rappelle que la LAC permet, spécifiquement sur la question des paiements de rentes de droit de superficie, au Conseil administratif d'exercer ou pas cette responsabilité. L'exécutif n'a malheureusement pas pu se retourner contre les conseillers administratifs qui ont usé et abusé de cette prérogative.

A une commissaire Verte qui s'inquiète du prix du m² sur la parcelle considérée, M^{me} Fauconnet Falotti explique que la réponse implique un calcul complexe. C'est une règle de trois en fonction de la densité du bâtiment, le droit de superficie ne porte que sur l'emprise du bâti. Lorsque la plupart des droits de superficie étaient fixés en zone de développement, la pratique était de 650 francs le m². On prenait le nombre de m² d'emprise directe et on appliquait une règle de trois avec la densité. C'était ce montant total qui était retenu pour établir ce pourcentage de 3 ou 4%. Aujourd'hui, une revalorisation a été faite par le conseiller d'Etat Mark Muller sur la zone de développement portant vers des prix de l'ordre de 1000 francs le m². Ils n'ont pas encore été pratiqués en Ville de Genève, cette dernière n'ayant pas réalisé de nouveaux projets en zone de développement, mais la question va se poser. Dans le cas présent, si on prenait le prix de 1000 francs le m², le plan financier de la coopérative ne tournerait plus. On est dans un contexte où la subvention foncière, indirecte ou pas, passe par ces questions de fixation du prix, mais la position qui a été retenue est la capacité à monter le projet. C'est pourquoi le prix de 650 francs le m² a été retenu, multiplié par la densité comme base de calcul.

M. Pagani ajoute que, si le Conseil municipal veut être sûr d'être informé de toute modification du taux de rente de 4% concernant des opérations de ce type, il

faudrait que la commission des finances fasse une recommandation dans le cadre de la proposition PR-680, demandant que lui soit fourni un récapitulatif annuel de l'ensemble des droits de superficie permettant de constater tout subventionnement indirect. Et pour ce qui est du projet de la proposition PR-680, la réflexion n'étant pas encore totalement aboutie, il demande d'accepter le principe des 4%, sous réserve d'un départ à 3%.

Ensuite, le cas échéant, libre au Conseil municipal ou à la commission des finances de faire une recommandation à M^{me} Salerno en lui disant qu'il faut que le 1% déduit apparaisse comme subvention indirecte.

Un commissaire démocrate-chrétien dit comprendre que le prix de 1000 francs le m² est une indication donnée par le département cantonal dirigé de mains expertes par M. Mark Muller, et que cette valeur doit correspondre à une réalité. Il trouverait intéressant de se voir expliquer les bases sur lesquelles ce montant est fixé.

M. Pagani s'y applique, rétorquant que, si tout un chacun-e se basait sur ledit montant, la majorité des plans financiers, y compris ceux de la Ville de Genève, ne tourneraient pas, et que personne ne construirait rien. La question est donc de savoir si on se laisse la marge de manœuvre pour bâtir du logement qui suppose un taux d'effort de 15 à 18% de la part des locataires, ou non, alors même qu'il s'agit de mettre à la disposition de la population des logements qui correspondent à ses besoins.

Le même commissaire démocrate-chrétien saisit – reconnaît-il – très bien le raisonnement du magistrat, mais il demande à ce dernier de comprendre celui d'un commissaire aux finances qui se dit que, puisque l'autorité compétente fixe ce montant de 1000 francs le m², c'est qu'elle dispose de certaines bases de calcul. Il aimerait donc simplement qu'elles lui soient expliquées.

Le magistrat déclare que ses services se sont livrés à une étude de situation. Depuis que ces autorités compétentes ont évalué le m² à 1000 francs, un certain nombre d'objets se sont vendus dans la zone de développement, mais uniquement entre propriétaires, car personne d'autre, promoteur-euse-s compris-es, n'ont pu acheter à pareil prix. Pour M. Pagani, c'est tout simplement reparti pour quarante ans de blocage concernant les terrains situés dans ladite zone! Ce n'est pas l'œuvre de ce qu'il appellerait «une autorité compétente»! (*Quod dicit!*)

Le commissaire démocrate-chrétien conclut qu'il y a une divergence manifeste entre la Ville et le Canton concernant la politique en matière de logements sociaux.

Un commissaire socialiste tient d'abord à saluer le fait qu'il soit possible de construire du logement en ville de Genève. Cela fait longtemps que le Conseil

municipal presse le Conseil administratif et voici que ce projet est à bout touchant. Il pense qu'il faut aller au plus vite et demande quelle sera l'augmentation du coût des travaux, si la rapidité en l'affaire n'est pas de mise.

M^{me} Charollais regrette de ne pas avoir de boule de cristal. Ce qu'elle sait, néanmoins, c'est que le dernier trimestre a vu une augmentation exponentielle de la construction dans la région genevoise. Actuellement, les rentrées de soumission semblent baisser, mais c'est très difficile d'établir des pronostics à long terme, même s'il est clair que le temps c'est de l'argent.

Une commissaire socialiste s'inquiète de ce qui se passerait si, la convention signée, il s'avérait que la coopérative n'avait pas le financement nécessaire pour mener à bien ce projet.

M^{me} Fauconnet Falotti répond que la Ville discute depuis plus d'un an avec la coopérative des questions de rentes, de prix du terrain, de participation aux différents coûts d'aménagement, de manière à ce qu'elle puisse établir des plans financiers prévisionnels aussi précis que possible lui permettant de décider de s'engager définitivement dans ce projet ou pas. La question du taux de la rente, soit 3 ou 4%, était au centre des derniers débats et, avec la souplesse que la Ville a introduite, la coopérative a choisi de réaliser ledit projet. En principe, le montage est acquis. Il ne lui reste plus qu'à obtenir le financement auprès des banques.

Et, ajoute M^{me} Charollais, il est clair que, si la coopérative n'obtient pas le financement escompté, elle ne construira pas cet immeuble. Avec le vote de la proposition PR-680, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à octroyer à la coopérative UV le droit de superficie nécessaire. Le contrat sera établi après l'obtention de l'autorisation de construire et au moment où le département des constructions et de l'aménagement sera sûr que le projet démarrera. Que le projet se fasse ou pas tient davantage à la nature du projet qu'à la coopérative elle-même. Les garanties sont aujourd'hui suffisantes, car c'est un plan qui a été contrôlé par l'Office du logement.

M^{me} Charollais rappelle encore que les conditions de construction sont extrêmement cadrées, et qu'au pire le département des constructions et de l'aménagement reviendrait devant le Conseil municipal pour proposer un nouvel octroi de droit de superficie à quelqu'un-e d'autre.

Discussion de la commission

Un commissaire libéral demande l'audition des représentants de la coopérative.

Mise au vote, cette audition est acceptée à l'unanimité.

Séance du 5 mai 2009

Audition de MM. Julien Reinhard, président de la Coopérative de construction et d'habitation UV, et Alberto Caridad, trésorier de ladite coopérative, ainsi que de M^{me} Christina Silla, membre du conseil d'administration de ladite coopérative

M. Reinhard déclare tout d'abord que la coopérative UV a été fondée en 2005. Elle est composée d'une cinquantaine de coopérateurs et coopératrices. Celles et ceux-ci participent directement à l'élaboration du projet, à la conception du bien immobilier projeté et à la gestion de la coopérative. Les grands principes (développement durable, mobilité douce) de cette coopérative ont été posés dans une charte qu'on retrouve à la page 9 de la proposition PR-680.

Il s'agit d'un projet de logements sociaux solidaire et participatif qui met en avant la mixité sociale. L'immeuble sera aux normes Minergie et comportera des logements subventionnables. La coopérative a marqué un intérêt très vif pour cette parcelle située à Sécheron, puisque ce terrain répondait à ses propres critères. La discussion avec la Ville de Genève a débuté en 2006 de même qu'avec l'Office du logement. La coopérative a développé un plan financier qui garantit la viabilité du projet. Dernièrement, la Ville a proposé un taux de rente initial (3%) qui assure un cadre favorable au démarrage du projet et laisse à la coopérative une marge de manœuvre plus importante. La réalisation du projet devrait durer trente mois à partir de la prise de décision du Conseil municipal.

M. Reinhard souligne qu'il est important que la chambre délibérative prenne une décision rapidement, et si possible avant juin (*note du rapporteur: mea culpa maxima*), afin que le projet puisse être achevé au mois de janvier 2012.

M. Caridad explique de son côté que le plan financier comporte trois parties, soit le coût du projet en lui-même (prix du m³ de construction fixé par l'Etat + enveloppe Minergie), les aménagements extérieurs (frais partagés entre les différentes parties) et les frais accessoires. La totalité du projet s'élève à 8 millions. Les coopératrices et coopérateurs disposent de 6% de fonds propres. Un coût de 30 000 francs par logement est envisagé. Il s'agit d'un financement classique qui est cautionné à hauteur de 95% par l'Etat, puisque à caractère social.

La troisième partie du plan financier comporte l'exploitation de l'immeuble. Il va de soi que le mode de fixation des loyers limite l'importance des revenus. Par ailleurs, 10 places de parc seront gérées par la coopérative et permettront d'accroître un peu le revenu brut annuel qui est estimé à 530 000 francs par an. Ce montant servira à couvrir les frais hypothécaires. Au total, il restera un solde de 14 000 francs, ce qui est acceptable, puisque cela représente entre 3 et 5% des fonds propres.

Pour sa part, M^{me} Silla tient à montrer qu'il s'agit d'un projet architectural de qualité mettant à disposition des appartements appropriés à un mode de vie

contemporain (valorisation des volumes et de la lumière) et comprenant des espaces communs favorables à la convivialité. Le projet est exemplaire du point de vue de l'environnement et du développement durable (concept énergétique performant, promotion des énergies renouvelables, matériaux respectant l'environnement, inclinaison marquée pour les mobilités douces à travers une situation urbaine proche des axes de transports publics). Il faut relever aussi que l'objectif n'était pas simple à remplir, puisque le lieu est soumis à des contraintes très fortes. Le projet définitif sera arrêté lorsque l'autorisation de construire sera définitivement accordée.

Discussion de la commission en présence des personnes auditionnées

A une commissaire socialiste qui relève que le plan financier a été adopté par l'Office du logement et aimerait connaître le prix à la pièce, M. Caridad répond qu'il est de 4800 francs par pièce par année.

Un commissaire libéral a constaté que les membres de la coopérative présentent un éventail de professions relevant de la classe dite moyenne. Il s'inquiète de savoir s'il y a un lien avec les objectifs de construction.

M. Reinhard répond que le but est de garantir la mixité sociale. Il s'agit d'un projet social et solidaire, accessible à toutes les couches de la population, visant à bâtir un logement d'utilité publique, soustrait durablement à la spéculation immobilière, géré au coût de revient et offrant des loyers modérés. 60% des logements satisferont aux critères du logement subventionné.

Un commissaire démocrate-chrétien rappelle que, lors de l'audition de M. Pagani sur cet objet, le magistrat avait insisté sur une divergence de vues concernant le taux de rendement à 4%. Or, si ce dernier passait à 3%, la différence serait prise en charge par la Ville.

M. Caridad déclare qu'au moment où le projet a été présenté, les taux hypothécaires n'étaient pas ce qu'ils sont aujourd'hui. Et d'insister sur le fait que les loyers seront modérés et qu'il n'est pas acceptable de compter sur les 10 places de parking pour augmenter notablement la rentabilité dudit projet. En conséquence, la seule marge de manœuvre qui reste est la rente foncière. Fixée à 4%, le plan financier ne tourne pas. Aussi la Ville a-t-elle proposé d'abaisser ledit taux de 1% durant les dix premières années. Au bout de ce laps de temps, une nouvelle négociation aura lieu, mais il y a fort à parier que la coopérative aura certainement plus de disponible.

Répondant à une interrogation écologiste, M. Reinhard déclare que la sélection des locataires se fera par ordre d'arrivée. C'est important que le critère d'ancienneté soit reconnu. A ce premier élément viendra s'ajouter un critère social en regard de la typologie des appartements. Il faudra nécessairement qu'il

y ait 60% des personnes qui soient subventionnées. Actuellement, l'association comprend 50 coopérant-e-s, soit plus de foyers que d'appartements à réaliser. Lorsqu'on conduit ce type de projet, il faut se projeter sur nonante-neuf ans.

Un commissaire libéral demande quel est l'organe d'attribution de la coopérative. Il lui est répondu que c'est le Conseil administratif.

Un autre représentant libéral se pose la question de la pérennité de ce système en regard de l'esprit initial du projet. Il lui semble que le processus de renouvellement est très limitatif et il aimerait savoir comment l'objectivité en la matière est garantie et s'il y a une instance de recours possible. M. Reinhard explique que les demandes d'admission doivent être motivées. Le Conseil administratif prend connaissance du dossier et prend une décision. Par la suite, tous les membres de la coopérative participent à l'assemblée générale. Il est important qu'il y ait une réelle synergie entre toutes celles et ceux qui participent au projet.

Par ailleurs, poursuit le président de la coopérative, une transparence totale des critères est assurée et il n'y a pas place pour l'arbitraire. Concernant les statuts d'UV, ils sont inspirés de ceux de l'Association suisse pour l'habitat qui est l'organisation faîtière des coopératives. Il ajoute qu'il n'y a pas de voie de recours pour les admissions, mais qu'il en existe une pour les exclusions. Reste que chacun-e est libre de partir ou de rester. L'aspect volontaire est le fondement même de la réussite du projet. Il est nécessaire que les personnes adhèrent au projet et se sentent partie prenante. S'il y a contrainte, toute dynamique devient problématique.

Le même conseiller municipal se dit également étonné en bien de la modicité des loyers et des parts sociales. Pour connaître assez bien l'une ou l'autre copropriété, il sait mesurer les charges liées à l'entretien d'un immeuble. Ces charges semblent ici bien en-dessous de la moyenne.

M. Caridad explique que les charges annuelles sont de 1000 francs par pièce, soit un total de 96 000 francs auxquels il convient d'ajouter 500 francs par place de parc, soit 10 000 francs, et donc un montant final de l'ordre de 110 000 francs.

Il est clair qu'en tant que coopérative participative, certaines charges vont être assumées par les coopératrices et coopérateurs elles et eux-mêmes, ce qui limite les coûts. Mais cette limitation peut provenir d'autres mesures encore. Par exemple, ce seront les coopératrices et coopérateurs qui s'occuperont, contre rémunération, des travaux de conciergerie. De plus, le disponible servira à créer des réserves pour les réparations et les rénovations.

Un commissaire démocrate-chrétien a parcouru les statuts de la coopérative. Il comprend que si quelqu'un-e dispose d'un revenu tout à fait confortable, elle ou il peut payer sa part et devenir membre de la coopérative sans autre.

M. Reinhard répond par l’affirmative et ajoute que cela ne signifiera pas pour autant que cette personne aura un logement.

Le même conseiller municipal demande si la question des revenus est posée lors de l’admission dans la coopérative.

M. Caridad dit que non. Un sondage a été réalisé pour sensibiliser les coopératrices et coopérateurs au fait qu’il faut que 60% des habitant-e-s soient subventionnables. Chacune et chacun a été dirigé-e vers le site de l’Etat, afin de se rendre compte par soi-même si elle ou il entre dans les barèmes ou non.

Discussion et prises de position des différents groupes

Le groupe écologiste déclare accueillir avec grande satisfaction cette proposition, dans la mesure où il a toujours demandé qu’il y ait plus de collaboration avec les coopératives en Ville de Genève. Il espère en voir bien plus encore à l’avenir.

Le groupe socialiste accepte cette proposition. Il se dit satisfait de ce que la Ville ait pu négocier le prix de la rente foncière avec les coopératrices et coopérateurs, afin de permettre à leur plan financier de tourner. Ce dernier ayant été adopté par l’Office du logement, il n’y a aucun souci à se faire sur la viabilité du projet. Le groupe socialiste espère qu’il y aura une doctrine lisible en matière de négociation du taux de la rente. Il est clair que le développement de ce type de projet permet de favoriser le développement du HM sur l’ensemble du territoire. Il est enfin important d’avancer rapidement sur ce dossier, puisque les taux d’intérêts sont bas.

Le groupe libéral acceptera ce projet du fait qu’il répond à un besoin manifeste de logements. Les représentant-e-s de la coopérative donnent l’impression d’être sérieux-ses, puisqu’elles-ils ont envisagé le problème sous de nombreux aspects.

Par ailleurs, le groupe libéral salue l’esprit de la coopérative qui vise à responsabiliser individuellement les coopératrices et coopérateurs à la préservation de leur logement. Il espère que cet esprit s’étendra à l’ensemble des locataires. Néanmoins, le groupe libéral émettra deux réserves, l’une concernant la durabilité du projet, puisque le plan financier semble extrêmement fragile, et qu’en cas de pépin la coopérative se retournera inmanquablement du côté de la Ville qui ne pourra décemment pas refuser un crédit additionnel, l’autre ayant trait au fait que, d’un point de vue économique, la Ville se substitue à des banques et éventuellement à des régies et que cette concurrence ne s’établit pas sur un pied d’égalité.

Enfin, le groupe libéral aimerait que la commission des finances demande au département des finances et du logement de faire figurer le différentiel de 1% de rente foncière dans les comptes de la Ville.

Le groupe de l'Union démocratique du centre (UDC) approuvera ce projet qui est excellent. La création de logements à mixité sociale est une bonne chose. Elle permettra à des gens différents d'entrer en contact et de collaborer. De plus, les valeurs de cette coopérative semblent intéressantes (cf. responsabilisation des habitants par la gestion commune du bien). Le groupe UDC relève qu'il y a certaines variables qui dépendront du taux du marché, mais la personne qui a présenté le plan financier paraît sérieuse et il espère que ce projet sera viable.

Le groupe A gauche toute! (AGT) estime que ce projet est une bonne occasion de faire construire à d'autres ce que la Ville ne peut pas réaliser. C'est une piste intéressante qu'il ne faut pas négliger dans le contexte actuel de crise du logement. L'opération est d'autant plus valable que le projet respecte l'environnement et sera soumis aux normes Minergie (cf. pompe à chaleur). Pour toutes ces raisons, le groupe AGT approuvera cette proposition.

Le groupe démocrate-chrétien (DC) soutiendra cette proposition pour toutes les raisons qui ont été énoncées. La mixité sociale est une excellente chose et la coopérative donne une impression de sérieux. Cependant, le groupe DC a perçu lui aussi le risque de fragilité dans l'équilibre financier évoqué par les libéraux. Il est nécessaire que la Ville fasse apparaître dans ses comptes cette subvention au logement social (1% de diminution du taux de la rente foncière). Cela fait écho à une motion que les démocrates-chrétiens avaient déposée et qui demandait une totale transparence des coûts.

Le groupe radical déclare qu'il ne fera pas la fine bouche et qu'il approuvera cette proposition. Néanmoins, il trouve hallucinant qu'il faille trente mois, suite à la décision du Conseil municipal, pour que le projet soit achevé. Il n'a pas été convaincu par la procédure suivie avec cette coopérative. Ainsi, l'ensemble des coûts n'apparaît pas, contrairement aux exigences de la loi.

Vote de la commission

Au bénéfice des explications fournies, la commission des finances vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à l'unanimité des membres présents (3 Ve, 2 AGT, 1 R, 2 L, 3 S, 2 DC, 2 UDC), à accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Coopérative de construction et d'habitation UV (Unité de voisinage) en vue de l'octroi à ladite coopérative pour une durée de 99 ans d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 2129 , feuille 12, section Petit-Saconnex, sise avenue Blanc/avenue de France, pour la construction d'un immeuble de logements à caractère social, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, radier, épurer, modifier toute servitude nécessaire à la construction projetée.