

13 mars 2007

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 11 octobre 2006 en vue de l'octroi à la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, d'un droit de superficie distinct et permanent au 2^e degré s'exerçant sur la partie libre de construction du droit de superficie distinct et permanent N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, sur la parcelle N° 3186, feuille 4, même commune et section, propriété de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation, sise rue du Stand 25/rue de la Coulouvrenière 26.

Rapport de M^{me} Gisèle Thiévent.

La commission s'est réunie les 4 et 18 décembre 2006, ainsi que le 15 janvier 2007 pour étudier cet objet, sous la présidence de M^{me} Nicole Valiquier Grecucio. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Christelle Andersen que nous remercions.

Séance du 4 décembre 2006

Audition de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, accompagnée de M^{me} Michèle Bonjour, chargée du suivi du dossier

La proposition concerne l'octroi d'un sous-droit de superficie par la Ville au bénéfice de la coopérative La Ciguë. La Ville jouit du droit de superficie au premier degré. Ce droit concerne une portion de parcelle du côté rue de la Coulouvrenière d'une surface de 347 m², sur laquelle pourront être logé-e-s 40 étudiant-e-s ou personnes en formation dans 60 pièces en habitat collectif.

L'autorisation préalable fait état de la construction d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial, quatre étages de logement et un attique habitable. Le projet de la Ciguë n'utilise pas complètement la configuration de la parcelle, car le dernier niveau est difficilement aménageable. Sur la base de cette autorisation préalable, la Ciguë a élaboré une proposition d'implantation montrant que le bâtiment peut recevoir environ 60 chambres.

Le droit de superficie échoit en 2102. Au lieu des nonante-neuf ans habituels, la durée s'étendra donc sur environ nonante-cinq ans.

La rente foncière s'élève à 240 000 francs pour une surface totale de 1776 m², soit 127 francs par mètre carré. Plus la construction tarde, plus la différence de la

rente augmente: le calcul de la rente foncière finale comprend le prix de la portion de terrain qui est octroyée ainsi que 5000 francs correspondant à une augmentation de la rente, ce que le département estime correct.

Concernant l'indexation, un ajustement est normalement prévu tous les cinq ans; celui-ci se base sur l'indice des prix à la consommation. L'indexation de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation se fait annuellement par la Ville, alors qu'il s'effectuera tous les cinq ans pour la Ciguë, cela par souci d'équité. Les autres conditions de l'octroi de ce droit de superficie sont en conformité avec celles de la Ville.

Questions des commissaires

Le gage immobilier est-il lié à ce contrat de superficie? Les gages immobiliers antérieurs à la garantie de la rente peuvent excéder 70% dans la proposition PR-510. Serait-il possible d'augmenter cette limite à 90 voire 95% afin que la coopérative puisse emprunter jusqu'à cette hauteur?

Il serait tout à fait possible de l'augmenter à 95%.

Au sujet de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation, qu'a conclu la Ville à l'échéance du droit de superficie?

A l'échéance du droit, il y a deux possibilités. Soit on prolonge le droit, soit la fondation ne veut pas reconduire ce droit et, en conséquence, les constructions reviennent à titre gratuit à la société. Aucune mention n'apparaît dans l'acte de vente, ils sont donc liés par le contrat des années 1950. Une dénonciation anticipée de la Ciguë pourrait être une porte de sortie qui leur permettrait de bénéficier du calcul d'une indemnité et serait bizarrement une meilleure chose que d'attendre l'échéance du droit.

Dans quel laps de temps la réalisation pourrait-elle se faire, à partir du moment où le droit de superficie est attribué à la Ciguë?

Le projet est prêt à démarrer.

A-t-on déjà comparé l'impact de la rente de superficie face aux mètres carrés?

La rente inscrite dans le plan financier correspondrait à 3% pour un prix de terrain d'environ 4000 francs.

Discussion

Une commissaire souhaiterait entendre un représentant de la Ciguë.

La présidente suggère d’auditionner la Ciguë dans le cadre de la proposition PR-510 et non pas dans le cadre d’une simple demande d’information sur le fonctionnement de cette coopérative.

Mise au vote, cette audition est refusée par 7 oui (2 Ve, 2 AdG/SI, 1 S, 1 T, 1 L) contre 7 non (1 DC, 1 L, 1 R, 2 S, 2 UDC). Compte tenu de la parfaite égalité de 7 voix partout, le non l’emporte.

Un commissaire propose d’auditionner la Ciguë dans le cadre de la proposition PR-510 et des questions générales.

Cette audition est acceptée par 7 oui (2 Ve, 2 AdG/SI, 1 S, 1 T, 1 L) contre 6 non (1 S, 1 DC, 1 L, 1 R, 2 UDC) et 1 abstention (S).

Séance du 18 décembre 2006

Préambule

Un commissaire propose des amendements pour la proposition PR-510, qui sont suscités par les propos de M^{me} Charollais du 4 décembre dernier. (Ces amendements, ajout d’articles 3, 4, 5 et 6, sont annexés au présent rapport.)

Deux choses posent problème. La première est la question de l’indexation de la rente qui intervient tous les cinq ans alors que, dans le contrat entre la société de tir et la Ville de Genève, l’indexation intervient chaque année. M^{me} Charollais a indiqué qu’il faut indexer la rente tous les cinq ans car c’est le cas pour les autres droits de superficie accordés par la Ville. Dans ce cas cependant, le contrat est différent, puisque la Ville accorde un sous-droit de superficie et non pas un droit de superficie. Ainsi, la logique voudrait que l’indexation intervienne au même rythme que l’indexation entre le propriétaire et le superficiaire.

Le deuxième problème est lié au droit de retour. (Voir la proposition PR-510 sous «Conditions du droit de superficie».) Etant donné que le contrat entre la société de tir et la Ville n’est pas disponible, il est impossible de savoir comment fonctionnent les indemnités à l’échéance du droit de superficie entre la société et la Ville de Genève. L’idéal serait que la société de tir accorde directement un droit de superficie à la Ciguë. En l’occurrence, la Ville se situe entre les deux et il n’y a pas de raison qu’elle se retrouve défavorisée et doive payer des compensations à la Ciguë parce que les deux contrats n’ont pas été conclus sur une même base.

La présidente indique que la discussion sur ces articles se poursuivra après l’audition.

Audition de M. Guillaume Käser, représentant la Ciguë

L’audition portera sur la Ciguë en général, puis sur son implication dans le projet de la rue de la Coulouvrenière.

Présentation de la Ciguë

La Ciguë est une coopérative de logement pour personnes en formation, soit toutes les personnes de plus de 18 ans dont la formation est l'activité principale et le revenu est inférieur à 2400 francs par mois. Cette coopérative a été créée en 1986 et a fêté cette année ses 20 ans. Deux cents chambres à Genève sont gérées qui sont minoritairement des chambres en propriété, d'où la volonté pour la coopérative de construire afin de maîtriser le parc immobilier à long terme. Certaines chambres sont obtenues par des locations et sous-louées aux étudiants. Le contrat de prêt à usage, soit la mise à disposition à titre gracieux par des propriétaires qui ne veulent pas louer leurs appartements – souvent en l'attente de transformations ou de démolition – permet d'obtenir des chambres également. Cela représente plus d'un tiers des chambres actuelles. Le désavantage de ce type de contrats est leur caractère précaire: ils ne durent qu'un ou deux ans. Une volonté de stabiliser la coopérative en construisant se fait pressante. Le fonctionnement selon les principes coopératifs donne aux habitant-e-s le droit de vote sur toutes les décisions de la coopérative. Une assemblée générale se réunit deux fois par année, voire plus si nécessaire. Les habitant-e-s sont appelé-e-s à participer activement à toutes les décisions de gestion ou aux projets de construction de la coopérative.

L'aspect écologique autant dans le quotidien de la coopérative que dans son fonctionnement ou dans les constructions est important. Le Conseil municipal peut d'ailleurs observer dans le dossier de la rue de la Coulouvrenière que la coopérative essaie d'atteindre le label Minergie. Une charte écologique a été rédigée par les habitants et signée par chaque nouvelle personne en plus de la signature du contrat.

Au sujet des constructions, la Ciguë a collaboré deux fois avec la Ville de Genève, sur l'immeuble du 18, rue Montbrillant, terminé en 1998, où 32 personnes sont logées et, actuellement, sur le Clos-Voltaire au 49, rue de Lyon. De plus, un immeuble a été réalisé avec la Codha (Coopérative d'habitation) au chemin des Ouches qui a obtenu le label Minergie.

Questions des commissaires

Sur quelle base les loyers des chambres sont-ils fixés?

Dans les immeubles construits par la coopérative, le loyer est fixé dans le cadre de la loi générale sur le logement (LGL); des subventions HLM sont demandées à l'Etat de Genève pour couvrir les coûts de construction. L'Etat est prêt à subventionner le loyer à hauteur d'un tiers pour les étudiants. Il s'agit là d'une spécificité du logement étudiant.

Que se passe-t-il lors de la sous-location des chambres?

Le calcul se fait à l'envers: le loyer maximal que la Ciguë compte demander à l'étudiant-e, à quoi s'ajoute une marge de fonctionnement pour la coopérative. Un loyer maximal est offert pour la chambre, soit généralement, comme plafond pour les étudiants, autour de 350 francs. En ce qui concerne les cas de contrats de prêt à usage, le prix est souvent inférieur grâce à des charges moindres et à la vétusté des logements.

Que se passe-t-il quand un étudiant ne respecte pas la charte de comportement?

Il s'agit, avant tout, d'un engagement moral avec un objectif pédagogique. Personne n'a été mis en demeure de rendre son bail parce qu'il n'était pas assez «écolo».

Si 80% des personnes logées sont des étudiant-e-s, qui sont les 20% restants?

Quelques apprentis ainsi que des étudiant-e-s de la Haute Ecole de gestion. Cela varie en fonction des arrivées et des départs; il ne s'agit donc pas d'une proportion statutaire.

Y a-t-il des problèmes avec des personnes qui ne souhaitent pas quitter leur logement au bout de quatre ans?

Cette question a été débattue lors de la dernière assemblée générale puisque, vu la crise du logement, certaines personnes prétendent que la durée du séjour officielle de quatre ans doit être réduite pour pouvoir permettre un roulement. D'un autre côté, les études universitaires sont passées de quatre ans à cinq ans depuis la signature de la Déclaration de Bologne. Un vote de 25 contre 25 a empêché toute prise de décision. En pratique, un contrôle s'effectue tous les deux ans et très peu de gens souhaitent rester, même si certains étudiant durant plus de cinq ans. La gestion reste souple.

La norme de quatre ans est-elle fondée sur la durée standard d'une licence normale?

En effet, la période de quatre ans correspond à la durée standard d'une licence: ils agissent avec souplesse, mais il y existe une tension entre le renouvellement nécessaire et une durée d'études parfois plus longue.

Combien de demandes sont actuellement en attente? La coopérative est-elle associée au Carlton?

Les demandes en attente ne sont pas quantifiées et aucune liste d'attente formelle n'est tenue. Cependant, une dizaine de personnes viennent chaque semaine. Par ailleurs, concernant les dernières chambres qu'ils ont eu à proposer, les com-

missions ont dû choisir entre 15 à 20 personnes pour une seule chambre, c'est le rythme à chaque rentrée; en février et mars la pression diminue.

Les demandes vont-elles en augmentant?

Effectivement. Un groupe de travail avait effectué, en 2002-2003, une évaluation et avait calculé 1200 places manquantes à Genève sur le moyen terme de cinq ans. Le nombre d'étudiant-e-s augmente d'à peu près 1% chaque année. Quant au Carlton, la coopérative n'y est pas associée.

D'où proviennent les fonds propres avec lesquels la Ciguë construit? Cette dernière dispose-t-elle de suffisamment de fonds propres pour les opérations à venir?

Les fonds propres, dans une coopérative, sont amenés par les habitant-e-s ou par le fonctionnement de celle-ci. Par ailleurs, les étudiant-e-s ne peuvent pas amener les fonds propres à hauteur nécessaire pour l'opération. Pour une coopérative, 5% du coût total de l'opération sont nécessaires. Ce sont les résultats d'exploitation de la coopérative qui amènent des bénéfices mis en réserve pour alimenter ces fonds propres. Grâce à la gestion de contrats de prêt à usage, sur lesquels la marge de la coopérative est relativement confortable par rapport aux autres logements, des bénéfices peuvent être obtenus. En l'occurrence, les fonds propres nécessaires pour faire le projet de la rue de la Coulouvrenière sont disponibles mais, si la Ciguë devait avoir rapidement d'autres projets à développer, il est possible qu'un problème de fonds propres surgisse un jour ou l'autre.

Que signifie l'abréviation «Ciguë»?

Cela signifiait «coopérative immobilière genevoise universitaire et étudiante» et maintenant cela pourrait signifier «coopérative de logement pour personnes en formation».

Y a-t-il des salariés à la Ciguë?

Cinq personnes sont des employé-e-s de la coopérative salarié-e-s, chargé-e-s de la gestion de 200 chambres.

Présentation du projet de la Coulouvrenière par M. Käser

L'idée est d'utiliser la parcelle rue de la Coulouvrenière 26, qui est encore disponible. La parcelle se prête assez bien au logement étudiants parce qu'elle n'est pas forcément facile à réaliser ni à construire, puisque les logements vont être mono-orientés.

Soixante chambres pourront être mises à disposition. Un architecte a conseillé la coopérative, et la Ville, de son côté, a déposé une demande préalable qu'elle

a d'ailleurs obtenue. La coopérative a souhaité garder une marge de liberté en ne se liant pas à cette démarche préalable. Certains aspects déjà négociés avec le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) devront être respectés, mais l'intérieur des logements ainsi que les typologies n'ont pas encore été arrêtés. Le seul point acquis est la faisabilité d'une soixantaine de chambres sur huit ou dix appartements. Le but est de réaliser un immeuble aux normes Minergie, donc des choix devront être faits au moment de la construction. Un certain nombre de subventions sont spécifiques à ces immeubles Minergie. A l'heure actuelle, un montage existe, de plus en plus pratiqué par le DCTI, qui permet de financer les surcoûts induits par les dispositifs écologiques.

Il s'agira d'appartements collectifs qui auront des sanitaires communs, une cuisine commune, une série de chambres. Au niveau architectural, ce modèle est proche du modèle familial et permet éventuellement une réversibilité.

La réversibilité implique-t-elle le fait qu'il y ait des chambres plus grandes que d'autres?

Le but est de faire des chambres de taille standard. Par contre, l'idée est d'avoir des cloisons qui pourraient être supprimées sans trop de frais afin de créer, si besoin était, une chambre plus grande.

Ont-ils déjà eu affaire à un couple d'étudiants voulant avoir une chambre pour vivre ensemble?

Les couples, chez les étudiants, existent mais ceux qui désirent vivre ensemble sont rares et la coopérative préfère rester classique et ne pas tenir compte de ce paramètre.

Quelles seront les mesures prises afin d'obtenir le label Minergie? Obtiendront-ils des subventions de l'Etat et de quel montant?

Le premier critère Minergie a trait à l'enveloppe du bâtiment. Pour un certain volume, et selon une norme minimale appliquée à tous les immeubles neufs à Genève (la SIA 380), est calculée la déperdition d'énergie (de chaleur). De plus, la Minergie indique, par rapport à ce qui est admis par l'Etat, que vous devez économiser 20% de déperdition, soit: de la consommation en moins et une enveloppe plus étanche. Une recherche sur les matériaux, à savoir les vitrages, l'isolation plus importante et de meilleure qualité, ainsi qu'une réflexion architecturale et sur la production de chaleur sont nécessaires: la pompe à chaleur et le chauffage central au bois, carburant peu polluant, seront utilisés. Le solaire sera aussi étudié, à la fois en utilisant le côté passif, c'est-à-dire l'ensoleillement, et l'installation de panneaux solaires.

A présent, il existe des subventions pour le bois et pour le solaire lié au pré-chauffage de l'eau. L'Etat a, par contre, supprimé les subventions pour Minergie

parce que, avec la hausse des énergies, les économies de consommation faites par rapport aux autres immeubles devraient permettre au constructeur d'augmenter le loyer pour couvrir son surcoût.

Quand la réalisation du projet aura-t-elle lieu?

Dès le vote de la proposition par le Conseil municipal, l'autorisation de construire peut entrer en force après douze ou quinze mois; il faut d'abord développer le projet et le déposer auprès de l'Etat. Ensuite, c'est encore en tout cas la même période, voire dix-huit mois, pour les adjudications, le choix des entreprises et la réalisation. En définitive, cela prendra trois ou quatre ans s'il n'y a pas de grandes difficultés telles que des recours ou des oppositions.

Quels sont les autres sites gérés par la Ciguë?

Avec la Ville de Genève, le 18, rue de Montbrillant et le 49, rue de Lyon. Et d'autres sites, soit en tout 25 adresses environ.

Rente de superficie

Le projet parle d'une rente de superficie de 48 628,55 francs par année pour une superficie de 347 m². En général, les droits de superficie de la Ville de Genève sont calculés selon une rente équivalente au taux d'intérêt de la Banque cantonale de Genève sur le moment, donc, en l'occurrence, 3% actuellement. Ce qui met le prix du terrain à 4670 francs par année. Ont-ils pu comparer cela par rapport aux autres droits de superficie qu'ils possèdent et est-ce le prix du mètre carré habituel de la Ville de Genève? En réalité, le report entre l'aspect commercial bureau et l'aspect logement a-t-il été fait équitablement au vu des rentabilités différentes que l'on peut tirer de chaque parcelle, car le prix paraît lourd au mètre carré en ville de Genève?

La Ville avait déjà un droit de superficie sur cette parcelle. L'administration ne leur a jamais donné des modes de calcul précis, mais simplement indiqué quels étaient les chiffres et c'était à prendre ou à laisser. La coopérative n'a pas eu accès à la valeur donnée au terrain par l'administration ou par le propriétaire. Néanmoins, un plan financier a été effectué pour cette opération avec une rente à 5%, ce qui diminue le prix au mètre carré. Il est vrai que la Ville pratique différemment et que la rente est lourde. Le plan financier devra absorber cette rente, qui se répercutera sur les loyers et éventuellement sur les possibilités de faire des choix constructifs plus ou moins écologiques ou agréables en termes de confort.

Comme le droit de superficie est limité au premier droit, c'est-à-dire avec la Fondation des exercices de l'arquebuse, et se terminera donc dans nonante-cinq ans, ce qui peut toucher au plan financier également dans ce cas est que l'amortissement des hypothèques doit se faire cinq ans avant l'échéance du droit de superficie. Est-il convenu, dans le plan financier, d'amortir sur nonante ans?

Il est vrai que l'amortissement qu'ils pratiquent habituellement est sur cent ans. Il ne sait pas s'il peut y avoir une souplesse ou autre et avoue qu'ils obtiennent des informations assez partielles de la part de l'administration. Les typologies ainsi que le nombre de pièces exact ne sont pas encore connus, puisqu'ils n'ont pas encore l'avant-projet et qu'ils ne disposent que d'une étude de faisabilité avec un nombre cible de pièces. Il va de toute façon leur falloir renégocier certaines conditions, car il est difficile de figer entièrement les données financières d'une opération sans projet précis. Il est important de trouver un mode de calcul qui offre à la Ville des rentes correctes et à la coopérative la capacité de s'en sortir.

Gages immobiliers

Les gages immobiliers sont-ils réellement limités entre 70 et 90% de la valeur intrinsèque ou est-il possible d'avoir quelque chose de supérieur?

Les concernant, il s'agit de 95% et ils l'ont signalé à M^{me} Charollais; la coopérative ne peut pas mettre tous ses fonds propres dans cette opération puisqu'ils veulent les limiter à 5%.

Si d'aventure on leur demandait plus de 5% de fonds propres, est-ce que l'influence sur le plan financier pourrait être de nature à les faire renoncer à ce projet?

En ce qui concerne les 5% de fonds propres, ce n'est pas uniquement une volonté de leur coopérative. La LGL prévoit que, pour les coopératives qui partent à 5%, il y a une caution de l'Etat sur l'emprunt et des raisons fiscales. En fin de compte, l'Etat de Genève préfère aussi que les coopératives investissent peu par objet pour pouvoir être actives et réaliser plusieurs objets.

La présidente indique, pour être claire, que dans le projet d'arrêté le Conseil municipal ne vote que sur l'octroi du droit de superficie.

Quant aux considérants de la proposition, M. Käser a mentionné 95% alors que les considérants mentionnent 70 et 90%, qu'en est-il alors de la rente et quel est l'accord intervenu entre le Conseil administratif et la Ciguë? A-t-elle signé quelque chose qu'on retrouve dans les considérants?

Un courrier de la Ville de Genève mentionne 70%, ce qui est très proche des considérants. M. Käser rappelle que, s'ils votent les principes, ils ne votent pas forcément des chiffres mais des modes de calcul. S'il reprend le principe que l'Etat applique sur les rentes de superficie, la rente dépend de la valeur du terrain et la valeur de celui-ci dépend de ce que l'on peut construire dessus. Ils ne connaissent pas encore la densité exacte de cette parcelle. S'ils connaissaient exactement le nombre de pièces à construire et le nombre de pièces qui seraient admises par l'Etat dans le plan financier et s'il existait une certitude sur le coût et

le rendement, ils pourraient s'engager à 100% sur une rente définie. Le message de la coopérative est que la rente doit être définie en fonction de la pertinence économique de l'opération: ils auront des loyers plafonnés par des normes de l'Etat à partir desquelles ils sont prêts à payer une rente.

Par ailleurs, le droit de superficie du premier degré et la manière dont il a été partagé restent quelque chose d'assez flou.

Dans cet accord, la rente à 48 628,55 francs est-elle mentionnée?

Oui et elle a été couverte par l'opération.

Discussion

La discussion reprend sur l'article 3 proposé en amendement.

Le commissaire explique qu'il est indiqué, à la page 2 de la proposition, au sujet des conditions du droit de superficie, que la révision de la rente interviendra tous les cinq ans. Cependant, ils sont ici dans un cas particulier où il y a un sous-droit de superficie et il serait plus logique d'adapter au même rythme la rente payée par la Ville à la fondation et celle payée par la Ciguë à la Ville. Sinon, économiquement, il y a petit trou qui doit être comblé, en principe, par la Ville de Genève. L'opération doit être neutre et juste. M^{me} Charollais a d'ailleurs dit, lors de son audition le 4 décembre 2006, que l'on peut tout à fait imaginer que l'adaptation ait lieu chaque année.

Réaction des commissaires à la proposition d'article 3 du commissaire libéral

Une commissaire est dubitative, tandis qu'un commissaire ajoute qu'il n'y a aucune raison qu'il y ait une perte dans cette adaptation de la rente. Si cela se fait d'ordinaire comme cela, c'est aussi que l'on parle de logements, que ce sont les loyers qui doivent financer toute augmentation et qu'ils essaient de lisser, en général, pour arriver à des augmentations qui ne soient pas annuelles ou mensuelles, mais étalées sur le plus de temps possible étant donné que cela peut varier en fonction des taux d'intérêt, de l'indice des prix à la consommation et autres. C'est pour cette raison que toutes les variations ont lieu après cinq ans et ce rythme lui paraît justifié.

Un commissaire se demande au contraire si la révision de la rente tous les cinq ans n'est pas plus dangereuse car, pendant ce temps, s'il y a des modifications, c'est la Ville qui paie. Par ailleurs, la Ciguë risque d'avoir une surprise tous les cinq ans lorsqu'on va lui réadapter sa rente. Il lui paraît donc plus logique de réadapter toutes les années et de payer au fur et à mesure plutôt que d'avoir, tout à coup, une grosse réadaptation de rente. D'autant plus qu'il n'y a pas de raison que la Ville de Genève fasse la banque pour la Ciguë.

La présidente interpelle M. Käser qui accepte de revenir afin de répondre à quelques questions supplémentaires de la part des commissaires.

Discussion en présence de M. Käser

Le commissaire créateur des articles proposés en amendements réexplique son souhait de voir la rente adaptée de manière identique pour la Ville et son sous-locataire de droit de superficie, la Ciguë, afin que la Ville ne perde pas un sou.

M. Käser répond qu'il est clair que la rente correspond à une charge et indique que son rôle est d'essayer de minimiser les charges. Le but de la société est de fournir des logements étudiants à Genève et pas de faire du profit. Il insiste bien sur l'aspect du but non lucratif. D'autre part, au niveau de la gestion, on peut se demander si la rente est absorbable par le plan financier ou non. Techniquement, l'indexation annuelle demande plus de travail.

Une commissaire précise que cette somme, sur cinq ans, va rendre la Ville perdante, car elle devra avancer la différence de ces indexations qui ne sera pas versée par la Ciguë et elle se demande s'il est possible de chiffrer cette perte.

Le commissaire responsable des articles parle de «cacahuètes».

M. Käser relève que cela dépend de l'adaptation.

La question est posée à M. Käser sur ce qui, finalement, arrangerait le mieux la Ciguë.

M. Käser indique que, à Montbrillant, la rente est perçue tous les cinq ans et que cela se passe très bien. Il ajoute que, en théorie, c'est comme cela que la Ville pratique. Cette réadaptation de la rente ne tient pas uniquement compte de l'indexation mais aussi de la capacité de la coopérative à payer. A Montbrillant, cette indexation peut aussi être liée au rythme d'amortissement, parce qu'ils ont plusieurs créanciers. La Ciguë doit avoir une rente absorbable par le plan financier et prévisible sur un horizon annuel ou quinquennal, les deux possibilités restent ouvertes. Cependant, une adaptation annuelle serait plus lourde en termes de gestion pour la Ville et pour la coopérative.

Quel est le pourcentage d'augmentation de la rente en cinq ans qu'ils peuvent observer à Montbrillant ou ailleurs?

En l'occurrence, c'est une adaptation d'un quart de la rente qui est plutôt liée au plan d'amortissement de la coopérative qu'à l'indexation. La rente a été calculée et est, ensuite, introduite progressivement. Par ailleurs, cette introduction progressive suit l'amortissement. Plus ils amortissent, moins ils ont de charges d'intérêts et de charges financières et plus ils peuvent payer la Ville de Genève.

Une adaptation des loyers sur cinq ans paraît plus simple et plus facile à gérer.

Leur emprunt, étant donné qu'ils ont plusieurs projets, est-il, d'une part, toujours effectué auprès de la même banque et, d'autre part, renégocié ou ont-ils pu avoir un emprunt à un taux relativement faible sans indexation?

M. Käser répond que la coopérative est un acteur privé et que, au-delà de la garantie de l'Etat donnée à des privés parce qu'ils font des HLM, ils cherchent des emprunts sur le marché hypothécaire comme d'autres au taux le plus bas. Ils mettent les banques en concurrence et travaillent aussi avec une faitière au niveau fédéral qui est un système de financement réservé aux constructeurs sans but lucratif et obtiennent des taux un peu inférieurs à ceux du marché mais garantis sur du moyen terme (dix-quinze ans).

Ont-ils déjà reçu des prêts de la Banque alternative, qui favorise des entreprises à but non lucratif ou des coopératives?

Oui, Montbrillant est financé par la Banque alternative. M. Käser quitte la salle des débats.

Discussion

Le commissaire libéral indique, pour en revenir à sa proposition d'amendement, que son but n'est pas de s'attaquer aux logements étudiants, mais qu'il s'agit d'une question de principe. Il faut bien savoir que, financièrement, 2% chaque année ce n'est pas la même chose que 10% au bout de cinq ans, car 10% sur cinq ans est beaucoup plus intéressant que 2% chaque année. Par ailleurs, s'ils n'alignent pas exactement les deux modes de calcul des révisions, il y a une toute petite subvention cachée qui sera peut-être de 50 francs par année, de la Ville. Il relève que, même si financièrement cela n'est rien, il s'agit là d'une question de principe, parce qu'il faut éviter dans la mesure du possible les subventions cachées.

Un commissaire radical déclare qu'il est tout à fait d'accord que la Ville fasse un geste pour les logements étudiants et la Ciguë mais, par contre, il souhaiterait savoir quel type de geste, car il ne veut pas faire le geste la tête dans le sac. De plus, il ajoute qu'il veut bien croire que la Ville établisse cette rente à 48 628,55 francs pour 347 m². Néanmoins, il aimerait simplement savoir si c'est la somme que paie la Ville à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation pour ces 347 m², parce que la Ville et la Ciguë font peut-être du logement social et des cadeaux mais il doute que la fondation fasse de la philanthropie (il donne l'exemple de la rue du Stand).

Le commissaire libéral relève que c'est 240 000 francs par an pour toute la surface et que le raisonnement de la Ville était de calculer au prorata de la surface.

Deux commissaires (DC et R) souhaitent une transparence comptable de la part de l'administration, tout en admettant que la question d'une indexation sur un ou cinq ans devient caduque. La question est posée du gain d'argent effectif final si l'on soustrait le coût bureaucratique d'une révision annuelle. Une commissaire des Verts propose de renoncer à la proposition du commissaire libéral.

Une commissaire de l'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) indique que des subventions il y en aura de toute façon et que cette coopérative, sans but lucratif, rend service à la collectivité: c'est de ce gain-là dont il faut tenir compte et pas de la perte de quelques dizaines de francs. L'article 3 est inutile et elle n'entrera pas en matière sur celui-ci.

Un commissaire des Verts réaffirme que la répartition entre commercial et logement le dérange. Il finira par renoncer en fin de débat et acceptera la proposition afin que du logement se construise. Quant à l'article 3 proposé, il admet également que, s'ils font le compte après cinq ans, ils auront dépensé plus d'argent en papiers, en fonctionnaires, en procédures de recours et autres.

Le commissaire libéral avoue avoir introduit cet article 3 afin de soutenir les bons gestionnaires contre des petits cadeaux politiques qui pourraient venir du Conseil administratif. Il voulait soutenir M^{me} Charollais comme bonne gestionnaire et c'est le but de son article 3.

La présidente propose de procéder par recommandations pour avancer. Par ailleurs, ce projet valorise ce petit bout de parcelle pour lequel la Ville paie, qu'il y ait quelque chose ou pas: actuellement, elle paie pour du vide.

Propositions d'amendements et de recommandations

Il est demandé que soit intégré, dans l'article premier du projet d'arrêté, afin que le 70% et le 90% de la valeur intrinsèque puissent être remis en question, le texte suivant: «(...) pour la construction d'un immeuble de logements à caractère d'habitat collectif, bon marché et écologique, *dans le cadre d'un plan financier agréé par l'Etat de Genève*, est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en un acte authentique».

Le commissaire libéral indique qu'il ne suivra pas cette proposition car, pour lui, il s'agit d'un raisonnement à l'envers. C'est-à-dire qu'ils ne doivent pas fixer la rente en fonction de ce qui est possible ou non, mais en fonction de ce qu'ils paient actuellement à la Fondation des exercices de l'arquebuse. Quant à ses propositions d'amendements, il déclare qu'il les maintient et qu'elles doivent figurer au rapport comme propositions formelles. (Elles sont effectivement annexées comme mentionné précédemment.)

Une commissaire des Verts souhaiterait qu'une recommandation figure également dans le rapport, en plus de la modification de l'arrêté lui-même, qui intro-

duise la question des 95%, d'une part, et la révision de la rente tous les cinq ans, d'autre part.

Un commissaire des Verts souhaite ajouter, après l'article premier amendé, la recommandation suivante: «Les éléments de l'accord pouvant permettre d'équilibrer le plan financier sont notamment les limites des gages immobiliers (augmentation à 95% des limites de gages) et le fait de revoir le prix du mètre carré pour faire jouer la rente.»

Un commissaire radical propose une autre recommandation au sujet de ce qui va se passer à la fin, en 2102, car le bâtiment reviendra à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation.

Le commissaire du parti des Verts indique qu'il serait préférable d'amender la fin de l'article premier de l'arrêté en ajoutant: «sous réserve d'un plan financier agréé par l'Etat de Genève».

La présidente passe cette proposition d'amendement au vote. Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Ensuite, elle demande au commissaire de proposer une première recommandation. Cette recommandation, après remaniements, sera finalement votée durant la séance du 15 janvier 2007. La rapporteuse renvoie les lecteurs et lectrices à cette séance pour le texte de la recommandation.

Le commissaire libéral revient sur l'article 3 de sa proposition d'amendement et le transforme en recommandation, avec le même libellé: «La révision de la rente versée par la Ciguë interviendra annuellement (...)».

La présidente passe cette proposition au vote. Cette proposition est refusée à la majorité, seuls 2 libéraux ayant voté pour.

La présidente propose, comme recommandation: «La révision de la rente versée par la Ciguë interviendra de manière quinquennale, comme il est appliqué dans d'autres droits de superficie pour des coopératives.»

Elle passe cette recommandation au vote. Elle est acceptée à la majorité contre 2 non (L).

Le commissaire libéral souhaiterait que les articles 3, 4 et 5 soient votés sous forme d'articles, car ce ne sont pas des recommandations. L'objectif est très simple: à ce stade, ils n'ont pas eu une réponse claire de la part de M^{me} Charollais sur ce que versera, à la fin du droit de superficie, la fondation à la Ville de Genève. Par contre, il est dit que, s'ils arrivent à échéance, la Ville versera une indemnité équitable à la Ciguë. Il n'est pas correct que la Ville doive payer pour ces habitations un montant à la Ciguë afin que ces dernières passent dans les mains de la Fondation des exercices de l'arquebuse. Ce que doit payer la Ville à la fondation doit correspondre exactement à ce que la Ciguë paie à la Ville de Genève, car il

ne peut pas y avoir d'écart à ce niveau-là. Il a imaginé les trois possibilités dans ses trois articles.

Le commissaire des Verts indique qu'il soutient l'article 3, mais pas les articles 4 et 5.

La présidente annonce qu'elle suspend la séance. La discussion sur cet objet reprendra durant la séance du 15 janvier.

Séance du 15 janvier 2007

Une commissaire des Verts est d'accord pour voter rapidement ce projet d'arrêté qui a montré non seulement son utilité, mais également sa nécessité et il importe d'y donner une suite rapide puisqu'il répond parfaitement au critère des besoins de logements pour personnes en formation ainsi qu'au critère écologique en ce qui concerne notamment la Convention écologique qu'elle trouve extrêmement intéressante.

Une commissaire de l'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) veut donner le feu vert à ce projet. Elle accepte les recommandations, mais pas les articles et son groupe votera oui à cette proposition.

Un commissaire radical déclare qu'il votera ce projet tel quel avec l'amendement et la recommandation votés lors de la dernière séance. En ce qui concerne les autres amendements, il indique qu'il ne pense pas qu'ils aient totalement tort sur le fond. Néanmoins, il relève qu'il faut débloquer la situation pour permettre à la coopérative de créer son projet.

Un commissaire libéral rappelle que, lors de leur dernière séance, l'initiateur des articles était intervenu pour une question de principe qui, en l'occurrence, n'est pas d'une importance capitale pour qu'ils en fassent un obstacle.

La présidente tient à rappeler que la Ciguë a quand même soumis ses intentions de projet même si, sur le plan architectural, des adaptations devront être effectuées. Elle pense qu'avec la recommandation ils devraient pouvoir cadrer le projet qui, en tant que tel, reviendra de toute façon devant la commission des travaux par la suite. La commission doit donner un signal afin que ce projet avance car, plus le temps passe, plus le projet renchérit.

Votes

Résumé de l'amendement et de la recommandation déjà votés le 18 décembre 2006 et nouvelle recommandation

1. Ajouter à la fin de l'article premier de l'arrêté: «sous réserve d'un plan financier agréé par l'Etat de Genève».

L'amendement est accepté à l'unanimité.

2. Recommandation: «La révision de la rente versée par la Ciguë interviendra annuellement.»

La recommandation est refusée à la majorité (2 oui (L)).

3. Recommandation: «La révision de la rente versée par la Ciguë interviendra de manière quinquennale, comme il est appliqué dans d'autres droits de superficie pour des coopératives.»

La recommandation est acceptée à la majorité (2 non (L)).

4. La présidente lit une dernière recommandation et la met au vote: «Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif de déterminer les gages immobiliers et le montant de la rente de superficie pour permettre au plan financier de la Ciguë de se réaliser en fonction de l'objectif de fournir des logements bon marché pour personnes en formation.»

La recommandation est acceptée par 7 oui (2 Ve, 2 S, 2 AdG/SI, 1 T) contre 4 non (1 DC, 1 R, 2 L).

Vote de la proposition

L'arrêté amendé et assorti de deux recommandations est accepté à l'unanimité.

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, en vue de l'octroi, pour une durée échéant le 31 juillet 2102, d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au 2^e degré au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur le DDP N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, inscrit sur la parcelle N° 3186, feuille 4, même commune et section, propriété de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation, sise rue du Stand 25/rue de la Coulouvrenière 26, pour la construction d'un immeuble de logements à caractère d'habitat collectif, bon marché et écologique;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – L'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, en vue de l'octroi, pour une durée échéant le 31 juillet 2102, d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au 2^e degré au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse, sur le DDP N° 2551 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, inscrit sur la parcelle N° 3186, feuille 4, même commune et section, propriété de la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation, sise rue du Stand 25/rue de la Coulouvrenière 26, pour la construction d'un immeuble de logements à caractère d'habitat collectif, bon marché et écologique est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en un acte authentique, sous réserve d'un plan financier agréé par l'Etat de Genève.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Annexe mentionnée

PR-510

Propositions d'amendements

Article 3. – La révision de la rente versée par la Ciguë (sous-superficiaire) à la Ville de Genève (superficiaire) interviendra annuellement, suivant comme cela la règle fixée pour la révision de la rente versée par la Ville de Genève à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation (propriétaire).

Article 4. – Si à l'échéance, la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation (propriétaire) n'accorde pas un nouveau droit de superficie à la Ville de Genève (superficiaire), ou encore si la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation exerce un droit de retour anticipé, l'indemnité dont la Ville de Genève sera redevable envers la Ciguë (sous-superficiaire) ne sera pas supérieure à l'indemnité que la Ville de Genève pourra réclamer à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation.

Article 5. – Si à l'échéance, la Ville de Genève (superficiaire) n'accorde pas, de son propre fait, un nouveau droit de superficie à la Ciguë (sous-superficiaire), ou encore si la Ville de Genève exerce un droit de retour anticipé, l'indemnité dont la Ville de Genève sera redevable envers la Ciguë ne sera pas supérieure à l'indemnité que la Ville de Genève pourrait réclamer à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation (propriétaire) dans des circonstances analogues.

Article 6. – Si à l'échéance, la Ciguë (sous-superficiaire) ne souhaite pas renouveler le droit de superficie, ou encore si à la Ciguë souhaite interrompre le droit de superficie avant l'échéance, les constructions retournent gratuitement à la Ville de Genève (superficiaire).