

14 décembre 2009

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 17 septembre 2007 de M^{mes} Maria Pérez, Salika Wenger, Sarah Klopmann, Maria Casares, Charlotte Meierhofer, Hélène Ecuyer, Catherine Gaillard, Frédérique Perler-Isaaz, Marie-France Spielmann, Nicole Valiquer Grecuccio, Andrienne Soutter, Diana Duarte Rizzolio, Martine Sumi, Silvia Machado, MM. Pierre Rumo, Christian Zaugg, Christian Lopez Quirland et Grégoire Carasso, renvoyée en commission le 21 janvier 2008, intitulée: «Un concierge par immeuble de la GIM!»

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

La commission du logement, sous la présidence de MM. Alexandre Chevalier et Grégory Baud, a étudié cette motion lors des séances des 4 février, 31 mars, 9 juin, 15 septembre et 29 septembre 2008.

La rapporteuse remercie MM. Jorge Gajardo Muñoz et David Chevrolet pour l'indispensable contribution de leurs notes de séance.

Rappel de la motion

Considérant que:

- la présence d'un-e concierge dans un immeuble garantit l'entretien régulier de celui-ci;
- les entreprises extérieures mandatées par la gérance ne prennent évidemment pas le même soin à cet entretien (par exemple: désinfection régulière du local poubelles, nettoyage de la buanderie), du fait même qu'elles ne résident pas dans ces immeubles et qu'elles en méconnaissent les usages;
- le ou la concierge, lui ou elle, connaît aussi bien les locataires que les usages de l'immeuble;
- le rôle de référent du ou de la concierge est primordial lorsque la gérance ou le/les locataire/s est/sont confronté/s à un ou plusieurs désagréments (nuisances nocturnes, sécurité, etc.);
- le rôle d'intermédiaire du ou de la concierge entre la gérance et les locataires, par exemple pour assurer la distribution des jetons ou des cartes de lessive;
- le concierge est un facteur de cohésion sociale qui rend nos immeubles moins anonymes,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de faire en sorte qu'il y ait un ou une concierge dans chaque immeuble propriété de la Ville.

Séance du 4 février 2008

Audition des motionnaires membres de la commission

Une motionnaire d'A gauche toute! expose que la Ville emploie 54 concierges professionnels, dont six à titre de tournants et une cinquantaine à temps partiel, le nettoyage de 40 immeubles de la Ville étant par ailleurs assumé par des entreprises privées. Elle estime que, en matière sociale et de sécurité, les concierges sont préférables, car ils connaissent les habitants et les lieux.

Une motionnaire socialiste rappelle qu'une motion semblable a été votée par le Conseil municipal il y a dix ans, mais qu'elle n'a pas été appliquée par le Conseil administratif. Elle déclare que les propriétaires privés préfèrent des concierges vivant dans les immeubles. Elle mentionne la pertinence de la formation dispensée en la matière par l'Université ouvrière de Genève et le rôle des concierges pour la sécurité dans les immeubles.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre s'inquiète du coût de la présence d'un concierge par immeuble, et demande s'il serait tenu compte de la grandeur des immeubles. Il désire avoir des précisions sur la formation souhaitée par les motionnaires et demande ce que ceux-ci reprochent aux sociétés privées. Une motionnaire d'A gauche toute! répond que les sociétés privées travaillent au rabais. Une motionnaire socialiste répond que le principe d'un concierge par immeuble souligne l'importance de leur fonction, mais que leur nombre dépendra de la taille des immeubles. Les coûts engendrés seraient compensés par le sentiment de sécurité, les services aux personnes âgées ou les économies sur les petits travaux d'entretien non externalisés. Elle cite les concierges des écoles.

Un autre commissaire de l'Union démocratique du centre estime que les concierges sont importants, mais que la formation des concierges d'école n'est pas la même que celle des concierges d'immeuble, leurs conditions de travail n'étant pas non plus identiques: trafiquants dans les escaliers, «diogènes», violences familiales. Il demande si les motionnaires sont conscients du coût d'une telle formation, pense que les concierges risquent de faire des dépressions et estime qu'ils doivent travailler avec la police et les services sociaux. La commissaire socialiste lui répond que les concierges ne doivent pas devenir des policiers ou des assistants sociaux.

Un commissaire Vert estime que les concierges peuvent être choisis et formés parmi les locataires, de bonnes volontés étant sûrement prêtes à s'investir à temps partiel pour le bien social. Un commissaire de l'Union démocratique du centre estime la motion trop directive et propose de modifier l'invite ainsi: «un ou une concierge ou une surveillance dans chaque immeuble», afin de montrer que l'objectif est d'assurer une présence. La motionnaire socialiste précise que la motion ne veut que donner un signal politique et que la gestion des besoins doit être laissée aux gérants.

Une motionnaire d’A gauche toute! demande un état des lieux de la situation actuelle et des informations sur le statut professionnel des concierges de la Ville et sur l’éventuelle baisse de loyer dont ils bénéficieraient. Le président lui répond que, à son avis, cela n’est pas possible. Une motionnaire socialiste explique que les déductions de loyer dans le cadre professionnel sont des prestations en nature et, par là même imposables, même si des discussions sont en cours à ce sujet.

Une commissaire libérale demande de pouvoir étudier le cahier des charges des concierges, doutant que le rôle social en fasse partie, et combattre le tapage nocturne et la violence étant du ressort de la police. Elle rappelle que le concierge est au service de son employeur et non des locataires et elle demande aux motionnaires s’ils ont prévu des logements pour les concierges, et si ceux-ci devraient les quitter en cas de licenciement. Elle demande quels critères seraient retenus pour leur sélection, ainsi que ce qui est prévu pour la couverture des charges en cas d’accident. La motionnaire socialiste répond que, dans les bâtiments de la Gérance immobilière municipale (GIM) où il y a un concierge, un logement est prévu et indiqué, de même qu’un local pour les outils. La rémunération n’est pas connue de la motionnaire, qui pense que la GIM donnera les informations adéquates. Elle insiste sur le fait que c’est la présence du concierge qui est rassurante et non le contenu du cahier des charges. La commissaire libérale pense que les habitants doivent s’entraider spontanément. La motionnaire socialiste répond que la bonne volonté ne suffit pas. Un commissaire de l’Union démocratique du centre pense que les concierges sont des travailleurs comme les autres et doivent être rémunérés comme tels.

Deux commissaires démocrates-chrétiennes se disent favorables à la présence de concierges dans les immeubles, tout en jugeant que la commission n’est pas compétente concernant leur cahier des charges, ce avec quoi la motionnaire socialiste se déclare d’accord. Une commissaire démocrate-chrétienne estime que de son coût dépendra la mise en œuvre de la motion.

Le président propose de voter sur l’audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, sur l’audition de M. Pascal Purro, contremaître des concierges de la GIM, et sur l’audition des Fondations immobilières de droit public. Les trois propositions d’audition sont votées à l’unanimité.

Sur proposition d’un commissaire de l’Union démocratique du centre, le président met au vote l’audition de l’Association genevoise des entreprises de nettoyage et de services.

Cette dernière audition est refusée par 6 non (2 Ve, 3 S, 1 AGT) contre 6 oui (2 DC, 2 L, 2 UDC).

Séance du 31 mars 2008

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement

La magistrate: La Ville compte 54 concierges professionnels, dont 48 fixes et six tournants. Quarante-huit travaillent à moins de 50%. Douze entreprises de nettoyage travaillent sur une partie des bâtiments de la Ville, qui possède 345 objets. La GIM souffre de problèmes de gestion des relations humaines, et du manque d'homogénéité de la culture d'entreprise. Les concierges sont le groupe le plus déprécié de la GIM, ils en sont souvent physiquement déconnectés et sont situés entre cols blancs et cols bleus. M^{me} Salerno rapporte avoir rencontré les concierges de la GIM au cours d'une réunion au Palladium et avoir été touchée par leur situation, raison pour laquelle, depuis lors, M. Philippe Aegerter, directeur du département des finances et du logement, consacre beaucoup de temps à ce problème. Vivant des situations très différentes les unes des autres, les concierges se sont plaints du manque de contact avec la hiérarchie, dont le magistrat, le chef de service et le responsable des gérants, du fait que n'étaient pas prises en compte leurs demandes telles que d'avoir, comme les concierges des écoles, un uniforme de travail ou des cartes téléphoniques à prépaiement, ou encore des demandes touchant à la sécurité et à la santé: des vestes de pluie ou des chaussures spéciales. Ils déploraient aussi l'inégalité de traitement en matière de formation, de promotion et de progression salariale. Alors que les concierges des écoles se situent dans les classes 5-7, ceux des immeubles du département des finances et du logement stagnent en 4-6, les classes les plus basses, même s'ils sont toujours mieux payés que dans le privé. De même, leur situation salariale n'a pas été prise en compte lors de l'entrée en vigueur du nouveau certificat de salaire. M^{me} Salerno relève qu'elle a, par exemple, dû intervenir auprès du département des finances au sujet des logements de fonction, qui avaient été fiscalisés comme n'importe quelle autre prestation en nature. Un certain nombre de concierges se sont fédérés et sont défendus par le Syndicat interprofessionnel de travailleuses et travailleurs (SIT).

La GIM manque d'effectifs et les augmentations de postes pour la GIM n'ont pas été soutenues par le Conseil administratif, raison pour laquelle M^{me} Salerno estime la mise en œuvre de la motion impossible, car elle impliquerait de tripler la masse de concierges de la GIM, en ajoutant aux charges de nettoyage celles relatives au lien social, ce qui aurait un impact budgétaire important et devrait s'accompagner de mesures d'encadrement. Elle n'est pas non plus favorable à l'engagement des concierges à temps partiel (10-15%). Estimant que les problèmes des concierges constituent l'un des domaines à reconstruire dans la GIM, elle pense qu'il faut s'occuper des formations, des cahiers des charges, évaluer les fonctions, examiner la situation salariale et la prévoyance des concierges à temps partiel et revoir leur encadrement. Selon elle, la motion attire l'attention sur la

situation des concierges et sur leurs attentes et elle espère qu'elle stimulera le Conseil administratif à être plus sensible aux besoins en personnel dans la GIM.

Le président rappelle que le groupe radical a soutenu le renvoi en commission de la motion M-704. Certes, demander un concierge par immeuble, c'est excessif. Toutefois, il estime juste de souligner l'utilité d'une présence permanente dans les immeubles afin d'assurer l'entretien des bâtiments et répondre aux considérants de la motion. S'agissant du contrat de travail, les radicaux ne sont pas favorables à l'embauche de nouveaux fonctionnaires, mais ils envisagent favorablement que les concierges soient engagés à temps partiel avec quelques bénéfiques en nature, ce qui permettrait qu'ils s'acquittent plus facilement de quelques tâches ponctuelles qu'un employé à temps complet ou qu'une entreprise extérieure.

Au sujet de l'encadrement, il ne lui paraît pas impossible de trouver un ou deux contremaîtres supplémentaires. Sur ce point, la magistrate répond que la GIM ne dispose pas de forces suffisantes pour générer un poste supplémentaire depuis l'intérieur.

A la GIM, la moindre défection, pour cause de maladie ou autre, alourdit la charge de travail du personnel restant.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre est consterné par l'état du service dépeint par la magistrate. Il est d'avis qu'il s'agit d'abord d'une question de gouvernance et de conduite du personnel. Améliorer l'encadrement est sans doute une des clés de la solution. Un effort doit aussi être fait pour valoriser le rôle des concierges, être à l'écoute, se montrer ouvert à régler les petits problèmes. Il se dit convaincu que, en instaurant un bon climat, le travail s'améliorera. M^{me} Salerno partage cet avis, mais estime aussi que la pente à remonter est très longue et qu'il sera difficile de redonner de l'optimisme à des personnes qui se sont senties brimées si longtemps.

Une commissaire socialiste rappelle qu'il y a dix ans elle avait déposé une motion similaire (motion M-269 – 154^e année). L'exposé de la magistrate démontre que rien n'a bougé depuis, alors même que sa motion avait obtenu l'approbation de l'ensemble du Conseil municipal, et que l'invite était plus légère que celle de la motion M-704, puisque les motionnaires demandaient de rétablir les gardiens d'immeubles seulement là où c'était possible et adéquat. Au sujet des difficultés de convaincre les autres membres du Conseil administratif à ouvrir de nouveaux postes pour la GIM, la commissaire socialiste est d'avis que les autres magistrats devraient être sensibles au fait que les gardiens d'immeubles sont sollicités pour préserver la propreté, mais aussi pour aider à tisser le lien social et contribuer à la sécurité. Leur travail rencontre, en effet, les préoccupations de plusieurs départements municipaux. Elle profite de l'occasion pour dire que le Conseil municipal doit aussi se montrer responsable. Si les conseillers municipaux adoptent une motion qui demande d'augmenter le nombre de concierges, le

Conseil municipal doit soutenir le magistrat qui s’y montre sensible. Une commissaire socialiste se dit aussi défavorable aux déductions de loyer, parce que cela lie trop le logement au travail. A la place, elle préférerait que les concierges s’acquittent du loyer entier et qu’ils voient plutôt leur fonction réellement revalorisée. Enfin, la commissaire socialiste attire l’attention sur l’exemple de la régie Naef, qui ne lésine pas sur les moyens pour engager des concierges dans tous les immeubles dont elle assure la gérance, et qui leur assure une formation. Elle suggère à la commission du logement de les inviter à une audition. Au sujet de la revalorisation de la fonction, la magistrate répond que ce processus a commencé, mais que la diversité des situations fait qu’il sera aussi assez lourd et long. Il est d’ailleurs confié à un tiers. Il faut lire les contrats, les cahiers des charges, et instaurer un régime identique pour tous.

Une commissaire libérale a entendu que les concierges de la Ville sont mieux payés que dans le privé. Elle se demande si le salaire des concierges ne devrait pas dépendre des compétences, du travail accompli, du temps consacré à cela, plutôt que d’un barème municipal. Quant aux augmentations, elle est d’avis qu’elles devraient dépendre de l’évolution de l’indice des prix à la consommation, de la qualité du travail et de la gentillesse du concierge, qui se garantit ainsi les étrennes. La commissaire libérale est aussi favorable à ce que le concierge bénéficie d’un logement de fonction, payé à son juste prix, dont le bail peut être résilié pour la fin du contrat de travail. La magistrate répond qu’en Ville on fixe les salaires en fonction d’une grille faisant partie du statut du personnel. Les contrats de droit privés existent, mais dans des cas très spécifiques, et l’objectif à terme dans le nouveau statut du personnel est de ne faire que des contrats de droit public.

Une commissaire démocrate-chrétienne estime que des concierges, qui n’ont pas vu s’appliquer les mécanismes de progression salariale, seraient légitimés à réclamer leur dû. La magistrate explique que les concierges ont été reclassés en conséquence.

Un commissaire de l’Union démocratique du centre différencie le rôle d’un concierge d’école de celui d’un concierge ordinaire, qui justifie une différence de statut. Il estime que les concierges de la Ville devraient recevoir une formation semblable à celle des concierges engagés dans les HBM qui sont formés dans le domaine social pour faire face à des situations difficiles.

Selon la magistrate, ce type de formation n’a pas été dispensé aux concierges de la GIM, et leur isolement et leur manque d’information sur les possibilités existantes porte préjudice à leur promotion sociale. Une commissaire d’A gauche toute! se réjouit de la future revalorisation du travail des concierges et rappelle que 200 objets du patrimoine financier sont gérés par des sociétés de nettoyage externes, ce qui constitue une véritable externalisation. Elle aimerait savoir quelle politique va être appliquée à l’avenir.

Par ailleurs, la commissaire d'A gauche toute! s'étonne de l'opposition de la magistrate à des engagements de concierges à 15%. Selon la magistrate, avec un tel taux d'activité, la personne est obligée de travailler à l'extérieur et son activité de concierge devient accessoire, secondaire par rapport à son activité principale. Un taux de 15% est insuffisant pour assurer une présence et les petits services usuels, de même que la permanence débordant sur les fins de semaine. Les syndicats s'opposent à des taux d'engagement aussi bas.

La commissaire d'A gauche toute! estime que la présence des concierges rassure les locataires, ce à quoi la magistrate répond que la formation des concierges ne leur permet pas d'affronter certaines situations et que le maintien de la sécurité ne fait pas partie de leurs tâches.

Une commissaire libérale, qui ne connaît pas de concierge souriant, estime que les tâches secondaires de soutien ou en rapport avec le lien social n'ont pas à figurer dans le cahier des charges des concierges.

Le président est d'avis que cette audition s'est révélée utile pour comprendre la situation des concierges de la Ville, mais la motion contient une invite précise, à savoir un concierge par immeuble, dont il faudra discuter. Si les motionnaires souhaitent ajouter une nuance, ils devront amender la motion.

Une commissaire socialiste souhaiterait connaître le coût de l'externalisation des tâches des conciergeries et leur contenu. Selon la magistrate, les cahiers des charges de ces sociétés doivent être demandés. Les mandats n'ont pas fait l'objet d'appels d'offres et parfois ils dépassent les seuils de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP). Elle ignore si ces entreprises adhèrent à la convention collective. (*N.d.l.r.: Convention collective de travail du secteur du nettoyage pour le canton de Genève: J 1 50.35 + commission paritaire professionnelle du nettoyage: www.nettoya-ge.ch/cct.htm.*)

Séance du 9 juin 2008

Informations du président: Les documents attendus ne sont pas parvenus à la présidence. M. Pascal Purro, le contremaître des concierges de la GIM, est en congé maladie pour une durée indéterminée et il n'a pas d'adjoint pouvant être auditionné. La régie Naef et les Fondations immobilières de droit public (FIDP) n'ont pas donné suite aux invitations qui leur ont été adressées.

Une commissaire démocrate-chrétienne propose d'auditionner un concierge de la GIM. Le président souligne l'énorme disparité des situations et doute qu'un concierge isolé soit représentatif. Un commissaire Vert partage ce doute. Une commissaire d'A gauche toute! soutient la proposition de la commissaire démocrate-chrétienne, estimant que le témoignage d'un concierge connaissant son terrain peut se révéler pertinent.

Le président préférerait que la commission du logement se concentre sur la manière de rendre réalisable la motion M-704, tout en sachant que l'invite a déjà été écartée comme impraticable par la magistrate elle-même. Pour lui, le problème n'est pas d'améliorer les conditions de vie des concierges, mais d'administrer au mieux leurs effectifs dans le parc immobilier municipal. Un commissaire de l'Union démocratique du centre rappelle que les concierges, les situations et les tâches accomplies par eux sont très différentes. On ne peut pas attendre d'un seul qu'il parle pour les autres. Une commissaire socialiste propose d'auditionner M. Philippe Aegerter, directeur du département des finances et du logement. Lui serait en mesure de donner une idée générale des besoins en fonction des tâches et de la situation des immeubles.

Audition de M^{me} Simone Irminger, cheffe du Service des écoles et institutions pour l'enfance

M^{me} Irminger fait remarquer que, lorsqu'elle a pris la responsabilité de son service, son magistrat a rapidement attiré son attention sur l'importance des concierges des écoles. Le département de M. Manuel Tornare et son service ont depuis lors tout mis en œuvre pour renforcer le rôle des concierges en tant que facilitateurs et interfaces entre les établissements scolaires et les quartiers où ils sont implantés. On les désigne à présent «responsables de bâtiments scolaires» (RBS), une appellation qui correspond mieux aux responsabilités qui sont attendues d'eux. D'ailleurs, le terme de «concierge» était plutôt mal vécu par nombre d'entre eux.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre se souvient que quand il était enfant les concierges n'aimaient pas non plus qu'on les appelle «concierges». Il apprend que, dans les écoles, on les appelle désormais autrement. Quelles sont les raisons de ce changement? M^{me} Irminger explique que son service a entrepris d'analyser les fonctions. Aux tâches de nettoyage viennent s'ajouter des activités relatives au rapport que différents usagers entretiennent avec l'école (enseignants, parents, élèves).

Le président demande à M^{me} Irminger quelles sont à son avis les différences de responsabilité entre les RBS et les concierges d'immeubles d'habitation. Pour M^{me} Irminger, les rôles sont assez comparables. Les concierges comme les RBS doivent veiller au climat du bâtiment dont ils ont la responsabilité. Les uns comme les autres doivent œuvrer pour assurer une cohabitation harmonieuse tout en étant attentifs aux spécificités des occupants d'un bâtiment.

Une commissaire d'A gauche toute! demande si M^{me} Irminger est au courant de l'expérience qui a été menée dans une école de la commune de Meyrin, où des concierges ont participé à un programme sur la cohésion sociale et la sécurité destiné aux jeunes. A sa connaissance, cette expérience avait aussi permis de

valoriser le rôle des concierges. Elle demande à M^{me} Irminger si, à son avis, les concierges des immeubles d'habitation jouent aussi ce rôle. M^{me} Irminger signale qu'elle s'est occupée des écoles de Meyrin entre 1992 et 2000. Elle se souvient que la commune de Meyrin, aidée par des travailleurs sociaux de transit, avait favorisé l'engagement de jeunes en rupture à l'école du Livron et à Forum Meyrin pour contribuer aux travaux de nettoyage. On avait alors constaté une diminution du vandalisme et une amélioration du respect. Elle précise que les concierges de ces endroits s'étaient montrés particulièrement intéressés à l'expérience, mais que d'autres s'étaient montrés moins ouverts. Elle souligne qu'à Genève les préaux sont parfois le théâtre de problèmes très aigus que les concierges ne sont pas préparés à affronter. Certains d'entre eux évitent le contact avec les groupes de jeunes les plus exubérants. A son avis, quel que soit le bienfait produit par sa présence, et à moins de leur offrir une formation spécifique, un concierge ne remplacera jamais le gendarme ou l'éducateur social. La commissaire retient de l'expérience meyrinoise la collaboration fructueuse entre les concierges et les travailleurs sociaux.

Une commissaire socialiste rappelle que le groupe socialiste avait demandé l'audition de M^{me} Irminger afin de bénéficier de son expérience sur deux points: premièrement la formation dont bénéficient les concierges des écoles; deuxièmement les incidences fiscales de l'occupation d'un logement de fonction par le concierge. M^{me} Irminger explique que les concierges des écoles ont naturellement accès au catalogue des formations continues proposées aux collaborateurs de la Ville de Genève. Ils sont aussi tenus de suivre des formations métier pour apprendre à utiliser de nouvelles machines et des produits de nettoyage. Des formations ont aussi été organisées pour permettre l'autoévaluation du travail accompli, par exemple des tests bactériens. Des formations sur mesure ont été organisées avec M^{me} Anne Cifali, de la Direction des ressources humaines (DRH), permettant aux RBS d'entretenir la «bonne distance», de trouver la bonne place par rapport aux divers usagers des établissements, spécialement les enseignants, qui sont souvent très revendicatifs. Une formation spécifique intitulée «Etre un RBS en bonne santé» permet de faire face aux problèmes d'absentéisme ou de mauvaise hygiène de vie. Ce programme permet aussi aux RBS de séparer nettement le travail et la vie privée, même s'il réside sur le site scolaire.

Concernant le logement de fonction, M^{me} Irminger est partagée. Elle a le sentiment que le fait d'habiter sur place a pour corollaire d'impliquer en partie la famille du concierge dans les problèmes qu'il peut rencontrer dans son travail. S'agissant du loyer, elle rappelle que, au début des années 2000, les RBS étaient soumis au règlement de la GIM. Leur loyer était calculé sur la base d'un système à points, dont le montant était ensuite assorti d'une aide personnalisée. Pour elle, ce système était injuste, parce qu'il créait des inégalités de traitement entre des concierges dont les salaires peuvent varier d'un cas à l'autre. Il n'était pas

juste non plus que les revenus des autres membres de la famille entrent dans le calcul du loyer. Après négociation avec l'ancien directeur de la GIM, M. Mario Cavaleri, il a été convenu d'aligner les loyers sur les normes LDTR: 3225 francs annuels par pièce avec un abattement de 20% pour compenser les nuisances dues au fait d'habiter sur le lieu de travail. Avec l'entrée en vigueur du nouveau certificat de salaire, ce pourcentage a été repéré comme salaire en nature par l'Administration fiscale cantonale. C'est alors que la conseillère administrative Sandrine Salerno a modifié le règlement sur les logements de fonction en faisant disparaître la mention de l'abattement. On a aussi fait valoir que les logements des concierges, du moins ceux qui sont situés dans les périmètres scolaires, ne font pas partie du patrimoine locatif de la Ville étant donné qu'ils ne peuvent pas être loués à d'autres effets que celui de soutenir une fonction. Pour des compléments d'informations, M^{me} Irminger propose aux membres de la commission de s'adresser au département des finances et du logement.

Une commissaire d'A gauche toute! demande qui organise les formations destinées aux RBS. Elle souhaiterait aussi savoir si les RBS travaillent à temps complet ou à temps partiel. M^{me} Irminger répond que son service formule des besoins en formation, puis les cours sont organisés par la DRH, en particulier M^{me} Anne Cifali, qui peut mandater des intervenants extérieurs pour cela. Par exemple, les formations spécifiques aux techniques de nettoyage sont dispensées par la Maison romande de la propreté. S'agissant des taux d'activité des RBS, M^{me} Irminger rappelle que, par le passé, les concierges avaient des missions dont ils s'acquittaient sans que l'horaire de travail soit pris en compte. L'une des premières mesures de son service a consisté à objectiver leurs tâches. Les taux d'activité ont été définis en fonction des surfaces à entretenir: moins de 2000 m², entre 2000 et 3700, et de 3750 à 10 000 m². Certains bâtiments sont couverts par un poste à 50%, d'autres par un poste à 100% ou à 100% plus une aide. Pâquis-Centre, dont la surface est de 10 000 m², est couvert par un RBS à 100% et trois auxiliaires d'entretien à 100%. Interpellée par une commissaire, M^{me} Irminger précise que, les effectifs n'étant pas suffisants, son service mandate aussi des entreprises de nettoyage pour environ dix postes complets.

Un commissaire Vert demande si les RBS travaillent en synergie et s'ils collaborent entre eux, par exemple par délégation, quand l'un d'entre eux part en vacances, ou quand ils travaillent dans un même quartier. M^{me} Irminger répond que tous les collaborateurs des écoles partent en vacances au même moment. Elle explique que parfois les nouveaux RBS peuvent bénéficier d'un coaching d'un collègue. Parfois, si un problème se présente avec les autres usagers de l'établissement, les RBS peuvent être déplacés temporairement vers une autre école, mais comme ils résident souvent sur le lieu de travail c'est difficile à organiser.

M^{me} Irminger reprend son exposé pour ajouter une information sur les horaires de travail. Auparavant, les concierges des écoles touchaient des indem-

nités lorsqu'une salle de l'établissement dont ils avaient la charge était louée à une société. Un concierge en classe 6 de l'échelle des traitements pouvait ainsi atteindre, grâce aux indemnités, un revenu annuel de 120 000 francs. Désormais, après avoir défini les horaires de travail, la journée d'un RBS se termine à 18 h, après quoi il peut bénéficier d'une rémunération pour prestations supplémentaires, pour les tâches accomplies à 22 h 30, lorsque la manifestation est terminée. Le volume des indemnités atteignait 665 000 francs par année. A présent, les rémunérations pour prestations supplémentaires plafonnent à 400 000 francs. A titre indicatif, elle explique qu'à Zurich les écoles ont des concierges de jour et des concierges de nuit dont les tâches sont très différentes.

Le président reprend sa réflexion précédente. Pour lui, tout en tenant compte de la différence des tâches entre un RBS et un concierge de la GIM, l'exemple des RBS prouve qu'un concierge peut s'occuper de plusieurs immeubles en même temps. Il demande quel est le taux d'emploi minimal d'un RBS. M^{me} Irmingier répond que le taux minimal est de 30%. Le président demande si, dans le cadre fixé par la motion M-704, un concierge combinant un emploi à l'extérieur tout en occupant, en plus, la fonction de concierge peut remplir sa tâche à satisfaction. M^{me} Irmingier estime que cela suffit si on n'attend de lui que des tâches de nettoyage. Par contre, si on attend de lui qu'il entre en interaction avec les habitants de l'immeuble, il faudrait préciser à quel moment il devrait assurer une présence.

Une commissaire libérale demande comment est fixé le cahier des charges d'un concierge et quelle est la part de rémunération. M^{me} Irmingier explique qu'il y a des «descriptions de fonction» qui indiquent les tâches communes des concierges (présence à l'arrivée et à la sortie des classes, atteignables pendant l'horaire scolaire, contribution au fonctionnement de l'école, etc.), mais qui diffèrent en fonction des catégories de bâtiments (dans les bâtiments 2 et 3, les RBS exercent des responsabilités sur d'autres personnes). Il y a aussi un cahier des charges spécifique à chaque bâtiment, qui détaille les tâches à accomplir, jour après jour, par tranches horaires. La commissaire libérale demande quelle définition est donnée à la notion de «présence». Pour M^{me} Irmingier, en dehors des activités de nettoyage, le RBS doit être visible, familier aux enfants et aux enseignants. Il doit éviter les perturbations dans les bâtiments afin de faciliter le travail des enseignants. Idéalement, il devrait aussi participer aux réunions au cours desquelles les enseignants discutent des problèmes de l'école. Elle ajoute qu'à la rentrée prochaine les 53 écoles de la ville vont être regroupées en 32 établissements scolaires avec 32 conseils d'établissements scolaires. La Ville sera représentée dans chaque conseil par deux personnes, dont le RBS. La commissaire libérale demande quel type de perturbations doit éviter le RBS. M^{me} Irmingier explique qu'il s'agit, entre autres, d'éviter la présence de personnes étrangères à l'école (qui peuvent aussi être des parents d'élèves) ou de gérer les travaux bruyants exécutés ponctuellement dans l'établissement.

Le président prie l'oratrice de transmettre à la commission une «description de fonction» et un exemple de cahier des charges.

Une commissaire socialiste demande si le département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports a des contacts avec d'autres départements employant des concierges. M^{me} Irminger répond que, sauf des échanges avec le département des finances et du logement au sujet de logements de fonction, ou avec la Direction des ressources humaines au sujet des formations, il n'y a pas de contacts avec d'autres départements.

Une commissaire socialiste demande si les salaires des auxiliaires d'entretien et ceux des auxiliaires payés par des sociétés de nettoyage externes sont régis par une convention collective de travail ou par l'échelle salariale de la Ville. M^{me} Irminger répond qu'on exige des entreprises externes les attestations d'usage de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail. Bien entendu, les salaires des nettoyeurs externes sont inférieurs à ceux des nettoyeurs engagés par la Ville à 4200 ou 4500 francs. Interpellée par une commissaire d'A gauche toute!, M^{me} Irminger précise que ce n'est pas la Ville qui paie les nettoyeurs externes, mais l'entreprise mandatée qui facture ses prestations à la Ville. A sa connaissance, ces prestations coûtent à la Ville moins que ce qu'elle devrait payer en employant elle-même ces nettoyeurs.

Une commissaire démocrate-chrétienne demande s'il serait envisageable de répartir un concierge employé à 100% sur trois immeubles d'un même quartier. M^{me} Irminger ne connaît pas suffisamment les prestations qui sont demandées aux concierges des immeubles locatifs. L'activité dans le cadre scolaire est trop spécifique pour être transposée dans d'autres situations.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre demande si les RBS doivent bénéficier d'une formation de la Protection civile, comme c'était le cas pendant la guerre. M^{me} Irminger l'ignore.

Une commissaire d'A gauche toute! demande quel est le nombre de RBS et d'auxiliaires d'entretien actuellement employés par la Ville ainsi que celui des contremaîtres. M^{me} Irminger répond que les RBS sont au nombre de 49. Les auxiliaires sont au nombre de 68, mais la plupart sont engagés comme personnel régulier sous contrat de droit privé, leur taux d'activité n'atteignant pas le seuil d'affiliation à la CAP. Les contremaîtres sont au nombre de deux, un pour la rive gauche, et un deuxième pour la rive droite.

Une commissaire Verte souhaiterait qu'on relance les invitations aux FIDP et à la régie Naef, tandis qu'une commissaire d'A gauche toute! insiste pour faire entendre «l'adjoint de M. Pascal Purro». Il lui est répété que, selon la magistrate et son adjointe, il n'en existe point.

Le président soumet à la commission du logement la proposition d'auditionner un concierge de la GIM, en remplacement de M. Pascal Purro. Résultat du vote: 9 non (2 Ve, 2 S, 1 AGT, 1 R, 2 L, 1 UDC), 2 oui (DC) et 1 abstention (S). La proposition est rejetée.

Le président soumet à la commission du logement la proposition d'auditionner M. Philippe Aegerter, directeur du département des finances et du logement. La proposition est adoptée par 7 oui (3 S, 1 AGT, 2 DC, 1 R) contre 1 non (UDC) et 4 abstentions (2 Ve, 2 L).

Une commissaire démocrate-chrétienne regrette que la gauche n'ait pas saisi l'opportunité d'entendre un travailleur du terrain.

Séance du 15 septembre 2008 (sous la présidence de M. Grégory Baud)

Audition de M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public, et de M^e Bertrand Reich, vice-président de la Fondation HBM de droit public Jean-Dutoit

M^e Bertrand Reich déclare s'occuper particulièrement des questions de logement. La caractéristique des fondations est leur fonctionnement dans la durée et leur vision à long terme du logement sans exigence de rendement, le loyer devant couvrir les coûts en vue de l'entretien des bâtiments mais pas en vue de générer des profits destinés à des actionnaires.

Il rappelle que le coût d'un logement ou d'un immeuble, sur une durée de vie de septante ans, est deux fois plus élevé que le coût de la construction, cela impliquant que les fondations sont favorables à la présence de concierges dans les immeubles, car ceux-ci sont un lien entre les fondations et les locataires et permettent un climat favorable à l'appropriation de l'immeuble par les locataires, et par conséquent à ce que ceux-ci en prennent soin.

Dans une vision sociale, du point de vue des fondations, le concierge représente une nécessité, et, dans une vision économique à long terme, un bienfait. Selon les calculs effectués, sur le court terme, les entreprises de nettoyage restent meilleur marché que les concierges, tandis que sur le long terme les concierges sont avantageux.

Cela implique de prendre soin de la formation et de l'accompagnement des concierges, ambassadeurs des fondations auprès des locataires. Selon M. Perizzolo, les concierges sont importants dans l'entretien du parc immobilier. Une commission sociale dont la mission principale est d'encadrer et promouvoir la fonction du concierge a été créée au sein de la commission administrative des fondations, entité faîtière de l'ensemble des fondations. Un budget, prélevé dans

les frais d'exploitation des immeubles, a été affecté à l'organisation annuelle de séances et réunions de travail d'une demi-journée à deux jours, en collaboration avec, notamment, un psychologue formateur d'adultes, pour la centaine de concierges à temps complet ou partiel. Il s'agit d'un programme coordonné et construit qui apporte une plus-value à leur travail. Des thèmes spécifiques relatifs à la sécurité, aux économies d'énergie ou au comportement des locataires sont ajoutés au programme général. Les concierges peuvent apporter leurs difficultés et trouver des solutions pour décriper certaines situations de tensions ou de violence. Ils apprécient de pouvoir s'exprimer de manière constructive entre collègues et considèrent que l'enrichissement est mutuel. Dès 2006, un repas annuel a permis un échange apprécié et constructif. Les fondations tiennent à ce programme de formation sur le rôle du concierge. La question du remplacement des concierges en périodes de vacances a été modifiée pour tenir compte de ce que le coté social (AVS, LAA, etc.) n'était pas garanti par l'ancienne méthode qui consistait en un remplacement ponctuel assuré par un proche ou un collègue rétribué par le concierge lui-même. Ces remplacements sont maintenant assurés par d'autres concierges, ou ponctuellement par des entreprises. L'avantage retiré par les fondations est double, car cette pratique n'était pas fiscalisée par le passé et pénalisait la personne concernée. Cette pratique a donc été modifiée pour mettre en règle la totalité des concierges, le tout étant supervisé par les régies. Le projet de motion discuté va donc parfaitement, selon M. Perizzolo, dans le sens de la politique des fondations.

Un commissaire Vert demande si les fondations ont tenté d'entrevoir des ratios entre le nombre de logements et la présence d'un concierge, et s'il y a une certaine capacité de logements à partir de laquelle il faudrait un concierge, ou une certaine capacité maximale pour une seule personne. Le commissaire demande ensuite si le contrat de bail est lié au contrat de travail et si le loyer est moins élevé pour le concierge que pour un autre locataire.

M^e Reich répond que des ratios existent et il précise que, pour chaque immeuble, il est demandé à la régie de faire un cahier des charges et d'estimer le temps de travail objectivement nécessaire compte tenu du nombre de logements, des extérieurs et des sous-sols. Il précise qu'il y a en moyenne un concierge à plein temps pour 80 logements (maximum de 100 logements). Il n'y a pas de nombre minimal car, du point de vue des fondations, il doit y avoir un concierge par immeuble, même pour 20 logements. M^e Reich précise qu'il y a parfois deux concierges (un couple), et si la charge de travail représente un poste à 120 ou 140%, celle-ci peut être répartie entre les deux. Il n'y a donc pas de règle générale. Ce que souhaitent les fondations, dans cette vision à long terme, c'est que le concierge soit satisfait et que le temps de travail corresponde au poste. Les concierges restent d'ailleurs longtemps dans les fondations, ce qui démontre leur satisfaction. M^e Reich relève que le rôle du concierge n'est pas celui d'un gen-

darmer. Il n'a pas à gérer le comportement des locataires, il doit apprendre à se faire respecter, d'où la création de ces journées de formation. Concernant la deuxième interrogation du commissaire Vert, M^e Reich relève que les contrats de bail et de travail ne sont pas obligatoirement liés, il peut y avoir des concierges dont le contrat de travail prend fin (pour cause de maladie ou autres), mais ils sont des locataires comme les autres et ont le droit de rester. Il rappelle que les concierges ont un logement soumis à la loi générale sur le logement et aux contraintes HBM et qu'ils paient donc le même loyer que les autres locataires. La seule dérogation possible serait que la rémunération soit supérieure au barème (dans les grands immeubles) ou que le concierge travaille à temps partiel dans l'immeuble et également ailleurs, et que ses revenus soient supérieurs. La Direction du logement fait alors un calcul pour savoir ce qui est le plus avantageux pour eux et l'appartement peut alors être sorti du contingent. Le principe de base est que le concierge loge dans l'immeuble. M^e Reich précise aussi que les fondations demandent aux concierges de signaler les sous-locations, cet aspect fait partie des avantages de la proximité du concierge avec les locataires.

Selon M. Perizzolo, un concierge pourrait au maximum s'occuper d'un immeuble de 100 logements, en fonction du profil de l'immeuble (extérieurs, sous-sols, trottoirs) qui peut être adapté. La régie établit un cahier des charges et quantifie la charge de travail. Il n'y a pas de standards, mais l'Office du logement établit des ratios qu'il admet comme frais maximum admissibles, ce qui est un guide pour les fondations. Il rappelle également la signature récente par la société des régisseurs et les syndicats de la nouvelle convention collective de travail, qui prévoit, notamment, que dans l'engagement d'un couple de concierges, il faut deux contrats de travail. Les fondations adhéreront à la nouvelle convention, comme elles l'avaient fait avec la précédente qu'elles avaient d'ailleurs étendue aux concierges à temps partiel.

Le président demande combien de personnes travaillent au sein de la fondation pour gérer la relation avec la centaine de concierges qu'elle emploie pour les 6300 logements qu'elle gère. La réponse est qu'il n'y a pas de nombre arrêté, car plusieurs intervenants opèrent. Il y a d'abord la régie qui fait son travail de manière indépendante, puis, au niveau du service technique, certains collaborateurs du secrétariat des fondations qui ont des contacts avec les concierges, et les membres de la commission du logement de chaque fondation. M^e Reich précise que, à la Fondation Jean-Dutoit, quatre personnes se chargent de cette relation. Cette fondation recouvre la rive droite jusqu'à Versoix, ville de Genève comprise. Les immeubles ont été répartis en groupes pour chaque administrateur en fonction de certains critères. L'idée est de regrouper les immeubles par région, par quartier.

Le président demande si c'est la charge de travail qui détermine le taux d'activité du concierge ou une activité annexe qui déterminerait son taux

d'activité en tant que concierge. M. Perizzolo répond par l'affirmative. Le président demande si, dans le cas d'un grand immeuble comprenant trois, quatre ou cinq allées, un seul concierge peut assumer cette importante charge de travail. M^e Reich répond que les fondations jugent important d'avoir un concierge par immeuble et non par allée. Le président demande si dans le cahier des charges du concierge figure la dimension sociale de sa mission. M. Perizzolo répond que cette dimension qui ne figure pas dans le cahier des charges apparaît très vite, car le concierge est convoqué chaque année au programme de formation et parce qu'il est invité à suivre les cours de formation donnés par l'Université ouvrière de Genève, pour lesquels une aide peut être attribuée.

Une commissaire Verte demande si, dans le cadre de fêtes organisées au sein des immeubles, un changement de comportement des locataires, une plus grande solidarité ou un plus grand respect pour le bâti sont perceptibles. M. Perizzolo répond que, plusieurs expériences (animations, rassemblements, fêtes) ayant été menées, ce changement de comportement n'est pas flagrant et que les fondations ne réitérent pas ce type d'expériences. Hors cahier des charges, avec l'appui des régies, les concierges peuvent organiser avec les locataires la Fête des voisins ou d'autres réunions.

Une commissaire socialiste demande s'il est difficile de trouver un concierge qui travaille à temps partiel. La réponse est que les fondations n'ont jamais eu de problème à trouver un concierge même avec un faible taux d'activité. M^e Reich évoque différents exemples et ajoute que, dans le cadre de l'embauche, la régie fait un premier choix, puis, la commission du logement de la fondation rencontre et choisit les candidats dans la perspective de la vision à long terme.

Une commissaire socialiste demande si le recrutement se fait par annonce ouverte ou s'il se fait parmi les locataires en place, par exemple. M^e Reich relève que de nombreuses offres spontanées sont envoyées aux fondations et aux régies par des gens intéressés à prendre la conciergerie, et que des annonces sont publiées.

Une commissaire d'A gauche toute! demande comment se découpe le temps de travail hebdomadaire, par exemple pour un immeuble de 20 logements et un taux d'activité de 30%.

M^e Reich prend l'exemple d'un immeuble de 20 logements et précise qu'un technicien de la régie va sur place pour estimer le temps de travail nécessaire pour prendre soin des extérieurs, et des sous-sols, évacuer les conteneurs à déchets, nettoyer les escaliers, etc. La fondation examine cette estimation, puis le cahier des charges est rédigé. La fondation s'y fie et laisse toute latitude au concierge de s'organiser, à condition qu'il se plie au calendrier communal de levée des ordures. En cas de plainte, un contrôle est effectué par la fondation.

Une commissaire d'A gauche toute! précise sa question et demande si des concierges se sont plaints d'être trop sollicités par les locataires. M^e Reich précise que le cahier des charges est aussi une protection contre des demandes excessives. La commissaire d'A gauche toute! demande si des problèmes dus à la langue se sont présentés et si cet élément est limitatif. M^e Reich relève que cet aspect n'a jamais été un problème pour les fondations et que les locataires sont d'origines très diverses, ce qui est une richesse. Les fondations demandent aux concierges de s'exprimer en français, ce qui est le cas la majeure partie du temps. La commissaire d'A gauche toute! demande quelles sont les autres conditions ou exigences particulières pour l'engagement. M^e Reich répond qu'il n'y a pas d'exigence particulière, mais que les candidats, dont on n'exige pas de CFC de nettoyeur, doivent avoir de l'autonomie et la capacité à s'organiser.

Le président précise que c'est assurément à l'entretien que se fait le choix, en fonction du contact et de la relation avec le candidat. Un commissaire Vert s'interroge sur le taux de rémunération pour un concierge à 50 ou à 100%. Il lui est répondu que la convention collective, applicable depuis le 1^{er} janvier 2009, fixe un salaire minimal de référence de 4700 francs pour un taux de 100% à 42 heures par semaine qui doit être adapté selon l'expérience de l'employé.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre demande si un contact existe ou perdure entre les concierges, les services sociaux et la police municipale ou cantonale. Il demande aussi si un local commun, entretenu par le concierge et destiné à la rencontre des locataires, est considéré comme un principe de base important pour la création d'un lien social au sein des immeubles. Il lui est répondu que les fondations encouragent la création de ces locaux destinés aux locataires, au même titre que les buanderies ou autres locaux au rez-de-chaussée, et que, si les constructions et les plans localisés de quartier le permettent, les fondations soutiennent ce type d'aménagement. Quant aux contacts entre îlotiers et concierges, c'est au travers des cours de formation des concierges que ces rencontres peuvent se faire.

M^e Reich précise que l'aménagement d'un local commun dépend du plan financier, de la taille de l'immeuble et des gabarits autorisés, et que si les immeubles sont trop petits les plans financiers ne tournent pas, ce qui implique des logements plus chers et des locaux de réunion plus difficiles à créer.

Le président s'interroge sur l'organisation de la fondation et demande combien de régies celle-ci regroupe. Il lui est répondu que les fondations mandatent 15 régies de la place de Genève.

Sur question d'une commissaire démocrate-chrétienne, le cahier des charges est global et adapté suivant les immeubles en fonction notamment de leurs extérieurs. A une commissaire d'A gauche toute! demandant si une estimation a été faite concernant le poids financier que représente la gestion par les entreprises

immobilières qui gèrent les immeubles (mandats de régies), il est répondu que le taux de rémunération est figé à 3,75% des revenus locatifs. Ce chiffre est un peu inférieur aux tabelles maximales que la loi générale sur le logement et la protection des locataires permettrait d'appliquer, car le secrétariat des fondations effectue une partie du cahier des charges des mandats de régies. Les fondations n'assument pas ce travail elles-mêmes, car elles n'y gagneraient pas au plan économique et elles perdraient en efficacité. Etre régisseur est un métier que les fondations auraient du mal à exercer elles-mêmes. Les fondations ne seraient pas forcément gagnantes et les locataires non plus. Par ailleurs, cela laisse à la fondation de gérer d'éventuels problèmes sociaux.

Fin de l'audition.

Il est renoncé à l'audition de la régie Naef qui n'a pas répondu.

Séance du 29 septembre 2008

Le groupe socialiste, signataire de la motion, propose l'amendement suivant à la motion M-704: «un concierge par immeuble de la GIM, en s'inspirant de la pratique des fondations immobilières de droit public», car, si tout n'est pas identique, le type de locataires et les problématiques peuvent être semblables. Les propositions des fondations sont en outre claires et efficaces.

Pour un commissaire de l'Union démocratique du centre, le modèle des fondations pour la formation des concierges demande beaucoup de temps et d'argent et la formation n'est pas une affaire simple.

Une commissaire démocrate-chrétienne est favorable à la demande du groupe socialiste mais pense qu'il pourrait y avoir un partenariat public-privé dans le cadre de cette formation.

Une commissaire libérale qu'il faut préciser si l'on parle d'un immeuble ou d'une allée, ce avec quoi le président est d'accord.

Pour un commissaire Vert, cet amendement socialiste vise une politique de formation et une amélioration du niveau de formation des concierges. La GIM peut s'inspirer des pratiques des fondations.

Une commissaire socialiste rappelle que les fondations travaillent au cas par cas, selon les immeubles, raison pour laquelle l'amendement demande que la GIM s'inspire de leur travail. Elle répond ensuite à la commissaire démocrate-chrétienne, rappelant que la formation des concierges d'écoles se fait à l'interne et avec un soutien de psychologues; les fondations ont fait référence aux cours de l'Université ouvrière de Genève, enseignement aussi dispensé à des régies privées, à l'attention des concierges. Il faut aller chercher là où les ressources existent déjà, pour des fondations publiques ou des régies privées.

Le président trouve qu'il ne faut pas faire de motions à tiroirs par des amendements qui renvoient à d'autres pratiques, car les services doivent ensuite mettre en place l'idée véhiculée par la motion, en l'occurrence la GIM. Il rappelle ensuite que c'est la quantité de travail qui justifie la place de travail et non l'inverse. Le président propose de faire figurer dans la motion que «chaque immeuble propriété de la Ville soit au bénéfice d'un concierge», à la place de «qu'il y ait un ou une concierge dans chaque immeuble propriété de la Ville», ce qui veut dire qu'il n'y a pas forcément un concierge par immeuble, mais que chaque immeuble bénéficie des services d'un concierge.

Une commissaire de l'Union démocratique du centre demande combien de concierges sont employés actuellement par la GIM. Elle demande également combien ils seraient si la motion était acceptée.

Le président relève que c'est ensuite à la GIM de mettre en place la politique que la commission proposera. Il rappelle que c'est le nombre de logements qui déterminera le nombre de concierges.

Une commissaire démocrate-chrétienne revient sur la question du partenariat public-privé et précise que la Ville pourrait profiter d'une formation dispensée par exemple par une régie privée. Elle rappelle que le cahier des charges du concierge est adapté suivant les immeubles.

Une commissaire Verte est d'avis de rajouter que «les concierges doivent être au bénéfice d'un cahier des charges qui estime le temps de travail nécessaire compte tenu du nombre de logements, des extérieurs et des sous-sols», car on ne compte pas par immeuble mais par charge de travail, tous les immeubles étant différents.

Une commissaire socialiste est d'avis qu'il ne faut pas rallonger les phrases dans la motion, car les procès-verbaux de la commission sont clairs, l'intérêt de celle-ci pour le travail des fondations évident, et les services pourront s'en inspirer pour élaborer leur travail, en fonction du «cas par cas». C'est le terrain qui donnera des solutions pragmatiques et les gérants d'immeubles trouveront les solutions adéquates en fonction des directions de travail fournies par les fondations.

Une commissaire d'A gauche toute! est pour une simplification du texte. L'amendement socialiste n'est, selon elle, pas limitatif et donnera le signal de la philosophie que la commission veut apporter.

Le président rappelle que le Conseil municipal ne peut pas dire aux services comment ils doivent organiser leur travail et relève que toutes les informations et auditions figurent dans le rapport. Il rappelle que les avis de la commission relatifs à l'approche intéressante des fondations y figureront aussi. Le prési-

dent relève un autre aspect de la motion qui concerne la question du statut des concierges, élément discuté rapidement lors de l'audition des motionnaires ainsi qu'au Conseil municipal, et qui semble ne pas faire l'unanimité. Il rappelle aussi la question des coûts de l'opération.

Une commissaire d'A gauche toute! rebondit sur les propos du président et relève être d'accord avec l'amendement proposé. Elle rappelle que MM. Reich et Perizzolo ont bien expliqué qu'un concierge se chargeait au maximum de 80 ou 100 logements, ce qui donne un ordre d'idée des appartements pris en charge par les concierges. Elle relève que les concierges de la GIM devront être au bénéfice des conventions collectives.

Le président relève que les concierges peuvent être au bénéfice d'une convention collective sans être fonctionnaires.

Une commissaire libérale demande ce que les motionnaires désirent de plus qu'à l'heure actuelle et s'ils veulent que les concierges soient municipalisés. Elle s'interroge sur l'amélioration escomptée par les motionnaires si tel n'est pas le cas.

Une commissaire démocrate-chrétienne relève que la municipalisation des concierges ne fait implicitement pas partie de cette motion, car il s'agit d'un sujet qui sera discuté en séance plénière. Elle précise que son groupe désire que les concierges bénéficient de la convention collective, mais pas qu'ils soient municipalisés.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre pense qu'il s'agit d'un processus qui prendra beaucoup de temps et d'argent. Il relève être gêné par le fait que la question du budget n'ait pas été abordée et rappelle qu'il s'agit d'un métier difficile. Il relève que la municipalisation pourra poser de nombreux problèmes.

Le président relève que cette motion ne prend pas en compte la question de la rémunération des concierges. Il se rappelle la position libérale en plénum et lors des auditions à ce sujet et précise que le groupe libéral était d'avis qu'il serait positif que la tâche de concierge soit prise en charge à côté de leur travail par des habitants des immeubles qui bénéficieraient de réductions sur leurs loyers. Il rappelle que lors des auditions il a été clairement dit que, pour qu'un concierge remplisse son rôle dans le cadre fixé par cette motion, notamment concernant l'aspect de la cohésion sociale, il fallait que le concierge assume cette charge à plein temps. Il précise que l'idée du groupe radical était que les concierges soient engagés en tant qu'«agents spécialisés», mais ne soient pas fonctionnarisés, tout en étant au bénéfice de la convention collective. Il précise qu'il s'agirait de contrats de travail de droit privé pour des «agents spécialisés».

Une commissaire Verte relève qu'il faut assurer la conciergerie et que les entreprises de nettoyage coûtent cher. L'avantage d'un concierge est qu'il crée

du lien social. La proximité et le lien sont nécessaires contre les déprédations et certains nombres de problèmes. Le groupe des Verts n'envisage pas de créer de nouveaux postes de fonctionnaires pour les concierges, cela n'étant pas l'objectif de la motion.

Le président rappelle que l'objet de la motion est justement d'avoir un concierge qui soit rattaché à un immeuble ou à un groupe d'immeubles au lieu de sociétés qui n'ont pas d'attache particulière avec les lieux.

Une commissaire libérale relève que le groupe libéral est favorable au fait qu'il y ait des personnes de référence plutôt que des sociétés, qu'elles soient à plein temps ou non selon les cas, qu'elles ne soient pas fonctionnarisées mais au bénéfice de la convention collective.

Une commissaire de l'Union démocratique du centre s'interroge sur le logement des concierges et sur les conséquences de l'acceptation de cette motion. Elle se demande combien de concierges il faudra encore engager et s'il faudra les loger sur place, elle s'interroge également sur les conséquences du logement des concierges pour les locataires.

Le président précise qu'il y a actuellement 49 responsables de bâtiments scolaires, cela donne une idée du nombre de concierges.

Une commissaire d'A gauche toute! est d'avis que c'est à la magistrature de faire des propositions et que la motion ne porte que sur la présence d'un concierge par immeuble et sur la recréation d'un lien social. Le travail des commissaires est de donner leur avis sur la proposition, les questions de budget seront abordées ultérieurement. Elle relève qu'il faut transmettre la volonté d'avoir un concierge pour l'entretien des bâtiments et la création du lien social.

Une commissaire socialiste relève qu'il serait positif que l'amendement soit celui de la commission et non celui du groupe socialiste, et qu'un signe unanime soit donné pour permettre un meilleur entretien et une meilleure intégration des locataires. Elle relève que le fait de faire référence aux fondations immobilières sert à fixer les limites de la tâche du concierge évoquées par les fondations. Concernant la question de la rémunération, elle pense que ce n'est pas l'objet de la motion. Elle rappelle que les fondations appliquent la convention collective, que ce choix a permis d'éviter la sous-traitance et que le gain en qualité et en entretien est important. Il s'agit d'un investissement à long terme. La magistrature reviendra ensuite pour préciser et chiffrer les points importants. L'important est, selon elle, d'avoir une personne dans les immeubles au bénéfice de la convention collective.

Le président relève que le groupe radical est d'accord avec ces éléments. Toutefois, cette motion soulève des questions qu'il faut mentionner, dont font partie

la rémunération et le statut des concierges. Il juge important que les commissaires aient à l'esprit que la magistrate semblait elle-même dire que cette motion était irréaliste, car elle n'avait pas les contremaîtres pour gérer les concierges, même si ces aspects vont au-delà de la motion. Le groupe radical annonce qu'il dépose son amendement.

Une commissaire Verte s'étonne de l'intervention du président, car les personnes auditionnées évoquaient leur facilité à trouver des concierges et étaient satisfaites des cours de formation. Elle ne voit pas pourquoi la Ville ne pourrait pas en faire de même.

Le président rappelle la raison budgétaire invoquée par la magistrate. Celle-ci avait dit ne pas avoir l'argent ni les postes, notamment pour un deuxième contremaître pour gérer tous les concierges. Le président rappelle avoir proposé qu'une seconde personne participe à la gestion des concierges afin de diminuer la charge de travail de 50% d'un coup. La magistrate avait affirmé ne pas avoir de budget pour un tel poste.

Une commissaire socialiste relève que la commission des finances s'est penchée sur la question et que la personne nouvellement engagée s'occupe de la question de la répartition du travail et de la question du ou des contremaîtres. Elle relève qu'il s'agit d'une question en cours actuellement. Deuxièmement, concernant le coût, elle est d'avis qu'il faut relever l'expérience des fondations immobilières. En effet, un concierge coûte plus cher qu'une entreprise, mais le bénéfice à long terme est important. Elle est d'avis que, s'il s'agit d'un réel bénéfice à long terme, les budgets pourront être trouvés. La question du budget et des statuts vient, selon elle, en deuxième plan, l'important étant pour l'instant d'exprimer la conviction de la commission.

Une commissaire Verte relève qu'il est bien plus compliqué de communiquer avec des entreprises privées que de gérer des concierges, car les collaborateurs des entreprises changent régulièrement alors que les concierges sont des personnes de référence.

Une commissaire libérale observe que M^e Reich disait qu'il est, sur le long terme, moins cher d'employer un concierge. Puisqu'il existe des formations, il serait bon, en cas d'acceptation de la motion, d'exiger que les concierges en suivent une, quitte à attribuer une participation. Elle rappelle enfin qu'un 100% correspond à une moyenne de 80 logements pour un concierge.

Une commissaire socialiste rappelle que l'entretien des immeubles (travaux courants) dépend du département des constructions et de l'aménagement et non de celui des finances et du logement. Elle souligne que la présence d'un concierge et un entretien quotidien peuvent aussi participer à une économie sur des travaux réguliers.

Le président précise que ce genre de travaux va au-delà des tâches journalières d'un concierge.

Une commissaire démocrate-chrétienne suggère que le président rappelle l'amendement radical et que le vote soit effectué.

Une commissaire socialiste précise les propos de la commissaire socialiste et souligne que la présence d'un concierge permet d'éviter des déprédations, des frais assumés par un autre département et des coûts passant d'un département à l'autre. Le bénéfice est transversal.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre rappelle qu'actuellement il n'y a pas de concierges, il y a des nettoyeurs.

Le président rappelle l'amendement radical: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de faire en sorte que chaque immeuble propriété de la Ville bénéficie des services d'un concierge.»

Une commissaire socialiste rappelle qu'il figurera dans le rapport que l'ensemble des commissaires se réfèrent à l'audition des Fondations immobilières de droit public (FIDP).

Une commissaire d'A gauche toute! est d'avis qu'il faut faire figurer dans la motion que la commission s'est inspirée des auditions des FIDP.

Une commissaire démocrate-chrétienne suggère que le vote soit fait sur la proposition radicale sans rajouter la précision relative à l'audition des FIDP.

Une commissaire socialiste est également d'avis qu'il vaut mieux un large consensus autour de la motion et qu'il figurera dans le rapport que cette motion amendée à l'unanimité fait écho à la pratique des fondations immobilières.

Le président souligne que tous les débats figureront dans le rapport ainsi que le fait que certains commissaires pensent que la façon dont les FIDP gèrent les concierges peut être une source d'inspiration pour le département de M^{me} Salerno.

Une commissaire d'A gauche toute! se souvient qu'il y a déjà eu une motion du Conseil municipal qui n'a jamais été suivie d'effet. Elle insiste avec vigueur vouloir que cette motion soit suivie d'actions et qu'elle aboutisse à quelque chose, contrairement à la précédente.

Le président rappelle qu'une motion reste une motion et qu'elle est suivie par un magistrat comme il l'entend. Il propose de procéder au vote de l'amendement.

Le président soumet à la commission du logement l'amendement du groupe radical: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de faire en sorte que chaque immeuble propriété de la Ville bénéficie des services d'un concierge.»

L'amendement est accepté à l'unanimité des commissaires présents (2 Ve, 3 S, 2 AGT, 2 DC, 2 L, 1 R, 2 UDC).

Le président procède au vote de la motion amendée. Elle est acceptée par 12 oui (2 Ve, 3 S, 2 AGT, 2 DC, 2 L, 1 R) et 2 abstentions (UDC).

PROJET DE MOTION AMENDÉE

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de faire en sorte que chaque immeuble propriété de la Ville bénéficie des services d'un concierge.