

30 avril 2015

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de:

- **l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;**
- **l'octroi à la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle constituée au terme de l'échange susmentionné, propriété privée de la Ville de Genève, sise rue Soubeyran 3 sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, en vue de la construction et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.**

Rapport de M^{me} Michèle Roulet.

La proposition PR-1091 a été renvoyée à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 16 septembre 2014. La commission l'a traitée pendant six séances (du 13 octobre 2014 au 2 février 2015), sous la présidence de M. Gary Bennaim.

La rapporteuse remercie la procès-verbaliste, M^{me} Anne-Lise Chavaillaz, pour la qualité de ses notes.

Séance du 13 octobre 2014

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

M^{me} Fauconnet explique que dans le secteur dit du triangle Soret, le chemin Soubeyran est une petite rue qui constitue l'un des côtés de ce triangle. Dans ce secteur, une série de PLQ ont été adoptés. Le Conseil administratif est régulièrement sollicité pour des opérations foncières parmi lesquelles un grand nombre de coopératives qui cherchent des terrains dont certaines bénéficient d'une grande expérience, d'autres moins. Elle s'efforce de conseiller les plus fragiles pour

qu'elles soient en mesure de répondre à des appels à candidature. Lorsque la Fondation de la Ville n'est pas retenue pour un projet, un appel à candidature est lancé, ouvert aux coopératives, mais aussi à d'autres structures à but non lucratif.

Dans le cas du secteur de Soubeyran, l'appel à candidature a eu lieu en 2013 avec un cahier des charges rendu public. Le Conseil administratif en fait part au groupement des coopératives, qui nomme un représentant, membre du jury, qui évalue les structures. Parfois contact est pris avec une coopérative préalablement rencontrée, de manière qu'elle soit informée du processus. En général, le Conseil administratif laisse deux mois aux candidats pour qu'ils puissent préparer un dossier.

La responsable de l'Unité des opérations foncières révèle que le cas de Soubeyran faisait l'objet d'une contrainte spécifique. Suite à des discussions avec l'Etat sur ce secteur-là, décision avait été prise que tous les logements, qui se trouveraient sur une parcelle publique, devraient être réalisés en HBM et non pas en HM. Les coopératives étaient donc tenues de présenter un projet avec du HBM. Cette contrainte pouvait plus facilement être respectée par des coopératives avec de l'expérience dans le logement social et au bénéfice de ressources suffisamment importantes pour pouvoir optimiser l'investissement. Mais l'appel à candidature restait ouvert à tous.

D'autre part, dans ce plan de quartier en zone de développement, un problème parcellaire se posait, la Ville de Genève étant propriétaire d'une parcelle juste à côté de celles de l'Etat, qui se trouve entre deux parcelles de l'Etat et au milieu d'un bâtiment. Il fallait donc régler avec l'Etat un échange de parcelles, avant de pouvoir attribuer la parcelle de manière définitive. Comme le parcellaire est compliqué, le Conseil administratif propose un projet de division qui permettra à la Ville de se trouver en pignon et aux deux parcelles de l'Etat de se retrouver côte à côte, rationalisant ainsi la construction tant pour l'Etat que pour la Ville.

La première étape pour la proposition réside donc dans la validation de l'échange parcellaire avec l'Etat de manière à rendre le foncier cohérent par rapport au développement du projet. Dans un deuxième temps, il s'agira d'octroyer le droit de superficie, censé être attribué à la coopérative COOPLOG. Cette attribution permettra la réalisation d'environ 1700 m² de surface de plancher, ce qui correspond à un étage de R+5 et représente un total d'environ 20 logements.

Pour ce site, seuls six candidats ont répondu à l'appel d'offre dont très peu de coopératives d'habitants. Quant aux coopératives qui se sont présentées, elles étaient majoritairement des professionnelles de l'immobilier, au bénéfice d'une grande expérience dans la réalisation de logements. Les candidats étaient: la coopérative Cité-Derrière, C-Cube, CODELEM, Les Ailes, COPROLO et COOPLOG.

Les principaux critères d'analyse des dossiers portaient principalement sur les indications générales du candidat et de ses références. COOPLOG avait déjà plusieurs constructions à son actif dont une HBM avec la Ville de Genève à la rue Pestalozzi. Les coopératives doivent décrire leurs principes d'action, les spécificités de leur organisme et transmettre leurs statuts. A titre informatif, les parts sociales chez COOPLOG sont de l'ordre de 500 francs. L'auditionnée admet ne pas connaître le nombre de parts sociales nécessaire par appartement et promet de se renseigner à ce sujet. L'organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie ainsi que ses intentions générales pour le site proposé entrent également en compte pour l'attribution.

COOPLOG remplissait de manière satisfaisante ces deux critères puisqu'elle travaille en collaboration avec la Société privée de gérance (SPG), régie expérimentée et signataire de la charte du groupement. De plus, elle propose dans chacune de ses réalisations de coopérative une charte à ses habitants, qui leur permet d'organiser la gestion de l'immeuble.

M^{me} Fauconnet indique que le droit de superficie est relativement usuel. La durée est de maximum cent ans. La rente foncière sera calculée en fonction des montants admis par l'Office du logement. Les efforts fournis en matière écologique, économique et sociale pour valider le montant de la capitalisation seront pris en compte. Elle précise que la révision de la rente intervient tous les dix ans et que si, à l'échéance du droit de superficie, la Ville refuse de renouveler le droit de superficie, elle sera redevable d'une indemnité équitable. Finalement l'assiette définitive dépendra de l'autorisation de construire. Elle résume le projet de COOPLOG: construire des HBM, favoriser la mixité générationnelle, responsabiliser les habitants via une charte d'engagement, développer et gérer l'immeuble avec la SPG, obtenir le label Minergie P et collaborer avec la coopérative voisine, à savoir COPROLO.

Un commissaire voudrait être rassuré sur certains points concernant la coopérative choisie. Il indique qu'il avait demandé une copie de la convention LUP HBM, mais que comme elle n'est pas encore élaborée, il souhaiterait obtenir le projet de celle-ci. Il juge en effet important de connaître le type de logement social abordé. Il s'est donc renseigné auprès du Canton et a appris que la règle de non-résiliation de bail pour dépassement du barème de sortie prévaut pour les coopératives d'habitation HBM, mais que le superficiaire peut tout de même imposer la résiliation au superficiaire. C'est pourquoi il souhaiterait savoir si l'obligation de résilier le bail en cas de dépassement du barème de sortie a été imposée au superficiaire.

M^{me} Fauconnet sait que c'est le cas pour les HM mais promet de se renseigner pour les HBM car elle n'est pas sûre. Elle explique que les conventions LUP sont rédigées au moment de l'autorisation de construction. Il n'est donc actuellement

pas possible de faire parvenir à la commission ne serait-ce qu'un projet de la convention, puisqu'il faut d'abord que les partenaires soient identifiés. Dans les cas précédents de conventions HM certes, mais le principe reste le même pour les HBM, le Conseil administratif a demandé à l'Etat et aux superficiaires de signer la convention HM. Cette dernière est ensuite annotée au Registre foncier, et dure aussi longtemps que le droit de superficie.

M. Pagani ajoute que cela sera inscrit dans l'accord LUP passé avec l'Etat.

Un commissaire souhaiterait avoir plus de détails sur la commission qui examine les candidatures et procède à la sélection des coopératives. Outre le délégué du groupement des coopératives, il demande qui sont les personnes qui la composent et à qui revient la décision finale. D'autre part il trouve curieux que COOPLOG, coopérative de la SPG, ait été choisie. Il explique que sur ce site se trouvent trois parcelles dont deux propriétés de l'Etat, parcelles 1217 et 1220, et une, au milieu, appartenant à la Ville, parcelle 1219 (cf. Annexe 1). Sur ses parcelles, l'Etat a octroyé le droit de superficie à COPROLO. Pourquoi COPROLO, candidate, ne se voit-elle pas attribuer par la Ville la parcelle 1219? Cela aurait permis de ne faire qu'un seul immeuble sur les trois parcelles, avec les commodités qui s'ensuivent, par exemple une unique entrée de parking. De plus, COPROLO a une très grande expérience des coopératives depuis les années 1970 et aurait été capable de construire des HBM pour la Ville, comme elle va d'ailleurs le faire pour l'Etat sur les parcelles voisines.

M^{me} Charollais explique qu'il s'agit d'un comité de six personnes, qui réunit un représentant des coopératives, à savoir M. Knechtli pour cet appel à candidature et des fonctionnaires de la Gérance immobilière municipale, qui s'occupent de la première évaluation des dossiers. L'analyse de ces derniers est ensuite soumise au Conseil administratif qui reçoit des éléments détaillés sur les candidats restants. Dans le cas particulier, les trois derniers candidats intéressants ont été auditionnés. Il s'est avéré que la présentation de COPROLO ne s'est pas révélée aussi convaincante que celle de COOPLOG.

M. Pagani précise ne jamais s'être écarté de l'avis des professionnels dans les procédures d'attribution de logement. Il remarque que si la décision avait été prise d'attribuer le droit de superficie à la même coopérative, les membres de la commission auraient reproché au Conseil administratif de ne pas l'avoir mis au concours.

Un commissaire se demande s'il serait possible d'effectuer l'attribution des logements par une loterie qui serait une manière pour que tout un chacun, pour autant qu'il remplisse les conditions, puisse participer et pas seulement les personnes inscrites à la coopérative.

M. Pagani maintient que le meilleur système est de renouveler régulièrement le comité d'attribution des logements, qui définit le cercle des ayants droit.

A la question d'une commissaire qui se demande quels étaient les critères d'attribution de l'Etat pour les parcelles accordées à COPROLO, M^{me} Fauconnet répond qu'elle ne connaît pas les critères de choix de l'Etat. Elle croit qu'il s'est inspiré des cahiers des charges des coopératives. COPROLO s'est relativement vite présentée comme le meilleur candidat des bâtiments HBM. Cité-Derrière n'avait jamais réalisé de HBM, ni de logements à Genève, mais dans le canton de Vaud. De nombreux éléments jouaient en faveur de COPROLO mais elle n'a malheureusement pas su les mettre en avant et a même fait preuve d'une certaine nonchalance en affirmant être venue à la demande de l'Etat.

A la question du type de logements qui seront construits sur les parcelles de l'Etat, M^{me} Fauconnet répond que, conformément à l'accord passé avec l'Etat, il s'agira de logements HBM.

Vote de diverses auditions

- l'audition de COOPLOG est acceptée à l'unanimité;
- l'audition de COPROLO, acceptée par 7 voix avec 5 abstentions (3 S, 2 Ve), aura lieu après l'audition de COOPLOG;
- l'audition de l'Etat (sur la M-1137 et la PR-1091) est acceptée avec 3 abstentions (1 EàG, 2 MCG);
- l'audition du groupement des coopératives est refusée (pour: 2 MCG et contre: 2 UDC, 1 DC et 2 Ve, abstentions: 3 S, 1 EàG, 2 LR);
- l'audition de la fondation est acceptée (pour: 1 UDC, 2 Ve, 3 S et abstentions: 1 EàG, 1 DC, 1 UDC et 2 LR).

Séance du 3 novembre 2014

Audition de M. Alain Charlet, président de la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) et M. Ronald Labbe, administrateur

Le président explique que la commission souhaite entendre COOPLOG parce que celle-ci s'est vu octroyer un DDP dans le cadre du projet de Soubeyran (PR-1091). La commission aimerait aussi entendre les auditionnés sur le logement dans les coopératives en général.

M. Charlet explique que COOPLOG est une coopérative faîtière constituée dans les années 1990 par M. Claude-Blaise Piguet qui était alors secrétaire de la société des commis de Genève. Cette création a été réalisée d'entente avec la Caisse d'épargne de Genève. Son but était d'encourager le système coopératif à l'époque où les pouvoirs publics n'encourageaient pas ce type de construction.

Au début des années 1990, une dizaine d'opérations COOPLOG ont été effectuées, ce qui représente plus de 400 logements, essentiellement du HLM mais aussi du HBM. COOPLOG a fait figure de précurseur en matière de HBM. Ses premiers immeubles HBM sont ceux de la résidence du chemin Vert à la rue Tambourine à Carouge.

Sur ce droit de superficie de l'Etat de Genève, COOPLOG a construit, il y a plus de dix ans, 84 logements HBM. Elle a également réalisé une petite construction HBM à la rue Pestalozzi sur un droit de superficie de la Ville de Genève. COOPLOG a donc une certaine expérience de ce type de logements. D'autre part, elle crée à chaque nouvelle construction une coopérative spécifique pour séparer les comptes et donner une meilleure identification des locataires coopérateurs à leur immeuble.

La coopérative faîtière est comptablement une coquille vide, puisqu'elle est destinée à créer de nouvelles coopératives. Dans ce but, elle cherche par ses contacts à obtenir des droits de superficie auprès des communes ou du Canton. M. Labbe a travaillé à la Banque cantonale comme responsable des relations avec les collectivités publiques, il connaît donc toutes les communes de Genève. L'administrateur de COOPLOG, M. Fiaux, est un ancien préfet du Gros-de-Vaud, COOPLOG cherchant aussi à s'implanter sur les côtes vaudoises, au vu des difficultés à trouver des terrains sur Genève. Récemment M. Föllmi, ancien conseiller administratif à Lancy, est entré comme nouvel administrateur. COOPLOG se compose d'administrateurs bénévoles, qui ne sont pas eux-mêmes locataires de la coopérative, pour développer le mouvement coopératif.

Schématiquement, il existe deux sortes de coopératives à Genève: celles montées par des amis et celles professionnelles. Les premières ont du mal à trouver des financements en raison des exigences des banques réticentes au prêt sans garantie de la part du contractant, du respect des prix, de la qualité et des délais. Afin de pouvoir développer ses affaires, COOPLOG s'est approchée dans ses dernières opérations de la SPG qui gère déjà une quantité importante de coopératives sur Genève. La SPG, nommée pilote des opérations, rassure les établissements bancaires qui, s'ils s'engagent, doivent assurer un financement à hauteur de 95%, ce qui représente un risque non négligeable. COOPLOG peut compter sur le soutien de la Banque cantonale, puisqu'elle peut s'appuyer sur son historique avec la Caisse d'épargne. En plus du pilotage avec la SPG, une entreprise générale sérieuse est choisie pour assurer le respect des prix, de la qualité et des délais, ce qui constitue un gage de sérieux supplémentaire.

COOPLOG compte aujourd'hui à son actif une dizaine d'opérations qui représentent plus de 400 logements à caractère essentiellement social. Un chantier est en cours à Carouge à la rue Alexandre-Gavard, qui offrira du logement coopératif bon marché. COOPLOG fait par ailleurs partie du groupement des

coopératives de Genève et est donc signataire de sa charte. COOPLOG, se défendant de toute idée spéculative, ne compte que des coopératives à but non lucratif. Un immeuble, propriété d'une coopérative COOPLOG, n'est jamais revendu et reste propriété de la coopérative. Les coopérateurs locataires, s'ils souhaitent quitter leur logement, remettent leurs parts aux nouveaux locataires au nominal, ce qui permet d'empêcher toute spéculation sur les parts sociales.

Les attributions des appartements sont confiées à la régie qui s'occupe de sélectionner les futurs locataires, ce qui permet d'assurer une certaine équité. Il n'y a pas d'immixtion de la part de COOPLOG dans cette tâche. Concernant le projet de la rue Soubeyran, COOPLOG s'est mise en avant pour entreprendre des discussions avec l'autre coopérative impliquée, COPROLO, suite au préavis positif du Conseil administratif de la Ville, tout en sachant qu'il y avait un problème de requête de parcelles entre la Ville et l'Etat. M. Vallat a été mandaté comme architecte au début de ce processus. Il a récemment déclaré que la demande d'autorisation pourrait être déposée d'ici la fin de l'année. Il s'agira d'une construction de 19 LUP HBM. Ce type de logements n'intéresse pas toutes les coopératives, puisqu'ils sont sous contrôle pour ainsi dire ad aeternam. Mais, comme COOPLOG souhaite construire du logement pérenne, elle s'est lancée dans cette opération.

M. Charlet explique que COOPLOG crée une coopérative distincte à chaque nouvelle opération et, une fois le chantier terminé et les parts sociales remises aux locataires, elle se retire pour céder sa place au conseil d'administration. Dans certaines coopératives, comme au chemin Vert, il y a des locataires coopérateurs, membres du conseil d'administration, ce qui leur permet d'être directement impliqués dans la vie de l'immeuble. COOPLOG encourage les locataires coopérateurs à entrer dans le conseil d'administration. Pour ceux qui ne souhaitent pas faire partie de ce Conseil administratif, il y a l'AG des locataires coopérateurs où chacun peut s'exprimer. COOPLOG applique comme philosophie que les loyers doivent couvrir les charges, sans générer de bénéfice. Il n'y a donc pas de rémunération des parts sociales. La coopérative constitue seulement quelques réserves pour les futurs travaux. Le danger se présente lorsqu'un projet est mal conçu avec par exemple des vacants. Le compte d'exploitation se trouve alors vite en déséquilibre.

Une commissaire demande si c'est sur cet immeuble en particulier qu'il y a eu une collaboration avec la SPG ou si COOPLOG en a de façon régulière.

M. Charlet répond que COOPLOG a eu de bonnes expériences sur ces dernières opérations effectuées en collaboration avec la SPG, car le fait que des professionnels pilotent les opérations rassure les établissements bancaires.

A la question de savoir si la SPG exige une rémunération de la part des coopératives et si, dans un deuxième temps, la régie sera forcément la SPG, M. Charlet

explique que COOPLOG réalise essentiellement des projet de HBM et de HLM dont les plans financiers sont accélérés par l'Office du logement. Les subventions, les exonérations et les charges sont ainsi contrôlées. Le poste de pilotage est autorisé dans les plans financiers par l'Office du logement. La SPG connaît bien le système coopératif. C'est pour cette raison que COOPLOG les mandate. Mais cela ne constitue pas une règle intangible.

Un commissaire se demande si COOPLOG fait des opérations avec 20% de fonds propres ou avec 5% selon le standard habituel, les banques prêtant plus volontiers à cette coopérative compte tenu de l'encadrement.

M. Charlet explique que le financement à 95%, classique à Genève, dépend de la soumission du logement aux critères de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). La banque exige que les 5% de fonds propres soient versés à l'ouverture du crédit de construction, car elles ne veulent plus prendre aucun risque. En général, les locataires-coopérateurs versent leurs parts sociales à l'ouverture du chantier. Souvent le pilote fait l'avance et récupère la somme à la fin des travaux.

A la question de savoir si les parts sociales représentent exactement les 5% de fonds propres, M. Charlet répond que ce nombre, divisé par le nombre de pièces, représente les parts sociales par appartement.

Un commissaire reconnaît l'utilité d'une coopérative institutionnelle, telle que COOPLOG. Il souhaiterait avoir plus d'informations sur la politique d'attribution de COOPLOG et savoir si elle constitue des listes d'attente.

M. Charlet déclare que les critères d'attribution pour les coopératives restent les mêmes que ceux appliqués à tout immeuble subventionné. Les logements sont soumis au contrôle LGL portant sur le revenu, le nombre de pièces et le nombre de personnes par groupe familial. Quant aux inscriptions, il indique que, dans le cas d'un nouveau chantier, les personnes intéressées peuvent s'inscrire préalablement.

Un commissaire demande si un contrôle des barèmes est assuré après vingt ans. Il a cru comprendre que l'Etat effectuait ce contrôle durant cette période, mais que cette tâche incombait ensuite à la coopérative.

M. Charlet explique que cela dépend des immeubles. Les aides de l'Etat pour les coopératives s'inscrivent dans une période pouvant aller de vingt à trente ans, durant laquelle les logements sont soumis au contrôle étatique. A l'échéance de cette période, les logements sortis de ce régime deviennent du logement à «loyer libre» entre guillemets puisqu'ils conservent des loyers bon marché, leur but n'étant pas de réaliser des bénéfices. Par contre les LUP sont soumis à un contrôle pérenne de l'Etat.

A la question d'un commissaire qui demande si COPROLO est une coopérative institutionnelle du même type que COOPLOG ou si elle fait partie des coopératives d'amis, M. Charlet répond qu'il s'agit d'une coopérative institutionnelle, qui fonctionne sur le même système que COOPLOG et fait également partie du groupement des coopératives. En revanche, il indique ne pas connaître leur politique d'attribution.

Une commissaire demande comment sont réparties les compétences entre la SPG et les coopératives spécifiques et quel est le cahier des charges des coopératives et celui de la SPG.

M. Charlet explique que la SPG est un mandataire. Le conseil d'administration d'une coopérative peut compter parmi ses membres un affilié de la SPG. Dans la pratique, cela arrive fréquemment. En effet, le directeur de la location est souvent dans le conseil d'administration, parce qu'il s'occupe des coopératives à la SPG. L'auditionné précise qu'en aucun cas les membres de la SPG n'ont des droits majoritaires. Il prend l'exemple du projet de Soubeyran où la coopérative est responsable et la SPG mandatée pour le piloter. La coopérative est propriétaire et bénéficie du droit de superficie.

Une commissaire relève que des coopératives effectuent le travail dont se charge la SPG. Elle comprend que ce n'est pas le cas de COOPLOG qui a donné un mandat à la SPG, mais elle se demande quel est l'objet de ce mandat et quel est le rôle de la SPG, une fois l'immeuble construit et habité.

M. Charlet explique que les administrateurs sont chacun compétents dans leur secteur. Le mandat vise le processus de développement du projet qui passe par l'estimation des coûts, par un contact avec l'Office du logement pour l'esquisse des plans financiers, par un contact avec l'entreprise générale proposée par le pilote, par un travail avec les géomètres ainsi qu'avec les architectes. Il insiste sur le fait que la coopérative est propriétaire. Celle-ci se compose d'une assemblée générale, qui prend des décisions et d'un conseil d'administration, qui fait des propositions. Ce dernier est constitué de locataires coopérateurs et de membres de la SPG.

A la question de la même commissaire qui demande toujours quelles sont les responsabilités respectives de la coopérative et de la SPG par rapport à la gestion de la coopérative, M. Charlet répond que la répartition des responsabilités n'est pas particulière à une coopérative. Cela fonctionne comme pour toute construction immobilière. Il y a un propriétaire et une régie.

M. Labbe précise que le fonctionnement est le même que pour un privé, à l'exception du conseil d'administration et de l'assemblée générale qui viennent s'ajouter. Ces ajouts permettent à l'ensemble des coopérateurs avec l'aide de la régie de trouver des solutions à d'éventuels problèmes.

Une commissaire dit qu'elle souhaite savoir comment les charges sont réparties, parce qu'elle sait que certaines coopératives s'occupent elles-mêmes de la gestion des locataires.

M. Labbe explique qu'il s'agit de coopératives dotées d'une structure plus grande que celle de COOPLOG. De plus, cette dernière compte plus de 400 logements répartis en une dizaine d'endroits différents, ce qui n'encourage pas ce type de gestion autonome.

A la question d'une commissaire qui demande si c'est principalement la SPG qui s'occupe des 400 logements que compte COOPLOG, M. Charlet répond que la SPG gère actuellement l'ensemble des logements. Mais, dans les assemblées générales, les coopérateurs locataires sont largement majoritaires. Par conséquent, rien ne les empêche de changer de régime en tout temps s'ils le souhaitent. Par ailleurs, le système de surtaxe n'est pas le même pour les coopératives que pour les autres immeubles. En effet, l'Etat, tenant compte du fait qu'il s'agit de coopératives, n'a pas mis en place une surtaxe qui inciterait les locataires coopérateurs à quitter leur logement. D'autre part la coopérative n'a jamais suffisamment d'argent pour permettre une rémunération des parts sociales. COOPLOG essaie toujours d'impliquer ses locataires dans les constructions. Elle a par exemple réalisé, en collaboration avec Equiterre, des jardins potagers communautaires à Cressy. Et, dans le cadre du projet de Soubeyran, elle a déjà pris contact avec le même collaborateur pour voir ce qui pourrait être réalisé au niveau des aménagements extérieurs. L'idée serait de créer des jardins potagers communautaires ainsi que des constructions certifiées Minergie-P.

A la question d'une commissaire qui demande si COOPLOG intègre les coopérateurs en amont du projet et choisit les futurs coopérateurs, M. Charlet indique qu'une sélection s'opère avant l'entrée des locataires car COOPLOG souhaite que les coopérateurs soient dotés d'un esprit coopératif. Une charte environnementale engage COOPLOG. Cette démarche participative doit donc être comprise par les futurs locataires coopérateurs dont le choix revient à la régie qui a connaissance des critères environnementaux de COOPLOG.

Une commissaire rebondit sur les propos concernant les parts sociales qui ne seraient pas rémunérées. Ayant vécu dans une coopérative, elle se rappelle que les coopérateurs recevaient un pourcentage.

M. Charlet répond que cela dépend des statuts publics de la coopérative. Les parts sociales peuvent être rémunérées. Mais, dans la pratique, cela n'arrive pas souvent. L'un des avantages que présentent les parts sociales est le suivant: le locataire, même s'il doit payer 16 000 francs de parts sociales pour un quatre-pièces, n'a pas besoin de bloquer trois mois de loyer de garantie.

M. Labbe ajoute que tant que la coopérative se trouve dans le cas d'un amortissement sur vingt à trente ans (ce que les banques exigent puisqu'elles veulent

que la part cautionnée par l'Etat soit amortie pendant la durée de son cautionnement), le processus, financièrement alourdi, empêche tout dégagement de bénéfices qui permettraient une rémunération.

M. Charlet explique que COOPLOG recherche des droits de superficie de l'Etat ou de communes, car elle n'a pas les moyens, c'est-à-dire les 20% de fonds propres pour acheter un terrain. D'autre part, la coopérative n'est pas en mesure d'avancer elle-même les 5% de fonds propres. COOPLOG ne s'enrichit donc pas, mais se contente de tourner, ce qui est le cas de la plupart des coopératives fortement hypothéquées.

Un commissaire relève qu'il est indiqué, dans la proposition PR-1091, que les logements à Soubeyran auront un caractère social durant toute la durée du droit de superficie, et que le contrôle du taux d'effort s'effectuera sur une période de cent ans. Or, M. Charlet a expliqué qu'en principe, il n'y a pas de surtaxe, cela lui paraît contradictoire avec le fait qu'il s'agit de logement social pérenne.

M. Charlet répond que la surtaxe se calcule tant qu'il y a une subvention.

M. Labbe explique que le fonctionnement est le même que pour les immeubles réglementés. Si un locataire dépasse le seuil, il en sera informé.

M. Charlet précise que la surtaxe est limitée pour les coopératives. Il prend le cas d'un loyer à 5000 francs la pièce à l'année auquel un locataire aurait droit en fonction de son revenu et du nombre de membres dans son groupe familial. Tant que la subvention diminue, le loyer du locataire et la surtaxe vont augmenter avec un plafond à 5000 francs. C'est-à-dire que, si au début le taux d'effort représente 4000 francs la pièce et que le plan financier prévoit 5000 francs, le locataire pourra se retrouver avec jusqu'à 1000 francs de surtaxe, mais pas plus. Avec le système précédent, la surtaxe se calculait par rapport au revenu et ne connaissait pas de limites, ce qui incitait les locataires à quitter le logement.

Un commissaire remarque que le résultat de ce système, c'est que des occupants, qui ne sont pas dans le besoin, pourraient occuper des logements de la coopérative. A partir de là, il ne s'agit plus d'un logement social, puisque les locataires ne sont pas incités à quitter le logement dont d'autres pourraient avoir besoin.

M. Charlet insiste sur le fait que, de toute façon, les loyers restent bas et contrôlés par l'Etat. Ceux-ci ne pourront donc être augmentés de manière arbitraire. Il indique que la subvention de l'Etat peut s'étendre sur trente ans, durée pendant laquelle un contrôle est effectué. A l'échéance, l'immeuble bascule dans le libre, mais reste du logement bon marché pérenne même s'il n'y a plus d'aide de l'Etat.

A la question d'un commissaire qui demande quel est l'intérêt matériel que retire la SPG dans sa participation à une opération de la nature du projet de Soubeyran, M. Charlet répond que la SPG gère un grand nombre de coopératives. Il considère que celle-ci y trouve un intérêt parce que cela leur permet de développer des affaires qui génèrent de la gestion d'immeuble.

Un commissaire conclut que COOPLOG est plus que satisfaite de sa collaboration avec la SPG qui, en apportant son aide financière et son expérience, permet de faire démarrer les projets. Car, dans la construction, le pilote joue un rôle de coordinateur. Il est responsable de la préparation du projet, des négociations avec les différentes parties ainsi que du dépôt d'autorisation. Il a donc la mission de lancer concrètement le projet, le propriétaire n'étant pas en mesure de s'en charger lui-même, parce qu'il n'a, par exemple, pas assez de connaissance en matière de construction. Dans le cas de Soubeyran, le pilote joue aussi le rôle de bailleur de fonds, puisque c'est la SPG qui apporte la mise initiale.

Un commissaire demande ce que va concrètement toucher le pilote dans le projet de Soubeyran.

M. Charlet indique qu'il existe un pourcentage admis par l'Office du logement de l'Etat de Genève, qui se trouve dans le plan financier.

Le même commissaire se demande en quoi la coopérative faîtière COOPLOG est une coopérative, celle-ci ressemblant davantage à une société de conseil.

M. Charlet explique qu'elle a été créée sous la forme d'une société anonyme. Au moment de son entrée en fonction en tant que président, il y a treize ans, il a estimé qu'il fallait changer ce statut qui ne constituait pas une bonne carte de visite pour défendre l'idée coopérative. COOPLOG regroupe des gens de différents secteurs, appelés à démarcher des communes pour amener de nouvelles opérations.

Au commissaire qui demande si les membres de COOPLOG sont les coopérateurs de toutes ses coopératives, M. Charlet répond par la négative. COOPLOG se constitue des quatre membres précédemment cités ainsi que de trois autres membres, la création d'une coopérative nécessitant sept membres fondateurs.

A la question d'une commissaire qui demande qui élit ces sept administrateurs, M. Charlet répond que cette tâche incombe à l'assemblée générale.

Discussion

Une commissaire estime qu'il faut garder à l'esprit pour la proposition PR-1091 que COOPLOG est sur le point de déposer son autorisation de construire, et que la commission ne devrait pas inutilement bloquer ce projet qui permet la construction de nouveaux logements.

Une commissaire se demande, comme l'élection des administrateurs incombe aux coopérateurs, qui élit les administrateurs de la coopérative faitière.

Un commissaire indique que la coopérative «mère» COOPLOG est une société de lobby, puisque le but est de trouver des terrains pour implanter des coopératives. Elle ne pouvait être inscrite comme COOPLOG SA, mais, dans les faits, c'est bien une SA qui fait du conseil et de l'accompagnement. Seules les «filles» de COOPLOG peuvent être considérées comme des coopératives.

Séance du 8 décembre 2014

Audition de M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), accueilli pour traiter conjointement la motion M-1137 et la proposition PR-1091

Le président explique que la commission travaille sur la motion M-1137 et sur une proposition du Conseil administratif (PR-1091) pour lesquelles la commission du logement souhaite entendre un représentant du DALE afin de comprendre:

- les différences entre la Ville de Genève et l'Etat quant à l'attribution en droit de superficie;
- la manière de travailler avec les coopératives;
- la création de logement social.

Le président transmet la première question envoyée: «Serait-il possible d'obtenir des exemples comparatifs entre le fonctionnement des LUP HBM en coopérative d'habitation et de celui de ces mêmes logements en main de fondations immobilières de droit public, particulièrement en ce qui concerne les critères d'accès?»

M. Dao répond qu'il n'existe pas de différence dans les critères d'accès entre ces deux types de LUP HBM. Dans les deux cas, le DALE tient compte de deux critères: le taux d'effort qui représente la part du revenu, consacrée au loyer et le taux d'occupation, c'est-à-dire le nombre de personnes qui occupent le logement. Le taux d'effort appliqué se calcule en fonction du taux d'occupation. Ces règles sont clairement édictées dans la LGL. La différence de régime ne se situe donc pas au niveau de l'accès au logement, mais en cours de bail. Elle réside dans le contrôle annuel, effectué par l'Office du logement. Chaque année, ce dernier envoie aux locataires LGL des avis de situations, afin d'obtenir les pièces justificatives, concernant le revenu et la situation des ménages, nécessaires à la mise à jour du taux d'effort et d'occupation. Si l'un de ces deux taux n'est plus respecté, l'Office prend les mesures qui s'imposent.

Le Conseil d'Etat a décidé de faire des coopératives d'habitation l'un des quatre piliers de la politique du logement cantonale. Des dispositions d'assouplissement du contrôle des coopératives ont ainsi été prises dans le but de favoriser le développement de celles-ci. Partant du principe que le coopérateur habitant une coopérative n'a pas le même statut qu'un locataire ordinaire d'un logement subventionné (dans le sens où il investit dans des parts de coopérateurs, devenant, en quelque sorte, copropriétaire de l'immeuble dans lequel il habite), la LGL assouplit la surtaxe pour les coopérateurs.

En effet, la surtaxe est plafonnée pour les coopératives à 5000 francs la pièce par an, ce chiffre comprenant le loyer plus la surtaxe. Par exemple, avec un loyer au départ de 4000 francs la pièce par année, le locataire pourra être surtaxé jusqu'à 5000 francs, mais pas au-delà. Il en irait autrement pour une fondation immobilière de droit public, la surtaxe étant plafonnée à un montant beaucoup plus élevé.

Pour les coopératives, le mécanisme n'est donc pas celui de la résiliation de bail pour le déplacement du taux d'effort, l'objectif de l'Etat étant que les coopérateurs puissent rester dans la coopérative dans laquelle ils ont investi et se sont investis. Par ailleurs, sans être prévue par la LGL, une certaine souplesse administrative est pratiquée concernant le taux d'occupation, la résiliation intervenant à un TO + 4 par rapport au TO + 3 énoncé par la loi. L'Office du logement admet donc une pièce de plus que ce qui est prévu par le règlement. Ceci signifie que si un couple rentre, selon les normes, dans un quatre-pièces et se sépare par la suite, la personne qui se retrouve seule dans l'appartement de quatre-pièces ne sera pas mise dehors. Ce sont donc ces deux éléments en cours d'exploitation et non au moment de l'accès qui différencient le régime LUP HMB pour les coopératives de celui des fondations immobilières de droit public.

Au commissaire qui demande quel est le taux d'occupation maximal pour les fondations immobilières de droit public, M. Dao répond que, dans une fondation de droit public, un TO + 3 entraînerait un avis de résiliation de bail pour le locataire.

A la question d'un commissaire qui demande si pour les autres logements subventionnés la surtaxe et le loyer cumulés équivalent à 10 000 francs la pièce par année, M. Dao explique que la surtaxe n'est pas plafonnée pour ce type de logement. Il ne s'occupe pas personnellement de ce type de logements, mais il croit se souvenir que dès que le locataire atteint 1,75 fois le barème d'entrée, le bail est résilié.

Un commissaire prend l'exemple d'un couple de cadres vivant dans un cinq-pièces en coopérative, et qui gagnerait ensemble 300 000 francs par an. La résiliation se révélerait impossible, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une coopérative. La seule sanction applicable consisterait en une surtaxe qui ne pourrait pas dépasser 5000 francs la pièce. En d'autres termes, ceci signifie que ce couple serait «condamné» à payer 2000 francs de loyer par mois! Il doute fortement que cette

sanction puisse exercer une quelconque pression pour que des locataires quittent leur logement.

M. Dao explique qu'actuellement le plafond de loyer HBM admis s'élève à 4500 francs la pièce par année, ce qui représente 1275 francs par mois. Pour qu'un couple accède à ce type de logement, ses revenus ne doivent pas excéder 100 000 francs. L'auditionné estime fort peu probable qu'un couple, qui rentre dans un logement avec un revenu de 100 000 francs par an, triple son salaire en quelques années seulement.

Un commissaire a connaissance du fait que le contrôle de l'Etat s'effectue pendant la période LGL. Il souhaiterait savoir ce qu'il advient après vingt-cinq ans, c'est-à-dire lorsque le logement n'est plus soumis à ce système. Il se demande si la surtaxe dure uniquement le temps du contrôle et, le cas échéant, si le loyer retombe au prix initial une fois passée cette période.

M. Dao rétorque que la surtaxe est liée au contrôle LGL. Il explique que généralement, le contrôle LGL est reconduit après vingt-cinq ans, le droit de superficie durant nonante-neuf ans. La plupart des immeubles peuvent ainsi être remis sous contrôle LGL. Après vingt-cinq ans, il est envisageable de prendre en compte les événements possibles sur le cours d'exploitation de l'immeuble, ce qui permet la réalisation d'un nouveau plan financier avec les comptes mis à jour. A partir de ce plan, l'Office du logement peut reconventionner le contrôle sur les vingt-cinq prochaines années et ainsi de suite. Toutefois, il est possible pour l'Etat de s'engager à effectuer le contrôle sur nonante-neuf ans à travers une convention.

Un commissaire reprend l'exemple du couple qui gagne 300 000 francs par année et vit dans un cinq-pièces. Il se demande si le loyer de ce couple retombera au prix coûtant pour la coopérative au moment de la fin du contrôle LGL.

M. Dao répond que, dans ce cas, le loyer retombe au prix coûtant.

Au commissaire qui remarque qu'il n'a été fait mention que du revenu des locataires et non de leur fortune, M. Dao explique que la fortune est plafonnée à 25 fois le loyer annuel. Par exemple, un locataire avec un loyer annuel de 20 000 francs ne devra pas posséder une fortune excédant à 500 000 francs.

Une commissaire s'étonne du taux d'occupation mentionné par M. Dao. Il lui semblait qu'un couple avait droit à une chambre, un salon et une cuisine, et qu'un couple ou un parent seul avec un enfant avait droit à deux chambres. Elle demande si l'Etat fait une différence entre un couple sans enfants et un parent avec un enfant.

M. Dao indique que l'Etat tolère à l'accès TO+2 mais il précise qu'il s'agit d'un plafond. Le propriétaire est donc libre d'admettre un taux d'occupation plus bas, comme du TO+1 ou du TO+0. En ce qui concerne les séparations, il existe

des principes dérogatoires, qui permettent des accommodements en cours de bail, comme celui de prévoir une pièce de plus par exemple. Le changement de situation des ménages est donc pris en compte dans la pratique administrative.

Une commissaire comprend qu'il n'existe donc pas de différence entre deux personnes qui forment un couple et un parent avec son enfant, comme si l'Etat parlait de l'idée qu'un enfant peut dormir dans la chambre de l'un de ses parents. Elle soulève ce point car la Ville de Genève tient compte de cet aspect en traitant de façon distincte dans son règlement ces deux cas de figure.

M. Dao explique que ce genre de demande se traite comme cas particulier. Il s'agit donc de cas de dérogation. L'Etat part de l'idée du modèle de la famille traditionnelle avec un père, une mère et leurs enfants. Comme l'Etat gère un peu plus de 20 000 logements subventionnés ou sous contrôle, il se voit contraint de traiter le flux ordinaire des entrées selon certains standards.

Un commissaire a apporté un exemple d'une convention LUP de l'Etat, qui fait mention d'une exception au niveau du taux d'effort à l'accès. Lors de cette première mise en location, il est en effet possible de déroger aux conditions d'accès pour permettre aux copérateurs ayant participé à la mise en place du projet d'accéder au logement. Le commissaire se demande s'il faut déduire que certaines conditions d'accès ne sont pas appliquées à certaines catégories de coopérateurs.

M. Dao explique que le contrôle est effectué pour tout un chacun. La différence réside dans l'absence de conséquences attachées au fait qu'un potentiel locataire dépasse le barème d'entrée. Une convention LUP est en général élaborée dans le but de déroger au règlement. Si le projet s'inscrit dans le règlement de la LGL, il n'y a pas de raison de faire une convention puisque les dispositions réglementaires sont prévues par la loi. La convention se réalise sur réquisition de l'opérateur qui doit invoquer de justes motifs pour que sa demande aboutisse. Il s'agit donc d'une possibilité qui, lorsqu'elle est demandée, est soumise à examen et validation de l'Etat de Genève.

D'autre part, l'auditionné indique ne pas connaître de coopérateurs avec un revenu de 300 000 francs. D'expérience, il ne connaît pas de situation où un logement aurait été attribué à des personnes avec des revenus bas au moment de l'accès, tout en sachant que celles-ci pourraient potentiellement tripler leurs revenus. Il estime que les profils de demandeurs pour les coopératives sont des personnes à cibles des loyers créés. Il ne nie pas le risque de voir une personne à 300 000 francs de revenu bénéficier de ce type de logements. Mais il considère que ce risque reste marginal.

Un commissaire se demande quelle serait la marge de manœuvre de la Ville en tant que superficiant quant à la fixation de règles, qui irait au-delà ou en deçà de la loi cantonale.

M. Dao répond que cela ne dépend pas de lui, mais que généralement lors d'une dérogation dans le cadre d'une convention, celle-ci est en faveur du locataire. Mettre des conditions plus contraignantes que la loi paraît par conséquent inenvisageable.

Le même commissaire déduit de cette réponse que la Ville peut décider, en tant que superficiaire, d'être plus sociale que la loi cantonale.

M. Dao confirme. D'autre part, il précise que Genève est le seul canton de Suisse à effectuer pareil contrôle en cours de bail. Ces contrôles nécessitent de faire parvenir tous les six mois plus de 20 000 courriers aux locataires. La LGL existant depuis 1977, l'Etat a eu le temps de développer la mise en œuvre de celle-ci. Ayant accès à l'administration fiscale ainsi qu'à l'Office cantonal de la population, l'Etat dispose des outils nécessaires pour ce contrôle et peut atteindre un certain niveau d'efficacité, qui pousse les communes à lui déléguer la compétence de contrôle.

A la commissaire qui souhaiterait connaître le taux de coopératives construites par rapport aux autres types de logements, M. Dao répond que ce chiffre n'est pas facile à déterminer, car un grand nombre de coopératives se construisent toutes seules et ne sont donc pas supervisées par l'Etat ou par des communes. A sa connaissance, le dernier recensement fédéral date de 2000 et le taux de coopératives s'élevait à 9%. Il indique que, dans le cadre de la politique menée par l'Etat en vue de favoriser les coopératives, les derniers terrains ont majoritairement été attribués aux coopératives d'habitation, comme ce fut le cas à la gare de Eaux-Vives, à la gare de Chêne-Bourg ainsi qu'à la gare de Lancy-Pont-Rouge. Il précise que, comme ces attributions sont récentes, la plupart des logements ne sont pas encore sortis de terre. D'autre part il explique que les coopératives d'habitation à Genève utilisent plutôt le système HM que HBM, le premier offrant plus de souplesse. Le plafond de loyer HM est en effet un peu plus élevé au départ, ce qui permet une plus grande mixité de revenus dans l'immeuble.

A la commissaire qui souhaiterait savoir combien de coopératives seront présentes sur le site de la gare des Eaux-Vives, M. Dao explique que l'Etat a souhaité avoir un seul opérateur sur ce projet. L'Etat a porté son choix sur un groupement de coopératives, la fédération des Eaux-Vives, qui a proposé un projet intergénérationnel avec trois coopératives. Chacune gère un type de population: des étudiants, des personnes âgées et des familles. L'auditionné indique qu'il était important que ce projet soit supervisé par une coopérative avec de l'expérience opérationnelle, étant donné la complexité de celui-ci qui devrait comporter environ 100 logements.

Un commissaire demande s'il arrive souvent que l'Etat attribue à des opérateurs différents des bouts d'immeubles, de telle manière qu'un seul et même immeuble puisse compter trois coopératives différentes.

M. Dao répond que cela s'est déjà produit, mais que généralement l'Etat recherche une certaine unité morphologique. Il explique que cela dépend principalement de la taille du projet. A Chêne-Bourg par exemple, cela a été donné à deux entités parce que le projet représentait un nombre important de logements. Cela est donc envisageable, mais moins évident à mettre en œuvre, principalement en raison de la coordination et des coûts engendrés par celle-ci.

A la commissaire qui se demande quels sont les avantages des coopératives de logement pour l'Etat, M. Dao explique que:

- premièrement, le statut juridique de la coopérative en fait du logement non spéculatif. Les coopératives sont en effet 30 à 40% moins chères que le parc ordinaire locatif. Comme les coopératives ne versent pas de rétribution, le rendement qu'elles dégagent leur est directement reversé. Les coopératives n'ont pas de but d'enrichissement individuel. Elles n'ont donc pas d'intérêt à augmenter les loyers;
- deuxièmement, il existe un intérêt au niveau du portage social des projets. En effet les unités coopératives, à un degré plus ou moins grand, parce qu'elles comptent des coopérateurs qui participent financièrement, s'impliquent dans la gestion et l'exploitation de l'immeuble et apportent un soin particulier au bâtiment;
- troisièmement, dans le cas des coopératives, un opérateur privé investit à la place de l'Etat. Ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une fondation de droit public, qui, pour construire, doit être dotée par le Canton.

Une commissaire imagine que, comme l'Etat met à disposition un terrain qu'il loue, un certain bénéfice doit être dégagé au bout de nonante-neuf ans. Outre cet avantage, les coopératives mettent à disposition des logements bon marché, ce qui permet à l'Etat de faire des économies, dans la mesure où si plus de personnes trouvent à se loger à des prix accessibles moins demanderont de subventions. Elle demande si le retour sur investissement de l'Etat pour les coopératives a été chiffré.

M. Dao répond que cela n'a pas été chiffré en tant que tel. Il est indiscutable que la rente de superficie rapporte un bonus pour la collectivité, celle-ci rapportant deux à trois fois le prix du terrain de base. En termes de rentrée foncière, c'est donc intéressant. Mais, il faut mettre cet élément en balance avec les subventions cantonales ou communales allouées, qui relativisent quelque peu le profit réalisé. D'autre part, le bilan social s'avère également difficile à évaluer car il s'agit d'une considération qualitative. L'auditionné prend l'exemple du secteur des Ouches, où les fondations de droit public cantonales sont majoritairement propriétaires, mais où une coopérative a été introduite par la Ville, la CODHA. De l'avis de tous les habitants du quartier, les coopérateurs, très impliqués dans la vie de quartier, la rendent plus agréable.

Un commissaire se demande si un système de loterie a déjà été imaginé pour l'attribution des logements en coopératives. En effet, il s'agit d'un objet que le coopérateur ne quitte en général plus, car il n'y aurait aucun sens pour lui de trouver un logement plus petit où il paierait le double. Par ailleurs, cet objet peut également se transférer dans le cadre d'une succession. Dans la mesure où il s'agit d'une véritable rente de vie, il n'y a pas de raison que toutes les personnes, qui remplissent les conditions financières d'accès ne puissent avoir la chance d'y accéder. Un système de loterie pourrait ainsi être imposé par le superficiaire qui accorderait le terrain au propriétaire à cette condition sine qua non.

M. Dao répond que cela ne regarde pas l'Etat chargé de s'occuper du contrôle, mais relève de la compétence du propriétaire. L'Office genevois contrôle que les conditions d'accès soient remplies par le candidat. Mais il ne choisit pas les personnes soumises comme candidates. Qu'il y ait une loterie ou non ne changerait en rien le rôle d'autorité de contrôle de l'Etat. M. Dao ne voit pas où se situe le problème. Le propriétaire choisit les locataires qui doivent correspondre aux normes de la LGL. A ce titre-là, il n'y a donc pas plus de copinage dans une coopérative que dans les autres types de logements, à l'exception peut-être des fondations de droit public.

Un commissaire estime qu'il s'agit d'un élément distinctif important entre la coopérative et la fondation. Dans le cas d'une coopérative, l'Etat renonce au choix des locataires, qui s'effectue par la coopérative. Alors que dans le cas d'une fondation, le choix s'effectue sur la base d'une liste d'attente de la fondation.

Un commissaire souhaiterait avoir plus d'informations au sujet de la récente aspiration de l'Etat à essayer de subventionner ses propres projets à travers ses propres droits de superficie. Il cite l'exemple de la passerelle des Vernets sur laquelle l'Etat entend s'engager pour cinquante ans et estime que cette pratique constitue un frein à la construction de logements, particulièrement à celle de logements sociaux. En outre, il considère que les opérateurs sociaux, que ce soit les coopératives ou les fondations, ont besoin d'une distance afin de parvenir à faire tourner le plan financier.

M. Dao répond que c'est une bonne remarque. Il explique qu'il existe deux types de terrains de l'Etat. Les premiers sont les terrains simples où il n'y a pas de portage foncier à prévoir ni de portage de financement d'équipement, de dépollution par exemple. Cette première catégorie de terrains s'attribue facilement à des coopératives débutantes, dotées de peu de moyens financiers. L'Etat met toutefois à la disposition des coopératives un certain nombre de mécanismes financiers d'aide, par exemple des prêts aux coopératives et aux coopérateurs.

Dans le cas des projets actuels, qui présentent des complexités opérationnelles caractéristiques de la deuxième catégorie de terrain, comme le CEVA ou le PAV, les charges foncières sont élevées parce que ces projets requièrent l'achat

de matériel pour démolir le bâtiment et le décontaminer. Dans la mesure où ces dépenses sont acceptables par le plan financier, elles sont mises à la charge de l'opérateur en termes de préfinancement. Le plan doit pouvoir tourner et permettre d'arriver au plafond de loyer fixé par le Canton.

Des négociations sont en général entreprises entre l'opérateur, le superficiant et le superficiaire pour déterminer qui prendra en charge quoi et à quelles conditions. Le superficiant peut notamment décider d'abaisser la rente de superficie pour compenser l'effort de l'opérateur sur les préfinancements en coûts fonciers. En ce qui concerne la caserne des Vernets, si quelqu'un fait une offre, c'est qu'il estime qu'il peut gagner quelque chose dans cette opération.

Un commissaire relève que M. Dao a indiqué que, dans le cadre du contrôle financier des personnes qui habitent les logements, l'Office a accès à des données fiscales. Il se demande si cet accès est donné avec l'accord des personnes concernées ou s'il s'agit d'une pratique automatique.

M. Dao répond que cela est prévu par les baux LGL. En revanche il ne se souvient plus s'il s'agit d'un accès systématique ou selon les cas.

Un commissaire dit avoir connu le système HBM, HLM, HCM, mais ne pas vraiment saisir ce que sont les LUP. Il souhaiterait connaître la différence fondamentale entre ces types de logements.

M. Dao répond que la différence principale est la durée du contrôle. Ce dernier s'effectue sur une période de vingt-cinq ans pour les HBM, HLM et HCM, contre une période d'au minimum cinquante ans pour un opérateur privé et ad aeternam s'il s'agit d'un opérateur public. En outre, les types de financements prévus ne sont pas les mêmes. Des crédits d'investissements sont en effet prévus pour les LUP à la place des subventions. L'idée des LUP est de créer un parc pérenne de logements sociaux, qui, d'après la loi, devrait à terme atteindre 20% du parc locatif du canton.

Le même commissaire remarque que l'Etat peine actuellement à atteindre les 10%. Il relève qu'il aurait été possible de modifier les lois concernant les immeubles subventionnés en portant la durée du contrôle à X années au lieu des vingt-cinq ans initialement prévus. Il se demande donc ce qui justifie fondamentalement la création d'une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique.

M. Dao indique ne pas avoir été présent au moment du vote de la nouvelle loi en 2007. Contextuellement, ce vote intervenait après une période de vingt ans d'une guerre cantonale du logement entre les partenaires sociaux et immobiliers. Lors du vote sur l'accord sur le logement en décembre 2006, le politique a estimé qu'il était plus simple de créer une nouvelle loi, car à l'époque la LGL était soumise à référendum. Donc, si la LGL avait été modifiée, elle aurait dû passer devant le peuple, ce que le législateur ne souhaitait manifestement pas.

Actuellement des projets de fusion des deux lois (qui aboutira probablement courant 2015) sont en cours afin de simplifier le système.

Au commissaire qui demande quelle documentation est fournie aux personnes qui s'adressent à l'Office cantonal pour connaître ces différents types de logements, M. Dao répond que le DALE dispose d'un guichet. Les demandes sont enregistrées puis inscrites sur une liste d'attente des personnes qui répondent aux critères d'attribution. Dès qu'un logement se libère, il est proposé aux personnes correspondant aux critères, et qui figurent sur la liste. En revanche, c'est à l'opérateur que revient la mission de faire la promotion de son objet soit par la régie soit par le propriétaire.

Un commissaire constate que le système de convention donne l'impression d'une adaptation à chaque cas. Il se demande s'il ne serait pas plus simple de constituer une réglementation commune à tout un chacun, qui permettrait de préserver le principe d'égalité de traitement.

M. Dao explique que cette idée d'uniformisation rentre dans les travaux lancés récemment. Actuellement, la convention est uniquement utilisée pour la catégorie HM LUP, car celle-ci n'est pas prévue en tant que telle dans la loi. Il n'y a pas de raison valable de faire une convention HBM LUP en partant du principe que toutes les dispositions sont contenues dans la loi. S'il s'agit de prolonger le contrôle au-delà des vingt-cinq ans, une ligne suffit: «L'Etat s'engage à contrôler» sans nécessiter l'élaboration d'une convention.

Un commissaire indique que cet élément avait été soulevé par la commission pour l'étude de la proposition PR-1091 et demande comment cela se fait que ce projet fasse mention d'une convention LUP HBM.

M. Dao considère qu'annoncer une potentielle convention est un principe de précaution.

Un commissaire relève que la convention avait l'air d'être plus avancée qu'au stade de simple principe de précaution. Par ailleurs, il se demande si l'Etat, lorsqu'il travaille avec des coopératives, le fait avec des coopératives qui ont pour but la création de coopératives.

M. Dao explique que le Conseil d'Etat avait demandé en 2001 que les coopératives se fédèrent autour d'un organe pour éviter les demandes individuelles. Depuis, l'Etat travaille avec un groupement de coopératives où s'inscrivent les nouvelles et anciennes coopératives sans logements, qui cherchent des terrains pour construire du LUP. Jusqu'en 2011, date de la mise en place d'une politique qui favorise le développement des coopératives, l'Etat confiait aux coopératives membres du groupement la tâche d'émettre un préavis de sélection des coopératives. Un comité d'élection avait été formé ayant pour mission de sélectionner trois coopératives qu'il soumettait ensuite à l'Etat. Depuis 2011, l'Etat a pris la

main sur les attributions et accorde majoritairement aux coopératives des grands périmètres qui permettent chacune la construction de 50 à 100 logements.

Un commissaire constate que lorsque l'Etat traite avec une coopérative «mère», celle-ci n'a pas d'historique à proprement dit, puisque ce sont ses coopératives «filles», qui ont géré les projets. Il se demande donc si l'Etat se base sur les coopératives filles pour juger de la valeur de la coopérative mère, qui n'a, en soi, pas de substance.

M. Dao confirme que l'évaluation se fait sur la base des coopératives filles. Il explique que cela se déroule de cette manière, car souvent la coopérative mère finance ses petites. Cette façon de faire permet la centralisation des compétences et d'éviter, lors de la convocation d'une assemblée de coopératives, d'avoir à inviter toutes les coopératives filles avec leurs membres. Le sens de la coopérative, c'est d'avoir une gestion à l'échelle de l'immeuble. Ceci amène certaines coopératives à créer des succursales pour faciliter la gestion.

Suite à l'audition de M. Dao, le président ouvre les discussions et demande aux commissaires s'ils souhaitent d'autres auditions.

Un commissaire propose l'audition de COPROLO.

Une commissaire rappelle que la construction de logements se trouve au bout des travaux de la commission, et qu'il ne faudrait pas bloquer inutilement les projets avec d'autres auditions.

Une commissaire relève que la proposition sœur de la proposition PR-1091, qui a donné lieu à une attribution à la CODHA, est partie en commission des finances. Elle considère qu'il serait intéressant de connaître son état d'avancement.

Le président rappelle qu'historiquement les droits de superficie partent à la commission des finances puisque l'attribution de ceux-ci relève fondamentalement du domaine financier. Comme l'a rappelé M. Dao, la Ville de Genève, en tant que superficiant, pourrait envisager de mettre certaines clauses lors de l'attribution des droits de superficie, ce qui ne s'est jusqu'à présent pas révélé être la direction choisie. Lors du renvoi de l'objet en commission des finances, certains membres de la présente commission avaient suggéré que ce droit de superficie devait revenir à la commission du logement. En abordant la question de savoir comment améliorer, maximiser, orienter le droit de superficie afin de le rendre le plus intéressant possible en termes de logement, la commission du logement pourrait refuser un droit de superficie dans le cas où elle estimerait que la façon de mener un projet n'a pas de sens ou pourrait être améliorée. Ainsi, elle apporterait un regard critique non pas sur le droit de superficie lui-même, qui finalement n'est qu'un contrat de location, mais sur l'opérateur et ce que celui-ci apportera. Or, le

président constate n'avoir entendu à ce stade ni remarque ni suggestion allant dans ce sens. Personne n'a demandé l'ajout d'une clause qui imposerait au bénéficiaire du droit de superficie de construire un immeuble de 20 étages par exemple. La commission s'est penchée sur le fonctionnement des coopératives, mais pas sur le fonctionnement du droit de superficie, ce qui est tout de même étonnant.

Un commissaire relève que ce qui l'avait choqué dans la proposition PR-1091, c'est que, comme les parcelles sont relativement petites, il aurait été intelligent d'accorder les trois parcelles à une seule et même coopérative, ce d'autant plus que les deux parcelles de l'Etat sont séparées par celle de la Ville. L'Etat a accordé ses deux droits de superficie à COPROLO alors que la Ville a choisi COOPLOG, empêchant ainsi une économie d'échelle. Ceci a amené l'Etat à proposer par la suite un échange de parcelles, de façon à permettre à COPROLO de faire un seul et même projet sur les parcelles qui lui ont été accordées. Il souhaiterait que la commission se penche un peu plus sur ce problème. D'autre part, il déplore qu'une fois de plus la Ville ait manqué de coordination. Enfin, il ne trouverait pas inintéressant d'auditionner COPROLO.

Vote

Le président met au vote la demande d'audition de COPROLO.

L'audition de COPROLO est acceptée par 11 oui (1 EàG, 1 Ve, 2 S, 3 LR, 2 UDC, 2 MCG) et 2 abstentions (1 Ve, 1 DC).

Séance du 5 janvier 2015

Audition de représentants de la Société coopérative pour la promotion du logement (COPROLO): M. François Mohr, membre du conseil d'administration et pilote pour le projet de Soubeyran, M. Adrien Iseli, partenaire des immeubles COPROLO, M. Mauro Riva, secrétaire du conseil d'administration et architecte, et M. Samuel Baumann, président du conseil d'administration

Le président rappelle que la commission souhaite entendre des membres de COPROLO afin de mieux connaître cette coopérative et les projets développés pour Soubeyran, notamment celui présenté à la Ville dans le cadre de l'attribution du droit de superficie, qui lui a été refusé.

M. Baumann explique que COPROLO est une coopérative d'habitation à but non lucratif fondée en 1970. La coopérative compte aujourd'hui sept immeubles répartis dans le canton, qui représentent 250 logements. Ces immeubles, filiales jouissant d'une grande autonomie, sont chapeautés par une centrale, nommée COPROLO centrale.

M. Mohr explique que COPROLO s'est vu attribuer les deux parcelles de l'Etat à Soubeyran, parcelles qui ne sont pas attenantes. Suite à cette attribution, des discussions ont été entreprises avec la Ville en vue de rocares parcellaires, de manière à optimiser la construction. Sans succès. COPROLO a ensuite répondu à l'appel d'offre de la Ville pour le terrain se trouvant entre les deux parcelles de l'Etat, mais ne s'est pas vu accorder ce droit de superficie.

M. Riva ajoute qu'après l'attribution des deux parcelles de l'Etat à COPROLO, contact avait été pris avec la Ville en vue de faciliter l'exécution du projet initialement prévu par la coopérative, sur conseil du Canton. Le conseil d'administration, en charge de l'attribution de ce droit de superficie, a déclaré qu'il était exclu d'attribuer le terrain sans passer par un appel d'offre à candidature. COPROLO a donc monté un dossier présenté à la Ville. Entre l'attribution des parcelles de l'Etat et l'appel d'offre de la Ville, six à huit mois se sont écoulés.

M. Baumann précise que COPROLO a contacté la Ville en septembre 2012, et que l'attribution suite à l'appel à candidature s'est effectuée en mai 2013. Il explique que l'attribution à COOPLOG a provoqué une certaine amertume chez COPROLO, car cette décision a ôté la possibilité pour la coopérative de construire un projet global. Cette situation n'empêche toutefois pas COPROLO de traiter avec COOPLOG sans que cela ne pose de problèmes.

Un commissaire demande si le projet proposé à la Ville par COPROLO s'inscrivait dans la continuité de ce qui était prévu pour les deux parcelles de l'Etat ou s'il s'agissait d'un projet indépendant.

M. Riva explique que, dans un premier temps, l'idée était de construire un ensemble homogène. Après l'attribution à COOPLOG, des discussions ont été entreprises avec la Ville, l'Etat et COOPLOG en vue de trouver un accord. Les parties se sont finalement décidées pour une rocade des parcelles mètre carré pour mètre carré.

Un commissaire demande si cet ensemble avait été prévu sur les trois parcelles N° 1217, N° 1219 et N° 1220 (cf. Annexe 2).

M. Riva confirme.

M. Mohr précise qu'une autre rocade avait été suggérée dans un premier temps, entre la parcelle 1209 qui appartient à l'Etat et la 1219 (cf. Annexe 2), ce qui aurait permis d'obtenir trois parcelles attenantes.

Un commissaire demande si actuellement il s'agit d'une opération en collaboration avec COOPLOG ou de deux opérations distinctes.

M. Riva explique que le projet en cours d'élaboration est distinct de celui de COOPLOG. Les deux coopératives se sont toutefois entendues sur certains points

pour construire un ensemble présentant une certaine homogénéité. Les bâtiments n'auront pas forcément la même architecture, mais connaîtront une homogénéité volumétrique.

M. Iseli précise que, concernant la parcelle de la Ville, il devait s'agir d'un bâtiment indépendant des deux autres, puisqu'il s'agit d'un droit de superficie distinct, et que le bâtiment construit devrait pouvoir être détruit à la fin du droit de superficie, sans créer d'impact sur les bâtiments alentour.

Un commissaire demande si l'attribution à COOPLOG n'a tout de même pas un impact en matière de rationalisation des coûts. S'il avait été possible de construire des immeubles compacts, tout le monde n'aurait-il pas été gagnant?

M. Riva répond que, comme il s'agit d'une petite échelle (45 logements d'un côté et 15 de l'autre), il ne pense pas que cela ait une grande incidence. Il ajoute que le problème est plutôt de l'ordre administratif et constructif qu'économique. Il s'agit en effet pour les deux coopératives de faire preuve de coordination entre elles pour mener à bien leurs projets.

Le même commissaire demande si les deux coopératives ont pu se mettre d'accord au sujet des infrastructures communes.

M. Riva répond que c'est le cas.

Une commissaire demande s'il existe une différence entre le type de logements prévus dans chacune des coopératives.

M. Riva explique qu'autant sur les terrains de l'Etat que de la Ville, les immeubles construits seront des HBM soumis aux exigences de l'Office du logement. Il souligne la difficulté de réaliser des logements HBM, difficulté toutefois atténuée pour les coopératives qui présentent l'avantage de travailler au prix de revient.

Une commissaire demande aux auditionnés s'ils savent sur quels critères l'attribution de la parcelle de la Ville a été effectuée.

M. Riva explique avoir reçu une lettre l'informant que COPROLO n'avait pas été retenue pour l'octroi de la parcelle, mais que celle-ci ne contenait aucune explication quant au motif de cette décision.

M. Iseli ajoute que COPROLO se trouvait dans les trois derniers dossiers retenus par la Ville et a donc été auditionnée en vue de l'attribution.

Une commissaire relève que, dans un but de rationalisation, un échange entre la parcelle 1209 de l'Etat et la parcelle 1219 de la Ville aurait été proposé. Elle demande les raisons qui ont conduit à ne pas retenir cette solution relativement simple et logique.

M. Riva répond que la Ville avait affirmé à l'époque qu'un tel échange n'était pas envisageable, car il impliquait des démarches au niveau du Registre foncier trop conséquentes. Pour le nouvel échange proposé, les exigences de la Ville ont conduit à une rocade mètre carré pour mètre carré. Ces mètres carrés ne sauraient être confondus avec les droits à bâtir puisque ces derniers sont répartis selon le PLQ. Il ne comprend donc pas pourquoi le premier échange, qui aurait impliqué la même démarche que le second, a été refusé.

La même commissaire constate que cette audition laisse l'impression d'une certaine obscurité quant à l'identité des personnes qui prennent les décisions ainsi qu'aux critères appliqués pour les attributions de terrain à des coopératives.

M. Riva précise que les critères de sélection sont connus puisqu'ils font l'objet d'un dossier d'appel d'offres.

M. Baumann ajoute que ce qui reste inconnu, ce sont les raisons qui ont poussé la Ville à ne pas retenir la candidature de COPROLO. Le seul retour a eu lieu oralement par un membre de la commission d'attribution, qui a expliqué que la présentation de COPROLO n'avait pas été bonne. Elle n'aurait pas su mettre en avant le fait de s'être déjà vu attribuer les parcelles attenantes.

Un commissaire demande comment COPROLO pilote ses opérations de construction, c'est-à-dire si le mandat de construction est confié à un tiers ou si COPROLO gère elle-même le chantier.

M. Riva explique qu'un appel d'offres est lancé aux entreprises pour les travaux selon les critères usuels reconnus aussi bien par la Ville que par l'Etat, en vue de faire jouer une concurrence saine entre les entreprises. Le respect de ces critères permet notamment de limiter les problématiques liées au non-paiement de charges sociales. Les entreprises répondant à l'appel sont généralement de petite ou moyenne dimension. D'autre part, un groupe de pilotage, géré par M. Mohr, regroupe des coopérateurs intéressés par le projet. Le groupe de pilotage se compose d'«anciens» qui ont le vécu des coopératives et de futurs intéressés. Le problème auquel COPROLO se trouve souvent confronté, c'est la lenteur des procédures, qui conduit à des défections de la part de coopérateurs intéressés, leur situation familiale changeant dans l'intervalle.

A la question d'un commissaire qui demande si les coopératives de COPROLO sont bâties sur des droits de superficie, M. Iseli répond par la négative. Deux des coopératives se trouvent sur des terrains dont elles sont propriétaires.

Un commissaire demande si le fait qu'une coopérative bâtit sur un droit de superficie ou sur un terrain dont elle est propriétaire crée une différence sur le long terme.

M. Baumann répond que non. Il explique que dans les deux cas, les loyers n'ont pas augmenté depuis les années 1990. Il cite l'exemple de Luserna qui est

sorti du régime de l'Etat depuis une bonne dizaine d'années sans que cela ait une incidence sur le loyer.

Le même commissaire demande si cela ne fait pas tout de même une différence dans le sens où un terrain dont la coopérative est propriétaire finit par être amorti, ce qui pourrait permettre une baisse du loyer, alors que le prix de la mise à disposition du sol reste stable.

M. Riva explique que même le loyer des opérations récentes, qui datent de dix à quinze ans, ne devrait pas augmenter au moment de sortir du régime, car les taux d'intérêts actuellement peu élevés contribuent à ce résultat.

Un commissaire comprend qu'au vu de la différence de tailles des parcelles échangées, 892 m² pour la 1219 et 1048 m² pour la 1220, l'opération va s'effectuer mètre carré pour mètre carré. Elle demande comment va se dérouler cet échange.

M. Riva indique que, sur le plan, une bande sur le côté restera à l'Etat.

Un commissaire demande si une servitude est prévue sur cette bande.

M. Riva répond que formellement une servitude n'existe pas encore, mais des servitudes croisées sont prévues, notamment pour l'accès au garage.

Un commissaire demande si COOPLOG et COPROLO vont pouvoir démarrer en même temps leurs projets ou s'il y aura un décalage entre les deux, qui engendrera des complications au niveau de la coordination pour les infrastructures communes et coûtera donc plus cher.

M. Riva annonce que les deux dossiers vont être déposés conjointement début février. La coordination des projets va dépendre de l'entérinement des rocales par la Ville de Genève.

A la question d'un commissaire qui demande ce qui est prévu au niveau des infrastructures communes, M. Riva explique que l'accès au garage devrait se faire par la rue Soubeyran. La création de la rampe, qui devrait donner accès aux deux immeubles, nécessitera l'accord préalable de l'Etat. COPROLO souhaiterait obtenir cette autorisation au plus vite afin d'éviter une rampe provisoire, qui représenterait une charge conséquente en termes de frais.

Un commissaire demande quelles sont les attentes et critiques de COPROLO envers les personnes qui détiennent le pouvoir décisionnel dans les affaires des coopératives.

M. Baumann constate que les relations entre l'Etat et la Ville ne sont pas toujours simples, ce qui n'arrange en rien la problématique du manque de logements à Genève. Il souhaiterait plus de simplicité et rapidité dans les procédures.

En effet, des échéances plus courtes permettraient aux coopératives de logement d'investir sur des terrains sur lesquels elles pourraient construire rapidement, empêchant ainsi l'engagement de frais trop conséquents.

M. Riva ajoute que les coopératives ont besoin des collectivités publiques, mais qu'inversement ces dernières peuvent aussi s'appuyer sur celles-ci. Les coopératives rendent possible la mise sur le marché de logements de bonne qualité, tout en faisant participer des PME locales. Cela ne signifie toutefois pas qu'il faille créer des quartiers entiers de coopératives. Il estime que l'idéal pour une coopérative se situe dans l'ordre de 30 à 50 logements. Cette échelle est celle des filiales de COPROLO, à l'unique exception d'un bâtiment comportant 110 logements. COPROLO souhaiterait un éventail plus large de possibilités de réalisation tant avec l'Etat qu'avec d'autres collectivités publiques.

A une commissaire qui demande si COPROLO est liée à une régie privée pour la gestion de ses logements, M. Riva répond par la négative. COPROLO travaille depuis quarante ans avec la régie représentée par M. Iseli, qui gère ses immeubles. Il précise que les fonds de la régie ne sont pas mélangés avec ceux des coopératives. Chaque immeuble correspond à une filiale qui dispose d'une caisse indépendante et jouit d'une gestion autonome. Cette manière de procéder présente l'avantage d'une autonomie financière de gestion, mais aussi l'inconvénient de ne pas pouvoir faire bénéficier à une filiale dans le besoin des fonds d'une autre. La solution trouvée à cet inconvénient par COPROLO est celle des prêts entre coopératives avec des taux aussi bas que possible.

A une commissaire qui se demande si la gestion de COPROLO est similaire à celle de COOPLOG, M. Iseli répond que les deux coopératives fonctionnent selon le même modèle en ce qui concerne leurs filiales.

Un commissaire demande si un refus du Conseil municipal du droit de superficie à COOPLOG aurait pour conséquence de ralentir le projet de COPROLO.

M. Baumann répond que oui et ajoute que cette option n'est pas celle espérée par COPROLO.

A la question d'un commissaire qui demande quel est le montant de la rente annuelle sur un droit de superficie de l'Etat, M. Riva répond qu'elle se situe entre 4 et 5% de la valeur du terrain à l'Etat et est de 4% à la Ville.

Un commissaire précise qu'à la Ville le pourcentage appliqué varie en fonction de certains critères et un autre ajoute que ce chiffre peut descendre jusqu'à 3,5.

Une commissaire constate que sept immeubles construits en quarante ans n'est pas un chiffre énorme et demande quelles en sont les raisons.

M. Iseli évoque la difficulté de trouver des terrains et M. Riva ajoute que les procès-verbaux de COPROLO des années 1970 faisaient déjà état de ce problème.

Discussions

Un commissaire souligne un point relevé par les auditionnés concernant les économies. Même si la parcelle de la Ville avait aussi été attribuée à COPROLO, cela n'aurait rien changé par rapport à la nécessité de construire un immeuble séparé des deux autres. En effet, comme il s'agit d'un droit de superficie, la Ville pourrait exiger à son échéance que le terrain soit rendu nu. Le bâtiment doit donc pouvoir être détruit sans que cela ait une incidence sur ceux construits sur les DDP de l'Etat. Toutefois, l'attribution des trois parcelles à une seule coopérative aurait permis une économie d'échelle dans le sens où un seul groupement se serait occupé des trois entrées, de la peinture, des balcons, de la ferronnerie, des portes et d'encore bien d'autres choses.

Une commissaire relève que COPROLO avait demandé l'échange des deux parcelles 1209 et 1219, qui aurait permis d'obtenir trois parcelles de l'Etat, attenantes, et de pouvoir réaliser un seul immeuble. Elle ne comprend pas que cela ait été refusé, car à entendre les représentants de COPROLO, la situation actuelle semble bien compliquée. La commission n'ayant pas eu connaissance de cette proposition d'échange au moment de l'audition du magistrat et de ses Services (le 13 octobre 2014), elle estime qu'il serait utile de faire revenir M. Pagani pour lui demander des précisions sur le refus de cette proposition d'échange.

Un commissaire rappelle que la raison principale évoquée par M. Pagani pour justifier l'attribution à COOPLOG était que COPROLO ne semblait pas en mesure de réaliser du HBM. Il s'étonne de cet argument puisque COPROLO réalisera des logements HBM sur les parcelles de l'Etat.

Une commissaire précise que si COPROLO n'a pas reçu de justifications quant au refus de l'attribution, c'est parce que celles-ci doivent être demandées. A chaque adjudication, les soumissionnaires, qui ont proposé un projet, peuvent demander les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été retenus. Cela relève donc de la responsabilité de la coopérative.

Un commissaire ne s'explique pas la décision de la Ville, qu'il qualifie d'aberrante. Au départ, COPROLO avait élaboré un projet sur les trois parcelles. Celui-ci a dû être modifié après l'octroi de la parcelle à COOPLOG, ce qui représente des coûts non négligeables. Il serait parfaitement possible pour la commission de demander un changement d'attribution. Cette démarche ne serait pas dirigée contre COOPLOG, bien que le commissaire trouve dérangeant que la SPG s'attribue le droit de construire au travers de coopératives.

Un commissaire rappelle que, lors de leur audition, les représentants de COOPLOG avaient expliqué qu'il existe effectivement une proximité avec la SPG, car celle-ci aide COOPLOG, notamment pour l'avance de fonds propres. Toutefois, bien que les deux entités travaillent de concert dans la gestion des immeubles, la coopérative demeure indépendante de la SPG.

Un commissaire considère que des économies d'échelle pourraient effectivement être réalisées par l'attribution à COPROLO. En imposant des règles compliquées pour la construction, il constate que la Ville se montre pointilleuse. Par ailleurs, la bagarre fait rage à la Ville pour déterminer ce qu'il convient de faire à la fin du droit de superficie. Opter pour le versement d'une rente à la coopérative si celle-ci rend le terrain avec un immeuble? L'irrésolution de deux Conseils administratifs successifs sur cette question a conduit au blocage pendant plusieurs mois d'Artamis pour la Fondation. En effet, tant que le DDP n'était pas signé, il était impossible d'obtenir un crédit de construction. Le commissaire estime que la Ville complique inutilement la construction. COPROLO est une petite coopérative qui, pour maintenir la tête hors de l'eau, doit pouvoir démarrer son projet dans les meilleurs délais. Or, la coopérative attend depuis déjà trois ans! Le commissaire considère que cette proposition (PR-1091) pourrait servir à montrer au Conseil administratif que la Ville ne peut pas continuer à fonctionner de cette manière, alors que des options plus simples et moins onéreuses se présentent à elle.

Une commissaire pense aussi que l'attribution à COOPLOG plutôt qu'à COPROLO est aberrante. Néanmoins, un refus de cette proposition par la commission engendrera encore plus de retard, alors que les acteurs sont prêts à démarrer, puisque COOPLOG et COPROLO ont trouvé un terrain d'entente. Il lui semble donc délicat de refuser cette proposition. Mieux vaudrait l'accepter tout en donnant un coup de semonce en exigeant plus de cohérence dans l'octroi d'attribution d'un droit de superficie.

Une commissaire constate que la commission se retrouve une fois de plus devant le fait accompli. La commission n'avait en effet pas connaissance, au moment de l'audition de M. Pagani du 13 octobre, qu'un autre échange aurait permis d'accorder les trois parcelles attenantes à COPROLO. Ceci donne l'impression que les choses se font sous la table, et que la commission se retrouve ensuite prise en otage, dans le sens où si celle-ci n'avalise pas la décision de M. Pagani, elle sera jugée responsable de différer la construction de logements.

Un commissaire précise que d'après le PLQ, les propriétaires des cinq parcelles (1207, 1208, 1210 et 1211 (cf. Annexe 1) du bas du triangle, qui font la bordure de Soret, sont toutes (à l'exception de la 1209 qui appartient à l'Etat) détenues soit par des familles soit par des sociétés immobilières. Cette barre ne risque pas de voir des logements sortir de terre avant une quinzaine d'années, car les différents acteurs ne semblent pas vouloir entrer en matière. Si l'Etat s'est positionné à cet endroit, c'est parce qu'il a l'espoir de pouvoir grignoter du terrain en vue de lancer un projet dans le futur.

Une commissaire demande s'il ne serait pas possible d'utiliser la parcelle 1209 dans le cas d'un échange entre la Ville et l'Etat. Cette alternative permet-

trait d'attribuer une parcelle à une coopérative, comme COOPLOG, et d'obtenir une barre qui pourrait être attribuée à une autre coopérative, comme COPROLO.

Un commissaire explique que cela impliquerait pour la Ville de se retrouver avec une parcelle retaillée mètre pour mètre de façon particulière, au milieu d'autres parcelles. Dès lors, il ne serait probablement pas possible de construire un immeuble, même petit, sur cette parcelle. La Ville ne pourrait pas, en tout cas dans l'immédiat, créer de nouveaux logements.

Un commissaire souhaiterait revenir sur l'affaire COOPLOG / SPG. Il rappelle que COOPLOG compte actuellement huit immeubles, donc huit comités. Il relève qu'au sein de ces derniers, M. Barbier-Mueller est six fois président, une fois secrétaire et une fois membre, et que le nom de M^{me} Bakis-Metoudi y figure six fois. Ceci signifie qu'à la tête des comités de chaque coopérative se trouvent des membres de la SPG, alors que la régie est déjà la SPG. Ces membres ne sont pas présents uniquement dans le but de mettre l'affaire en route, car certains se trouvent dans ces conseils d'administration depuis quatorze ans. Le commissaire précise qu'il n'insinue pas qu'il y ait malversation, mais que, d'un point de vue éthique, cette omniprésence de la SPG lui pose un problème. C'est pourquoi il s'abstiendra de voter sur cet objet.

Une commissaire indique que lors de l'audition de M. Pagani, ce dernier n'utilisait pas le terme de coopérative pressentie, car il était clair pour lui que l'attribution avait déjà été réalisée, et qu'il n'y avait donc pas lieu de revenir dessus. Elle se souvient que la personne qui accompagnait M. Pagani, M^{me} Charollais, n'avait pas été capable d'exposer les critères d'attribution. Elle estime qu'il devrait exister des matrices d'évaluation, que le comité d'attribution devrait être en mesure de présenter. C'est pourquoi elle souhaite faire revenir M. Pagani ainsi que M^{me} Charollais.

Un commissaire remarque que le fait que l'affaire soit pressante constitue le bras de levier du Conseil administratif. La commission ne peut en effet pas décemment répondre à M. Pagani qu'elle refuse qu'il crée des logements parce qu'elle attend un projet satisfaisant. Si tel était le cas, la commission serait ensuite rendue coupable du blocage de la construction.

Une commissaire considère qu'il faut auditionner M. Pagani même si cela aura pour conséquence de retarder un peu le projet. Elle ne voit pas comment la commission pourrait s'opposer à cette proposition sans en faire pâtir tous les acteurs impliqués et suggère l'élaboration d'une motion qui permettrait de ne pas bloquer le projet tout en donnant un coup de semonce.

Un commissaire fait remarquer que COPROLO a peut-être fait une mauvaise présentation, comme cela a été mentionné par M. Pagani.

Un commissaire répond qu'une mauvaise présentation ne devrait pas coûter aussi cher.

Un commissaire se déclare sceptique par rapport à une nouvelle audition de M. Pagani. Ce dernier se contentera probablement de justifier ses prises de positions. Mais, d'un autre côté, il ne voit pas qui, mieux que M. Pagani, pourrait expliquer le financement des coopératives. Il est possible de voir en la personne de M. Barbier-Mueller un puissant personnage qui crée des sociétés écrans ou un généreux mécène qui s'investit pour financer les coopératives. Il estime toutefois qu'une nouvelle audition permettrait peut-être de faire toute la lumière sur cette affaire.

Un commissaire fait remarquer que si une personne décide de monter des sociétés écrans, elle ne va pas se nommer présidente de ces sociétés. Ce ne serait en effet plus des écrans si tout le monde sait qui est derrière. D'autre part, si M. Pagani s'énervait très probablement à partir du moment où il se sentirait coincé parce que ses arguments ne tiennent pas, il estime qu'il serait tout de même intéressant de comprendre ce qui a conduit à une situation aussi absurde. S'agit-il d'une vieille guerre Ville/Etat ou d'un accord?

Un commissaire considère qu'une motion n'aura aucun impact sur M. Pagani. Il faudrait que la commission ait le courage de modifier le projet de délibération pour que M. Pagani tienne compte de ce mécontentement.

Un commissaire explique que la modification du projet laisserait COOP-LOG sur la touche, car elle n'obtiendrait rien. Mais, avec la parcelle revenant à COPROLO, l'échange de terrain ne serait plus nécessaire.

Un commissaire répond que l'échange se justifie de toute façon sinon ils vont se retrouver de façon hypothétique avec deux pignons et une dent creuse au milieu.

Un commissaire dit qu'il faudrait faire un échange avec la parcelle 1209.

Un commissaire rappelle que l'échange avec la parcelle 1209 n'est pas le même cas de figure, car il n'est pas encore possible de construire sur ce terrain. Un tel échange empêcherait donc la Ville de pouvoir construire.

Un commissaire souligne que ce n'est pas l'Etat ou la Ville qui construit, mais en l'occurrence une coopérative.

Un commissaire explique que la Ville perçoit tout de même une rente pour le droit de superficie si celui-ci peut être attribué.

Un commissaire ajoute que la Ville ne construit plus en fonds propres depuis au moins une vingtaine d'années. Le transfert par les coopératives permet de ne

pas avoir d'incidence négative sur les comptes de la Ville et même de lui rapporter de l'argent.

Une commissaire se déclare favorable à une nouvelle audition du magistrat. Lors de la précédente, elle avait été étonnée de la composition du comité d'attribution – cinq fonctionnaires et un représentant du groupement des coopératives – et souhaiterait obtenir des explications sur celui-ci.

Un commissaire admet qu'il est tentant de taper du poing sur la table, mais que des logements sont à la clé de ce projet, et que la construction ne saurait être encore repoussée. Il estime que si des spécialistes ont pris une décision sur la base de critères (inconnus à la commission, mais peut-être bien définis) pour attribuer un droit de superficie, le magistrat devrait préciser ces critères qui permettraient de mieux comprendre la situation. Il votera donc pour l'audition de M. Pagani.

Un commissaire estime que la commission ne devrait pas se lancer dans un procès d'intention sur des bases futiles. Il rappelle qu'il appartient au Conseil administratif d'être le gestionnaire des affaires de la commune. La commission a, pour sa part, accompli son devoir d'investigation et n'a rien décelé de véritablement anormal. C'est pourquoi il ne s'opposera pas à la proposition PR-1091, mais ne contestera pas l'audition de M. Pagani.

Un commissaire, surpris que les servitudes ne soient pas mentionnées dans l'échange de parcelles, souhaiterait demander à M. Pagani ce qui est prévu pour les servitudes.

Votes

- demande au département de recevoir la matrice des critères de sélection pour l'attribution du DDP avant l'audition de M. Pagani, acceptée à l'unanimité;
- demande au département des servitudes à constituer, acceptée à l'unanimité;
- audition de M. Pagani et de ses services, acceptée à l'unanimité.

Séance du 19 janvier 2015

Audition de M. Pagani, accompagné de M^{me} Charollais, codirectrice de département, M^{me} Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité des opérations foncières, M^{me} Delegrange, gérante des opérations foncières

Le président rappelle que, d'après les éléments fournis pour l'attribution de DDP, octroyée finalement à une deuxième coopérative par rapport à celle que l'Etat avait sélectionnée, l'élément le plus important de la discussion reposait sur le fait que les arguments avancés par COPROLO, lors de sa présentation, n'ont

pas été suffisamment convaincants. L'argument principal consistait à dire que COPROLO n'avait pas fait beaucoup de HBM par le passé. Après avoir auditionné COOPLOG et COPROLO, la commission du logement souhaite obtenir plus d'informations sur les éléments pris en compte pour l'attribution finale.

M. Pagani signale qu'un comité de sélection a été mis en place sur la base d'un appel à projet, et que ce comité a fait son travail au mieux, ce qu'il a pu lui-même vérifier. Il rappelle le caractère aléatoire et non maîtrisable de certains choix. A posteriori, il y aura toujours des imperfections en mesure d'être soulevées. Il évoque qu'après avoir passé dix ans dans une fondation HBM à l'Etat de Genève, il s'est aperçu de la nature des appréciations qui sont avant tout humaines et, par conséquent, variables. Conscient des problèmes que pouvait soulever ce dossier, il a pu toutefois trancher grâce à deux éléments:

- le premier consiste à garantir la diversité d'appréciation. En effet, puisque nous sommes des êtres humains avec des préférences, il est souhaitable de changer les équipes au moins tous les trois ans afin de garantir une certaine mixité et une diversité dans l'offre des droits de superficie;
- le second élément consiste à se défaire d'a priori en sortant d'un schéma de classification, qui consiste à dire quelles sont les bonnes et les mauvaises coopératives en usant d'appréciations personnelles (politiques et/ou idéologiques). De plus, il n'existera jamais de critères ultrascientifiques pour faire les attributions. Il ajoute que c'est sans a priori avec un travail accompli sérieusement et correctement que le choix a été pris d'attribuer le droit de superficie à COOPLOG.

Une commissaire précise tout d'abord que le rôle des conseillers municipaux n'est pas de juger la qualité du travail des Services municipaux, mais que le questionnement de la commission du logement concerne le fait que l'Etat et la Ville, sur un terrain contigu, mettent en place deux processus qui aboutissent à deux mandataires différents. La question est de savoir s'il ne serait pas préférable qu'il n'y ait qu'une seule commission Etat/Ville avec deux terrains si proches. Elle s'interroge sur l'absence d'une réflexion politique, en amont, pour que les deux entités travaillent ensemble dans plusieurs domaines (social, logement, culture...) et sur la difficulté liée au Canton de travailler en commun avec la Ville de Genève.

Un commissaire précise que le questionnement repose sur la façon dont ce processus de sélection a été fait. En effet, le fait que deux tiers de l'immeuble ait déjà été attribué à une coopérative constitue un élément qui aurait dû être pris en compte dans l'attribution du DDP.

M. Pagani souligne que lorsqu'il est arrivé, huit ans auparavant, l'Etat et la Ville s'étaient réparti deux petits secteurs. Il insiste également sur l'importance de la politique de la Ville, comparativement à celle de l'Etat de Genève, et que

la commission du logement peut confirmer compte tenu des nombreux droits de préemption et des achats que la Ville propose. Il ajoute que d'une manière générale et dans la mesure du possible, il y a des tentatives de collaboration avec l'Etat, mais qui parfois n'aboutissent pas.

M^{me} Charollais affirme que, pour l'essentiel et avec succès, tous les efforts sont mis en œuvre pour créer une collaboration avec l'Etat sur les gros dossiers. Pour preuve, elle évoque le dossier du Carré Vert où l'intégralité du développement s'est faite de manière conjointe. Les deux coopératives et la fondation concernée ont été choisies de manière concertée. Le choix de ne pas confier ce projet à une seule entité repose sur une pesée d'intérêts entre la notion de diversité et la notion d'homogénéité. Elle évoque également la collaboration assidue sur le secteur de la gare des Eaux-Vives et, plus généralement, sur tous les projets d'importance stratégique.

De ce fait, si la collaboration n'est pas une option, il ne s'agit pas seulement de se mettre d'accord sur une seule entité constructrice, mais de travailler de manière concertée sur l'entier du développement du projet. En ce qui concerne le cas particulier de Soubeyran, la complexité des problèmes à résoudre n'a pas été considérée comme justifiant la nécessité d'avoir un seul et même constructeur. En effet, s'il était apparu, y compris dans le cadre de l'évaluation des différents candidats, que la coopérative en place montre des avantages notables, parce que déjà dans l'affaire, cela aurait constitué un avantage considérable. De plus, il y a souvent des constructions faites par différents opérateurs en zone de développement. Cela participe à une certaine forme de diversité. Donc de ce point de vue, il serait erroné de dire qu'il n'y a pas de collaboration avec l'Etat. Enfin, en ce qui concerne ce dossier en particulier, il existe une étroite collaboration pour déterminer la nécessité de travailler ensemble, ce qui peut être mis en commun et ce qui peut être traité séparément, sachant que le processus décisionnel et la mise en œuvre des décisions sont très différents entre l'Etat et la Ville.

Un commissaire se dit abasourdi qu'avec ces parcelles relativement petites (projet de 15 ou 17 logements), on n'ait pas réfléchi à quelque chose d'unitaire. L'argument d'une diversité est louable dans le cadre du Carré Vert, qui comporte des centaines de logements et dont les immeubles, non contigus, sont séparés sur le terrain. Toutefois, avec Soubeyran, il aurait été judicieux de simplifier en désignant une seule et même entité qui construise sur les trois parcelles. De plus, cela aurait permis de faire quelques économies d'échelle, puisqu'il s'agit de logements HBM. S'il ne va pas jusqu'à approuver la constitution d'une commission commune (Etat/Ville), il est nécessaire de prendre langue avec les autres partenaires (Etat ou privé) afin de faire quelque chose d'unitaire et d'intelligent et de permettre des économies. De ce fait, il marque son incompréhension que, suite à l'examen du dossier par la commission, aucune solution globale n'ait été choisie.

Un commissaire remercie M. Pagani pour avoir transmis à la commission du logement la matrice d'évaluation et insiste sur le fait que la façon dont M. Pagani et ses collaborateurs travaillent n'est pas contestée. Toutefois, si on peut rester politiquement «dans la mixité et dans la diversité» défendues par le magistrat, il faut savoir que les commissaires de la commission du logement ont trouvé la décision du comité de sélection incohérente. Il se demande si ce n'est pas à la politique de favoriser la cohérence et le bon sens au-delà du travail des Services. De plus, au sujet des problèmes techniques, il ne considère pas les problématiques de rampes communes et d'accès aux bâtiments comme étant mineures. Dans le contexte où l'Etat et la Ville sont souvent en bisbille dans les domaines de logement, des routes et des bâtiments, il ajoute, en tant que citoyen et représentant du peuple, qu'il est nécessaire d'examiner la gestion afin que la Ville et l'Etat puissent travailler de façon plus harmonieuse.

M^{me} Fauconnet souhaite revenir sur certains éléments de contraintes techniques. Elle avance que la Ville a émis la réflexion selon laquelle il serait judicieux d'échanger les deux parcelles (Nord/Sud, cf. Annexe 1, parcelles N° 1219 et N° 1209), afin que l'Etat soit maître dans son pré. Néanmoins, les discussions avec l'Etat n'ont pas tourné de manière favorable et cette hypothèse a été abandonnée. Ville et Etat sont donc restés ensemble dans la même barre d'immeubles. Toutefois, afin de pouvoir réaliser cette barre d'immeubles, il existe des contraintes technico-juridiques en droit de superficie. Compte tenu de ces contraintes, même si le droit de superficie de la Ville avait été octroyé à COPROLO, il faudrait tout de même lui octroyer un droit de superficie indépendant et distinct.

Il y a donc des contraintes techniques, qui génèrent l'obligation d'avoir un bâtiment que l'on pourrait théoriquement démolir, et qui correspond au droit de superficie octroyé, qu'il s'agisse du même bénéficiaire ou de deux bénéficiaires différents. De ce fait, puisque l'échange n'a pas pu être fait, la contrainte est bien réelle, quel que soit le bénéficiaire. Dès lors, il était important pour les membres de la commission d'attribution de rencontrer les porteurs du projet de COPROLO, puisque cette solution paraissait être la plus simple, en dépit de ces contraintes.

M^{me} Fauconnet dit avoir eu des contacts avec M. Riva, architecte et membre actif de la coopérative. Elle lui a alors indiqué qu'au niveau politique, le choix a été fait de ne pas octroyer de gré à gré directement à cette coopérative, et qu'il s'agirait d'ouvrir un appel à candidature auquel il pourrait postuler. Son dossier de candidature a été examiné avec intérêt, car outre le désir d'objectivité, la problématique de cohérence d'ensemble fut un élément à considérer. Ainsi, au regard des critères établis, qui portaient notamment sur le projet pour le site et la capacité à réaliser des HBM, d'autres candidats ont eu un apport plus convaincant. Suite à cela, un choix a été fait et proposé au Conseil administratif, qui, après avoir vu les éléments d'analyse, l'a validé. Il se trouve que COOPLOG, avec ses réalisations

de HBM déjà faites avec la Ville de Genève, a constitué un partenaire ayant un avantage supplémentaire sur cet aspect particulier.

Un commissaire demande si le choix le plus simple au départ était de procéder de gré à gré.

M^{me} Fauconnet répond par la négative. Le plus simple aurait été d'échanger avec l'Etat. En effet, tous les terrains auraient été à l'Etat et celui-ci aurait pu octroyer un seul droit de superficie cohérent.

Un commissaire demande si la Ville aurait alors renoncé à toucher une rente.

M^{me} Fauconnet répond qu'à terme, il aurait été possible d'octroyer une rente. Mais momentanément, elle mettait effectivement de côté la rente, car la réalisation de l'immeuble, qui se trouve sur la parcelle dont la Ville aurait été propriétaire en cas d'échange, aurait été reportée dans le temps pour des questions de droit à bâtir. Cette hypothèse a bien été évoquée, mais la Ville n'a pas abouti à un résultat convaincant avec l'Etat.

M. Pagani pense que de dire que travailler avec COPROLO relève du bon sens constitue une erreur. Il affirme que la commission du logement lui aurait alors reproché de pas avoir mis un appel d'offres ouvert pour permettre à tout un chacun d'obtenir ses droits de superficie. Ouvrir un appel d'offres public a été pour lui de l'ordre de l'obligation. Ensuite, le meilleur a tout simplement gagné. Il s'agit d'une logique démocratique, qui présente aussi ses inconvénients.

M^{me} Charollais soutient les propos de M^{me} Fauconnet sur la question foncière et la considère comme étant essentielle. Elle considère que l'octroi des droits de superficie sur trois terrains, dont les propriétaires sont différents, à une seule et même entité, est une demi-mesure. Elle souligne la nécessité impérative, dans une logique de droit distinct et permanent, de dissocier les objets d'une manière complète, que ce soit en termes immobiliers, de construction ou administratifs (avec des logiques de perception des rentes différentes de l'Etat à la Ville). Selon elle, la vraie et juste solution, extrêmement simplificatrice, aurait été celle d'échanger le foncier et d'avoir ainsi une entité bénéficiaire d'un droit sur un terrain dont l'entier appartient à une seule et même entité. Toutefois, cette solution n'est pas aussi bonne qu'elle n'y paraît, dans la mesure où les questions qu'il faut résoudre avec deux entités superficielles demeurent quasiment entières, car les questions doivent demeurer distinctes entre deux percepteurs par exemple, et avec ce qu'il advient à l'échéance au niveau du droit de retour notamment. Ainsi, ces éléments, qui doivent être prévus dans un contrat, font qu'il aurait fallu, de toute façon, considérer les choses comme étant deux entités distinctes.

Un commissaire précise que la commission du logement n'a ni émis la volonté de ne faire qu'un seul immeuble ni évoqué qu'il fallait oublier le droit de

superficie pour le donner à l'Etat afin de faciliter le processus. Il ajoute qu'il n'a jamais été dit non plus que les services de M. Pagani fussent bons pour faire une matrice, mais incapables de faire la perception de la rente avec les deux entités que sont l'Etat et la Ville. Enfin, il a été entendu qu'il fallait que le bâtiment soit séparé, et, de ce fait, il n'a pas été demandé non plus de faire une seule enveloppe. Mais, il s'interroge encore sur le fait que, pour 15 logements, il y ait eu besoin de constituer une commission de six ou huit personnes, qui a auditionné, rempli des papiers et fait des rapports, alors que finalement, une grande partie de ce même travail avait été fait au niveau de l'Etat.

M^{me} Fauconnet répond qu'au niveau de l'Etat, c'est le Groupement qui a attribué.

Une commissaire relève que la commission était constituée d'une personne pour le Groupement des coopératives et de cinq personnes de l'administration. Elle s'interroge sur la répartition des services et souhaite comprendre comment, par qui, et sur quels critères les décisions sont prises. Elle se dit également surprise d'entendre dire que COPROLO n'avait pas assez bien défendu son dossier et souhaite obtenir des précisions à ce sujet.

M^{me} Fauconnet dit que six coopératives ont présenté des dossiers qui ont été analysés selon la matrice communiquée aux commissaires. Elle rappelle que ces éléments d'analyse avaient trait aux éléments de qualité pour postuler, tels la structure, les statuts, l'organisation, s'il y a un siège à Genève ou encore si le but est non lucratif. D'autres éléments avaient trait à l'organisation, aux personnes de référence, aux projets antérieurs et au projet lui-même. Ces éléments sont également utilisés par l'Etat ou la Ville de Lausanne. Il s'agit d'une structuration qui s'aggrave au fur et à mesure des expériences des uns et des autres, dans une perspective d'amélioration constante. Si certaines candidatures ont été clairement insatisfaisantes, pour d'autres il a été difficile de les départager.

Les trois candidatures, qui correspondaient le plus aux attentes, ont été retenues et auditionnées. Lors des auditions, les candidats devaient présenter leur concept général aux niveaux social, environnemental et développer leurs expériences, leurs souhaits, la manière dont ils comptent s'organiser pour la construction et la gestion ainsi que l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et de l'équipe de projet.

A titre d'exemple, COPROLO, en particulier, n'a fourni que peu d'éléments par rapport aux ressources humaines et l'organisation du projet. Ainsi, le but de ces auditions consistait à compléter les informations non exhaustives apparaissant sur format papier. Quant au choix des personnes qui faisaient partie du comité, il y a eu des discussions de longue date entre M. Pagani et le Groupement. Compte tenu de l'expérience des personnes au sein du Groupement, il a été intéressant de

voir de quelle manière elles abordaient ce processus. De plus, elles connaissent bien les fonctionnements des coopératives, puisqu'elles sont elles-mêmes dans des coopératives. Enfin, en ce qui concerne les fonctionnaires qui ont participé, ils avaient une expérience de gestion. Il y avait également un représentant du Service d'urbanisme.

Un commissaire ne parvient pas à déterminer, à partir des dossiers en sa possession, laquelle des trois coopératives restantes serait la meilleure. Il estime que les évaluations énoncées par M^{me} Fauconnet se révèlent plus complexes que de devoir réaliser un droit de superficie à une seule coopérative avec deux partenaires, à savoir l'Etat et la Ville. En effet, il lui semble plus simple de régler cette problématique sur le plan juridique que sur le plan de la construction. De plus, il reprend une information de M^{me} Fauconnet selon laquelle l'Etat, dans certains cas, délègue la prise de décision du choix de la coopérative au Groupement. Dès lors, il ne comprend pas pourquoi la Ville ne pourrait pas faire de même. Il rappelle qu'à partir du moment où une coopérative est membre du Groupement, il s'agit d'une coopérative sans but lucratif, qui ne transformera pas ses appartements en PPE.

Une commissaire s'indigne des dépenses inutiles que constitue ce travail à double. L'argent et les forces de travail mobilisés pourraient être servis pour autre chose. Elle se dit contrariée que l'Etat ait refusé des solutions simples comme l'échange de parcelles.

M. Pagani pense que s'il a été élu, c'est pour exprimer un point de vue, le faire valoir et mener une politique pour laquelle il a été élu. Ainsi, il rappelle avoir proposé, dans un premier temps, un échange. Mais cet accord n'a pas marché. Dans un second temps, il a décidé, en toute conscience, d'ouvrir un appel d'offre. En effet, il n'a pas souhaité attribuer au Groupement les yeux fermés, car l'obligation de suivre la décision d'un jury est inhérente à sa constitution. Selon lui, cette proposition lui semble être la plus démocratique et la plus transparente possible. Il insiste toutefois sur le fait qu'il n'est pas infaillible, et qu'il peut toujours se tromper. C'est avec regret qu'il affirme que, selon lui, pour l'instant, il s'agit de la meilleure des moins mauvaises décisions.

Un commissaire voudrait revenir sur un point, à savoir la non-existence de COOPLOG dans un certain sens. En effet, dans ce cas, c'est la SPG qui sera chargée de construire l'immeuble, de gérer la coopérative et d'en faire la gestion en tant que régie. Puisqu'il s'agit d'un prête-nom, il lui paraît étrange de discuter de COOPLOG alors que l'affaire sera menée par la SPG.

M^{me} Fauconnet répond qu'il s'agit effectivement de la SPG. Leur concurrent direct, COPROLO, a d'ailleurs également indiqué qu'il travaillerait avec la régie Iseli. Dès lors, cette coopérative est également une «coquille vide» dans le sens

où COPROLO faïtière génère et constitue des COPROLO locales pour ses opérations, comme à peu près toutes les faïtières de coopératives. Selon elle, en termes de processus, tout cela est à peu près équivalent.

Le même commissaire conteste cette équivalence dans la mesure où Iseli va gérer en tant que régie, mais ne va ni construire ni piloter la construction. De plus, celle-ci ne sera pas représentée dans le comité d'administration de la coopérative. Or, dans le cas de COOPLOG, on retrouve les mêmes personnes à tous les niveaux, puisqu'ils gèrent la coopérative en tant qu'entité coopérative et font la régie.

Un commissaire précise que COOPLOG n'a pas caché et a même spécifié que la SPG fournissait les fonds propres dans un premiers temps. De ce fait, si ce point ne le dérange pas spécialement, il admet qu'on puisse être surpris de ce mode de fonctionnement pour une coopérative, retenue par la Ville, qui plus est.

M. Pagani exprime son incompréhension et dit qu'il faudrait alors les évacuer du Groupement. Il ajoute qu'à son arrivée, la Ville n'avait pas de relations avec le Groupement. Il y a cinq ou six ans, il a négocié la mise en place d'un processus dans lequel le Groupement est invité à proposer une personne. Dès lors, un jury est créé et un appel d'offres lancé. Ensuite, la Ville prend des gens qui lui sont présentés, et qui font partie du Groupement. Il conclut qu'il est nécessaire de «faire le ménage» là où il doit être fait. Enfin, il rappelle que ces attributions sont faites par des êtres humains avec leurs affinités propres, et que la seule façon de garantir la diversité est de modifier la composition de ces jurys tous les cinq ans par exemple. Il ajoute qu'il est tout à fait possible de faire des erreurs lors d'une prestation à un moment donné, sans être mauvais. Toutefois, dans le cas présent et compte tenu de toutes les explications qu'il a reçues et communiquées aux commissaires, le travail a été effectué dans les règles de l'art. Mais, si le Conseil municipal juge qu'il doit être refait, il en sera ainsi. Toutefois, outre le fait de perdre encore passablement de temps, il ne saurait dire si les opérateurs qui ont les deux allées seront choisis, à moins de changer de système. Il ajoute que pour lui, ça doit être COOPLOG. Ce choix s'impose. Car, à un moment donné, il est nécessaire de faire un choix. Et, si ce choix n'est pas fait, cela entraînerait une perte de temps considérable. Il ne s'agit donc pas pour lui de la meilleure décision, mais plutôt de la moins mauvaise.

Un commissaire exprime son désaccord avec les propos de M. Pagani. En tant que politique, le choix incombe à ce dernier. Il ne s'agit pas d'accepter un règlement ou le travail des administrations sans les remettre en question ou d'en dénoncer l'incohérence.

M. Pagani dit pourtant avoir été convaincu par les arguments fournis par ceux qui ont sélectionné cette coopérative. De plus, il reprend les propos de M^{me} Cha-

rollais, qui consistaient à dire que les problèmes techniques ont bien été résolus. Il note également qu'il existe des inconvénients par rapport à la symbiose entre des terrains de l'Etat et des terrains de la Ville, au niveau des constructeurs et au niveau des droits de superficie à titre d'exemple. Cependant, dans la mesure où un cadre a été fixé par une commission de sélection, ainsi que par l'ouverture publique d'un appel d'offres, il est nécessaire de se tenir à ce cadre. Si le premier choix ne convient pas, il n'est pas possible de prendre le deuxième. Dès lors, il faudrait recommencer tout le processus.

Un commissaire évoque la question des «servitudes nécessaires», mentionnées dans le texte de la proposition, mais qui n'apparaissent pas dans la proposition. Il aurait aimé obtenir des précisions à ce sujet, y compris sur les servitudes croisées, mentionnées.

M^{me} Fauconnet explique qu'une fois le projet réalisé, cette phrase type permet d'octroyer une servitude de passage sur la rampe ou une servitude de chauffage par exemple. Mais, à ce stade, il n'y en a pas dans la mesure où les futurs bénéficiaires du droit de superficie n'ont pas encore développé leur projet, puisqu'ils ne sont pas sûrs que la parcelle leur sera attribuée. La seule chose claire dans les discussions en cours concerne l'écopoint qui vraisemblablement se situera sur le domaine public et accessible à tous ces immeubles.

M. Paganì ajoute que les servitudes croisées constitueront une facilitation entre voisins et non une complication. Enfin, il précise qu'il n'y a pas d'affaire réhibitoire sur la question des servitudes et des droits de passages, mais ces questions seront traitées ultérieurement.

Discussion

Un commissaire se dit dubitatif, car il espérait obtenir de nouveaux éléments suite à cette seconde audition. Mais il ne comprend toujours pas les éléments qui ont motivé la décision et se trouve emprunté pour poursuivre la discussion. Il estime que les éléments fournis sont légers pour une sélection. Il s'interroge sur l'incapacité à transmettre cette information de façon claire et pertinente à la commission et s'étonne de la faiblesse des arguments de M. Paganì habituellement plus convaincant.

Une commissaire souligne l'échec de la conclusion d'un échange lors des négociations avec l'Etat. Elle pense qu'il serait intéressant de discuter avec les personnes impliquées dans la négociation afin de connaître les motifs de ce résultat. C'est pourquoi elle demande une audition des personnes de l'Etat, en ajoutant que les mêmes problèmes se posent dans les cas des attributions à COPROLO et à COOPLOG, compte tenu du fait qu'il y a deux droits de superficie.

Un commissaire précise que les immeubles ne sont pas espacés puisqu'ils se touchent. Formellement, ça ne peut pas être une barre, même si ça y ressemble, car si un immeuble doit être abattu, les deux autres doivent tenir debout, quel que soit le bénéficiaire du droit de superficie.

Une commissaire estime que si l'Etat et la Ville acceptaient de reconnaître l'absurdité de faire le travail en double, cela permettrait de corriger les projets futurs et elle en serait satisfaite. Toutefois, ni l'Etat ni la Ville ne semblent aller dans ce sens. Désappointée, elle dit que refuser le travail fourni jusqu'à présent impliquerait de dépenser encore plus d'argent public pour refaire une attribution. De ce fait, elle dit se trouver dans un dilemme, car fondamentalement elle souhaiterait sanctionner, mais cela sanctionnerait aussi la population.

Un commissaire pense que de ne rien sanctionner aurait pour conséquence de valider un état de fait et de ne jamais faire évoluer les choses.

Un commissaire approuve ce dernier propos et ajoute qu'il y aura un délai différencié qui complique les travaux, puisque les projets ne démarreront pas en même temps, étant donné que COPROLO est prête, contrairement à COOPLOG. Cela étant dit, il ne parvient toujours pas à faire une différence notable, entre les deux coopératives, qui justifierait le choix de l'attribution, compte tenu des documents reçus, et ne comprend toujours pas quels ont été les éléments déterminants pour attribuer le premier choix à COOPLOG. Surtout que COPROLO est plus ancienne et expérimentée et a déjà travaillé avec la Ville de Genève. Elle a un immeuble à l'avenue De-Luserna.

Un commissaire dit que M^{me} Fauconnet a laissé échapper que COPROLO ne constituait pas même le deuxième choix. Il regrette que cette information, ainsi que les arguments des régisseurs lors d'auditions, ne ressortent pas dans les informations reçues à la commission du logement.

Un commissaire ne comprend pas pourquoi il faudrait valider ce droit de superficie.

Un commissaire émet l'hypothèse selon laquelle il s'agirait de donner une chance à une entreprise qui n'avait pas beaucoup de DDP.

Un commissaire, rappelant que les auditions ont eu lieu en avril 2013, s'insurge de la longueur du processus de décision de la part de la Ville. Selon lui, si on ne peut pas construire de logements à Genève, c'est parce que la Ville tatillonne sur les contrats. Ainsi, il s'agirait soit de modifier l'article 2, soit de refuser cette proposition et d'émettre un nouvel appel d'offre, en admettant que les deux parcelles d'Etat ont été attribuées à une autre coopérative. Il insiste toutefois sur l'importance de donner un délai afin que le processus ne s'étale pas trop dans le temps. En outre, il ne comprend toujours pas le refus de M. Pagani

de déléguer à une fondation (comme le fait l'Etat). Selon lui, M. Pagani refuse de prendre cette décision, car il souhaite rester fidèle au choix formulé par son groupe d'évaluation. En conclusion, il pense qu'il est préférable de modifier cette proposition.

Une commissaire admet ne pas être enchantée par cette proposition. Quant à choisir de revenir en arrière, cela ne lui paraît pas réaliste et constituerait une perte de temps pour la construction, puisque le projet est prêt à démarrer, et que COPROLO est déjà en train de collaborer pour cette réalisation. Aussi, elle se demande s'il est possible que la commission du logement élabore une résolution sur la façon dont les décisions, en matière d'attribution de parcelles, sont prises. Elle souligne aussi le caractère inégalitaire du comité composé de cinq fonctionnaires et d'un représentant du Groupement. De ce fait, il est plus important de réfléchir à qui va choisir et de mieux équilibrer le comité.

Un commissaire dit comprendre la préoccupation qui consiste à vouloir démarrer le chantier et construire. Toutefois, il dit avoir été heurté de constater que, nonobstant que la commission du logement ait fait part des incohérences soulevées à l'administration, la position ait été bétonnée par le magistrat. Aujourd'hui, la commission du logement a tous les éléments pour prendre position et dénoncer par un message fort l'incohérence de la Ville. De ce fait, son parti n'a pas de remords quant à la décision qui pourrait être prise pour sanctionner et corriger ce dysfonctionnement.

Un commissaire dit se trouver dans une situation de totale incompréhension. Au vu du manque d'explications convaincantes, il en arrive presque à la conclusion que les décisions ont peut-être été trafiquées. En effet, en dépit des auditions, rien ne permet de saisir l'évidence des choix opérés. Il constate que la commission du logement se trouve face à une situation désagréable compte tenu du levier exercé par le Conseil administratif, et qui consisterait à reprocher à la commission du logement de bloquer du logement. De fait, il serait en accord avec la décision de bloquer 15 logements, dans le but d'essayer de faire évoluer et améliorer la procédure d'attribution du logement. De plus, il se heurte une nouvelle fois à l'incompréhension face à l'intervalle de deux ans qu'a nécessité le processus de décision depuis les auditions des trois meilleurs candidats.

Une commissaire précise qu'en début 2013, il était encore question de négociations en vue de rationaliser la construction, que rien n'avait été décidé, et que la négociation avec l'Etat n'était pas encore claire.

Une commissaire se questionne sur le fait de savoir si ce type d'attribution est soumis au Règlement sur la passation des marchés publics (RMP). De plus, elle dit que la question de la rente foncière, qui semble abstraite, a été peu évoquée. Elle s'interroge sur le montant de la rente.

Un commissaire précise que le prix au mètre carré est à peu près standard. Quant à la surface constructible de la parcelle, elle est définie dans le PLQ. En définitive, la seule chose qui pourrait varier est le taux alors que la rente n'est pas définie en fonction de l'appartement. Il y aura une surface brute de plancher, une surface de la parcelle qui sera multipliée par 688 francs et divisée par un taux de 5%. D'après le calcul, il obtient un résultat d'environ 54 000 francs par an, soit 3591 francs par appartement et par an.

Une commissaire certifie alors, au vu de ces montants, qu'ils ne seront pas soumis au RMP. Elle souligne l'intérêt de ce point, puisque, si la Ville n'est pas soumise au RMP, elle peut faire du gré à gré et attribuer à COPROLO comme elle le souhaite.

Un commissaire dit que, compte tenu des informations révélées lors des auditions, la Ville avait la possibilité d'attribuer un droit de superficie directement à COPROLO. Toutefois, dans une volonté de transparence, elle a choisi d'écarter cette possibilité et a préféré lancer un appel d'offres au niveau de la procédure d'attribution. De plus, il ne pense pas que la Ville soit soumise au RMP, car la commune n'est pas en train d'acheter quoi que ce soit. En effet, à ce stade, la Ville laisse à un tiers la possibilité de construire sur le terrain, moyennant une rente. De ce fait, elle ne dépense rien, elle encaisse. Il ajoute qu'à terme il serait possible de se poser la question de savoir dans quelle mesure ça devrait être soumis au marché public au début, si dans cent ans il existe une clause dans le DDP, qui force la commune à dédommager le bénéficiaire du droit de superficie. Cela afin de s'assurer que ces bénéficiaires aient construit dans des conditions qui font que la Ville n'aurait pas à payer une rente trop élevée par rapport à ce qui aurait pu être fait aujourd'hui. Il ajoute que le jour où la Ville devra potentiellement payer l'immeuble lui-même, le montant sera supérieur à 100 000 francs selon la clause dans le DDP.

Un commissaire ajoute qu'il n'est pas en possession d'éléments suffisamment pertinents pour affirmer qu'il s'agit d'un abus de droit manifeste qu'il faut sanctionner.

Un commissaire affirme que la commission du logement n'a jamais évoqué l'abus de droits, mais plutôt de la façon d'attribuer le DDP. En effet, la majorité de la commission du logement estime que la manière de procéder n'est pas convaincante. Certains ont l'impression que la commission d'attribution n'a pas fait preuve de bon sens dans l'attribution du tiers d'un bout d'immeuble. Et ceci compte tenu du fait que le bénéficiaire du droit de superficie des deux parcelles d'à côté était une autre coopérative qui, potentiellement, offrira les mêmes choses, et qu'il aurait été plus judicieux de lui donner le tiers manquant.

Un commissaire ajoute que deux années de procédures auraient été économisées!

Un commissaire pense qu'il serait intéressant de refuser cette proposition, et de défendre ce refus en plénière. Cette position montrerait d'une façon claire notre désaccord avec la manière dont a procédé M. Pagani dans ce dossier.

Une commissaire propose, avant de procéder aux votes, d'auditionner les personnes de l'Etat avec lesquelles M. Pagani a négocié puisque M. Pagani et ses services nous ont confirmé lors de leur dernière audition qu'ils avaient abordé cette proposition d'échange avec le Canton, et qu'il ressortait de leurs propos que c'était plutôt le Canton qui aurait fait en sorte que ce ne soit pas possible.

Le président propose d'écrire à M. Vinh Dao du DALE, directeur de la planification et des opérations foncières, pour obtenir plus d'informations au sujet des négociations qui auraient eu lieu avec l'Etat de Genève. Puis, suivant les réponses reçues, la commission du logement pourrait toujours auditionner les personnes de l'Etat directement impliquées dans les négociations avec M. Pagani.

Le président passe au vote sur la proposition de contacter M. Vinh Dao, acceptée à l'unanimité.

Réponses données par M. Dao au courrier du président

A la question concernant l'échange des parcelles 1219 (propriété de la Ville) et 1209 (propriété de l'Etat), qui aurait permis au Canton de détenir l'intégralité de la barre d'immeuble, M. Vinh Dao a indiqué qu'il n'est en poste que depuis 2013, et que c'est peut-être un point qui avait été traité avec son prédécesseur. Il ajoute que, pour sa part, il aurait tout de suite accepté cet échange. Par contre, il se souvient que la Ville avait demandé un échange entre les parcelles 1219 et 1217 (la parcelle de la Ville se serait alors trouvée au milieu du PLQ plutôt qu'en bordure), échange que le Canton avait effectivement refusé, échange qu'aucun des auditionnés n'a mentionné.

Séance du 2 février 2015

Le président revient sur la question de l'«abus de droit», soulevée lors de notre dernière séance. Pour lui, il s'agit surtout d'un problème de mode de fonctionnement. Sur ce dossier, il questionne le processus de décision et le cheminement de l'information. Sans remettre en question le travail de l'administration municipale, il s'interroge sur l'adéquation du principe de «diversité» pour un objet de 15 logements, qui se joint à une barre de deux autres allées. Est-il normal, pour un objet comme celui-ci, que la proposition du Conseil administratif soit inscrite plus d'un an après les auditions? Est-il normal que la moitié des documents manquent lorsque la commission du logement demande la matrice

décisionnelle complète? Pour un objet qui n'a pas l'importance du Carré Vert, ne pourrait-on pas économiser de l'argent et du temps en faisant autrement?

Un commissaire est aussi d'avis que la documentation fournie est lacunaire et ne permet pas de comprendre le processus de sélection des coopératives candidates. De surcroît, au vu des informations fournies par M. Vinh Dao, il est convaincu que tout n'a pas été dit à la commission du logement ou alors mal dit. Sans vouloir critiquer le travail de l'administration, il est d'avis qu'il faut saisir l'occasion, ici, de dénoncer ces procédures trop longues. C'est pourquoi il est tenté de refuser la proposition PR-1091, afin de forcer les Services de la Ville à chercher des solutions en vue d'un échange de parcelles sans que ça tourne au bricolage. Revenant sur les explications de M^{me} Fauconnet, il ajoute qu'il ne serait pas si compliqué, techniquement, de démolir l'un des immeubles de ces parcelles tout en gardant les autres.

Un commissaire note que la commission du logement a fait l'effort de comprendre comment ça fonctionne et a pu constater que cela ne fonctionne pas. Il a l'impression que les Services de la Ville suivent le principe de mixité/diversité voulu par le magistrat Rémy Pagani, dont le seul but est de se distinguer du Canton et d'alimenter leur rivalité, quitte à sacrifier la cohérence des projets. Nos véritables enjeux sont la cohérence, la rationalité et l'économie et non de suivre le jeu du magistrat. C'est pourquoi il refusera catégoriquement la proposition PR-1091 et profitera de l'occasion pour dénoncer la longueur des procédures et ces commissions de fonctionnaires, éloignées des préoccupations des citoyens.

Une commissaire, bien que partageant les réserves exprimées au sujet du choix de la coopérative COOPLOG, de la procédure suivie et de l'arsenal déployé pour ce projet, ne souhaite pas entrer dans un procès d'intention du magistrat Pagani. Elle fait observer que, dans sa relation avec la municipalité, le Canton pourrait aussi alléger ses procédures. Elle observe que les deux coopératives impliquées dans cette transaction se sont dites prêtes à démarrer ce projet et à travailler de concert. Faut-il donc en rajouter et bloquer un projet de 17 logements pour donner un signal politique, qui pourrait ne pas être compris de la population? Plutôt que de retarder encore ce projet, elle suggère d'inscrire les remarques de la commission du logement dans le rapport ou une motion. Les socialistes voteront donc la proposition PR-1091, même si ce sera du bout des lèvres.

Un commissaire fait observer que c'est précisément l'envergure limitée du projet qui permettrait à la commission du logement de saisir l'occasion de râler, voire de bloquer le projet lui-même. Avec un grand ensemble, l'enjeu serait différent. Il rappelle que la coopérative retenue pour les deux parcelles de l'Etat avait approché la Ville pour demander le troisième lot. La Ville avait alors répondu qu'elle allait organiser un appel d'offres. Cela a duré un an et demi, durée pendant laquelle rien ne s'est passé. A qui serait tenté de reprocher à la commission du

logement de bloquer un projet de logement, il répond que la Ville, elle-même, n'a pas tout fait pour faire avancer ce dossier. A son avis, si la parcelle de la Ville avait été cédée en dehors des procédures, mais dans un esprit de cohérence, M. Pagani aurait sûrement répondu de manière convaincante aux éventuels reproches de favoritisme, alors qu'ici, où il assure avoir suivi les procédures, il ne s'est guère montré convaincant. Par ailleurs, il ne croit pas à l'efficacité d'une note dans le rapport ou d'une motion. Par contre, en retardant le projet de quelques mois, le message passera.

Un commissaire ne partage pas la sévérité de certains préopinants. Le magistrat a choisi de confier ce dossier à une commission d'attribution, qui a donné un préavis qu'il a décidé de suivre. On peut ne pas être d'accord avec ce mode de faire, mais cette attitude lui paraît respectable. La commission du logement peut avoir une autre vision des procédures et faire des propositions de changement. Mais il est injuste de prétendre que rien n'a été fait en un an et demi. On sait que les procédures en la matière sont très longues, car il s'agit tout de même d'octroyer des droits de superficie de nonante-neuf ans. Il partage les critiques sur les lourdeurs administratives, mais qui relèvent d'un système soutenu par les collectivités publiques. La Ville n'en est pas seule responsable. Pour autant, sur le présent dossier, les commissaires de son parti ne souhaitent pas donner un droit distinct et permanent (DDP) à la coopérative COOPLOG qui, liée à la SPG, participe d'un système qui ne donne pas toutes les garanties. Il cite M. Charlet, président de la COOPLOG, qui défend la vente des propriétés par étages (PPE) pour construire des coopératives. Les actuels dirigeants de COOPLOG sont peut-être animés de l'esprit de Robin des bois, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi pendant toute la durée du droit de superficie. Pour lui, il préférerait que la Ville collabore avec de vraies coopératives. Sur la proposition PR-1091, les commissaires d'EàG vont donc s'abstenir, en attendant une consultation avec leur groupe politique.

Une commissaire est d'avis que la proposition PR-1091 était mal ficelée au départ, ce qui a débouché sur une situation «pas idéale». Les critiques sur la longue durée de la procédure et le travail fait à double avec le Canton ont déjà été formulées. Cependant, la commission du logement a pour mission de prendre des positions politiques et non de mettre en cause le travail des Services municipaux. Plutôt que de sanctionner personnellement le magistrat, les Verts préfèrent exprimer une position politique, car l'enjeu finalement c'est la création de logements, en l'occurrence une quinzaine de logements, ce qui n'est pas rien pour les familles qui attendent une place. Un refus de cette proposition en plénière serait interprété par les citoyens comme une bisbille entre élus municipaux et entre la Ville et le Canton. C'est pourquoi les Verts, certes ennuyés par la proposition PR-1091, la soutiendront tout de même du bout des lèvres, tout en exprimant leur mécontentement face au processus illogique, qui a été mené en sélectionnant COOPLOG.

Un commissaire déclare que son parti n'en peut plus de ce mode de fonctionnement qui permet au magistrat Rémy Pagani de poursuivre une bisbille entre la Ville et le Canton. Refuser cette proposition donne l'occasion de revenir sur le choix de la coopérative retenue pour mener ce projet. Il relève que même un commissaire d'EaG ne croit pas à cette proposition et s'étonne que les socialistes et les Verts continuent de la soutenir.

Un commissaire fait observer que la logique majoritaire dans la commission du logement n'est pas la même qui domine dans le milieu des coopératives. Certes, on peut trouver préférable que la parcelle de la Ville soit accordée à la coopérative qui détient déjà les DDP des parcelles adjacentes. Mais, pour la faitière des coopératives, il importe que tout le monde profite de l'aubaine. Si la Ville avait agi autrement, l'Association genevoise des coopératives aurait probablement crié au scandale. Il comprend néanmoins que derrière COOPLOG, c'est en fait la SPG qui mène le projet, et que cette coopérative n'est peut-être pas une coopérative classique avec des coopérateurs qui s'impliquent dans le projet. Pour pallier cela, il propose donc de renoncer au plafonnement de la surtaxe à 5000 francs la pièce par année, appliqué habituellement aux coopératives dans le cadre du Règlement d'exécution de la LGL.

En conséquence, il propose d'amender la proposition PR-1091 sur deux points:

- en premier lieu, en reprenant, dans les articles de délibération, les précisions du troisième paragraphe introductif de la proposition PR-1091 à savoir que le contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation des logements sera appliqué pendant toute la durée du DDP;
- en deuxième lieu, il propose de prendre en compte, dans une disposition délibérative, le caractère particulier de la coopérative COOPLOG, en renonçant à plafonner la surtaxe, contrairement à ce qui se fait avec d'autres coopératives, ceci afin de garantir que la politique de la Ville reste plus sociale que la loi. Si ces modifications sont approuvées, il ne voit pas d'inconvénient à accepter la proposition PR-1091.

Un commissaire est d'avis que son préopinant se trompe de cible. En effet, le contrôle est, de fait, obligatoire et permanent dès lors qu'on est en régime de logement d'utilité publique (LUP). Ensuite, ces logements sont également en régime HBM. Il n'y a donc pas de risque que les futurs locataires de ces appartements dépassent le seuil de 44 000 francs de revenu annuel. Il précise que les coopératives, c'est le meilleur outil pour faire du logement social. Elles ne visent pas à faire du bénéfice. Dès lors, elles n'ont pas besoin d'un arsenal de contrôle, qui s'applique aux propriétaires classiques. Pour lui, cette proposition est une erreur et la refuser un moindre mal. Cela retardera de six mois, au plus, le démarrage du projet. Mais ce n'est rien par rapport au temps que ce projet a passé dans les

services et les procédures. La raison commande que les trois parcelles dont il est question soient accordées à la même coopérative. Ce choix donnerait l'opportunité de baisser le plan financier en limitant le nombre de cages d'escaliers, alors qu'à ce stade on en prévoit trois. S'agissant du mode de répartition des DDP, il fait observer que, normalement, les coopératives s'entendent à l'intérieur de l'Association faitière, alors que dans ce dossier, la Ville veut faire sa propre sélection. Il est convaincu que l'Association aurait conclu qu'il aurait été plus opportun de donner les trois DDP à la même coopérative.

Une commissaire fait observer que le magistrat Rémy Pagani a beaucoup fait pour le logement social depuis qu'il a été élu au Conseil administratif, en 2007. A son avis, le Conseil municipal devrait soutenir sa politique.

Une commissaire rappelle que les Verts ont bien exprimé leur déception vis-à-vis de la manière dont a été construite la proposition PR-1091. Seulement, au moment de décider, les Verts veulent exprimer une position politique. Par ailleurs, son parti refusera les amendements proposés par un PLR.

Un commissaire salue l'analyse au sujet de l'économie de la transaction dont il est question. Sur le fond, il réaffirme qu'il ne voit pas de raison de s'opposer à la proposition PR-1091, tout en regrettant qu'il ait fallu autant de temps pour l'instruire. Il s'agit d'une proposition portée par l'ensemble du Conseil administratif, une transaction que le Canton approuve, et qui ne présente pas d'informalités juridiques.

Une commissaire se demande si on peut se montrer déçu par le fonctionnement qui a présidé à cette attribution de parcelles et néanmoins approuver cette proposition à titre politique. En l'approuvant, on renonce à toute critique sur la manière dont le projet est mené. Elle rappelle que du côté du Canton, on s'est montré ouvert à un échange de parcelles nord-sud. Elle confirme qu'elle votera contre la proposition PR-1091, avec le seul regret que COPROLO qui détient les autres parcelles a cependant approuvé la transaction.

Au sujet de l'amendement du Conseil administratif, le président informe qu'il consiste à remplacer COOPLOG par COOPLOG-Soubeyran dans l'intitulé et dans les délibérations, y compris l'article 2, qui doit signaler que l'accord a été négocié avec COOPLOG en vue de la réalisation du projet par COOPLOG-Soubeyran. On peut donc prévoir que lors de la ratification, les parties vont changer la rédaction du protocole d'accord.

Revenant sur la durée du contrôle, un commissaire rappelle que le contrôle de l'Etat sur les loyers s'étend sur vingt ans. Cette durée peut être étendue sur demande, mais n'est pas reconduite automatiquement. C'est pour cette raison qu'il vaut la peine, dans ce dossier, de préciser que le contrôle s'étendra sur un siècle. Revenant sur la question de la surtaxe, il précise que dans les fondations

de logement social, la surtaxe du taux d'effort peut atteindre 28% du revenu au maximum. Ainsi, le loyer d'une personne touchant 100 000 francs de revenu pourrait être surtaxée de 28 000 francs par an, et celui d'une personne touchant 200 000 francs pourrait devoir s'acquitter d'une surtaxe de 54 000 francs par an. Dans les coopératives, le loyer avec la surtaxe ne peut excéder 5000 francs la pièce/an, soit 25 000 francs au total, qui comprend le montant du loyer de base, additionné au complément de loyer, pour un appartement de cinq-pièces. Dans le cas présent, les coopérateurs n'ont pas le même profil que celui des coopératives classiques, c'est pourquoi le plafonnement de cette surtaxe n'a pas de raison d'être. L'amendement proposé vise à assurer que la politique du logement de la Ville reste plus sociale que celle du Canton. Il rappelle que la surtaxe vise à convaincre les personnes plus aisées de quitter les logements sociaux.

Un commissaire précise que la durée du contrôle des taux d'effort et d'occupation s'étendra sur toute la durée du droit de superficie. Il confirme que cet amendement est inutile. Il rappelle que dans ce dossier, il s'agit de logements HBM réservés aux personnes ne dépassant pas 44 000 francs de revenu. Les exemples de revenus avancés par le commissaire n'ont pas de sens. Au sujet de la surtaxe au revenu, il fait observer qu'elle ne joue pas son rôle. Les locataires surtaxés préfèrent rester là ils sont, s'ils y sont bien. En effet, dans la plupart des cas, ils ne sont pas assez riches pour une PPE ou le sont trop pour un HLM.

Votes

Le président soumet au vote un amendement qui supprimerait les articles premier et 2 et qui les remplacerait par un nouvel article premier, ainsi rédigé: «Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à conclure un accord avec l'Etat en vue d'échanger la parcelle N° 1219, propriété de la Ville de Genève avec la parcelle N° 1209, propriété du Canton de Genève, sans soulte, et du remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014.» Les articles 3 et 4 sont maintenus.

L'amendement est refusé à la majorité, soit par 8 non (2 EàG, 2 Ve, 3 S, 1 UDC) contre 6 oui (3 LR, 1 DC, 2 MCG).

Le président soumet au vote l'adjonction d'un nouvel article à la proposition PR-1091, l'article 2bis, ainsi rédigé: «Durant toute la durée du droit de superficie, les logements feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation par l'autorité cantonale, tant à la signature du bail qu'en cours de bail.»

L'amendement est refusé à la majorité par 5 non (2 EàG, 2 Ve, 1 UDC) contre 3 oui (LR) et 6 abstentions (3 S, 1 DC, 2 MCG).

En préambule au vote de son deuxième amendement, un commissaire signale qu'en cas d'acceptation par le Conseil municipal, il n'est pas exclu que cette disposition soit renvoyée par le Service de la surveillance des communes. Toutefois, il vaut la peine de faire un geste afin de montrer que la Ville pratique une politique de logement social.

Le président soumet à la commission du logement l'adjonction d'un nouvel article à la proposition PR-1091 ainsi rédigé: «La limitation de la surtaxe prévue par l'article 31 LGL n'est pas applicable dans ce projet.»

L'amendement est refusé à la majorité, soit par 8 non (2 Ve, 3 S, 1 DC, 2 MCG) contre 6 oui (3 LR, 2 EàG, 1 UDC).

Le président soumet à l'approbation de la commission du logement l'amendement du Conseil administratif à la proposition PR-1091, remplaçant la raison sociale COOPLOG par la raison sociale COOPLOG-Soubeyran dans les dispositions pertinentes.

L'amendement est approuvé à la majorité, soit par 9 oui (2 Ve, 3 S, 3 LR, 1 UDC) et 5 abstentions (2 EàG, 1 DC, 2 MCG).

Le président soumet à l'approbation de la commission du logement la proposition PR-1091 amendée, qui est rejetée par 6 non (3 LR, 1 DC, 2 MCG) contre 6 oui (2 Ve, 3 S, 1 UDC) et 2 abstentions (EàG).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE REFUSÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Département des constructions et du logement de la Ville de Genève et l'Etat de Genève portant sur l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et le remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG-Soubeyran) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit

de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Cité, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec l'Etat en vue de l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et du remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG-Soubeyran) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. Le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexes mentionnées: – Annexe 1: p. 8 de la proposition PR-1091
– Annexe 2: p. 9 de la proposition PR-1091

