

27 avril 2015

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 février 2015 en vue de l'octroi à la coopérative Cité-Derrière-Eidguenots d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 2124 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, sise avenue des Eidguenots 21, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.

Rapport de M^{me} Maria Vittoria Romano.

Cette proposition a été renvoyée à la commission l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 17 mars 2015. La commission a examiné cet objet lors des séances du 31 mars et du 21 avril 2015 sous la présidence de M^{mes} Marie Barbey et Patricia Richard. Que M. Christophe Vuilleumier, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

Séance du 31 mars 2015

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

M^{me} Charollais déclare que cette proposition s'inscrit dans le cadre de la stratégie générale de valorisation. Elle précise que ce plan localisé de quartier (PLQ) a nécessité beaucoup de temps pour entrer en force et elle mentionne qu'il s'agit à présent d'entreprendre la réalisation des bâtiments envisagés. Elle signale que d'autres opérateurs sont en train de mettre en place des opérations de mises en valeur à proximité et c'est donc un secteur qui est en train de se développer.

M^{me} Fauconnet Falotti mentionne que le droit de superficie est prévu pour la coopérative Cité-Derrière. Elle ajoute que cette parcelle a été achetée par préemption en 2009, suite de quoi les éléments nécessaires pour l'élaboration du PLQ ont été établis, un PLQ entré en force en juillet 2013. Elle remarque que l'un des grands enjeux de ce quartier relève des droits à bâtir. Elle rappelle en outre que le bas du secteur entre dans un plan de site. Elle signale que l'une des contraintes de ce plan nécessite une construction simultanée afin de rationaliser l'ensemble de la réalisation.

Elle observe que différentes autorisations de construire ont déjà été déposées. Elle remarque que des accords ont été passés avec les propriétaires de la parcelle

voisine qui souhaitent réaliser uniquement des PPE, et elle mentionne que cet accord permettra de favoriser le montage financier des logements HBM que la Ville envisage. Elle déclare que c'est le gré à gré qui a été choisi comme méthode d'attribution de ces droits. Elle précise qu'il y aura ainsi une coopérative Cité-Derrière-Eidguenots créée.

Elle déclare ensuite que le projet prévoit 3200 m² de surface brute de plancher, soit une trentaine d'appartements avec l'équivalent de l'autre côté. Elle signale encore que les conditions pour ces droits de superficie sont usuelles avec une durée de cent ans. Elle observe par ailleurs que les espaces extérieurs font l'objet d'une charte d'aménagement.

Elle explique ensuite que la coopérative Cité-Derrière s'est engagée à réaliser des HBM, à favoriser la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle, à responsabiliser les habitants et à gérer l'immeuble. Elle ajoute que la coopérative souhaite obtenir le label Minergie, voire Minergie P, et coopérera avec les propriétaires de la parcelle voisine.

Un commissaire demande pourquoi la Ville octroie ce droit de superficie à une coopérative. M^{me} Charollais répond que les gros projets font l'objet d'octroi à la fondation pour le logement. Elle ajoute que, dans ce cas, les contraintes sont nombreuses impliquant des mandataires similaires. Elle précise que cet aspect entre en opposition avec la contrainte des marchés publics. Or elle rappelle que les coopératives ne sont pas soumises au marché public. Elle mentionne que c'est donc une économie d'échelle et une contrainte de marché public qui ont fait opter ce choix de la coopérative. M^{me} Fauconnet Falotti ajoute que les opérations de 60 logements et plus sont difficilement digérées par les coopératives.

Le même commissaire demande pourquoi la Ville ne construit pas elle-même. M^{me} Charollais répond que c'est une question de choix et de priorité d'investissement. Elle ajoute que la construction de logements peut facilement être déléguée à des tiers alors que tel n'est pas le cas des écoles, par exemple.

Un commissaire demande combien de coopératives genevoises ont postulé. M^{me} Charollais répond que d'autres coopératives ont été sollicitées, et elle remarque que deux ont été retenues au vu de leur capacité de réaction puisqu'il était nécessaire de procéder rapidement afin de se caler sur les projets voisins.

Un commissaire observe que les voisins ne font donc que de la PPE. M^{me} Fauconnet Falotti acquiesce. Elle rappelle que l'Office cantonal admet une option de cette sorte s'il y a une compensation. Elle ajoute que c'est sur ce point que la convention a porté. Un commissaire remarque que ce système n'est pas très productif à long terme. Il ajoute qu'il y aurait plus de logements hors spéculation si le propriétaire voisin devait réaliser également des logements sociaux à hauteur de 30%. M^{me} Charollais répond que ce pourrait en théorie être possible.

Mais elle rappelle que les accords ont déjà été passés. M^{me} Fauconnet Falotti signale que le plan de quartier n’existait pas lorsque la négociation a été menée. Elle ajoute que cette négociation permettait d’alléger le plan financier de ces HBM.

Une commissaire signale que le Grand Conseil discute d’inclure des espaces culturels bon marché et elle demande si cette possibilité a été discutée. M^{me} Fauconnet Falotti répond par la négative. M^{me} Charollais ajoute que c’est un détail qui peut être introduit dans la discussion.

Un commissaire remarque que ce projet va impliquer un accroissement de la circulation et il demande ce qui est prévu à l’égard des places de parc. M^{me} Fauconnet Falotti répond que le PLQ prévoit des places de parc dont le nombre respecte la législation. Le PLQ prévoit 254 places de parc, dont 32 en surface pour les visiteurs. Elle ajoute que des places vélos sont également prévues.

Une commissaire remarque que le projet indique que ces bâtiments seront accessibles aux personnes handicapées et elle remarque que des appartements pourront être accessibles à des personnes handicapées «dans la mesure du possible». Elle se demande si cette phrase est là pour enjoliver le projet. M^{me} Charollais répond que, s’il se présente des cas de locataires handicapés, les adaptations se feront dans la mesure du possible. Elle précise que cela signifie que tous les appartements ne pourront pas être adaptés.

Une commissaire se demande si la loi sur les HBM ne prévoit pas obligatoirement un appartement pour personne handicapée au rez-de-chaussée. M^{me} Charollais répond par la négative. Elle ajoute qu’il est plus facile dans la pratique de répondre à une configuration spécifique inhérente à une famille que de prévoir en amont un appartement pour un handicap éventuel et encore non connu.

Une commissaire demande quel est le montant de la compensation. M^{me} Fauconnet Falotti répond qu’elle est de 555 000 francs, mais elle mentionne que ce montant doit être validé par l’Office cantonal pour le logement.

Prises de position et vote

Un commissaire du Parti libéral-radical aimerait discuter avec ses collègues de la PR-1120.

Ensemble à gauche aimerait entendre la coopérative dont il a été question puisqu’il s’agit de lui céder un terrain pour un siècle.

Le Parti socialiste aimerait apporter une recommandation à la proposition PR-1120. La présidente propose de revenir sur cette recommandation dans un second temps.

La présidente passe ensuite au vote de l'audition de la coopérative dans le cadre de la proposition PR-1120, qui est acceptée par 8 oui (1 LR, 2 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 2 S, 1 EàG) et 2 abstentions (Ve, DC).

Séance du 21 avril 2015

Audition de MM. Amsler et Henchoz, représentants de la coopérative Cité-Derrière-Eidguenots

M. Amsler remercie la commission pour cette audition. Il explique que la coopérative évoquée par ce projet sera une émanation d'une coopérative qui existe depuis cinq ans à Carouge, membre du groupement des coopératives de logement du canton et elle-même membre de la coopérative Cité-Derrière vaudoise possédant plus de 3000 logements. Il remarque que le projet de coopérative spécifique dont il est question est un souhait du Conseil administratif, raison du nom particulier Cité-Derrière-Eidguenots.

Il ajoute que lui et ses collègues ont été sollicités l'année dernière par le Conseil administratif pour mettre en place ce projet, et il remarque qu'après le dépôt de la candidature, à l'automne dernier, plusieurs séances se sont déroulées avec l'administration. Il ajoute que M. Pagani a finalement indiqué en février que cette candidature était retenue, laquelle est conditionnée bien évidemment à l'aval du Conseil municipal.

Il rappelle alors qu'il est question de créer un demi-bâtiment accolé à un second réalisé par des privés qui envisagent de faire des PPE. Il mentionne que c'est la raison pour laquelle ce projet semblait assez urgent puisque le promoteur privé est prêt à aller de l'avant. Il observe qu'il a donc été nécessaire de travailler étroitement avec les mandataires du projet voisin, notamment pour les espaces communs. Il remarque que le projet est à présent à bout touchant pour déposer une requête en autorisation de construire.

M. Henchoz précise que le pilotage des coopératives suit une démarche différente de tout autre projet immobilier. Il ajoute avoir créé et organisé huit coopératives au cours de ces dernières années et avoir l'expérience de ce genre d'exercice. M. Amsler déclare encore que le projet comporte 35 logements, soit 133 pièces, et qu'il s'agit d'une coopérative HBM avec des loyers moyens de 3500 francs la pièce par année, pour un montant de 625 francs le mètre cube.

Une commissaire demande si les autres coopératives dont parlait M. Henchoz voyaient également des logements de ce type. M. Amsler répond que le descriptif de base ne change en rien d'un autre projet immobilier. Il ajoute que c'est le prix au mètre cube qui conditionne les choix de finition et de façade. Il remarque en l'occurrence que la typologie sera fonctionnelle. Il observe que ce seront des

appartements relativement petits. Il signale encore que le bâtiment est un rez + 7, avec des trois-pièces, deux quatre-pièces et un cinq-pièces par étage; le sous-sol et la rampe d'accès seront partagés. Pour l'instant, la chaufferie en commun est en discussion. Il indique qu'une partie géothermie est envisagée. M. Henchoz ajoute que certains espaces seront réalisés en commun avec des espaces verts également communs. Il mentionne ensuite que les étages se juxtaposent comme une noix.

M. Amsler rappelle que le parcellaire est très clair et qu'il est question de deux parcelles. Il ajoute que la séparation est donc verticale. Il explique que la partie libre doit une rétrocession à la partie subventionnée. Le montant de la rétrocession est fixé par l'Office cantonal du logement et l'ordre de grandeur est d'environ 600 000 francs.

Un commissaire demande si c'est le même architecte qui s'occupera des deux parties. M. Henchoz répond que l'enveloppe du bâtiment et les espaces extérieurs auront un rendu similaire sur les deux parcelles. Il ajoute que les prestations seront ensuite réparties de la manière la plus intelligente afin d'éviter des surimpositions d'honoraires. Il ajoute que deux bureaux d'architecture interviendront.

Le même commissaire remarque que cette coopérative n'aura donc plus de relation avec les autres coopératives. M. Amsler répond que le Conseil administratif voulait créer une coopérative distincte. Il ajoute que le nom reste le même, tout comme les administrateurs. M. Henchoz ajoute que l'idée est également d'avoir une coopérative indépendante afin que les coopérateurs puissent entrer rapidement dans le conseil.

Un commissaire demande si des espaces culturels sont prévus. M. Amsler répond que le rez-de-chaussée n'est pas affecté à du logement. Il ajoute qu'une partie de cet espace est prévue pour la coopérative. Il ajoute que des locaux seront par ailleurs destinés à des associations locatrices pour une surface de 180 m². La même commissaire remarque qu'il existe une association qui fait du jardinage dans le voisinage de ce projet et demande si des contacts ont été pris avec celle-ci. M. Henchoz répond par la négative. Il mentionne que la collaboratrice de la Ville de Genève n'a pas évoqué cette association mais il remarque que tout est ouvert.

Un commissaire demande ce qui motive les promoteurs de ce projet. M. Amsler répond que le but de la coopérative est de mettre à disposition des logements sociaux. Il ajoute que la gestion de la coopérative est également une bonne motivation. Il observe que ces logements correspondent à un besoin prépondérant de la population.

Un commissaire demande pourquoi cette coopérative ne se trouve pas encore dans le Registre du commerce. M. Amsler répond que cette coopérative sera créée lorsque l'autorisation sera acquise.

Une commissaire se demande comment il est possible de marier deux types de populations dans un même bâtiment. M. Henchoz répond qu'un patio est imaginé à l'intérieur, lequel illuminera les ouvrants sur ce patio. Il ajoute que la moitié du bâtiment sera en PPE et l'autre en coopérative, et que chacun aura son rythme de vie. Il ne voit pas de conflit entre les deux populations. Il observe par ailleurs qu'une coopérative génère une ambiance similaire à celle d'une PPE. Il ajoute que l'extérieur sera traité de manière globale. Il pense qu'il est très intéressant d'avoir une mixité au sein d'un même bâtiment, ce qui n'a pas été possible il y a trente ans. Il rappelle que des ghettos avaient alors été créés tant pour les personnes ayant des moyens que pour les personnes plus modestes. Il mentionne que ce projet ne sera pas simple et qu'il faudra un certain savoir-faire pour le mener à bien. Il remarque qu'il faudra bien évidemment avoir des entreprises similaires puisqu'il est nécessaire de rechercher des économies d'échelle.

Une commissaire ne comprend pas la raison d'avoir demandé d'inscrire le siège de la coopérative à Genève. M. Henchoz répond que l'idée est de rendre cette coopérative autonome. Il ajoute que les habitants du bâtiment doivent en fin de compte avoir la gestion de ce dernier. Il précise que le conseil de fondation se réunit tous les trois mois et il remarque que les coopérateurs assurent le travail d'administration et font des choix à la majorité absolue. Il observe qu'il n'est pas possible de lancer des personnes qui n'ont aucune expérience de ce genre de travail sans aucun cadre, raison pour laquelle les promoteurs de la coopérative les encadrent pendant deux ou trois ans.

Une commissaire remarque que la pièce serait de 3500 francs par année, soit 875 francs le trois-pièces et 1549 francs le cinq-pièces par mois. M. Amsler répond que ce sont les prix hors subvention; la subvention de 25% s'ajoute donc au prix articulé par la commissaire.

Une commissaire remarque que les deux parties du bâtiment seront similaire et demande s'il n'y aura pas de problème lors des rénovations. M. Amsler répond que la régie sera commune et s'occupera du partage des charges et des travaux d'entretien. Il ajoute qu'une assemblée de copropriétaires sera réunie et qu'un petit comité s'occupera des parties communes. La même commissaire demande combien le conseil d'administration coûte à la coopérative. M. Amsler répond que cette prestation est gratuite. Il ajoute avoir siégé dans la coopérative des Voirs pendant dix ans et il remarque qu'au bout de cinq ans, il a été décidé de rétribuer les administrateurs 4000 francs par année afin de couvrir leurs frais.

Une commissaire demande si la PPE vise les mêmes standards énergétiques que ceux proposés par le projet de coopérative. M. Amsler répond que la nouvelle loi sur l'énergie implique que ce type de bâtiment doit suivre des normes. Il ajoute que Minergie P ne sera certainement pas possible au vu du plan financier puisqu'il est question de doubler les vitrages et de renforcer les isolations.

Il mentionne que la norme Minergie implique toutefois une efficacité certaine. Il pense qu'à 625 francs le mètre cube, il sera nécessaire de recourir à une isolation extérieure pourvue d'un crépi. M. Henchoz rappelle que la Ville de Genève a également édicté des chartes pour les aménagements extérieurs qu'il convient de respecter.

Un commissaire demande si les coopératives ont toutes un modèle économique similaire. M. Henchoz acquiesce en mentionnant que cette coopérative n'a pas de spécificité particulière.

Discussions et vote

Le Mouvement citoyens genevois déclare que la coopérative est une forme d'habitation présentant une plus-value très importante, puisque la coopérative ne vise pas le profit, et ajoute être donc très favorable à ce projet.

Le Parti libéral-radical déclare que son groupe soutient ce projet et il observe que ce dernier permet de démontrer qu'il est possible d'être créatif dans un contexte très contraignant.

Le Parti socialiste se rallie complètement à ce projet.

Le groupe des Verts déclare qu'il se bat depuis des années pour les coopératives. Il se réjouit de voir la commission enthousiaste sur ce projet.

Ensemble à gauche déclare que son groupe soutient également ce projet. Il ajoute être étonné de voir que ce projet est traité par la commission de l'aménagement et de l'environnement et non par la commission de finances.

L'Union démocratique du centre soutient également ce projet. Il mentionne que cette formule de coopérative fonctionne très bien en Suisse alémanique.

La présidente passe alors au vote de la proposition PR-1120 qui est acceptée à l'unanimité, soit par 13 oui (3 LR, 1 UDC, 2 MCG, 2 EàG, 3 S, 2 Ve).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la coopérative Cité-Derrière en vue de l'octroi à Cité-Derrière-Eidguenots pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de

l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 2124, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, 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 la coopérative Cité-Derrière en vue de l'octroi à Cité-Derrière-Eidguenots pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 2124 et dépendance dans la parcelle N° 2125, de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, 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. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – 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.