Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 61 (1988)

Heft: 6

Artikel: La commission des finances et de la gérance immobilière de la ville de Genève invite à l'unanimité le conseil administratif à présenter un projet de cession de terrains et d'immeubles en droit de superficie à une coopérative

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128896

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA COMMISSION DES FINANCES ET DE LA GÉRANCE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE GENÈVE INVITE À L'UNANIMITÉ LE CONSEIL ADMINISTRATIF À PRÉSENTER UN PROJET DE CESSION DE TERRAINS ET D'IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE À UNE COOPÉRATIVE

Nous publions ci-après

Le rapport de la Commission des finances et de la gérance immobilière municipale chargée d'examiner le postulat de M. Jean-Jacques Monney, accepté par le Conseil municipal, le 27 janvier 1987, relatif à la construction d'appartements pour jeunes ménages en PPE ou en société coopérative.

Nous attirons l'attention plus particulièrement des lecteurs sur les interventions de M. Robert Ducret, conseiller d'Etat: «Le système de coopération ne convient absolument pas, car il ne permet pas une prise de valeur du logement, ni au propriétaire d'en retirer un bénéfice lors de la vente qui ne peut se faire qu'au prix de revient auquel il a été acquis.»
Et de celle de M. Olivier Dumur, président de l'Association des constructeurs genevois, «qui ne peut pas citer d'exemple d'expérience en matière de coopérative car ce système ne s'est pas développé à Genève».

Heureusement nos deux amis, René Gay, directeur de la Société coopérative d'habitation de Genève et Eugène Suter, ancien secrétaire de la FTMH et fondateur de la FOMH AB, remirent facilement les pendules à l'heure.

Préambule
Annoncée sous forme de motion, c'est à la suite d'un amendement de Mme Jacqueline Burnand, accepté lors de la séance plénière du 27 janvier 1987, que cette proposition a été transformée en postulat et renvoyée à la Commission des finances et de la gérance immobilière municipale (CoFiGIM).
Sous la présidence de M. Olivier Moreillon, les commissaires se sont réunis à huit reprises pour traiter ce sujet.

Rapport du postulat
Considérant:
- la difficulté que rencontrent les jeunes ménages pour acquérir des logements en ville de Genève;
- que ces jeunes ménages n'ont d'autre solution que d'acquérir leur logement sur le territoire d'autres communes pour des raisons essentiellement économiques;
- le faible taux de renouvellement de la population jeune de la ville de Genève;
- qu'une expérience semblable par financement HLM a été réalisée par l'Etat et a connu un grand succès;
- que la Ville est détentrice de terrains à bâtir ou d'immeubles à rénover et qu'elle peut accorder des droits de superficie à des fondations, coopératives ou associations;
- que notre Ville pourrait très bien mettre sur le marché en PPE ou sous forme coopérative des appartements dont les finitions pourraient être laissées à la charge du futur propriétaire,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à étudier la possibilité de construire trente logements à céder en parts de trois à six pièces sous forme de coopérative et dont les finitions pourraient être laissées à la charge de l'acquéreur.

Quelques données de base
Cette proposition concerne en tout premier lieu les jeunes ménages de notre ville. La tranche d'âge de la population de 25 à 44 ans représente le tiers de nos habitants, c'est-à-dire plus de 50 000 personnes.
Une étude récente faisait ressortir cet état de fait regrettable pour notre cité, à savoir l'exode des jeunes ménages qui avaient en moyenne 39 ans et 1,36 enfant par couple.
A Genève, nous avons le plus faible taux de propriétaires en Suisse, entre 9 et 10% seulement.
Après les premiers projets réalisés à la suite de cession de terrains en droit de superficie à des coopératives, nous pourrions maintenant faire un pas de plus et examiner une solution nouvelle et supplémentaire.
Rappelons que la Ville subventionne déjà une bonne partie de nos habitants par le biais du logement social, selon la notion du barème/salaire appliqué à nos locataires.
L'Etat subventionne au travers de la loi HLM. A ce sujet, une expérience nouvelle a été faite, à l'avenue Trembley, où un privé, avec l'aide de l'Etat, a construit un immeuble, subventionné par la loi HLM et vendu en propriété par étage à des locataires qui remplissaient des critères précis.
Cette opération a connu un succès hors de toute proportion.
A Plan-les-Ouates, la commune a mis à disposition un terrain à un privé pour la construction d'immeubles à vendre en PPE. Les candidatures ont été bloquées alors qu'elles dépassaient le triple des appartements à mettre à disposition.

Le but de la proposition
Il s'agit de mettre un terrain en droit de superficie, renté selon un taux d'intérêt qui inciterait à la construction d'un immeuble de trente appartements par des mesures promotionnelles et par des capitaux de la Ville. Ces capitaux avancés par la Ville seraient immédiatement récupérés lors de la vente aux jeunes ménages, soit dès l'immeuble terminé. Ces fonds pourraient ainsi être réutilisés pour d'autres besoins immobiliers de la Ville. Cette façon de procéder créerait petit à petit une incitation dans les milieux immobiliers tout en obligeant à une certaine modération des prix lors des offres sur le marché du logement.

Le problème majeur est l'absence de possibilité de se loger à des conditions raisonnables en ville, du fait du manque de terrains et du fait que nos jeunes ménages quittent inexorablement notre cité.

Bases de travail de la commission

Sachant que le travail pouvait aller très loin au niveau de l'étude générale du problème, la commission s'est confinée aux données du texte du postulat et aux possibilités de construction de trente logements sous forme de coopérative et à l'éventualité d'une mise à disposition de locaux non aménagés.

Elle s'est proposée d'entendre un représentant du Conseil d'Etat et un représentant des promoteurs immobiliers privés.

Elle entendit également l'avis du responsable du parc immobilier de la Ville, M. le conseiller administratif Claude Haegi, et se renseigna sur les possibilités immobilières au niveau des terrains par les avis de M. Guy-Olivier Segond, conseiller administratif délégué à l'aménagement.

Le 22 décembre 1987, à la suite d'une intéressante discussion au sujet d'un premier rapport établi, la commission décida d'entendre deux représentants des coopératives de logement, MM. René Gay et Eugène Suter.

Audition de M. Robert Ducret

Président du Conseil d'Etat

Le mardi 7 juillet, la commission entendait M. Robert Ducret, chargé du Département des finances et contributions.

L'expérience de Trembley a été expliquée: elle a été possible grâce aux textes légaux et réglementaires applicables à l'acquisition de logements HLM, y compris la loi «Ducret» qui a été acceptée par le Grand Conseil le 4 avril 1985 pour l'accession à la propriété dans le cadre de logements HLM et qui a permis cette opération dite de «Trembley».

Pour qu'un jeune ménage puisse acquérir un logement au prix de revient, il faut que l'immeuble soit sous contrôle de l'Etat car les immeubles libres, en ville de Genève ou à l'extérieur, ne sont pas accessibles à moins de 100 000 à 200 000 francs la pièce. Or aujourd'hui, nous arrivons à mettre des logements entre 60 000 et 70 000 francs la pièce pour des immeubles construits avec l'aide de l'Etat.

C'est cette différence de départ (base assurée par l'Etat – prix du terrain) qui permet, avec un revenu de 60 000 à 80 000 francs par an au minimum, de disposer d'un habitat propre.

Compte tenu des intérêts hypothécaires, des frais d'entretien et des amortissements, le loyer doit se situer à 9–10% du revenu pour éviter tout risque. Chaque pièce représente environ 12 000 francs de loyer par an dans un loyer libre, ce qui est beaucoup trop élevé pour beaucoup de gens. Dans le cas Trembley, les logements ont été mis en vente comme s'ils étaient entre les mains d'un propriétaire qui les louerait pour un prix comprenant les mêmes charges, sauf qu'un rendement des fonds propres n'est pas assuré.

Aucun des candidats n'avait de problème pour disposer des 20% de fonds propres. L'Etat a fait le même effort qu'il aurait fait pour des locataires de HLM, avec la prise en charge d'une partie du loyer sous forme d'une subvention de 30 à 40%, dégressive sur vingt ans et d'une exonération fiscale par paliers pendant ces vingt ans (25% tous les cinq ans). Ces conditions permettent aux locataires-propriétaires d'amortir le 2e rang en vingt ans, date à laquelle ils se retrouvent propriétaires d'un appartement qui a encore 60% d'hypothèques initiales et dont la valeur a triplé.

La coopérative?

De l'avis de M. le conseiller d'Etat Robert Ducret, le système de coopérative ne convient absolument pas, car il ne permet pas une prise de valeur du logement, ni au propriétaire d'en retirer un bénéfice lors de la vente qui ne peut se faire qu'au prix de revient auquel il a été acquis. De plus, lorsque les taux hypothécaires sont en hausse, celle-ci représente une catastrophe pour ses membres puisque la totalité de la hausse se répercute sur les loyers, les fonds propres d'une coopérative n'étant que de 5%.

La solution?

Si, après étude du Conseil municipal, la Ville voulait construire un certain nombre d'appartements HLM à vendre en PPE selon la formule de «Trembley», le Département des finances et surtout la direction des Services financiers du logement seraient très heureux de collaborer avec cette dernière sur des terrains qu'elle accepterait de vendre plutôt que d'octroyer en droit de superficie, cette formule étant discutable.

Ce genre d'opération serait également possible avec des immeubles anciens nécessitant une rénovation profonde. Dans ce cas aussi, le Département des finances serait prêt à apporter son aide.

Audition de M. Olivier Dumur

Président de l'Association des constructeurs genevois

C'est le mardi 1er septembre que les commissaires reçurent de M. Olivier Dumur les réponses aux cinq questions qui avaient été posées préalablement à l'audition.

Question No 1

Pouvez-vous donner des cas concrets d'acquisition d'appartements en PPE, soit par le biais d'une coopérative, soit directement?

Réponse: Dans la plupart des réalisations, les clients se présentent directement. Toutefois, comme lors de l'opération de Plan-les-Ouates, il est fréquent de constater que les adjudications s'effectuent par le concours du promoteur, en l'occurrence la commune.

Question No 2

Quel est le profil des demandeurs et le niveau des revenus?

Réponse: Couple, généralement avec enfant(s), dont la femme occupe un emploi total ou partiel. Le niveau des revenus bruts se situe entre 100 000 francs et 150 000 francs, faisant abstraction des spéculateurs ou des personnes âgées désirant améliorer leurs revenus sans toucher au capital (taux des titres, etc., en baisse).

Question N° 3
Dans quelle mesure l'acquisition de l'appartement est-elle le résultat d'un choix ou de l'impossibilité de trouver un logement à louer?
Réponse: La plupart des cas proviennent de choix plus ou moins délibérés. Il est constaté une recrudescence de cas de personnes ayant cherché sans succès le logement de leurs rêves mais, vu la conjoncture actuelle, ces gens se rabattent sur l'acquisition d'un appartement pensant qu'il doit être possible de les satisfaire.

Question N° 4
Quel est le pourcentage des gens contraints de renoncer à leur acquisition au bout d'un certain temps, par suite de difficultés financières entraînées par cet achat?
Réponse: Aucun cas, étant donné qu'un plan financier est établi au préalable aux futurs acquéreurs et, si le revenu s'avère insuffisant, aucune suite n'est donnée pour concrétiser leurs objectifs.

Question N° 5
Quel est le pourcentage des jeunes couples achetant un appartement avant l'âge de 30 ans?
Réponse: Très forte demande mais, malheureusement, vu le coût élevé de la construction et, par conséquent, le prix des logements, parallèlement les revenus insuffisants, les demandeurs sont découragés par obligation.
Les quelques commentaires ajoutés à ces réponses soulignent d'une part le besoin réel en matière d'accession à la propriété et d'autre part l'utilité et le succès remportés par l'expérience de la commune de Plan-les-Ouates qui a décidé de céder une partie de son patrimoine au prix du marché du canton dans le but de répondre aux nombreux demandeurs de logements de ce type.
M. Dumur ne peut pas nous citer d'exemple d'expérience en matière de coopérative, car ce système ne s'est pas développé à Genève.
Par contre, la PPE (propriété par étage) qui s'est introduite sur le marché dès 1969 a eu son véritable coup d'envoi à partir de 1975. *Actuellement, il suffit qu'un nouveau programme de PPE soit annoncé pour que la demande abonde avant même que la première pierre ne soit posée.*
A Meyrin, en 1986, deux cents logements PPE à 2600/2700 francs le m².
Au Petit-Saconnex, cinquante logements à 3200 francs le m².
Pour ce genre de réalisation, la demande est extrêmement forte et la production actuellement très largement insuffisante pour la satisfaire.
Au sujet de la deuxième question, le profil idéal est l'enseignant, le médecin, le technicien ou le fonctionnaire. Les banques cherchent actuellement à favoriser ce type d'opérations en mettant à disposition des crédits assez larges. Même en s'endettant à 80% et malgré les charges financières qui en découlent, la situation est pratiquement identique à celle découlant d'appartements HCM et celle d'une PPE construite dans une zone de développement.

L'expérience de Plan-les-Ouates
Il s'agit de nonante-six logements de trois à sept pièces, mais pour l'essentiel des appartements de quatre et cinq pièces. La commune, qui avait sélectionné 160 candidats, s'était réservé leur attribution. C'est ce processus qui devrait pouvoir être développé et qui pourrait intéresser la Ville de Genève, pour autant que les structures évoluent dans un tel sens.
Considérant que l'accession à la propriété est un besoin réel, il appartient à l'économie privée, qui est structurée pour cela, de faire face à ce besoin tout en n'écartant pas la possibilité d'une collaboration efficace entre la collectivité publique et l'économie privée.
Existe-t-il des constructions d'appartements à céder sans finitions?
La livraison d'une réalisation à terminer par l'acquéreur ne semble pas quelque chose de faisable lorsqu'il s'agit d'une communauté de copropriétaires en raison de problèmes relationnels entre individualités différentes qui arriveront peut-être à être maîtrisés peu à peu avec l'expérience.
Pour l'instant, les constructeurs ne sont pas en mesure de proposer ce genre d'appartements.

Audition de M. Guy-Olivier Segond,

Vice-président du conseil administratif

Succédant à M. Olivier Dumur, le conseiller administratif délégué à l'aménagement, M. Guy-Olivier Segond, précise que tous les terrains appartenant à la Ville ont été engagés dans le courant de la précédente législature pour des travaux suivis, en partie dans des procédures d'octroi de droits de superficie, qui ont été longs à mettre sur pied pour des raisons notamment de régimes de servitudes. Certains d'entre eux ont déjà été présentés au Conseil municipal et d'autres, à des degrés divers, sont en discussion.
Il y a un intérêt réel de la part de la population genevoise, même si elle n'est pas majoritaire pour des opérations d'un type analogue à celui effectué par l'Etat lorsqu'il a mis en vente les appartements HLM de Trembley. Si l'Etat était disposé, sous certaines conditions, à mettre des terrains à disposition, le Conseil administratif proposerait une étude de faisabilité. En ce qui concerne les cessions suite à une rénovation d'immeuble, c'est du ressort de M. Haegi.

Discussion de la commission avant l'audition des représentants des coopératives
A la remarque du rôle d'une collectivité publique qui doit construire des logements pour la classe de population qui a des difficultés à en trouver par rapport à ses revenus et non pour celle qui a les moyens financiers pour acheter, il est néanmoins à retenir que l'effort financier est moindre à long terme puisque les fonds sont récupérés et réinvestis et que cette couche de population repré-

sente un potentiel de demandeurs très important et non négligeable en fonction des revenus fiscaux qui restent à la commune.

Quelques remarques à ce stade de l'étude

1. Il ressort de l'étude que la demande pour ce type de construction est très importante, répond à un besoin et ne présente pas de risques.
2. L'opération sous forme de coopérative est possible mais n'offre pas d'intérêt et n'est pas recommandée par le Conseil d'Etat.
3. Des constructions dont les finitions seraient laissées à la charge des acquéreurs semblent devoir apporter plus de désagréments et de frais à long terme que le prix plus bas ne peut le laisser supposer au départ.
4. La possibilité de construire trente logements à céder en parts de trois à six pièces peut être une expérience enrichissante sachant que nous disposerons de l'appui des services financiers de l'Etat.
5. Les modalités d'attribution de ces appartements évitant toute forme de spéculation de la part des acquéreurs feront partie de toute évidence des structures de base de la mise à disposition des terrains et des calculs financiers.

C'est sur la base de ces considérants et notamment du point 2 ci-dessus que les commissaires, après un large tour de table, décidèrent d'auditionner des représentants des coopératives de logements.

Audition de M. René Gay,

Directeur de la Société coopérative d'habitation de Genève

C'est le 20 janvier dernier que la commission recevait de M. Gay des explications particulièrement intéressantes relatives aux constructions sous forme de coopératives. Si la coopérative ne peut pas résoudre tous les problèmes et que la PPE a son rôle à jouer, la question à se poser est celle du rôle d'une collectivité publique et comment le favoriser au travers d'une subvention à terme?
On peut examiner le problème spécifique des coopératives en deux volets:
A: le volet économique,
B: le volet «philosophique».
Il faut aussi distinguer plusieurs types de coopératives d'habitation, à savoir:
- la coopérative constituée pour construire et louer des appartements à des locataires ordinaires et qui n'ont rien à dire (fausses coopératives);
- la coopérative mixte où l'on a des locataires et des sociétaires dont certains ne seront jamais locataires (cas de la coopérative d'habitation créée en 1919 et qui, dans un premier temps, n'avait que des membres qui n'étaient pas locataires). Ces gens sont restés membres de la coopérative;
- la coopérative qui peut se structurer de manière différente avec accession à la propriété (cas à Yverdon où l'opération dans un premier temps a donné satisfaction mais qui, avec le recul, commence à poser des problèmes). Quand le propriétaire décide de louer son appartement parce qu'il quitte la ville pour des raisons professionnelles par exemple, il n'est ni propriétaire ni locataire des éléments communautaires. A Genève, une opération s'est faite d'abord en coopérative, ensuite en PPE, et enfin en coopérative PPE.

A. Le volet économique

Les jeunes coopératives ont quelquefois de la peine à trouver des fonds propres pour démarrer l'opération, sauf si elles peuvent s'appuyer sur une collectivité publique. Dans ce dernier cas on admet, sur le plan financier, que les fonds propres sont apportés. Dans certains cas, on demande un certain apport de la part du sociétaire sous forme de souscription sociale.
Dans le cas de la Société coopérative d'habitation de Genève, qui est ancienne, les assises sont confortables, ce qui permet de mieux manœuvrer. Le montant des parts sociales à souscrire est de 250 francs, et on demande une part sociale par pièce. Les conditions d'admission du sociétaire sont donc extrêmement avantageuses. Qu'accorde la banque en général? 60% en premier rang si l'on est au bénéfice d'un support de pouvoirs publics, 20–25% en deuxième rang. C'est pour le solde qu'il y a parfois un manque. D'autres formules peuvent exister. Ainsi l'Union suisse pour l'amélioration du logement dispose de capitaux mis à disposition par la Confédération comme fonds de roulement permettant de faire des prêts pour aider des coopératives à démarrer et faire l'apport qui manque. Ces prêts sont faits à des taux avantageux (1% en dessous du taux fixé par le canton de Zurich) pour la première hypothèque.
Dans certains cas, on peut renoncer à des intérêts pendant un certain temps. A partir de là, plusieurs modes de financement sont possibles. A Genève, on a des lois d'encouragement qui permettent d'alléger la charge du locataire. Il y a aussi l'aide fédérale qui permet un abaissement et cette structure fédérale paraît plus juste que l'aide cantonale, car il est curieux qu'au bout de vingt ans le locataire soit libre selon les normes cantonales alors que, sur le plan fédéral, l'aide doit être remboursée après les dix premières années.
Sur le plan fiscal, la coopérative est traitée comme une société immobilière ordinaire. Il y a eu cependant une modification de l'appréciation du fisc en ce qui concerne l'amortissement de l'immeuble, ce qui n'est pas négligeable dans l'approche économique du problème.

B. Volet «philosophique»

Le système est d'abord modérateur des prix. Ensuite, c'est un des rares systèmes qui permette la participation des intéressés à la gestion de leur bâtiment et à une vie communautaire. Les gens peuvent s'exprimer et formuler des objectifs, voire même faire des propositions. Un conseil d'administration existe, et il est composé pour la moitié de locataires, pour l'autre moitié de personnes choisies par les sociétaires, non-locataires, ayant des compétences dans telle ou telle activité.
Beaucoup de tensions se tassent par le jeu des assemblées où les décisions se prennent de ma-

nière démocratique. C'est important à relever. On peut regretter qu'en Suisse romande le système ne soit pas plus développé. *Quand on crée une coopérative*, le terrain est mis à disposition pour construire un immeuble en coopérative et *le pouvoir politique perd alors tout contrôle*. Dans le cas contraire, si l'on crée une fondation de droit public, on fait des logements, mais le locataire n'a plus rien à dire et il n'y a pas de possibilité de régler des éléments conflictuels autrement que par la fondation.

D'autres cantons ont réagi autrement en favorisant au maximum possible le mouvement «coopérative» pour garder ce genre de soupape. Le locataire-sociétaire d'une coopérative a les garanties suivantes:

- garantie du logement;
- possibilité de relogement beaucoup plus large (sur 70 mutations par année, 85% concernent des échanges internes);
- il y a, d'autre part, une vie associative qui se crée. La société coopérative d'habitation a créé deux garderies d'enfants sans rien demander à la collectivité, des salles de réunions à disposition des habitants sans demander aucun loyer.

Le plus important, semble-t-il, est la garantie contre toute tentative spéculative. La coopérative est l'élément modérateur au niveau de l'évolution des prix, déterminant dans la stabilisation des prix, alors qu'en PPE les réactions sont différentes.

Pourquoi la Ville de Genève ne s'est-elle pas intéressée davantage à ce mode de construire?
Selon M. René Gay, les pouvoirs publics n'ont pas voulu favoriser ce développement des coopératives pour ne pas perdre le contrôle politique de l'opération. En 1948, la coopérative des Franchises, créée sur un terrain mis à disposition par la Ville en droit de superficie, n'a posé aucun problème. Mais, par la suite, les pouvoirs politiques ont voulu faire des fondations.

Sur le plan pratique, si la Ville de Genève décidait de construire un immeuble sous forme de coopérative, un accord pourrait se faire dans le sens qu'elle pourrait loger ses locataires et assurer un contrôle. Un quota de logements pourrait être réservé à la collectivité publique. Ces clauses pourraient s'élaborer sans aucun problème. Enfin, en dernière raison, il apparaît qu'une commune ne peut plus dire qu'elle a construit un certain nombre de logements si elle ne l'a pas fait à son nom ou dans le cadre d'une fondation. C'est probablement le motif qui a fait que les coopératives se sont moins développées.

Peut-on calculer l'effet de péréquation et à combien reviendrait une pièce d'un logement construit à partir du moment où la Ville mettrait un terrain à disposition d'une coopérative?
En guise de réponse, M. Gay rappelle que sur la parcelle de Vieusseux d'environ 70 000 m², seule la voirie passe et enlève les poubelles. Tout le reste (égouts, éclairage, parcs, places de jeux, garderies, salles de réunions) est à la charge de la coopérative.
Pour de nouvelles réalisations, il semble que l'Office financier du logement présenterait quelques résistances. Néanmoins, dans une nouvelle réalisation et en admettant qu'une subvention soit accordée jusqu'à 2400 francs la pièce, un locataire d'un logement de quatre pièces paierait 700 francs par mois et cela grâce à la péréquation, c'est-à-dire la répartition des coûts supplémentaires entre tous les coopérateurs. Les anciens locataires verraient leurs loyers augmenter de 15 francs par pièce. Ainsi, ceux qui actuellement ne paient que 350 francs pour un quatre-pièces dans cette coopérative, paieraient désormais 365 francs.

Qu'en est-il de la qualité des constructions, de la situation du sociétaire qui désire terminer lui-même la construction et celui qui quitte?
Toutes les constructions doivent respecter les normes SIA dans la coopérative que dirige M. Gay. Les constructions sont prévues pour une exploitation et si la construction est mal faite, c'est la coopérative qui en subira les conséquences.
En ce qui concerne les finitions qui pourraient être faites par le locataire, toutes les expériences faites dans ce domaine se sont avérées catastrophiques.
Si le locataire s'en va, il peut rester sociétaire ou démissionner. Dans ce cas, il ne touchera que la valeur nominale de la part sociale.

Audition de M. Eugène Suter

Ancien secrétaire de la FTMH et fondateur de la Coopérative des métallurgistes et horlogers (FOMH AB)

Notre président de commission, M. Olivier Moreillon, a reçu, le 2 février 1988, M. Eugène Suter qui s'exprime au nom des coopératives, devant les commissaires.
Historiquement, les premiers membres de la coopérative ont creusé le problème juridique et établi, d'entente avec l'ancien juge fédéral M. Berenstein, les bases des statuts de la coopérative FTMH AB. Ces statuts prévoient que la coopérative a pour but de mettre à disposition de ses membres des appartements à prix raisonnables (20% du revenu). Les structures administratives sont légères, une bonne partie du travail étant faite à l'intérieur de l'organisation syndicale.
Un premier immeuble d'une soixantaine de logements a été construit au 17-19, quai Capo-d'Istria, contre une rente foncière et un amortissement comptable. Du point de vue financier, la coopérative a dû faire appel au peuple (12 000 parts sociales), les sociétés étant tenues d'en prendre 500 parts rémunérées d'un intérêt versé par la Caisse d'Epargne au bout de l'année. Ils ont aussi bénéficié d'une subvention fédérale avec la loi de 1949. Tout cela a fait que les premières constructions ont bénéficié de différentes subventions et, au bout de vingt ans, ces logements étaient considérés comme sortis du dispositif de subventionnement fédéral, mais devaient figurer dans la comptabilité. La coopérative a dû, par la suite, augmenter les parts sociales (actuellement 6000 francs la part sociale) et renoncer à payer les 5% d'intérêt pour éviter les hausses de loyers. Depuis sa création en 1947, la coopérative a deux catégories de logements bien particuliers. Il y a pour environ 50 000 francs de frais administratifs pour quelque 600 logements. L'assemblée des délégués (80/90 personnes) est censée assurer une liaison avec les sociétaires et chaque fois qu'une

rénovation nécessite une augmentation de loyer, une assemblée des locataires est convoquée pour en discuter.

Quelques chiffres pour situer les loyers actuels:
- Capo-d'Istria (première construction), immeuble dans lequel des travaux ont dû être faits ces dernières années: 1700 francs la pièce, loyer d'environ 700 francs pour un cinq-pièces en libre;
- rue Lamartine, avenue Soret: 1500 francs la pièce, soit environ 600 francs de loyer pour un cinq-pièces;
- Les Avanchets (construction plus récente et plus équipée): 2100 francs la pièce, soit environ 830 francs pour un cinq-pièces;
- les dernières constructions à Perly, à Confignon et à Sézenove, qui sont presque des HLM de luxe, reviennent à 2400 francs la pièce, soit 1000 francs pour un cinq-pièces.

Avec un taux d'effort plus grand, cela permet, par rapport aux plus anciens logements, d'être libéré de contraintes auxquelles l'Etat soumet les personnes dont le taux d'effort est insuffisant.
C'est ainsi l'histoire d'une coopérative d'une quarantaine d'années qui aimerait pouvoir se développer, mais qui n'a plus de terrain à disposition pour construire!
La coopérative compte actuellement plus de 8000 membres, allant du manœuvre au responsable technique.

Quels sont les droits des sociétaires et quelle est la qualité des logements construits?
Un sociétaire n'habite pas nécessairement un logement. Le sociétaire qui veut habiter un appartement doit mettre le complément de parts sociales décidé par le comité. Le droit d'être sociétaire ne donne pas le droit théorique d'être locataire, puisqu'il faut qu'un logement soit disponible.
Les immeubles de Sézenove datent de 1978, ceux de Perly de 1980 et ceux de Confignon de 1983.
On peut dire que ces derniers immeubles sont, du point de vue confort, l'équivalent de ce que construit la Ville de Genève en général.

Quelles sont les raisons qui font que les loyers soient aussi bas?
M. Suter précise que les coopératives ne sont pas des faiseurs de miracles. Outre le fait qu'il n'y a pas de prise de bénéfices par les constructeurs, qu'ils ont construit sur des terrains à des prix abordables, qu'ils ont bénéficié et obtiennent encore une aide de l'Etat, ils ont une structure administrative très légère, et les indemnités versées aux membres du bureau et comité sont très faibles. Une gérance coopérative gère les immeubles d'une manière aussi économique que possible. Ainsi, elle a engagé deux ou trois ouvriers directement attachés à la coopérative de gérance pour les petits travaux et a évité ainsi certains frais de déplacement. Les immeubles n'ont pas changé de mains avec ce que cela suppose en prise de bénéfice au passage. Il y a donc stabilité de la propriété.

Qu'en est-il du système de la péréquation dont nous avons apprécié les heureux résultats dans les lignes précédentes?
Tant qu'on restait dans les immeubles «anciens», il était possible de la faire, répond M. Suter, mais avec les nouvelles constructions, ce n'est plus possible, car ce serait faire la part trop belle aux autres (les nouveaux). Dans certains immeubles, il a fallu changer toutes les tuyauteries. On ne pouvait pas le faire payer aux locataires des nouveaux immeubles construits. Il a fallu, financièrement, autonomiser les immeubles et abandonner la stricte solidarité pour éviter une distorsion trop importante.

Si la Ville de Genève s'intéressait à ce mode de logement, comment peut-on imaginer la participation de celle-ci?
Dans l'hypothèse où la Ville de Genève serait disposée à mettre du terrain à disposition de la coopérative pour construire, la proposition serait examinée très sérieusement, indépendamment du problème de savoir qui fait quoi et qui loge qui, une fois l'immeuble construit. L'article 926 du CO permettrait à la Ville de déléguer quelqu'un dans l'administration de la société, lequel surveillerait l'exécution du contrat passé. Les choses sont donc techniquement possibles, mais les coopérateurs auraient encore à se prononcer. Il n'est pas concevable qu'une impossibilité se manifeste à cet égard, bien au contraire, c'est surtout le manque de terrain qui empêche les coopératives d'aller de l'avant.
M. Suter a eu l'honneur d'être rapporteur et coauteur du rapport sur l'Etat concurrent: il a lu beaucoup de publications sur le problème de ce que doit faire l'Etat, jusqu'où et comment. La définition générale, c'est que: «l'Etat fait tout ce que le privé ne veut pas faire ou ne peut pas faire», et c'est ainsi dans tous les pays.
La coopérative a certains avantages que l'on aurait tort de banaliser, car c'est une forme d'autogestion à faire connaître à la population et faire en sorte qu'une autodiscipline fonctionne. Cette autogestion permet de mieux gérer les structures de la société. Cela fait partie d'un élément non négligeable de l'existence d'une coopérative et d'un comité de plusieurs centaines de personnes, sans parler des loyers qu'on essaie de maintenir aussi bas que possible, et de la sécurité que les gens ont s'ils ne commettent pas d'infractions. Tout cet ensemble de faits mérite d'être pris en considération.
Sur le plan négatif on peut regretter l'information trop restreinte. Enfin il faut, selon M. Suter, éviter qu'une coopérative devienne trop importante et trop anonyme.

Qu'en est-il des conditions d'admission? Notamment en ce qui concerne les enfants des membres?
Il est clair que les coopératives ont dû faire des restrictions importantes, car il n'est pas admissible qu'une famile avec six enfants puisse prétendre que ces derniers aient chacun un appartement parce que le père est sociétaire. A un moment donné, il faut mettre des limites par rapport à d'autres personnes qui depuis des années attendent un logement et qui se trouvent sur une liste d'attente.
Le droit d'être sociétaire est une chose, mais le fait même de payer une part sociale ne donne pas automatiquement le droit à un appartement. On peut être social, mais on ne peut pas donner ce que l'on a pas.

Les parts sociales sont nominatives, le transfert peut être accepté dans la mesure où il n'est pas lié automatiquement à un droit au logement. Le nouvel acquéreur vient dans la liste d'attente s'il est demandeur.
La coopérative comprend actuellement environ 550 logements de trois, quatre et six pièces (2% pour ces derniers). Dans les derniers immeubles construits, la commune et le canton peuvent présenter des candidats, et des locataires peuvent être étrangers à l'organisation syndicale.
Dès lors, la Ville de Genève pourrait-elle, si elle mettait un terrain à disposition, sur la base d'un règlement interne, avoir des logements à disposition de ses habitants moyennant le paiement de la part sociale à la coopérative?
En guise de réponse, M. Suter précise que lorsque la CIA participe à l'achat d'un immeuble vide, on favorise les membres de la CIA, mais on panache toujours de façon à tenir compte qu'elle représente une collectivité publique et qu'elle a un certain droit par rapport aux impôts payés par le biais de l'employeur. Ce qui se fait avec la CIA peut donc être négocié de la même façon avec la Ville de Genève.
Apprenant que la Ville demandait une rente foncière de 5% pour des immeubles aux Grottes, M. Suter estime que c'est un placement et non plus une aide sociale. Pour que ce soit rentable, il faut qu'il y ait un droit de superficie de nonante-neuf ans et pouvoir amortir l'immeuble de telle manière qu'il soit à zéro à la date fatidique. Il faut donc bien compter un amortissement. Cependant, s'il est opéré au bout de vingt ans pour un bâtiment qui dure huitante ans, on amortit avant la lettre trois ou quatre fois plus vite en faisant payer les 5% par les locataires. Pour une aide sociale, 5% c'est trop. 1,5% ou 2% seraient suffisants.

A ce stade, un commissaire estime qu'avec 3,5% par exemple et un amortissement sur trente ans, on pourrait admettre que la somme qui serait dégagée pourrait s'investir dans la pierre avec certaines contraintes. Cela consisterait à dire qu'il faut éviter que les locataires soient trop privilégiées et que les ressources qui se dégageraient seraient réinvesties dans le logement. M. Suter ne peut que souscrire à cette formule.

Pourquoi la Ville de Genève n'a pas davantage utilisé le système de la construction par coopérative?
Sans connaître l'opinion de M. Gay qui s'est exprimé dans nos lignes précédentes, M. Suter pense qu'il y a des problèmes internes d'ordre administratif à la Ville de Genève, qui sont aussi des problèmes de personnes et de politique générale. Il est convaincu qu'il n'y a pas de raison majeure pour que la Ville ne puisse pas faire ce que les coopératives font, mais il est à craindre que les possibilités financières de notre cité ont créé des aises qui ont facilité à l'époque d'autres modes de construction.

Commentaires généraux des commissaires

- **La coopérative a beaucoup d'avantages pour elle.**
- La Ville, à l'avenir, ne pourra plus construire autant qu'elle le souhaiterait.
- L'expérience de construction d'habitation par voie coopérative, avec droit de loger ses candidats, est à tenter par notre administration municipale.
- L'expérience peut aller également dans le sens d'une cession d'un bâtiment acheté.
- Si la Ville construit à 4000 francs la pièce et que la coopérative, sans taux d'effort du locataire, arrive à 1500 francs au lieu des 2400 francs comprenant la participation de la Ville et le taux d'effort du locataire, faut-il conclure que la Ville pratique une politique de luxe? Et finalement qui encaisse la différence?
- **Dans l'ensemble, l'expérience coopérative intéresse vivement la majorité des commissaires, d'autant que la mise à disposition de terrains ou immeubles permet de prélever de l'argent d'un marché de capitaux tel que celui de caisses de retraite. Cela multiplie les possibilités financières par rapport à ce que peut faire seule la Ville de Genève.**
- Le Conseil administratif devra étudier l'attribution d'une réalisation immobilière à une coopérative existante ou à créer tout en gardant la possibilité de loger ses demandeurs, mais sans conserver la mainmise sur l'administration ni sur la construction.
- La commission a renoncé à inclure des finitions à charge du locataire dans ses conclusions.

Ce rapport, répondant au postulat, a été approuvé à l'unanimité de la commission le 13 mars 1988 (13 membres présents).

Conclusions

Au terme de huit séances consacrées à l'étude de ce postulat et après la discussion d'un rapport final à deux reprises, la commission des finances et de la gérance immobilière municipale propose au Conseil municipal de renvoyer au Conseil administratif la motion ainsi formulée.

PROJET DE MOTION

considérant:

- que la remise d'un terrain en droit de superficie à une coopérative pour construire est une expérience intéressante pour être tentée,
- que la remise d'un immeuble peut également être envisagée sous de mêmes conditions,
- que cette expérience doit se faire dans le cadre d'une collaboration à rechercher avec l'Etat,
- qu'un certain nombre d'appartements seraient réservés aux jeunes ménages demandeurs de la gérance immobilière municipale, à des conditions à négocier,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à présenter un projet de cession de terrains ou immeubles en droit de superficie à une coopérative, en vue de construire au moins trente logements de trois à six pièces.

La proposition finale a été acceptée le 9 mars 1988 à l'unanimité des 13 membres présents.