



Coopérative d'habitation 15-15bis des Gares
15 rue des Gares
1201 Genève

tél: 022 734 71 22

Genève, le 27 novembre 2006

Mesdames et Messieurs
les membres de la commission
des pétitions du Conseil Municipal
4, Rue de la Croix-Rouge
Case postale 3983
1211 Genève 3

Concerne : Rente foncière, Coopérative 15-15bis des Gares.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint une pétition - signée par plus de 480 personnes - concernant le calcul de la rente foncière sur la parcelle octroyée à notre coopérative.

Pour éclairer la situation nous nous permettons de vous en faire un petit résumé :

- Dès 1986 - crise du logement - la Ville accorde des contrats de prêt à usage sur plusieurs immeubles vides de l'îlot 13 des Grottes
- Afin de promouvoir la participation des habitants au processus de rénovation tout en trouvant des solutions originales à une situation immobilière complexe, Monsieur le Conseiller administratif Claude HAEGI propose aux personnes intéressées de s'investir dans le projet de sauvegarde de l'immeuble 15-15bis rue des Gares en se regroupant sous forme de coopérative. Charge à celle-ci de rénover l'immeuble.
- Une partie des habitants relève le défi, crée la Coopérative 15-15bis des Gares et s'attelle au projet de rénovation. La négociation du projet se déroule dans le cadre fixé par le Conseil municipal (vote du 23 février 1993).
- La spécificité du projet est de réaliser la rénovation grâce à un investissement énorme des coopérateurs en heures de travail non rémunérées (plusieurs milliers d'heures) et de fonds propres non récupérables (plusieurs centaines de milliers de francs).
- Afin d'assurer que l'opération « puisse non seulement démarrer mais encore se maintenir », il est convenu que la rente foncière est accordée gratuitement pour les cinq premières années, et qu'elle sera renégociée ensuite en fonction de la situation financière de l'immeuble et de ses habitants (lettre du CA du 2 mars 1994). Aucune autre aide ne sera accordée par la Ville.
- A l'échéance des cinq premières années, la GIM nous fait parvenir, en guise de renégociation, un bordereau pour une rente calculée au prix du terrain et au taux de la rente « normale ».
- Nous contestons cette décision arbitraire et contraire aux engagements de la Ville.

- Après plusieurs rencontres avec celle-ci, la GIM nous propose de calculer la rente sur la base des loyers, des investissements et des revenus des locataires. Ce calcul, qui devrait garantir une égalité de traitement entre les coopérateurs et les locataires de la Ville, montre clairement que nos taux d'effort actuels sont largement supérieurs à leur équivalent pour des locataires de la Ville.
- Cependant, après avoir refusé de nous rencontrer, le CA décidera in fine de persévérer dans la taxation d'une rente qui ne tient pas compte de la situation particulière, en dépit des promesses antérieures du CA.
- Finalement, après intervention de notre avocate Madame Sabine MASCOTTO, une rencontre à lieu avec Monsieur Pierre MULLER – représentant le CA. En ressort pour toute proposition un rabais pour une période limitée à cinq années, suivies de la taxe à plein tarif.

La situation actuelle est donc la suivante :

- Les personnes qui, sur proposition du CA, se sont investies dans le chantier participatif et ont investi dans le logement coopératif, sans aucune possibilité de retour financier, se retrouvent à payer déjà plus cher que les habitants ayant attendu que la Ville rénove leur logement (21 rue des Gares par exemple).
- Les engagements pris à l'époque par le CA ne sont pas respectés. Au contraire, le CA actuel veut encore augmenter ces loyers d'environ 25%.
- De notre côté, nous demandons que soit appliquée la proposition de la GIM d'un calcul de rente pérenne et équitable, tenant compte de l'histoire et de la situation actuelle en lieu et place d'une taxation arbitraire qui pénalise les gens qui se sont investis.
- Le rabais proposé pour 5 ans n'a à nos yeux aucun sens. Nous ne nous considérons en effet pas comme des quémandeurs essayant d'obtenir une faveur.
- Dans cette affaire nous pensions être partenaires de la Ville de Genève dans un processus qui a fait ses preuves avec succès à l'échelle d'un petit quartier, que les autorités de la Ville et du Canton ont qualifié d' « alternatif » et se plaisent à montrer aux visiteurs en exemple d'un urbanisme genevois réussi dans le dialogue.
- La position dogmatique du CA actuel change la donne et remet gravement en cause l'avenir de notre coopérative.

Le Conseil municipal étant l'autorité qui a donné à l'époque le feu vert et le cadre de cette opération, nous nous tournons donc vers vous en espérant une remémoration des spécificités particulières de cette réalisation et un respect des engagements de la Ville.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce dossier et dans l'espoir d'une rencontre prochaine nous vous transmettons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.


 Pour la Coopérative
 Pierre HOLLMULLER

Pour le respect des engagements de la Ville de Genève à la rue des Gares

Pour le maintien du logement social participatif

Au début des années 90, le Conseil Administratif de la Ville de Genève proposait aux habitants du 15-15bis rue des Gares une expérience innovante : prendre en charge la rénovation de l'immeuble, afin d'y garantir du logement social bon marché.

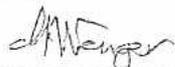
A cet effet, les habitants ont fourni plusieurs milliers d'heures de travail non rémunéré, qui ont permis de réduire le coût des travaux de plus de 40%.

Aujourd'hui, contrairement aux engagements pris à l'époque, le Conseil Administratif exige le versement d'une rente foncière (loyer sur le terrain), qui ne tient compte ni des travaux effectués par les locataires, ni de leur situation financière. Une telle rente mènerait la coopérative 15-15bis des Gares à la faillite, et sonnerait le glas d'un projet d'autogestion qui a pourtant fait ses preuves.

Pourtant, en mai 2004 la Gérance Immobilière Municipale avait proposée une méthode de calcul de la rente qui permette :

- de tenir compte de la participation des locataires aux travaux de rénovation ;
- d'assurer une égalité de traitement avec les locataires de la Ville de Genève.

Afin que perdure ce projet exemplaire de logement social participatif, mais également dans le soucis d'une gestion transparente et équitable du parc immobilier de la Ville de Genève, les citoyens soussignés demandent que les engagements du Conseil Administratif en date du 2 mars 1994 soient honorés, et que la rente foncière de la Coopérative 15-15bis des Gares soit calculée selon la méthode proposée par la Gérance Immobilière Municipale.

Prénom , Nom	Adresse	Signature
Micheline WENGER	34, av. Latis - Yung 1290 Versoir	
Cyril Simonin	Ch. du Jillard 2, 1219 Châtelaine	

A retourner à :
Coopérative 15-15bis des Gares
1201 Genève

Rénovation participative

La création de la Coopérative 15-15bis des gares et la mise en droit de superficie de l'immeuble s'est effectuée dans le cadre de la réhabilitation de l'îlot 13 du quartier des Grottes. Elle résulte d'une initiative de des Conseiller Administratif Claude HAEGI et Jacqueline BURNAND, et plus généralement, tous partis confondus, par le Conseil Municipal siégeant le 23 février 1993.

Le défi proposé aux habitants consistait à mener à bien et à moindre frais la rénovation d'un immeuble du 19ème siècle – de qualité historique et architecturale remarquable, bien qu'en état de vétusté avancé – tout en préservant le tissu social existant. Cela fut uniquement possible grâce à un investissement non rémunéré des habitants lors de la rénovation, pour une valeur estimée à plus de 2 million de Fr.

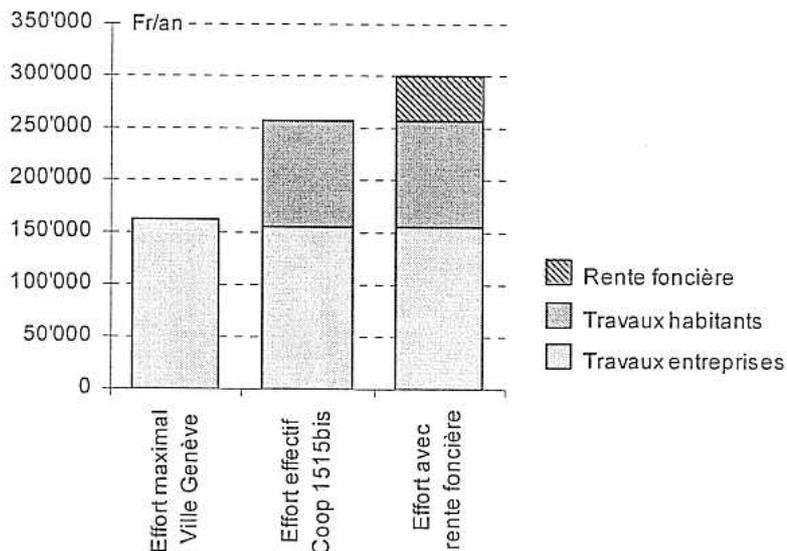
Afin de « permettre à l'opération immobilière non seulement de démarrer mais encore de se maintenir », le Conseil administratif octroya le 2 mars 1994 une remise de rente foncière, qui était appelée à être « revue en fonction de la situation financière des locataires choisis ».

Méthode de calcul de la rente proposée par la Gérance Immobilière Municipale

Dès 2003, la Gérance Immobilière Municipale et la Coopérative 15-15bis des Gares se sont attelés à définir une façon pérenne de recalculer la rente foncière effective. En mai 2004, la Gérance Immobilière Municipale et les habitants du 15-15bis rue des Gares se sont mis d'accord sur la méthode suivante :

- Calcul de l'effort maximal tel que demandé aux locataires sous régime locatif de la Ville de Genève.
- Calcul de l'effort effectif des locataires, qui comprend d'une part les loyers, d'autre part l'équivalent de la rente sur le travail et le capital qu'ils ont fournis à fonds perdus.
- Calcul de la rente foncière effective de façon à ne pas dépasser l'effort maximal (a) ; ce qui revient à introduire la rente foncière définie par le contrat de droit de superficie à concurrence de la différence entre effort maximal (a) et effort effectif (b).

Situation actuelle



Actuellement, l'effort des locataires du 15-15bis rue des Gares est bien plus important que s'ils étaient sous régime locatif de la Ville de Genève. Cette différence est une économie nette pour la Ville de Genève, qui ne subventionne pas les loyers.

Or l'introduction de la rente foncière, souhaitée envers et contre tout par le Conseil Administratif actuel, augmenterait encore considérablement l'effort des locataires du 15-15bis rue des Gares. Ceci serait non seulement injuste et contraire aux engagements pris en 1994, mais mènerait à la faillite du projet.

Cependant, dans le cas où le revenu des locataires devait augmenter, la méthode de calcul proposée par la Gérance Immobilière Municipale permettrait d'introduire la rente foncière, tout en garantissant l'égalité de traitement entre les locataires du 15-15bis rue des Gares et ceux de la Ville de Genève.