

La politique de la Gérance immobilière municipale a un coût

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'UPI Genève



Dans un récent article paru dans le magazine d'information de la Ville de Genève *Vivre à Genève*, la magistrate en charge des finances et du logement relève que le parc de logements de la Ville étant composé de 95% de logements sociaux, le loyer moyen d'un appartement de 4 pièces géré par la Gérance immobilière municipale (GIM) s'élevait à 944 francs, contre 1449 francs en moyenne à Genève. Il est également ajouté que, contrairement

à la pratique de nombreux propriétaires privés, la Ville parvenait à assurer une stabilité des loyers lors d'un changement de locataires.

Une stabilité des loyers lors d'un changement de locataires, oui, mais aux frais de qui? Si peu de personnes ne contesteront la nécessité d'une sensibilité sociale de la politique de gestion du parc immobilier de la Ville par la GIM, il faut cependant que tout soit dit.

Une structure déficitaire

La GIM est déficitaire depuis de nombreuses années. Les pertes de cette structure et de son activité de gérance sont évidemment noyées dans les comptes de la Ville, mais

c'est finalement le contribuable qui les supporte. Le montant des honoraires de gérance de la GIM est anormalement élevé, puisque le taux des honoraires de gestion qu'elle facture à la Ville était d'environ 6,6% en 2014. Pour comparaison, dans le secteur privé, ce taux est d'environ 4%. Malgré ses honoraires élevés, la GIM ne parvient pas à couvrir ses frais de fonctionnement qui sont déficitaires, depuis de nombreuses années, d'environ 2 millions de francs par an, selon les chiffres officiels: 2011: - 2 046 156; 2012: - 1 953 822; 2013: - 1 683 262; 2014: -1 902 433.

Le fonctionnement de l'activité de gérance pourrait soulever des interrogations, car est-il pertinent

de maintenir une activité qui est structurellement déficitaire?

Pour couvrir simplement ses charges de gérance en 2014, la GIM devrait avoir un taux de gérance de 8,3% ou diminuer ses charges de 20,6%.

Augmenter les revenus de l'activité de gérance en répercutant le coût réel de cette entité sur les états locatifs n'est, a priori, pas l'objectif souhaité.

La baisse des coûts de fonctionnement de la GIM est une entreprise délicate, mais la question de l'efficience d'une telle structure par rapport au secteur privé doit être soulevée.