

PR-377 A

11 octobre 2005

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 8 décembre 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 20 000 000 de francs destiné à soutenir la construction de logements sociaux pour la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Rapporteuse: M^{me} Sandrine Salerno.

L'objet a été envoyé à la commission du logement le 19 janvier 2005. Cette dernière, réunie sous la présidence de M^{me} Alexandra Rys puis de M. Eric Rosciaud, a débattu de la proposition lors de quatre séances. Les notes de séances ont été prises par M^{mes} Julie Mancilla et Laurence Schmidlin. Nous saisissons l'opportunité qui nous est donnée ici pour les en remercier.

Rappel de la proposition

Par la motion M-271 «Pour une relance immédiate de la construction de logements en Ville de Genève», le Conseil municipal, en date du 11 février 2004, a invité le Conseil administratif à lui proposer un projet d'arrêté destiné à doter de 20 millions de francs la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après la fondation). Le Conseil administratif a présenté au Conseil municipal la proposition PR-377 allant dans ce sens.

Séance du 4 avril 2005

Audition de M. Jacques Mino, président de la fondation, et de MM. Alain Louis, Daniel Ferrier, Pierre Johner et Michel Ruffieux

M. Mino revient sur quelques éléments historiques et de compréhension:

- la fondation existe depuis 1955, en vertu d'une loi du 10 décembre 1955, votée par le Grand Conseil. Les statuts initiaux ont été approuvés par le Conseil municipal le 12 mars 1955;
- l'arrêté PA-48 du Conseil municipal du 23 février 2004 a modifié la dénomination de la fondation qui devient «Fondation de la Ville de Genève pour le logement social». Le même arrêté a modifié les statuts de la fondation. Il a été approuvé par le Conseil d'Etat, par arrêté, le 30 juin 2004. Il n'entrera

en vigueur qu'avec l'accord du Grand Conseil, sous forme d'une loi cantonale. En principe, cette dernière étape devrait avoir lieu le 9 mai 2005 prochain;

- le parc locatif actuel comprend les immeubles suivants: 24-26, rue des Volandes; 43-45, rue Caroline; 2-4-6, rue Guye; 27 à 37, rue du Grand-Bureau; 76 à 86, rue de Montbrillant;
- la fondation réserve la location de ses logements à des personnes à revenus modestes. Les loyers sont fixés 15% au plus du revenu familial du locataire. Dans le cas des immeubles 76 à 86, rue de Montbrillant, et de 10 appartements en attique au 2-4-6, rue Guye, les loyers des logements sont fixés en application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et soumis au régime HLM.

Questions et réponses

M. Ruffieux rappelle que la Ville est engagée dans une politique permettant l'accroissement de l'offre de logements, tant par des réalisations propres, lorsque les conditions financières et du marché le permettent, que par des partenariats. La proposition de dotation de 20 millions de francs entend s'appuyer sur ce second volet et permettre à la fondation de développer l'offre de logements sociaux à loyers modérés. Le principe de la dotation présente l'avantage de fournir à la fondation des fonds propres suffisants pour des projets équivalant à environ 100 millions de francs d'investissement. A ce sujet, la fondation a fait part de son intérêt à la construction de logements sociaux sur les parcelles du Foyer à Sécheron et de la rue du Cendrier 1-3. A ces emplacements, après création des droits de superficie (soumis à décision du Conseil municipal), la construction de logements sociaux pourrait être réalisée, du moins en partie, par la fondation. Par ailleurs, sur la parcelle de Sécheron, on trouverait également une coopérative, une institution de la petite enfance, une maison de quartier et un établissement médico-social. Finalement, il souligne le fait que, s'agissant de la parcelle «du Petit Jacob», la Ville va lancer un concours où parmi le jury siégeront deux représentants de la fondation, afin de veiller au critère social du projet.

Une commissaire demande quels sont les rapports qu'entretient la fondation avec les autres coopératives. La fondation ne veut-elle construire qu'en ville? Ne veut-elle que construire ou bien aussi se porter acquéreuse d'objets?

Il lui est répondu que l'objectif premier est de mettre sur le marché des nouveaux logements. Il existe un intérêt à rénover des immeubles, le seul inconvénient tient alors aux difficultés à reloger les locataires pendant les travaux. La fondation est cependant intéressée à acquérir des immeubles vides pour les rénover et créer des logements à prix sociaux.

Un autre représentant de la fondation ajoute que les membres de celle-ci ne sont pas opposés à l'idée de construire sur des territoires extracommunaux, mais que les terrains sont difficiles à trouver. L'intérêt est d'autant plus grand qu'il ne reste presque plus de terrains libres en ville.

Un commissaire de l'Alternative signale que son groupe a été étonné que la proposition du Conseil administratif exclue les rénovations. Il demande:

- la Ville de Genève a, selon son plan financier, beaucoup d'immeubles à rénover, pourquoi la fondation ne lui vient-elle pas en aide?
- les terrains sont rares à Genève, mais il existe un marché avec la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (BCGe), serait-il possible d'acquérir des immeubles pour permettre de maintenir un parc de logements sociaux et parer à l'explosion des loyers?
- la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe vend ses biens immobiliers au prix du marché, la collectivité ne devrait-elle pas en acheter, même au prix du marché, pour contrer l'effet de plus-value qui existe dans le secteur de l'immobilier?

Il lui est répondu que les immeubles de la Fondation de valorisation sont chers. Si les prix descendaient, l'idée mériterait d'être creusée. Un autre représentant ajoute que les bâtiments de la Fondation de valorisation ne sont pas vides et que l'on ne crée pas de nouveaux logements en les achetant. Pour un troisième représentant, la fondation n'a pas pour objectif de simplement sortir des immeubles du marché libre pour les mettre sur le marché du logement social.

Le même commissaire demande si la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social ne pourrait pas aider la commune en reprenant à son compte quelques-uns de ses immeubles pour les rénover.

Il lui est répondu que la Ville a son propre système de gestion des immeubles et des loyers. L'idée ne semble pas correspondre aux buts de la fondation.

Une commissaire demande qui se charge du travail prospectif de recherche d'immeubles. Quels sont les liens de la fondation avec les autres coopératives? Dans les nouveaux statuts de la fondation, il est mentionné qu'un droit de superficie est donné à d'autres; à qui?

Le conseil de la fondation a-t-il toujours une vision consensuelle de la politique à suivre?

Il lui est répondu que, s'agissant du travail de prospective, la fondation est en relation avec les services de la Ville. Ce sont principalement MM. de Dardel et Ruffieux, fonctionnaires de la Ville et membres de la fondation, qui se chargent de ce travail. Ils possèdent une très bonne connaissance des lieux et des terrains

disponibles. Ils en font part à la fondation, qui étudie les propositions. La fondation a ainsi accès à des informations de première main. S'agissant des liens avec les autres coopératives, il existe des contacts avec la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA). L'intervenant souligne que la fondation n'est pas membre du Groupement des fondations. S'agissant de la dernière question, le but de la fondation est de mettre en avant une politique sociale du logement. Le conseil de la fondation se réunit au complet tous les premiers mercredis du mois. Certains choix politiques qui ne sont pas unanimes. Cela a été le cas, d'une part, pour l'acquisition du 79, rue de Lausanne et, d'autre part, pour la baisse des taux hypothécaires. Dans ce dernier cas, plusieurs solutions se présentaient: soit une baisse automatique des taux, soit une baisse suite à une demande des locataires, soit aucune baisse. Finalement, une baisse automatique a été décidée pour les appartements en loyer libre.

Un commissaire demande quels projets, autres que celui de Sécheron, pourraient être financés par les 20 millions de la proposition PR-377.

Il lui est répondu que l'engagement servirait d'abord à la création d'une centaine de logements au Foyer de Sécheron. Une partie de l'argent pourrait être utilisée pour le projet de la rue du Cendrier. La fondation est à la recherche d'autres opérations. Cela se révèle difficile, car les terrains sont rares et chers.

Un autre commissaire demande si, avec les 20 millions prévus, il serait possible de créer du logement pour 400 millions. Avec les deux parcelles mentionnées, on semble loin du compte. Il fait remarquer que le logement social disparaît quand on n'en crée pas mais aussi lorsque les loyers augmentent. Pourquoi ne pas acheter des immeubles pour créer des logements sociaux à long terme? Comment la fondation se démarque-t-elle des autres opérateurs pour le logement social? Quels sont les programmes de construction à mettre en œuvre? Quel est l'intérêt de la fondation pour l'environnement et le label Minergie?

Il lui est répondu que la fondation poursuit des objectifs écologiques lors des rénovations de son patrimoine. On souhaiterait même utiliser l'énergie solaire. On évalue, selon les dossiers, les mesures à mettre en place pour le respect de l'environnement. La fondation se donne des principes et ensuite voit de cas en cas. Un autre intervenant souligne que, s'agissant de la parcelle du Foyer de Sécheron, une construction respectueuse de l'environnement et de l'énergie est souhaitée. Cependant, il convient de ne pas oublier que le but de la fondation est de procurer des logements bon marché et qu'il faut donc évaluer l'opportunité des surcoûts écologiques. Un troisième intervenant, en réponse à la question première, répond que la fondation a une situation financière saine et que d'acheter cher des immeubles occupés ne semble pas une solution adéquate, sauf à vouloir dilapider son argent.

Une commissaire s'enquiert de l'indépendance de la fondation étant donné que trois de ses membres sont issus de l'administration municipale (M^{me} Pischetta et MM. de Dardel et Ruffieux).

Il lui est répondu que cette situation est très profitable à la fondation, car les personnes en question amènent beaucoup d'informations très utiles à la fondation, notamment concernant ce que la Ville peut mettre à disposition. Sans cette expertise, il y a tout un travail qui ne pourrait pas se faire. Pour garantir l'indépendance de la fondation, ce travail est payé à la Ville. Une des personnes en question estime qu'il n'y a aucun problème à être membre de la fondation et fonctionnaire de la Ville. Par ailleurs, la Ville facture son travail. Ainsi, on mentionne l'exemple de la rue Guye où la Ville a procédé à une analyse du bâtiment au niveau énergétique.

Audition des Fondations immobilières de droit public, représentées par MM. G. Devaud, président de la commission administrative des Fondations immobilières de droit public, H. Basset, responsable du Service technique, et M. Perizzolo, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public

Les personnes auditionnées rappellent que la première fondation immobilière de droit public date de 1919. Jusqu'en 2001, il y en avait onze. Ces dernières ont été réunies à la suite du vote de la loi 8399 par le Grand Conseil genevois. Il existe désormais quatre fondations: Fondation HBM Camille Martin, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emile Dupont, suivies d'une cinquième fondation, la Fondation René et Kate Block (FRKB), qui a pour vocation de gérer les D2 (habitations avec encadrement social destinées aux personnes en âge AVS).

Les fondations possèdent plus de 5000 logements HBM et construisent environ 200 nouveaux logements par année. L'objectif des 3000 logements est encore lointain, puisque actuellement «seulement» 1800 nouveaux logements ont été construits. Il en manque encore 1200.

Les fondations sont indépendantes. Chaque conseil de fondation est composé de 15 membres, représentant les sept partis politiques siégeant au Grand Conseil. Depuis quatre ans, il existe un organe de coordination des fondations: le secrétariat. Ce dernier est composé de trois services: administratif, juridique/location, technique.

Depuis quatre à cinq ans, la préoccupation essentielle est la construction et la réhabilitation du parc immobilier. Maintenant, le parc est aux normes aussi bien thermiques que phoniques. Depuis trois à quatre ans, ce sont surtout des problèmes sociaux qui prennent de l'ampleur.

Questions et réponses

Un commissaire demande quels sont les rapports des fondations immobilières de droit public avec les fondations communales et que pensent les personnes auditionnées de la proposition des 20 millions de francs. Finalement, il ajoute une interrogation quant au bilan tiré de l'expérience du regroupement des fondations.

A cette dernière question, il est répondu que le bilan est positif. S'agissant des contacts avec les fondations communales, l'intervenant les trouve très faibles voire inexistantes. A son avis, les 20 millions sont une somme importante qui permettrait de réaliser, selon la règle des 20% de fonds propres, pour 100 millions de francs de constructions, soit environ 400 logements. Deux années de production à plein. Un autre intervenant ajoute que plus de 3700 familles sont en attente auprès des fondations immobilières pour obtenir un logement bon marché. Statistiquement parlant, les appartements de 3 à 5 pièces sont les plus demandés: pour 3 à 3,5 pièces 30% de demandes, 4 à 4,5 pièces 20%, 5 à 5,5 pièces 19%. Par ailleurs, 34% des familles logées ont un revenu brut de moins de 50 000 francs par an. Cet intervenant ajoute que, selon lui, le logement social est une nécessité qui répond à une précarité qui ne cesse d'augmenter. Pour preuve, l'accroissement des résiliations pour défaut de paiement: il y a trois ans on comptait 100 à 120 contentieux par an, maintenant on en compte 500, dont 300 à 350 pour défaut de paiement.

Le même commissaire demande pourquoi la fondation souhaite fonctionner avec des montages financiers où elle injecte 20% de fonds propres, alors qu'elle pourrait se contenter de 5% de fonds propres.

Pas de réponse.

Une commissaire demande quelle est la position des fondations immobilières de droit public quant aux rénovations.

Il lui est répondu qu'elles sont souvent sollicitées pour acheter des immeubles existants en mauvais état. En général, les vieux immeubles sont déjà dotés de locataires avec des loyers libres ou subventionnés, ce qui pose un problème, car les fondations devraient utiliser des fonds propres sans pouvoir augmenter le parc immobilier. Si les vieux immeubles sont au centre-ville, bien situés, rares et précieux, les fondations sont toutefois intéressées. En revanche, elles ne traitent pas des logements existants en mauvais état.

Un commissaire demande à quoi est due la dégradation des relations entre locataires. Au manque de mixité?

Le manque de mixité entraîne effectivement certains troubles. Les problèmes ne touchent pas les immeubles neufs, mais plutôt le patrimoine ancien. Il semble que ce soit surtout dans les immeubles où les loyers sont les meilleur marché qu'il existe des troubles liés au chômage, à la drogue, à l'exclusion. L'idée de modifier

l'échelle des revenus pour atteindre plus de mixité a été posée, mais elle se révèle contradictoire avec le besoin de loger les personnes qui ont les plus grandes difficultés financières.

Un commissaire revient sur l'idée d'acquérir des immeubles déjà existants.

Il lui est répondu que cela peut se faire pour autant que l'achat réponde à certains critères, notamment le prix d'achat qui doit être raisonnable. Les fondations veulent des immeubles à des prix qu'elles peuvent payer et gérer. Il est important de garder une situation financière saine.

Quid du label Minergie, demande un commissaire?

Il est répondu que, depuis peu, l'environnement durable est l'un des critères des fondations. Tous les immeubles neufs visent désormais le label Minergie. Les surcoûts écologiques se révèlent d'ailleurs plus faibles qu'on aurait pu l'imaginer.

Séance du 30 mai 2005

La présidente propose une audition du département des finances pour demander quelles sont les modalités pour le déblocage des tranches, comment les décisions sont prises et si le Conseil administratif pense demander un droit de regard sur les projets financés par les 20 millions.

Cette proposition est approuvée par 12 oui contre 1 abstention.

Séance du 20 juin 2005

Audition de M. Charles Lassauce, directeur adjoint à la Direction du département des finances

Questions et réponses

Une commissaire demande comment va se passer le déblocage des fonds par tranches successives, tel que prévu à l'article 2.

Il lui est répondu que le département des finances débloquera les fonds suite à l'aval du Conseil administratif.

La même commissaire demande alors quel serait le montant des tranches successives.

Il lui est répondu que les tranches se détermineront selon le projet. L'idée de la dotation est d'avoir un effet levier.

Le système prévu par le Conseil administratif sera-t-il assez rapide et dynamique? L'étude au cas par cas des projets ne va-t-elle pas porter préjudice au besoin de célérité?

Il lui est répondu qu'en principe pas.

Séance du 29 août 2005

Amendements et votes

Plusieurs amendements socialistes et Verts sont mis en discussion.

Premier amendement proposé à l'article 2, alinéa 1: «Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant uniquement par tranches successives de 5 millions et au fur et à mesure des besoins financiers de la fondation.»

Une commissaire demande comment et pourquoi cette somme de 5 millions de francs.

Il lui est répondu que cette somme paraît raisonnable, en regard des finances municipales. Elle représente le quart de la somme totale qui pourrait être libérée pour la fondation. Il est rappelé que le Conseil administratif avait d'ailleurs proposé de délivrer les 20 millions de francs, par tranches, selon les projets et la nécessité financière.

Un commissaire trouve ennuyeux de fixer le montant des tranches. La fondation pourrait tomber, par exemple, sur une offre à 7 millions et se retrouver bloquée dans son action. Il se demande pourquoi fixer le montant des tranches.

Il lui est répondu que le versement par tranches successives est mentionné dans la proposition. Le problème, c'est que le Conseil administratif entend donner son aval pour chaque projet. C'est ce système qui semble lourd. Or l'idée est que la fondation puisse être un outil dynamique.

Au vote, l'amendement de l'article 2, alinéa 1, est refusé par 7 non (3 L, 1 DC, 1 AdG/SI, 2 UDC) contre 5 oui (2 Ve, 3 S) et 3 abstentions (1 R, 1 AdG/SI, 1 T).

Deuxième amendement proposé à l'article 2, alinéa 2 (modifié):

«Toute dotation à la fondation est subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements, par:

- a) l'étude ou la construction de logements, par elle-même ou par d'autres organismes sans but lucratif;
- b) l'achat de terrains;
- c) l'achat d'immeubles et/ou leur rénovation.

»Les loyers des logements ainsi créés devront être soumis à une limitation tenant compte du revenu familial des locataires et du taux d'occupation.

»Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers.»

Un commissaire souligne que le Conseil administratif n'avait pas l'intention de prendre en charge les rénovations. Pourquoi introduire cette possibilité? Il ne comprend pas la cohérence de cette proposition.

Un autre commissaire rejoint ces propos et ajoute que, si l'on rénove, on ne crée aucun logement.

Une commissaire socialiste répond que l'idée est à la fois de construire du neuf et de rénover, car, s'il est exact que l'on ne crée pas du logement, on crée de nouveaux logements sociaux, puisque les loyers répondront aux barèmes de la fondation et, à terme, logeront le public cible.

Concernant la question de l'achat de terrains, un commissaire radical ne s'y oppose pas mais aimerait que l'on précise au point b) que cela sera destiné à la construction de logements sociaux. De la même manière, il souhaiterait que l'on stipule clairement, au point c), «l'achat d'immeubles et leur rénovation éventuelle».

Les sous-amendements radicaux sont mis au vote et acceptés à l'unanimité.

La proposition d'amendement de l'article 2, alinéa 2, telle qu'elle vient d'être amendée est mise aux voix. Elle est acceptée par 9 oui (2 Ve, 3 S, 1 T, 1 DC, 2 AdG/SI) et 5 non (2 UDC, 3 L). Le représentant radical ne vote pas.

Le troisième amendement des Verts et des socialistes consiste à abroger l'alinéa 3 de l'article 2 qui est rendu caduc par l'adoption de l'alinéa 2 de l'article 2 amendé.

L'abrogation est acceptée par 8 oui (3 S, 2 Ve, 2 AdG/SI, 1 T) contre 6 non (3 L, 2 UDC, 1 R) et une abstention (DC).

Le quatrième amendement des Verts et des socialistes consiste dans la suppression de l'article 2, alinéa 4.

Un commissaire Vert explique que, dans ce genre de cas, il est de coutume de faire un capital de dotation à fonds perdu.

Un commissaire radical le contredit et explique qu'il s'agit là d'une obligation qui vient du nouveau modèle de comptes de la Confédération, qui exige que les capitaux soient rémunérés. Il pense que c'est la raison pour laquelle le Conseil administratif a jugé bon de le noter. Ce propos est confirmé par un représentant de l'Union démocratique du centre.

Mise aux voix, la proposition d'amendement de l'article 2, alinéa 4, «Le capital de dotation n'est pas rémunéré», est refusée par 7 non (2 UDC, 1 DC, 3 L, 1 R) contre 7 oui (3 S, 2 Ve, 2 AdG/SI) et une abstention (T).

La proposition d'amendement de l'article 2, alinéa 4, soit son abrogation, est refusée par 8 non (2 UDC, 1 DC, 3 L, 1 R, 1 T) contre 7 oui (3 S, 2 Ve, 2 AdG/SI).

Le cinquième amendement des Verts et des socialistes est le suivant:

«Article 3 (nouveau). – Chaque année, la fondation communique un rapport écrit au Conseil administratif et au Conseil municipal relatif à l'usage de ces fonds.

»La libération de chaque nouvelle tranche est conditionnée à l'approbation par le Conseil municipal d'un rapport du Contrôle financier de la Ville de Genève ou d'un organe mandaté.»

Une commissaire socialiste explique que la première partie de cet amendement, qui concerne la rédaction d'un rapport écrit, tombe sous le sens, d'autant que la Ville va doter la fondation d'un capital d'importance. Ce rapport ferait état de l'utilisation de l'argent versé et de l'avancement des travaux. En ce qui concerne la seconde partie de l'amendement, elle propose de la supprimer, puisque la libération par tranches de 5 millions a été refusée. Elle n'a donc plus lieu d'être.

Un commissaire radical demande s'il s'agit d'un rapport public.

La réponse est affirmative.

Mise aux voix, la proposition d'amendement est acceptée à l'unanimité.

A ce stade, le président fait voter deux derniers amendements techniques, soit:

- l'ancien article 3 devient l'article 4. Accepté à l'unanimité;
- l'ancien article 4 devient l'article 5. Accepté à l'unanimité.

Finalement, il fait voter la proposition amendée dans son ensemble. Cette dernière est acceptée par 9 oui (2 Ve, 3 S, 1 DC, 2 AdG/SI, 1 T) contre 6 non (3 L, 2 UDC, 1 R).

Arrivée au terme de ses travaux, la commission du logement recommande l'acceptation du projet d'arrêté ainsi amendé.

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e), g) et h), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d’investissement de 20 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements sociaux par la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après la fondation), par des dotations en capital échelonnées dans le temps.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant uniquement par tranches successives et au fur et à mesure des besoins financiers de la fondation.

Toute dotation à la fondation est subordonnée à l’engagement de celle-ci de l’affecter à la création de logements, par:

- a) l’étude ou la construction de logements, par elle-même ou par d’autres organismes sans but lucratif;
- b) l’achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux;
- c) l’achat d’immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés devront être soumis à une limitation tenant compte du revenu familial des locataires et du taux d’occupation.

Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers.

La rémunération du capital de dotation est fixée au plus à un taux correspondant au taux hypothécaire de premier rang de la Banque cantonale de Genève. Le Conseil administratif a la faculté de réduire ce taux à un montant inférieur ou d’accorder une exonération totale des intérêts.

Art. 3. – Chaque année, la fondation communique un rapport écrit au Conseil administratif et au Conseil municipal relatif à l’usage de ces fonds.

La libération de chaque nouvelle tranche est conditionnée à l’approbation par le Conseil municipal d’un rapport du Contrôle financier de la Ville de Genève ou d’un organe mandaté.

Art. 4. – Si la Ville est amenée à verser une part de la dotation prévue à l’article premier, il sera provisoirement, le cas échéant, pourvu à cette dépense au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence du montant engagé.

Art. 5. – Dans l’hypothèse où une dotation en capital selon l’article premier serait accordée, la dépense consentie selon l’article 4 sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Annexe: Fondation HLM de la Ville de Genève, son but, ses réalisations, 1956-1989

Fondation H.L.M.
de la
Ville de Genève

Son but
Ses réalisations
1956-1989



FONDATION D'HABITATIONS A LOYERS MODÉRÉS DE LA VILLE DE GENÈVE

FONDATION POUR LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS A LOYERS MODERES DE LA VILLE DE GENEVE

Le Grand Conseil, par une loi du 10 décembre 1955, a autorisé la Ville de Genève à créer une Fondation d'Habitations à Loyers Modérés, dont le statut a été approuvé par le Conseil Municipal au cours de sa séance du 12 mars 1955.

Le Conseil de cette Fondation est composé, conformément à l'article 8 du statut, de 13 membres. Le Conseiller Administratif délégué au Service Immobilier (Monsieur M. THEVENAZ) en assume la présidence. Le conseiller administratif délégué aux finances (Monsieur A. DUSSOIX), la première vice-présidence, de droit.

La première séance constitutive s'est déroulée le 6 avril 1956.

Monsieur M. THEVENAZ précise que "ce n'est pas pour éviter de passer par le Conseil Municipal que la Fondation a été constituée, mais seulement pour faciliter les tractations et mener les travaux de construction d'immeubles plus rapidement".

"La Ville est surchargée de travail, notamment en ce qui concerne le Service Immobilier. Il faudrait, pour pouvoir suivre les travaux de construction d'immeubles, engager un personnel important, ce qui n'est pas possible.

"D'autre part, la Ville de Genève ne peut pas se faire entrepreneur. Le seul moyen qui peut faciliter la construction de logements à loyers modérés est la Fondation. En effet, la Fondation sort des contingences politiques. C'est une association de droit public qui n'est soumise qu'au seul contrôle du Conseil administratif. Elle peut prendre toutes les décisions qu'elle désire et proposer la construction d'immeubles aux architectes. Elle devient le maître de l'ouvrage.

"La Ville de Genève mettra gratuitement des terrains à disposition de la Fondation qui en deviendra propriétaire et fera construire (P.V. de la séance constitutive du 6 avril 1956).

* * *

./..

Premier immeuble à construire : 24-26 rue des Vollandes.

L'étude a été confiée à Monsieur PEYROT, architecte. L'évaluation du coût de ces travaux serait :

Immeubles	Fr 1 370 000.-
Aménagements extér. démolition	Fr 50 000.-
	<hr/>
Total du coût	Fr 1 420 000.- =====

S'y ajoute l'aménagement des échoppes.
Coût total (sans le terrain) Fr 1 850 000.-,
soit 8 appartements et 24 pièces par étage.
Total (24-26 rue des Vollandes) : 48 logements et 142 1/2 pièces.

La surface des magasins (450 m2) et celle des échoppes (335 m2).

Les deux immeubles de la rue des Vollandes ont été mis en chantier en août 1956. Les premiers locataires ont emménagé en mai-juin 1958.

Architecte mandataire : M. François PERROT,
Ingénieurs : MM. PERRIN et PAYOT.

* * *

Immeuble "les Houettes" (43-45 rue Caroline)

Les travaux ont débuté en juillet 1957.
Total des appartements : 63
Nombre de pièces : 229 et 7 halls.
Entrée des premiers locataires : février 1959,
Coût total : Fr 2 800 000.-.
Un collège d'architectes composé de MM. BORSA, DAMAY, HERMES et PAYOT ont exécuté les plans de ce groupe et M. Roger PERRETEN a été désigné en qualité d'ingénieur.

* * *

Groupe "les Charmilles" (2-4-6 rue Guye)

La parcelle appartenant à l'Etat de Genève, ce dernier, aux termes d'un contrat de superficie, a mis à disposition de la Fondation, le terrain nécessaire en vue de la construction des immeubles.

Début des travaux : novembre 1958,
Nombre d'appartements : 108
Nombre de pièces : 304 et 72 chambrettes,
Entrée des premiers locataires : automne 1960.
Architecte : M. Luc HERMES - Ingénieur : M. Marcel HUMBERT.

* * *

Groupe "Grand Bureau" (27-29-31-33-35-37)

Nombre d'appartements : 119
Nombre de pièces : 365 et 119 halls.
De plus, locaux pour artisans et dépôts.
Début des travaux : 1er septembre 1960,
entrée des premiers locataires : début 1963 (?)
Coût total de l'opération : Fr 4 500 000.- (environ).
Architectes mandatés : MM. WEBER et AMBROSETTI.
Ingénieurs : MM. PERRIN et PAYOT.

* * *

Dès 1963, l'activité de la Fondation s'est limitée à la gestion de ses immeubles.

"Des études sont en cours, avec la collaboration du Service Immobilier de la Ville de Genève, en vue de trouver de nouvelles possibilités de construire. Le problème est toutefois difficile à résoudre en ce sens que la Ville de Genève ne possède plus de terrains acquis sur des bases économiques telles qu'elle pourrait les mettre gratuitement à la disposition de la Fondation. Les parcelles aujourd'hui constructibles proviennent soit d'acquisitions nouvelles, soit de remboursements fonciers et compte tenu de leur prix de revient et du coût de construction, seule la Ville de Genève est à même de réaliser les opérations dans le cadre de son action sociale "logements". (Extrait du rapport de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève, exercice 1963). Précisons que ledit rapport a été rédigé par les services compétents de la Ville de Genève.

./..

- 4 -

Le Conseil de Fondation estime toutefois que son action n'est pas terminée et que de nouveaux projets pourraient prochainement prendre corps. La situation restera cependant stagnante jusqu'en 1970.

Un dossier sera ensuite constitué en vue de la construction d'un groupe d'immeubles (trois) au lieu-dit "les Ouches", quatre parcelles étant disponibles entre la rue Camille Martin et le chemin des Ouches. En fait, c'est le Département des Travaux Publics qui s'est opposé à la réalisation de ce projet, arguant qu'un "remodelage du secteur interviendra prochainement". Lors de la séance du Conseil de Fondation, convoquée le 26 septembre 1979, Monsieur Claude KETTERER, Conseiller Administratif, déclare que "le projet des Ouches a été torpillé par l'Etat ...".

En fait, et à ce jour, la structure du quartier n'a pas changé. Rien n'a été fait.

Entretemps et en 1976, survint le projet dit "Fronto". Il s'agit, cependant, précise le Conseil Administratif, de le laisser reposer quelque temps, car les Usines GALLAY ont déposé une demande préalable de reconstruction de leur usine sur place, ce qui pourrait bouleverser les plans.

Le projet Fronto n'eut pas de suite. Il en fut de même d'un autre projet concernant le quartier des Grottes.

* * *

En 1977, le Conseil Administratif envisage sérieusement de dissoudre la Fondation HLM de la Ville de Genève. Outre la dette que celle-ci a contracté à l'endroit de la Ville de Genève, l'exploitation des quatre groupes d'immeubles s'avère déficitaire depuis plusieurs années, ce qui n'est évidemment pas normal.

Le Conseil de Fondation réagit et suggère au Conseil Administratif que la gestion des immeubles existants : "Vollandes", "Mouettes", "Guye" et "Grand Bureau" lui soit confiée, charge à lui de rendre compte à chaque fin d'exercice de sa gestion. étant admis que le loyer des appartements relevant de la Fondation correspondra au 15 % du revenu familial des locataires, les cas sociaux faisant l'objet d'une appréciation différente.

/...

Cette proposition resta sans réponse. La Fondation, dès lors, sera pratiquement "mise en sommeil".

En janvier 1978, la plupart des groupes politiques du Conseil Municipal se prononcent pour une dissolution de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève. Le Conseil Administratif se prononce dans le même sens.

Monsieur Jean BROLLIET (2e vice-président), constate qu'il est regrettable que l'on ait, en réalité, fait beaucoup pour faire "rater" une expérience. Le problème, tel qu'il se pose à ses yeux, est de ne pas vouloir jouer le jeu et de se laisser influencer par des collaborateurs qui n'aiment pas les intrusions des tiers (p.v. séance du 18 octobre 1978).

1979 : le Conseil administratif annonce aux membres de la Fondation (séance du 25 septembre 1979) que la proposition de dissolution de celle-ci viendra devant le Conseil Municipal avant la fin de l'année en cours. Les démarches nécessaires ont été faites auprès du Service de Surveillance des Fondations ainsi qu'auprès du Département des Finances.

Le parc immobilier de la Fondation représentait (à l'époque) 5 % de l'aide sociale consentie par la Ville de Genève.

Cependant - et entre-temps - des juristes "distingués" (dixit Monsieur Claude KETTERER) ont invoqué un vice de forme. La décision prise de procéder à la dissolution de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève n'a pas été entérinée par un vote à main levée protocolé par un procès-verbal... un vote formel n'a pas eu lieu.

On en conclut que le Conseil Municipal de la Ville de Genève entend garder la Fondation et qu'il entend la gérer lui-même, c'est-à-dire que les fonctionnaires du Service Immobilier, des services de la comptabilité et des loyers et redevances cesseront de s'en occuper.

Les membres de la Fondation auront ainsi la charge, comme dans les autres fondations similaires, de gérer les immeubles dont ils assurent la responsabilité.

Les membres de la Fondation sont favorables au maintien de celle-ci à condition qu'on lui confie un rôle (séance du 29 février 1980).

Monsieur P. RAISIN, Conseiller administratif rend attentif les membres que la Fondation a, actuellement, Fr 13 500 000.-- de dettes. La charge annuelle représente quelque Fr 700 000.--.

Invités à se prononcer sur l'éventuelle dissolution de la Fondation, 7 membres se prononcent pour la dissolution, 4 pour le maintien. La majorité des deux tiers n'étant pas acquise, le problème devra être repris.

En conséquence également, le Conseil Administratif retire la proposition de dissolution de la Fondation présentée au Conseil Municipal.

Une résolution développée devant ce même Conseil Municipal par Monsieur J. DUNAND (23 avril 1980) a été renvoyée à l'étude d'une commission ad hoc devant laquelle Messieurs Claude KETTERER, Conseiller administratif et Jean BROLLIET seront entendus le 1er juin 1980.

Cette résolution demande :

"d'étudier la possibilité de mettre à disposition de la Fondation des sommes nécessaires pour assainir sa situation financière et lui permettre de procéder ces prochaines années aux frais d'entretien de ses immeubles".

"d'étudier un système de location tel que le but social recherché étant assuré, les impératifs d'une gestion saine et indépendante soient respectés",

"de présenter un rapport et une proposition dans ce sens".

On conclut :

La Fondation doit prendre conscience de ses responsabilités vis-à-vis de l'institution dont elle désire la survie étant entendu que les services municipaux ne s'occuperont plus désormais de la gestion. Cette gestion incombe dès maintenant au Conseil de Fondation dont la présidence sera - cependant - assurée de droit par le Conseiller Administratif responsable du Service Immobilier.

Ce à quoi la Fondation rétorque (Monsieur J. BROLLIET) que cette même Fondation a été jusqu'à ce jour sous tutelle et le fait même que la présidence soit assurée par le conseiller administratif délégué au Service Immobilier n'est pas de nature à lui rendre son autonomie. Mettons un terme à ce paradoxe. La Fondation peut fort bien constituer son propre bureau. De leur côté, les régies peuvent également faciliter son travail. Il est enfin décidé que les membres de la Fondation devront reprendre à leur compte le travail assuré jusqu'à ce jour par les services municipaux.

* * *

./..

Fondation "nouvelle mouture"

18 juin 1980 : un "groupe de travail" constitué par quelques membres de la Fondation est mis en place afin de définir ses nouvelles structures.

Son premier travail consistera à réviser les statuts. L'article 10 relatif à la présidence assumée par un conseiller administratif est supprimé.

17 juillet 1980 : Compte tenu des importants travaux de réfection à envisager et pour ne pas augmenter le montant de la dette de la Fondation (Fr 11 000 000.- environ), une demande sera introduite devant le Conseil Municipal afin que la Ville de Genève transforme une partie de la dette en capital de dotation (6 millions, par exemple). Monsieur Jean BROLLIET est chargé de présenter un rapport en ce sens devant la Commission ad hoc du Conseil Municipal.

En octobre 1980, cette même commission fait sienne la proposition formulée par le Conseil de Fondation. En ce sens qu'elle approuve les modifications statutaires et l'octroi d'une dotation de Fr 6 000 000.-. Une dotation qui correspond à une diminution de la dette contractée à l'endroit de la Ville de Genève (Fr 11 000 000.- environ).

Cette opération prend effet le 1er janvier 1981. Elle s'est effectuée par compensation d'un montant égal de la créance que la Ville de Genève possède envers la Fondation H.L.M..

La nouvelle Fondation entre en fonction le 1er janvier 1981. Elle sera présidée par Monsieur Jean BROLLIET (jusqu'à ce jour 2e Vice-Président) et son siège est fixé au 23 Quai des Bergues.

En mars 1981, la Fondation décide d'entreprendre dans les plus brefs délais, la réfection du groupe "Guye". Monsieur F. AMBROSETTI, Architecte, est mandaté pour préparer une étude complète des travaux nécessaires, en prévoyant également une superstructure, ce qui pourrait nous procurer quelque 40 pièces de plus, susceptibles d'intéresser des locataires potentiels.

Sollicitée, la Caisse d'Epargne du Canton de Genève, est disposée à accorder un prêt en rapport avec le volume des réparations et transformations envisagées par le Conseil de Fondation.

Parallèlement, la Fondation est confrontée à la nécessité absolue d'entreprendre des travaux également importants, exigés par l'état actuel du groupe "Mouettes" (chauffage entre autres). Priorité est cependant accordée à la réfection et à la transformation du Groupe "Guye".

Information aux locataires

Une circulaire est adressée à tous les locataires des immeubles relevant de la Fondation H.L.M. afin de les inviter à participer à une réunion d'information qui aura lieu le lundi 22 juin 1981, à la Salle Centrale. Le Président y exposera les buts et la politique de la Fondation H.L.M. (Une centaine de locataires répondirent à notre appel. Une discussion fort intéressante (et courtoise) s'est déroulée sous la présidence de Monsieur Jean BROLLIET. En résumé : rencontre positive.

* * *

Politique sociale de la Fondation H.L.M.

Une révision complète des loyers consentis aux locataires est décidée, en observant le double critère du revenu familial (15 %) et la valeur objective des loyers. Les premières augmentations seront appliquées dès octobre 1981.

En août 1981, chaque locataire reçoit un formulaire qu'il est invité à remplir et à retourner à la Fondation H.L.M., un formulaire précisant le revenu familial exact. La presque totalité des locataires répond honnêtement à ce questionnaire. Il s'avère ainsi que nombre d'entre eux bénéficient d'un revenu dépassant souvent largement les normes admises pour prétendre à un logement dit H.L.M.. La Fondation s'applique à convaincre lesdits locataires qu'ils doivent accepter un ajustement logique de leurs loyers respectifs. Dans un premier temps, la plupart de ceux concernés se rangent à nos arguments. Ceux, rares, qui n'ont pas jugé opportun de nous fournir les renseignements relatifs à leur revenu ont été informés que leur loyer serait adapté à la valeur objective des locaux loués.

Par contre, d'autres, bénéficiant souvent de la seule prestation AVS sont rendus attentifs au fait qu'ils peuvent prétendre aux prestations dites OAPA, ce qu'ils admettront souvent non sans peine, compte tenu de la légitime fierté de certain(e)s citoyen(e)s, répuant à quémander quelque aide que ce soit. A tort, évidemment.

./..

Règle générale :

L'application des hausses de loyer sera déterminée en fonction du 15 % du revenu familial, les cas dits "sociaux" devant être appréciés de cas en cas.

Dans le même temps, il est décidé d'établir un contrat type de bail, réputé valable pour tous les locataires, contrat réputé valable une année (1er juillet-30 juin), ce qui va permettre à la Fondation de reconsidérer périodiquement le montant des loyers, compte tenu de l'évolution des revenus des locataires.

Novembre 1981 : le Président Jean BROLLIET qui s'est employé à convaincre Monsieur R. DUCRET, Président du Département des Finances, informe les membres que la Fondation sera mise au bénéfice d'un Arrêté du Conseil d'Etat Genevois (18.11.1981) stipulant que celle-ci est exonérée d'impôts, compte tenu de la mission sociale qu'elle assume.

En février 1982, la Ville de Genève informe le Conseil de Fondation qu'il doit acquitter le montant des intérêts et amortissements annuels des hypothèques grevant deux groupes d'immeubles gérés par ses soins, soit Fr 214 152.60.

Le Conseil de Fondation s'exécute.

Dans le même temps, le Conseil de Fondation est également informé qu'il aura à prendre en charge le montant des assurances couvrant les immeubles dont il assure la gestion, immeubles qui, en fait, sont partie intégrante du patrimoine foncier de la Ville de Genève.

Le Conseil de Fondation s'exécute. Il en sera de même pour les années à venir.

Les travaux de réparation et de transformation entrepris au Groupe "Guye" ont débuté en juin 1981. Une dizaine d'appartements supplémentaires seront vraisemblablement disponibles (en attique), courant 1982.

Avril 1982 : le Grand Conseil approuve les nouveaux statuts de la Fondation. Les deux conseillers administratifs siégeant de droit au sein du Conseil de fondation cèdent leurs sièges respectifs, lesquels seront repourvus ultérieurement. Il convient de préciser, cependant, que le Conseil administratif de la Ville de Genève fonctionnera comme par le passé, en qualité d'autorité de surveillance.

Le Conseil de fondation élabore ensuite un "règlement" approuvé par Maître F. BOLSTERLI, avocat-conseil de la Fondation, un règlement stipulant, entre autres, "que l'objectif de la Fondation est l'aide aux familles et aux ménages à revenus modestes".

Premier bilan : On enregistre un excédent de recettes de l'ordre de Fr 508 406.60.

Le total des loyers encaissés en 1981 se situe à Fr 1 337 083.40 contre Fr 1 286 874.70 en 1980.

Monsieur Pierre RAISON, Maire de la Ville de Genève, nous dit "avoir été très sensible au fait que l'on ait pensé à lui soumettre, en priorité, les comptes de la Fondation H.L.M. (exercice 1981) premier exercice de la Fondation, maintenant autonome. Il constate et analyse le bon résultat obtenu".

MM. Edmond FAVRE et André REYMOND, experts-comptables, ont vérifié et approuvé les comptes. Ils seront confirmés dans leurs fonctions.

* * *

Septembre 1982 : une amende importante (Fr 4 000.-) est infligée à Monsieur F. AMBROSETTI, Architecte, suite à l'utilisation de marteaux pneumatiques lors des réparations et transformations entreprises au Groupe "Guye". Une amende immédiatement contestée car l'usage de ces marteaux pneumatiques a été subordonnée à une autorisation préalable accordée par le service concerné du Département des Travaux Publics. Immédiatement informé, Monsieur Christian GROBET, Conseiller d'Etat délégué aux "Travaux Publics" lève cette amende contestée. En fait, cet incident inopportun a pour conséquence de retarder - bien inutilement - les travaux entrepris et de provoquer une dépense supplémentaire, imprévue et inutile, de l'ordre de Fr 200 000.-.

Des travaux qui - hélas et inévitablement - vont perturber les locataires du groupe "Guye", lesquels avaient été informés au préalable. Afin de pallier aux dits inconvénients, la Fondation a consenti des efforts louables, surtout en faveur des locataires âgés ou handicapés (repas servis à domicile par nos soins, etc ...) étant admis que les ascenseurs furent immobilisés durant plusieurs semaines. On relève que "l'expérience tentée à la rue Guye est très enrichissante au point de vue contact avec les locataires".

./..

Précisons que les appartements aménagés en superstructure des immeubles 2-4-6 rue Guye ne bénéficieront pas du régime H.L.M.. Les loyers de ces appartements seront fixés selon le taux usuel appliqué par les régies en semblable cas (H.C.M.). Lesdits appartements seront vraisemblablement mis à disposition dès juin 1982.

En bref, les réparations et transformations nécessitées par le groupe "Guye" auront exigé un investissement de plus de 4 millions de francs.

* * *

Le bilan de l'exercice 1982 fait apparaître un bénéfice de Fr 537 830.15 auquel s'ajoutent les reports de l'exercice précédent (Fr 967 424.75), soit au total Fr 1 505 254.90.

* * *

Groupe "Varembé-Montbrillant"

Le 22 mars 1983, Monsieur Christian GROBET, Conseiller d'Etat délégué aux Travaux Publics, reçoit une délégation de la Fondation H.L.M.. Objet de l'entretien : l'éventuelle construction d'un groupe immobilier au lieu-dit : Monbrillant-Varembé. Il conviendrait que la Ville de Genève consente à acheter un terrain appartenant à l'Etat de Genève et le remette, ensuite, en droit du superficé à la Fondation, charge à elle d'y construire l'ensemble immobilier prévu. L'opération exige cependant un investissement en fonds propres correspondant au 20 % du coût total de l'opération.

Le projet Montbrillant-Varembé est accueilli favorablement par le Conseil Administratif de la Ville de Genève, lequel y donne suite. Un premier rendez-vous avec l'architecte concerné (Monsieur REY) est fixé au 21 décembre 1983.

L'atelier ACAU nous présente les plans de l'ensemble immobilier prévu lequel comportera trois immeubles de 6 étages sur rez-de-chaussée avec attique. 80 places de parking sont également prévues.

./..

Entre-temps, le remplacement des ascenseurs du Groupe "Vollandes" s'avère indispensable.

Coût de l'opération : Fr 100 000.-.

Autre chose tout aussi préoccupante : l'administration fiscale nous informe que l'exonération fiscale dont nous avons bénéficié jusqu'à ce jour sera supprimée dès 1984.

Dans sa séance du 23 novembre 1983, le Conseil de fondation décide, si cette question ne trouve pas une solution logique et à l'amiable, de confier ses intérêts à un avocat, chargé à lui de défendre les intérêts de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève (Fondation de droit public) en contestant l'argumentation de l'Administration fiscale, endossée un peu légèrement, semble-t-il, par le Conseil d'Etat.

En novembre 1983 également, une délégation composée de membres de la commission des finances et de celle dite location a réexaminé les dossiers des quelque 400 locataires occupant les immeubles dont la Fondation assure l'exploitation. La réestimation desdits loyers prendra effet dès le 1er juillet 1984 étant admis que les dispositions nécessaires ont été prises en temps opportun pour que les baux liant les locataires à la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève arrivent tous à échéance au 30 juin 1984. En fait et au 31 mars 1984, un dizaine seulement de locataires ont jugé opportun de recourir contre un ajustement qu'ils estimaient abusif. La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a eu à se prononcer sur ces différents dossiers.

Automne 1983 : un autre projet de construction est proposé à la Fondation par les services compétents de la Ville de Genève. Ce projet concerne une éventuelle construction de logements HLM à prévoir dans le quartier Grottes-Montbrillant. Toutefois - à l'époque - l'état de ce périmètre, où divers propriétaires étaient concernés et auquel se juxtaposait le problème posé par les locataires qu'il fallait reloger - après les avoir évacués - n'a pas trouvé de solution positive.

Printemps 1984 : le projet "Varembé" se concrétise. Le Conseil de Fondation H.L.M. informe Monsieur le Conseiller d'Etat Christian GROBET qu'il est disposé à investir, en fonds propres, un million de francs dans l'entreprise.

Dans le même temps, il y a cependant discordance entre la Fondation et le Département cantonal des Finances. Celui-ci persiste à lui contester le caractère "de pure" utilité publique, un statut qui lui permettait de bénéficier d'une exonération d'impôts depuis 1981.

La Fondation H.L.M. décide de recourir et confie ses intérêts à Maître J.-A. REYMOND, Avocat, car, parallèlement, l'administration fiscale nous refuse aussi l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre Foncier.

Automne 1984, on revient au projet "Varembé". Le Conseil administratif nous informe qu'il approuve le principe d'une mise à disposition en droit de superficie à la Coopérative d'habitations "Bois-Gentil". Si cette dernière ne peut pas utiliser l'ensemble de ces terrains, le solde sera proposé à la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève.

"L'Etat et la Ville de Genève émettent le désir que ce soit la Fondation H.L.M. qui réalise un immeuble en droit de superficie. On souhaite aussi qu'une réalisation par la Fondation H.L.M. à Varembé connaisse une rapide et positive conclusion". (Déclaration de Monsieur Claude KETTERER, Conseiller administratif).

Le résultat de l'exercice 1984 ressort en perte de Fr 256 617.40. Cette perte vient en diminution du report de bénéfice de l'exercice précédent Fr 1 418 901.65, ce qui laisse un solde créditeur du compte de pertes et profits à disposition de la Fondation de Fr 1 162.144.25.

Cette perte est engendrée, en partie, par le coût total des travaux de réhabilitation du groupe "Guye" qui se monte à Fr 4 000 000.- environ. En outre, la remise en état du groupe "Vollandes" exige un investissement de Fr 200 000.-.

* * *

En janvier 1985, le plan financier de l'opération "Varembé" est définitivement mis au point.

On envisage d'y installer un "centre médico" et une garderie d'enfants. En outre - et surtout - nous y disposerons de 18 appartements de 3 pièces, 28 appartements de 4 pièces et de 14 appartements de 5 pièces, y compris l'attique, soit au total : 60 appartements. Des aménagements pour handicapés sont également prévus ainsi qu'un parking susceptible de recevoir 75 voitures.

./..

Le coût de la pièce ascendra vraisemblablement à Fr 2 200.--. Un planning de 32 mois est établi. Coût approximatif de l'opération Fr 13 millions.

Le 30 mai 1985, et après une entrevue avec une délégation du Conseil de Fondation, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève admet le bien-fondé du recours introduit par Maître J.-A. REYMOND, avocat commis par nos soins et concernant la décision prise par l'Administration fiscale de contester à la Fondation son statut de "pure utilité publique". Ainsi, la Fondation obtient entière satisfaction. Momentanément tout au moins, car il est quasiment certain que cette exonération - indiscutablement justifiée - sera, à plus ou moins long terme, remise en cause.

A moins que mais il ne faut pas rêver.

* * *

En conséquence, et en date du 27 juin 1985, l'Administration fiscale rétrocédait ainsi à notre Fondation la somme de Fr 299 200.65 à titre de rectification concernant la taxation de l'année fiscale 1984.

En septembre 1985, le projet "Varembé" est définitivement approuvé. La Fondation H.L.M. de la Ville de Genève en assumera l'entière responsabilité. Le Conseil de Fondation, à l'unanimité, désigne Monsieur Edwin ZURKIRCH, membre de ce même conseil, pour le représenter officiellement auprès du bureau d'architectes mandaté. Monsieur Zurkirch assurera la liaison et veillera au bon fonctionnement du chantier.

Le début des travaux est agendé pour septembre 1986 car il convient que le Conseil Municipal de la Ville de Genève accorde son aval avant que l'on soit autorisé à déposer les plans de construction.

Au plan fiscal toujours, la Commission cantonale de recours de l'impôt fédéral direct a rejeté le recours que notre Fondation avait introduit en mai 1984, un recours concluant à l'annulation de la taxation qui lui était imposée.

./..

Le 15 octobre 1985, la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève, toujours par l'entremise de Maître J.-A. REYMOND, avait introduit un recours de droit administratif auprès du Tribunal Fédéral. En date du 6 novembre 1986, nous étions informés par notre conseil juridique que l'administration fiscale fédérale renonçait à imposer notre Fondation sur la fortune. Maître J.-A. REYMOND concluait alors : "... que la Fondation était ainsi définitivement exonérée de tout impôt".

Fixation des loyers et politique sociale

En 1984, la Fondation avait notifié aux locataires concernés une majoration justifiée par l'évolution de leurs revenus, ceci conformément aux statuts.

Une vingtaine de locataires ayant contesté la validité de ces majorations, notre avocat-conseil, Maître F. BOLSTERLI, introduit les procédures nécessaires à leur validation.

Le Tribunal des Baux et loyers nous déboute. En raison d'un certain nombre de problèmes formels liés, notamment, à la manière dont il était fait référence, dans les baux, au "Règlement de la Fondation". Celle-ci décide de ne recourir que dans un seul cas, en choisissant un dossier ne posant pas de problème particulier. Ceci pour obtenir une décision de principe.

Appelée à se déterminer, la Cour de Justice admet la comptabilité du mode de fixation des loyers pratiqué par la Fondation, mais renvoie l'affaire au Tribunal pour que soit tranchée la question de la quotité de cette hausse. Cet Arrêt de la Cour de Justice a fait l'objet d'une publication dans la "Semaine judiciaire" (1986; p. 450 et ss).

Même si la référence au revenu familial a finalement été admise par la Cour de Justice, ce qui va à l'encontre de la systématique de l'AMSL, elle a subordonné l'appréciation chiffrée de la hausse à la condition que le rendement de l'immeuble soit conforme à l'article 14 AMSL.

Entre-temps, le Département des Travaux Publics ayant délivré l'autorisation de construire en août 1986, le Bureau ACAU nous donne l'assurance que les travaux concernant la construction du Groupe "Varembé" débiteront en octobre suivant. Ainsi, les appartements et garages pourront être occupés au printemps 1988 et l'aménagement extérieur sensé être terminé à l'automne de la même année. Nous sommes également informés qu'un centre commercial sera vraisemblablement installé dans le même périmètre de Varembé en 1990.

Le Conseil de Fondation prend aussi acte que sa politique sociale dont le système d'application des loyers est basé sur le 15 % des revenus de ses locataires est reconnu par la Chambre des baux et loyers.

13 novembre 1986 : La première pierre symbolique au Groupe "Varembé" est posée par le Président Jean BROLLIET, en compagnie de Messieurs Christian GROBET et Claude KETTERER, respectivement Conseiller d'Etat délégué aux Travaux Publics et Conseiller administratif de la Ville de Genève. Plusieurs personnalités politiques ainsi que la presse genevoise nous honorent de leur présence.

L'exercice 1986 s'achève ainsi sur une note optimiste, d'autant plus que le bilan annonce un bénéfice d'exploitation de Fr 641 693.60 auquel s'ajoute le bénéfice de l'exercice précédent (Fr 951 682.-) soit au total Fr 1 593.375.60.

Ce montant sera utilisé pour continuer d'assurer l'exécution des travaux d'entretien ou de réfection indispensables dans nos immeubles qui ont 30 ans d'âge et les sommes qui pourraient rester disponibles seront affectées à la création de nouveaux logements sociaux dans le cadre de l'opération Varembé.

Début 1987, nous procédons à l'habituelle réestimation des loyers consentis à nos locataires, une réestimation qui intervient tous les deux ans en fonction de l'évolution du revenu familial des intéressés.

Les familles dont tous les membres travaillent posent un problème quant à l'établissement d'un loyer qui soit normal sans être excessif. On appliquera désormais le système dégressif suivant :

- 15 % du revenu des parents,
- 8 % du revenu des enfants qui travaillent,
- 5 % du revenu des apprentis ou stagiaires.

* * *

./..

27 octobre 1987

Le Président Jean BROLLIET décède des suites d'une terrible maladie dont l'excessive rapidité d'évolution nous laissent abasourdis.

Jean BROLLIET était membre du Conseil de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève depuis sa création, soit depuis 1956. Il en fut le vice-président dès 1958 jusqu'en 1980. Rompant, alors, avec un immobilisme déprimant, la Fondation décida alors de prendre ses destinées en mains, et Jean BROLLIET sera nommé Président.

Dès lors, et jusqu'à sa mort, il ne ménagera ni son temps ni sa peine pour que notre Fondation soit à même de remplir la tâche qui lui était confiée, pour qu'elle soit aussi à même de satisfaire, dans la mesure de ses modestes moyens, aux besoins qui lui étaient soumis.

Nous devons grande reconnaissance à Jean BROLLIET. Nous saurons également garder son souvenir.

* * *

6 décembre 1987 : Nous procédons, toujours en présence des autorités précitées et des personnalités qui nous avaient honorés de leur présence lors de la cérémonie prévue pour la pose de la "première pierre" (13 novembre 1986), à la mise en place du "Bouquet" terminal du gros oeuvre.

Bilan 1987

Le résultat de l'exercice 1987 de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève a fait apparaître un bénéfice de Fr 586 423.95, auquel s'ajoute le bénéfice reporté de l'exercice précédent (Fr 1 593 375.60) soit au total Fr 2 179 799.45.

L'opération "Varembé" va exiger un investissement de 2 millions de francs à prendre sur cet excédent. Le solde, soit Fr 179 799.45 sera destiné à assurer l'exécution des travaux d'entretien ou de réfection indispensables de nos immeubles. Les sommes qui pourraient éventuellement rester disponibles seront affectées à la création de nouveaux logements sociaux.

Au lendemain du décès de Monsieur Jean BROLLIET, soit dès le 30 octobre 1987, Madame Jacqueline JACQUIARD, vice-présidente, a assumé l'intérim de la présidence du Conseil de Fondation jusqu'au renouvellement de son Bureau.

./..

20 janvier 1988 : Monsieur Edwin ZURKIRCH est nommé, à l'unanimité, Président de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève.

En mai suivant, le Conseil administratif de la Ville de Genève propose à la Fondation (en droit de superficie) un terrain situé à la rue Chandieu. Une première estimation permet d'envisager la création de 104 appartements et 200-380 parkings souterrains. Coût probable de l'opération : 42 millions (Fr 53 millions avec 380 parkings). Le Conseil administratif de la Ville de Genève désire que la réalisation de cet ensemble immobilier soit confiée à Monsieur Mario BORGUEZ, architecte.

Après un temps de réflexion, compte tenu de l'importance des capitaux à engager, la Fondation accepte la proposition faite par le Conseil administratif de la Ville de Genève. En octobre 1988, on définit la structure du futur "Groupe Chandieu", soit :

- au rez-de-chaussée : locaux commerciaux,
- 1er étage : bureaux divers,
- du 2e au 5e étage : logements sociaux, soit 84 appartements de diverses dimensions.

Un premier contact a été établi avec la C.E.H., qui nous dit être disposée à financer l'opération moyennant un taux d'intérêt très favorable.

* * *

Fin 1988, l'opération "Varembé" arrive à terme. Les derniers locataires ont emménagé, mais la crèche désirée par le Conseil administratif de la Ville de Genève (alors que la Fondation avait primitivement prévu une "garderie d'enfants") ne sera opérationnelle qu'au printemps 1989. L'investissement n'étant pas le même, ce même Conseil administratif a été invité à parfaire la différence. Au moment où nous exposons ces faits (avril 1989), le problème n'a pas encore trouvé sa solution.

Le tea-room, par contre, est fonctionnel depuis avril 1989.

* * *

./..

... Autre problème lancinant ...

La taxation fiscale exigée par l'Administration fiscale cantonale refait surface. Maître J.,-A. REYMOND, Avocat, est mandaté à nouveau pour intervenir auprès de l'autorité compétente. Charge à lui de rappeler à celle-ci que la Fondation a contesté - en son temps - cette taxation et qu'elle a obtenu gain de cause devant le Tribunal Fédéral, lequel tribunal a admis que notre Fondation "relevait d'un intérêt public pertinent", ce que l'Administration fiscale n'a, apparemment, pas compris puisqu'elle précise (14.2.1989) "qu'elle ne saurait (la Fondation) prétendre valablement qu'elle répond à la condition du désintéressement (?)".
.... Sans commentaire.

* * *

L'inauguration "officielle du Groupe "Varembé" a été fixée au mercredi 14 juin 1989.

Les autorités cantonales et municipales ainsi que d'autres personnalités - et la presse genevoise évidemment - y sont conviées.

En reconnaissance de la somme de travail et de dévouement consentie durant plus de trente années par le président Jean Broliet, il est décidé de lui dédier le groupe immobilier "Varembé" lequel est un peu son oeuvre. Une plaque commémorative sera apposée à cette occasion, sur l'un des trois immeubles. Le texte arrêté est le suivant :

à Jean BROLLIET
Président de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève
de 1980 à 1987

Constatation satisfaisante : le prix de construction du groupe "Varembé" (trois immeubles) aura coûté Fr 420.- le m3 (Fr 280.- le m3 pour les garages).

La Fondation H.L.M. de la Ville de Genève peut aussi remercier vivement et comme il se doit son collègue et Président Edwin ZURKIRCH, mandaté en temps opportun en qualité de représentant des maîtres de l'ouvrage. Il a contrôlé régulièrement la bonne marche du chantier, apprécié les soumissions et veillé au parfait respect des adjudications consenties.

* * *

A ce jour, le parc immobilier de la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève se décompose comme suit :

- 5 groupes d'immeubles :

"Vollandes" (2 immeubles); "Mouettes" (2 immeubles);
"Grand-Bureau" (6 immeubles); "Guye" (3 immeubles);
"Varembé" (3 immeubles), soit au total 16 immeubles.

Ces 16 immeubles comportent au total : 398 appartements, soit 1260 pièces, 74 demi-pièces et 126 halls.

Hormis le groupe "Guye", les quatre autres comportent également des parkings, soit en surface, soit en sous-sol.

En outre, le groupe "Varembé" abrite une garderie d'enfants et un tea-room.

* * *

A l'étude et pour clore cet exposé : la réalisation du groupe "Chandieu". Outre des locaux commerciaux, il sera prévu 88 appartements de diverses grandeurs. Compte-tenu des disponibilités de la Fondation d'une part, des importants travaux de rénovation, sinon de transformations qu'elle doit consentir dans l'immédiat au groupe "Mouettes" (4 millions au moins) d'autre part, le 90 % du financement du groupe "Chandieu" devra faire l'objet d'un prêt bancaire. Au préalable, une réflexion approfondie devra alors être consentie par notre Fondation dès que les plans définitifs lui seront communiqués.

Par ailleurs, une révision des statuts de la Fondation attend l'aval des autorités concernées. Entre autres modifications, sa raison sociale. Dorénavant, celle-ci s'énoncera comme suit :
FONDATION POUR LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS A LOYERS MODERES DE LA VILLE DE GENEVE.

Cela dit, la Fondation H.L.M. de la Ville de Genève poursuit, dans le cadre de ses possibilités, les buts qu'elle s'est fixée, c'est-à-dire fournir des logements à prix raisonnable aux personnes disposant de ressources financièrement limitées.

* * *

./..

FONDATION H.L.M. DE LA VILLE DE GENEVE

Membres du Conseil

MM. et Mme : Edwin ZURKIRCH Président, Claude PAQUIN 1er vice-président, Jacqueline JACQUIARD 2e vice-présidente, Jean TUA secrétaire, Roland STAMPFLI trésorier.

Membres - MM. et Mme : David HILER, Pierre JOHNER, Bernard NICOLE, Pierre REICHENBACH, Guy SAVARY, Lucia SCHERRER, Henry SENGER, Bernard VORLET.

Genève, le 20 avril 1989