

# PR-374 A

18 avril 2006

**Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 1<sup>er</sup> décembre 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 540 000 francs destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse, située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles 81, 82 et 85, feuille 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.**

**Rapporteur: M. Jean-Louis Fazio.**

Lors de sa séance plénière du 18 janvier 2005, le Conseil municipal a renvoyé la proposition PR-374 à la commission des travaux. Cette dernière s'est réunie à quatre reprises, soit le 26 janvier 2005 et le 23 février 2005, sous la présidence de M. Alain Marquet, le 25 mai 2005, sous la présidence de M. Roberto Broggin, et le 26 octobre 2005, sous celle de M. Michel Ducret.

Que M<sup>me</sup> Ursi Frey, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remerciée pour sa précieuse collaboration.

## **Séance du 26 janvier 2005**

*Audition de MM. Michel Ruffieux, directeur de la Direction de l'organisation urbaine et des constructions, Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, et de M<sup>me</sup> Stéphane Imbert-Chuat, architecte au Service des bâtiments*

M. Ruffieux dit que la Ville de Genève (VG) a réalisé l'auberge de jeunesse en 1987. Le pavillon Rothschild a été rénové et un nouveau bâtiment construit. Les bâtiments sont très utilisés et ont manqué d'entretien. Lorsqu'il a fallu procéder à des rénovations, il a été décidé que la Gérance immobilière municipale allait également être chargée de l'entretien (à la place du Service des écoles). On a très vite constaté que des travaux lourds étaient nécessaires. Une partie a été financée via le budget et l'autre se fera via le crédit demandé aujourd'hui.

Les plans des bâtiments actuels sont présentés. Quarante-cinq chambres à 6 lits sont à disposition et des chambres à 2 lits en attique. Un autre bâtiment abrite les locaux partagés en commun ainsi que la réception. Dans l'ancien bâtiment se trouvent des salles de réunions, une cuisine et une partie administrative, des salles de jeu, une cuisine pour le personnel, etc. Un autre bâtiment abrite des logements de fonction. Le bâtiment «barre» est devenu un locatif pour des logements de fonction pour les employés de l'auberge de jeunesse (2 appartements et 3 studios).

La fréquentation de l'auberge a augmenté de 51% en dix ans, ce qui représente un taux d'occupation de 65%.

Le bâtiment C est en rénovation pour plus de 1 million de francs pris sur le budget. Ces travaux sont obligatoires et concernent la zone sanitaire et une paroi (problèmes d'infiltration d'eau et thermique). Le bâtiment Rothschild présente des problèmes concernant les sanitaires et le chauffage. La mise en place de doubles-fenêtres pourrait se faire sans devoir intervenir sur les menuiseries internes. Le quatrième projet concerne le bâtiment qui a 17 ans (rénovation des chambres et espaces communs, reprise de la réception pour améliorer la sécurité). Vu l'augmentation de la fréquentation de l'auberge, la cuisine et la buanderie ne sont plus suffisamment équipées (la demande de crédit se fait en trois volets qui sont expliqués). Le calendrier des travaux est présenté. On aimerait commencer la deuxième étape en septembre, vu l'impossibilité d'intervenir pendant la saison d'été.

Un commissaire demande ce qu'on entend par «logements de fonction», qui les occupe et quel loyer est payé.

Le président signale que l'audition de la Direction des finances est envisagée.

M. Ruffieux précise qu'à l'origine l'auberge de jeunesse a été gérée comme un paquet. Ensuite, le Service financier a repris la gestion. Un pavillon à part est loué sur la base de baux. Il faudra auditionner les services de M. Hermann pour plus de détails.

Un commissaire se demande comment il se fait que des travaux ont déjà été engagés alors que le crédit est présenté aujourd'hui.

M<sup>me</sup> Imbert-Chuat répond qu'on a absolument dû intervenir et prendre l'argent sur le budget. Un arrangement a été trouvé avec l'auberge de jeunesse qui finance certains travaux.

M. Meylan revient sur l'importance de respecter le planning qui dépend de la saison. Idéalement, on devrait commencer en septembre.

Un commissaire aimerait connaître le statut juridique de la Fédération suisse des auberges de jeunesse et de la section genevoise. Comment sont réparties les recettes des nuitées?

M<sup>me</sup> Imbert-Chuat renvoie le commissaire à la page 12 de la proposition. Les auberges de jeunesse de la Suisse font partie d'une association, mais la section genevoise est indépendante.

Un commissaire demande comment fonctionne la section genevoise. Est-elle subventionnée?

M. Ruffieux dit qu'il faudra poser ces questions à la Direction des finances.

Un commissaire est étonné qu'un immeuble qui date de dix-sept ans nécessite des travaux aussi importants. Existe-t-il encore d'autres immeubles dans cette situation? «Le Conseil administratif nous roule dans la farine et soudainement on en arrive à de telles situations.»

M. Ruffieux répond que c'est «une question politique». C'est un héritage des années passées! Il espère qu'il n'y aura pas de nombreuses situations du même type. Il connaît un exemple, la villa Tardy, dans une situation semblable. Comme l'affectation n'est pas claire, on n'avance pas. On maîtrise la situation d'un autre bâtiment où l'on sait comment et quand intervenir. M. Ruffieux ne connaît pas d'autres bâtiments dans la même situation.

Le président remercie les invités de leurs explications et les libère.

#### *Demande d'audition*

Demande d'audition de la Gérance immobilière municipale, de M. Hermann de la Direction des finances pour des renseignements concernant les logements de fonction et le tarif de mise à disposition, et de l'Association (section) genevoise des auberges de jeunesse.

Le président soumet au vote l'audition de M. Hermann. Cette audition est acceptée à l'unanimité.

Le président soumet au vote l'audition de l'Association genevoise des auberges de jeunesse et de son directeur. Cette audition est acceptée à l'unanimité moins 1 non (Ve) et 1 abstention (Ve).

Le président soumet au vote la visite sur place, éventuellement combinée avec les auditions susmentionnées (fin mars). La visite est refusée par 7 non (3 S, 2 AdG/SI, 1 T, 1 L), 2 oui (1 DC, 1 UDC) et 4 abstentions (1 L, 1 R, 2 Ve).

#### **Séance du 23 février 2005**

*Audition de MM. Eric Hermann, directeur de la Direction des finances, et Mario Cavaleri, chef du Service de la gérance immobilière municipale (GIM)*

M. Hermann précise qu'il est directeur du département des finances. Il propose de répondre aux questions des commissaires plutôt que de communiquer des informations.

Un commissaire dit qu'une nouvelle convention serait signée avec la GIM après les travaux; cependant, une convention a déjà été signée.

M. Hermann répond que les travaux concernés figurent à la page 3 du document. Ce sont d'autres travaux, hors proposition.

M. Cavaleri signale que le nouveau contrat, signé le 22 novembre 2004, comporte une clause relative au changement de la valeur locative après les travaux. Cette convention a été signée pour une durée de dix ans.

Un commissaire demande pour quelle raison l'auberge a dû avancer des fonds.

M. Hermann répond qu'il a été souhaité de refaire la peinture dans les chambres en même temps que les autres travaux de réfection des douches. L'auberge a avancé le montant des travaux y relatifs.

Un commissaire a été en contact, il y a deux ans, avec des personnes proches du milieu de l'auberge. Elles lui ont parlé de dysfonctionnements et de la mise à disposition gratuite de «certaines choses». La gestion n'était pas très regardante. Est-ce que ces inquiétudes sont fondées et que s'est-il passé depuis?

M. Hermann répond que l'auberge était gérée jusqu'à il y a deux ans par un autre département et que c'est en reprenant ce dossier que le département des finances a pu poser le même constat. Une visite des lieux a été organisée afin de mieux comprendre la situation. Sur cette base, le contrat a été résilié. C'est ensuite que le processus de négociation a pu être entamé. Le projet de nouvelle convention a fait l'objet d'âpres discussions. Dès lors qu'il semblait impossible d'écarter l'Association genevoise des auberges de jeunesse au profit de l'organisation suisse, sauf à entamer un long procès, le choix stratégique a été d'imposer la présence de deux personnes de la direction du département des finances au sein du comité genevois. Cette participation permettra à la Ville de voir précisément de quelle manière l'auberge de jeunesse est gérée.

La redevance annuelle augmentée, il a été calculé qu'il fallait à l'auberge environ 150 000 francs par an pour amortir l'investissement du mobilier d'exploitation afin de ne pas devoir utiliser les fonds de la VG. Les discussions ont été difficiles. Le président est un interlocuteur actuellement incontournable.

Un commissaire demande s'il est possible d'obtenir les chiffres concernant l'apport de la VG et souhaite savoir comment fonctionne le système par rapport aux autres auberges.

M. Hermann répond que la valeur locative après travaux sera de plus de 1 043 450 francs, somme à laquelle s'ajoute la location des logements sis dans le pavillon Barde. Quant à la redevance, son calcul repose sur le nombre de nuitées à une valeur prédéterminée. Ledit nombre de nuitées a augmenté considérablement depuis que le nouveau directeur est en place.

M. Cavaleri ajoute que les logements de fonction ont été sortis de l'ensemble. La redevance après les travaux ne comprend pas les logements. Leur valeur loca-

tive est de 91 300 francs par an, calculée sur la base de la méthode à points contenue dans le règlement fixant les conditions des logements de la VG. Une aide peut être accordée de deux manières: pour le personnel (logement de fonction selon le règlement de 2004) ou le paiement de la valeur réelle sous déduction d'une aide personnalisée selon le règlement de 2001.

Un commissaire demande quels sont les autres apports.

M. Cavaleri répond que les bénéfices accumulés, un gros montant, ont été versés à la Fondation pour le tourisme social. Cet argent est encore présent dans cette fondation. Dans le cadre des discussions pour le nouveau contrat, il a été tenté d'obtenir qu'une part du financement soit assurée par ce fonds. Cette piste a finalement été abandonnée compte tenu du fait que l'auberge étudie actuellement la réalisation d'un deuxième lieu d'accueil pour les jeunes. On n'a pas connaissance d'un autre apport de fonds publics.

Un commissaire aimerait savoir comment cela se passe ailleurs. A Lausanne, l'auberge de jeunesse a été fermée.

M. Cavaleri répond que Genève est un cas à part. L'auberge est indépendante. L'association n'a pas accepté que de l'argent genevois soit distribué sur le plan national (une explication a été fournie). Cependant, l'association faîtière contrôle un peu la situation. Le président genevois siège à Zurich et le directeur de l'organe faîtière sis à Zurich siège depuis peu à Genève.

M. Hermann signale que de jeunes étudiants fréquentent ces auberges. Plus tard, ils reviendront probablement s'ils ont été bien accueillis. La subvention de la VG va se réduire, puisque la convention a été renégociée.

Le président indique que la commission a été surprise de voir un bâtiment avec des logements de fonction d'une valeur locative aussi basse.

M. Cavaleri précise que dans l'ancien contrat tout était mélangé et les faibles valeurs locatives intégrées dans la base. On a tout repris, non sans mal. Donc, la maîtrise de ce dossier a été reprise par la VG. En accordant les aides personnalisées, on arrive à un montant encaissé de 41 000 francs par an sur la base des situations des occupants actuels des logements. L'aide personnalisée est d'un peu plus de 50%, mais on contrôle la situation.

Un commissaire demande en vertu de quelle disposition et de quelle loi le comité sortant doit rester en place, vu l'abus de biens sociaux.

M. Hermann répond que la discussion a été entamée par la dénonciation de la convention et l'explication qu'on allait traiter avec la société faîtière. Cela s'est révélé impossible à réaliser. Donc, on a choisi une autre voie pour arriver au même but, d'où la présence de deux représentants de la VG au sein du comité.

Un commissaire demande pourquoi on n'a pas été plus loin.

M. Hermann répond: Par gain de paix, pour l'image de Genève et pour éviter des procès et les blocages qui en auraient résulté.

M. Cavaleri dit que le prix des chambres est dans des moyennes raisonnables et dans la fourchette des prix pratiqués en Suisse par les auberges de jeunesse. On a discuté avec le comité, qui a choisi de ne pas négocier avec l'organe faitier suisse pour rester maître des prix. La VG bénéficiera de cette situation, puisque la redevance est liée aux prix pratiqués pour les nuitées.

Un commissaire imagine que l'auberge de jeunesse risque de rapporter plus à la VG que l'Hôtel Métropole.

M. Hermann signale que cet hôtel a rapporté dernièrement 5 millions de francs environ et qu'il paie les intérêts du capital.

M. Cavaleri pense que les commissaires auront observé que, depuis la signature de la convention, la nouvelle valeur locative est désormais supérieure à 1 million, ce qui induit une subvention de l'ordre de 750 000 francs.

Un commissaire demande les statuts de l'association.

M. Hermann accepte de les transmettre au président.

### **Séance du 25 mai 2005**

*Audition de M. Daniel Ruchon, président de la Fondation pour le tourisme social et président de l'Association genevoise des auberges de jeunesse*

M. Ruchon s'est battu pour pouvoir bien accueillir les jeunes étrangers qui viennent à Genève. Grâce à MM. Claude Ketterer et Guy-Olivier Segond, cela est devenu possible.

Aujourd'hui, il n'y a pas de temps mort, les jeunes voyagent toute l'année. Les Anglo-Saxons sont très nombreux et le nombre de Suisses a tendance à augmenter.

Depuis dix-sept ans, le matériel a été mis à rude épreuve. M. Ruchon a attiré l'attention du Service des écoles sur des difficultés suite à la transformation du quartier, notamment de l'Hôtel Président. On a constaté un tassement et les verrières n'ont pas tenu le coup. La rouille s'est installée fortement dans les salles de bains. Les hôtes doivent garder un bon souvenir de la Suisse et doivent donc être bien accueillis.

L'Association genevoise des auberges de jeunesse a maintenu une forme de bénévolat. Grâce à cette équipe, un bon fonctionnement a pu être maintenu. Dans

le reste de la Suisse, les auberges ont été fonctionnalisées. La gestion est bonne, mais un premier déficit a été enregistré faute de pouvoir obtenir le nombre de nuits demandé. Un surveillant nocturne a dû être engagé, il y a quelques années. Les jeunes recevront également une carte magnétique donnant accès à leur chambre et à d'autres lieux les concernant. On a adopté les standards de la fédération internationale, donc la literie nordique plutôt que les sacs de couchage.

Un commissaire demande combien il y a d'auberges de jeunesse à Genève.

M. Ruchon répond: Une, dans le canton.

Un commissaire demande les statuts de l'association.

M. Ruchon répond qu'ils sont identiques à ceux des autres associations. L'auberge est rattachée au système général pour permettre aux jeunes d'accéder aux autres auberges de jeunesse dans le monde.

Un commissaire demande comment cela se passe avec la GIM.

M. Ruchon répond qu'il a fallu négocier âprement. On ne peut pas demander beaucoup aux jeunes, mais ils doivent trouver un gîte sûr. M. Ruchon se bat pour cela. A Zurich, les auberges de jeunesse ressemblent de plus en plus à des hôtels.

Un commissaire demande comment M. Ruchon a négocié avec la VG et quel prix est demandé dans d'autres auberges en Suisse.

M. Ruchon répond qu'un bail à fermage a été signé (il figure dans les dernières pages de la proposition). Le prix de la nuitée est de 27 francs à Genève pour 37 francs à Zurich, par exemple. Auparavant, le prix de la nuitée ne comprenait pas le blanchissage et le petit déjeuner. La VG demande de s'occuper de tout l'équipement, un travail qu'elle faisait antérieurement. Cela va occasionner des frais. A Davos, on propose un prix à la semaine, mais cela est contesté. Le prix genevois est très favorable. La Suisse reproche à Genève d'être trop sociale. C'est une des auberges les moins chères.

Un commissaire signale que, lors de l'audition des représentants du département des finances, il a été question des prestations en nature, par exemple les logements de fonction.

M. Ruchon répond que le pavillon Barde sert de logement de fonction pour le directeur et un couple qui s'occupe de l'entretien de l'auberge, selon une norme appliquée par le Conseil administratif.

Un commissaire demande si l'auberge peut recevoir en même temps tous les occupants des 334 lits à disposition.

M. Ruchon répond affirmativement.

Un commissaire demande si l'association a l'intention de construire d'autres auberges.

M. Ruchon répond que des vues existent sur un ancien immeuble de la poste, mais que le prix des chambres serait différent.

Un commissaire demande s'il serait plus cher.

M. Ruchon répond affirmativement. Des chambres à 2 ou 4 lits seraient proposées, comme dans un hôtel. A Bâle, un tel projet est en panne, des oppositions ayant surgi. M. Ruchon le comprend. Il trouverait plus judicieux de créer des logements pour étudiants dans le bâtiment de cette poste. Son association n'a pas «la chasse gardée sur le canton». Elle a juste laissé entendre qu'il vaudrait mieux créer des logements pour étudiants.

Un commissaire demande comment sont financées les autres auberges en Suisse.

M. Ruchon: Grosso modo, c'est une répartition entre les cantons, communes et associations, sinon on ne peut pas gérer de telles structures en gardant le prix des nuitées assez bas. Pour Genève, un accord a été convenu avec MM. Ketterer et Chavanne. Aucune subvention n'est touchée de l'Etat.

Un commissaire demande si le bâtiment a été mis à disposition par la VG.

Le président le confirme. C'est une ancienne école primaire.

Un commissaire aimerait savoir pourquoi l'association genevoise est indépendante.

M. Ruchon: On dispose d'une certaine fortune convoitée par les Alémaniques. De plus, on tient à notre indépendance. Il n'y a pas de raison de faire des cadeaux en Suisse. L'argent a été gagné à Genève.

Un commissaire demande quels travaux ont déjà été effectués et ce qui reste à faire.

M. Ruchon répond qu'une première étape concernant la partie droite a été faite (sanitaires, peinture dans les chambres et changement des lits). Cette partie est déjà en fonction. Il reste à faire le secrétariat en bas, la partie cuisine et le bâtiment de l'ancien hôpital Rothschild (changer les fenêtres, par exemple, pour qu'on ait une auberge digne de ce nom).

Le président demande si les travaux déjà effectués font partie de la même proposition.

M. Ruchon répond que 90 000 francs concernent de la peinture. Pour le ponçage des parquets, il y a un montant de 34 000 francs.

Un commissaire redemande de préciser une réponse, à savoir qu'il n'y aucun autre apport financier.

M. Ruchon le confirme.

Un commissaire demande s'il existe d'autres apports que les nuitées.

M. Ruchon dit que non. On a toujours travaillé avec les nuitées.

Un commissaire demande un budget de fonctionnement.

M. Ruchon répond qu'un tel budget est établi. Les comptes de fonctionnement, très clairs, sont fournis à la VG. Tout dépend du nombre de nuitées. On se base sur cela.

Un commissaire remarque qu'on a maintenant une comptabilité analytique.

M. Ruchon attend un certain nombre de chiffres pour les introduire dans la comptabilité de l'auberge de jeunesse. Il le fera dès que cela sera possible.

Un commissaire demande les taux d'occupation de l'auberge genevoise et des auberges situées ailleurs.

M. Ruchon: En 2003, le taux d'occupation était de 65% et, en 2004, de 61,47%. Dans le temps, on fermait parfois l'auberge à la fin de l'année parce qu'il avait peu de monde. Maintenant, on l'ouvre tout le temps.

Un commissaire aimerait savoir si l'on fait de la publicité pour l'auberge.

M. Ruchon répond que cela n'est pas nécessaire. Les jeunes savent très bien se débrouiller avec l'informatique. Ils restent en moyenne 2 nuits.

Un commissaire a entendu M. Ruchon évoquer une fortune. Cela peut-il poser un problème au niveau de la VG, à moins qu'il s'agisse d'une provision?

M. Ruchon répond que l'association a créé le Fonds pour le tourisme social en 1968 pour aider l'association et pour améliorer l'accueil à Genève.

Un commissaire demande le montant du fonds.

M. Ruchon répond: 3 ou 4 millions de francs. La Fondation pour le tourisme social est indépendante et uniquement une sauvegarde. A un moment donné, on a dissocié la gestion de l'auberge de celle des bâtiments pour pouvoir sauvegarder les biens.

Un commissaire demande à quoi sont réservés ces millions qui dorment.

M. Ruchon répond qu'ils ne dorment pas. L'association intervient dans un sens large et en cas de difficultés.

Un commissaire demande quel lien existe entre l'association et la fondation.

M. Ruchon répond qu'il est précisé dans les statuts que le directeur de l'association est également membre du conseil de fondation. La VG l'a demandé. Le tout a été ratifié par l'Etat. Les organismes sont exemptés d'impôts. Si on avait besoin d'un équipement et que l'association n'eût pas les moyens, la fondation interviendrait.

Un commissaire demande les statuts de la fondation.

M. Ruchon dit que c'est un acte notarié. Lui-même ne peut pas répondre, mais il peut transmettre la demande à la fondation. On tient à une certaine indépendance. On a des collaborateurs et des responsabilités. Le budget est important et il faut avoir les reins solides. On se bat pour maintenir un prix bas dans l'intérêt des jeunes qui viennent «chez nous». En ce qui concerne la rentabilisation des bâtiments, «on» se bat. On ne veut pas que l'auberge devienne un hôtel. La VG a fait une excellente affaire en rachetant l'immeuble des Rothschild. Aujourd'hui, la solution est optimale, mais on peut imaginer que la VG ait d'autres objectifs et qu'elle veuille récupérer le bâtiment.

Un commissaire demande si le bâtiment à la rue des Alpes qui dépend de la poste dépendrait de l'association.

M. Ruchon a adressé une réponse négative de Zurich. «Cela serait géré ensemble» et le prix de la nuitée serait d'environ 50 francs. De plus, il manque un projet.

Un commissaire demande si la fondation est de droit privé ou public.

M. Ruchon répond: De droit privé.

Un commissaire demande le nom du président de la fondation.

M. Ruchon répond qu'il occupe cette charge.

Un commissaire demande si des familles fréquentent l'auberge de jeunesse.

M. Ruchon répond que les clients sont plutôt des jeunes qui viennent, par exemple, dans une voiture louée.

Un commissaire revient sur les deux appartements et le studio. Sont-ils loués?

M. Ruchon répond affirmativement. Le directeur et un couple avec des enfants les occupent. Le couple travaille dans l'auberge. Il est nécessaire d'avoir du personnel sur place pour le cas où le surveillant nocturne rencontrerait des problèmes.

Un commissaire demande quand a été créée la fondation.

M. Ruchon répond: Dans les années 1960.

Le même commissaire demande si la fondation a effectué des actions.

M. Ruchon ajoute qu'on a essayé d'acheter un hôtel, mais que le prix était trop élevé. M. Ruchon voit plutôt la fondation intervenir pour améliorer l'équipement, par exemple les cartes électroniques. Elles coûtent cher. La fondation souhaite investir dans des locaux qui lui appartiendraient, pour ne pas perdre la substance.

Un commissaire demande si la TVA est déduite des nuitées.

M. Ruchon répond affirmativement.

Le même commissaire intervient: Donc, le fonds éponge la dette.

M. Ruchon dit que non. C'est «nous» qui le faisons. Il faut savoir qu'un bail a été demandé depuis des années. Au bout de sept ans, il a enfin été obtenu. Aussi longtemps qu'il n'y avait pas de rapports avec la VG, on se sentait libre. Maintenant qu'il faut une rénovation, la situation a changé. Nous avons décidé de ne plus verser de fonds à la fondation.

Un commissaire sait qu'il existe une liste des associations qui bénéficient d'un avantage, par exemple pour déduire des dons. Etes-vous dans la liste?

M. Ruchon ne le pense pas.

Un commissaire: Vous êtes à buts non lucratifs. Touchez-vous des dons?

M. Ruchon confirme le côté non lucratif. On reçoit peu de dons.

Le président demande à M. Ruchon de transmettre la demande pour obtenir les statuts, s'il le veut bien.

M. Ruchon prend note de la demande et quitte la séance.

A la suite du départ de M. Ruchon, une discussion s'ensuit.

Un commissaire se dit étonné par les réponses, ou non-réponses, concernant le Fonds pour le tourisme social. Il demande l'audition de M. Muller concernant les réserves de toutes les associations dans le même cas que l'auberge de jeunesse.

Un autre commissaire souhaite auditionner la fondation, qui dispose de 4 millions de francs, même si le président est la personne auditionnée aujourd'hui.

Un commissaire se pose la question de la raison pour laquelle il y a une association et une fondation (aspects fiscaux). Il faudrait recevoir le budget et les

statuts de la fondation (non lucrative), qui dispose de 4 millions de francs. Il ne votera rien avant d'avoir obtenu ces informations.

Le président a pris note que la commission souhaite auditionner M. Muller et la fondation. Il propose d'auditionner M. Muller et de lui demander d'apporter les comptes de l'association, dans un premier temps. On pourrait également lui demander si les travaux sont compris dans la proposition PR-374. Ensuite, on pourrait voir s'il faut auditionner la fondation.

Un commissaire trouverait judicieux d'avoir les comptes de la fondation et pense que M. Muller doit les avoir.

Le président considère l'audition de M. Muller comme étant acceptée, aucune opposition ne s'étant fait entendre.

## **Séance du 26 octobre 2005**

### *Audition de M. Daniel Ruchon*

Le président explique que M. Ruchon, qui porte deux casquettes, se présentera avec le secrétaire et le trésorier.

M. Ruchon, président de l'Association genevoise des auberges de jeunesse et de la Fondation pour le tourisme social, M. Gendre, secrétaire des deux institutions, M. Rahm, trésorier des mêmes institutions.

M. Ruchon précise qu'un arrangement avait été conclu en son temps avec MM. Chavanne et Ketterer. L'association gère l'accueil des jeunes qui viennent à Genève et la VG les bâtiments. L'Etat a renoncé à la subvention, mais exonère l'association d'impôts. Ensuite, l'association a donné les indications pour que la nouvelle auberge soit réalisée selon les normes en vigueur. Ce travail a été fait en collaboration avec MM. Ketterer et Segond. En 1987, la nouvelle auberge de jeunesse a été inaugurée. Un premier bail a été établi par un ancien magistrat. C'est seulement en 1990 qu'un véritable bail a enfin été signé avec M. Rossetti. Ce bail a ensuite été dénoncé par la GIM. Deux ans plus tard, une nouvelle convention a été signée avec la VG. Chaque année, la fondation créée en 1991 a pu mettre quelques moyens de côté. Elle a demandé que l'exonération continue et l'a obtenue. Le but est de constituer un capital et de l'investir dans des domaines où cela ne se fait pas habituellement, par exemple pour l'accueil des familles. L'année passée a été enregistré un déficit pour la première fois. Selon les chiffres de 2004, la fondation dispose d'un capital de 3,6 millions de francs pour améliorer l'accueil des jeunes. Jusqu'à présent, l'association n'a pas eu besoin de demander des moyens à la fondation. L'association dispose d'un capital de 700 000 francs.

Le président demande comment est alimentée la fondation.

M. Ruchon répond qu'elle n'est plus alimentée, mais que le bâtiment nécessite d'importants travaux (sur-utilisation des salles d'eaux). Des critiques sont apparues concernant l'ancien hôpital Rothschild qui a été rafraîchi. Cependant, le chauffage est en mauvais état et les sanitaires ont 30 ans. Donc, la VG estime que l'auberge n'est pas aux normes, notamment dans cette partie.

Le président a cru comprendre que des travaux de rafraîchissement se font par le personnel.

M. Ruchon répond affirmativement, pour les travaux dans l'un des bâtiments. Le contrat de fermage stipule que la VG s'occupe également du mobilier. «On» a également pris en charge cela pour pouvoir procéder à la mise de côté de la provision de 150 000 francs pour des travaux concernant notamment l'équipement (cartes électroniques pour l'entrée et la circulation dans l'établissement).

Un commissaire: Donc, vous pouvez toujours mettre 150 000 francs dans la fondation?

M. Ruchon répond que non. Les 150 000 francs concernent un fonds de renouvellement pour le mobilier.

M. Rahm précise qu'en 2004 une telle réserve a été constituée, vu le résultat de l'exercice. De plus, on a renouvelé ces dernières années toute la literie et l'équipement des chambres. Ces frais ont été pris en charge par l'association.

M. Ruchon ajoute que la VG a entrepris certains travaux. Pour pouvoir mieux les coordonner avec ceux de l'association, elle les a avancés et a demandé d'avancer également un montant de 180 000 francs. M. Ruchon espère que ce montant sera remboursé.

Le président signale qu'il figure dans la proposition. Pour quel montant est concernée la VG?

M. Ruchon répond qu'on enregistre entre 70 000 et 80 000 nuitées par an et que l'on tourne avec le prix qu'on demande. On augmente d'ailleurs le remboursement à la VG. M. Ruchon est d'avis qu'on doit tourner avec ce qu'on a. On tourne avec un self-service. Les 26 francs permettent de financer l'équipement communautaire.

Un commissaire a constaté, selon les statuts de la fondation, que le système fonctionne avec la cooptation. Combien de membres compte le conseil?

M. Rahm précise que le rapport de la fiduciaire indique six membres et il cite leur nom.

Un commissaire: Est-ce que personne ne représente la VG?

M. Ruchon répond que non, l'intérêt de la VG étant très récent et elle n'a pas la même vision de l'accueil que l'association. «On» a compris que la VG veut rentabiliser ce site. Il faut se rappeler que le baron de Rothschild a cédé la parcelle pour un prix très favorable.

M. Rahm: Donc, une fondation a été créée par le bon vouloir des membres de l'Association genevoise des auberges de jeunesse, les conditions favorables et les résultats le permettant, plutôt que de dépenser cet argent. Il y avait également, à l'époque, l'épée de Damoclès de Zurich qui tendait à regrouper les associations cantonales. Genève craignait que les fonds partent et a créé la fondation pour pouvoir lancer, au besoin, d'autres projets. La fondation a été créée pour ne pas dilapider l'argent.

Un commissaire demande si cette fondation est soumise au contrôle des fondations par le Canton.

M. Ruchon répond affirmativement.

Un commissaire demande comment la fondation a pu faire accroître sa fortune de telle manière.

M. Rahm répond que la fondation date de 1991. On a eu encore quelques belles années permettant de mettre de l'argent de côté et de faire des placements qui rapportaient bien.

Un commissaire demande si de l'argent a été transféré à la fondation.

M. Rahm répond affirmativement.

Un commissaire demande si les membres de la fondation savent que la VG demande de puiser dans les réserves dans certains cas, cet argent n'étant pas tout à fait privé ni tout à fait public, et s'ils ont été sollicités par la VG pour les travaux.

M. Ruchon précise que l'auberge dépendait du Service des écoles. La VG est arrivée lors de l'étude des redevances. En 1996, le capital était déjà de 3 millions. L'idée de l'association est d'investir dans un projet permettant de créer des emplois et de bien accueillir les jeunes à Genève. L'association a déjà financé des travaux pour 800 000 francs.

Un commissaire demande à quoi sert l'argent.

M. Ruchon: A créer un jour un autre lieu d'accueil. Mais il faut un capital considérable. La VG a laissé un peu se dégrader le bâtiment, notamment l'ancien hôpital Rothschild. La rentabilisation de l'auberge devient de plus en plus difficile, une surveillance de nuit étant maintenant obligatoire. Ce service coûte 120 000 francs. Donc, la marge bénéficiaire diminue.

Un commissaire demande où en sont les travaux actuellement.

M. Ruchon répond que l'association a avancé les fonds pour la peinture concernant une première étape. Cela a été contrôlé par la VG. Il s'agit d'un montant de 180 000 francs. Ensuite, les travaux ont été suspendus. C'est dommage, car cela fait perdre une saison à l'association!

Un commissaire demande si, actuellement, il existe un projet concret pour la fondation.

La réponse est non.

M. Gendre: On attend la fin des travaux pour pouvoir continuer certains aménagements pour pouvoir de nouveau accueillir convenablement des jeunes. M. Gindre espère pouvoir terminer les travaux comme prévu. Cela devient urgent!

Un commissaire demande si les membres de la fondation ont entendu parler d'EasyHotel, et comment ils perçoivent cela.

M. Ruchon: On maintient le tarif le plus bas de Suisse. Dans l'organisation de ces voyages, les Anglo-Saxons sont très nombreux. Les réservations se font bien à l'avance et par Internet. L'offre à Genève est restreinte pour les jeunes. Près de la gare, il existe un «concurrent», mais en fait cela n'est pas une vraie concurrence. Le seul problème de l'association est le fait de ne pas pouvoir ouvrir toutes les chambres. EasyJet a un autre public.

M. Rahm: Il y a dix ans, on accueillait un peu plus de 50 000 personnes; maintenant on en est à 70 000 nuitées. On fait tout pour pouvoir bien accueillir les jeunes, qui reviendront peut-être plus tard à Genève avec des moyens plus importants.

Le président remercie les invités de leurs explications et les libère.

*Audition de la Gérance immobilière municipale, de MM. Charles Lassaue, nouveau directeur du département des finances, et Mario Cavaleri, chef de la GIM*

Un commissaire demande combien l'auberge verse à la VG et s'il y a un contrat.

M. Cavaleri répond qu'un contrat de ferme a été conclu avec l'auberge. Il a été dit qu'un nouveau contrat était entré en vigueur au début de l'année qui fixe un loyer (les logements de fonction ont été sortis de l'ensemble). La redevance fluctue en fonction des nuitées (entre 350 000 et 400 000 francs). Pour 2005, le chiffre sera inférieur vu les travaux en cours. La «gratuité» sera donc plus élevée, puisque la différence représente une prestation en nature.

M. Lassaue précise qu'entre 2002 et 2003 la redevance oscillait entre 289 000 et 310 000 francs, sans les logements.

M. Cavaleri précise que la valeur locative réelle est de 91 000 francs. 41 800 francs sont réellement encaissés. Donc, l'aide personnalisée est d'environ 50 000 francs pour les logements de fonction.

Le président: Est-ce que cette aide concerne des personnes sur place?

M. Cavaleri répond qu'on doit s'assurer que des employés occupent ces logements, mais que leur revenu n'intervient pas dans le calcul du loyer. 20% sont déduits pour cause de logement de fonction.

Un commissaire dit que lors de l'audition de février, en présence de M. Hermann, il a été déclaré que deux personnes de la VG allaient être imposées à l'Association genevoise des auberges de jeunesse, et il aimerait savoir qui est concerné.

MM. Lassaue et Krebs sont membres de l'association; par contre, la Fondation pour le tourisme social échappe au contrôle de la VG.

Un commissaire: En mai, le souhait a été émis d'entendre M. Muller au sujet des moyens mis à la disposition. Est-ce qu'on peut avoir un état de la situation?

M. Lassaue répond que le cas n'est pas simple pour le département des finances et que la mise à disposition d'un local n'est pas un échange financier. Il est difficile de modifier certains éléments en cours de bail. C'est pourquoi les conditions ont été rediscutées et la nuitée fixée à 4,70 francs. Ce montant était inférieur auparavant.

Un commissaire constate que le 23 février M. Cavaleri a parlé de la fondation en évoquant la possibilité d'un financement, une piste abandonnée car la fondation cherchait un autre lieu d'accueil pour les jeunes.

M. Cavaleri avait reçu une information disant qu'il n'y avait pas de lien entre la Fondation pour le tourisme social et la VG.

Un commissaire imagine que les représentants de la VG pourraient intervenir auprès de l'association pour que les travaux soient financés également par la fondation.

M. Lassaue répond que la VG ne peut que suggérer des idées, mais que, s'il est souhaité construire une nouvelle unité d'accueil, la VG a avantage à aller dans ce sens.

Un commissaire: La fondation dispose de 3 millions de francs. Une interpellation de l'association serait légitime, vu la situation financière de la VG. Combien de membres compte le comité de l'association?

M. Lassauce répond que le comité compte une dizaine de membres. Il cite leur nom ainsi que les deux représentants de la VG. On cherche un membre actuellement.

Un commissaire: A la fin de la séance du 25 mai, on a souhaité obtenir un budget, les comptes et les statuts de l'association. On a reçu les statuts de la fondation, mais pas les comptes et le budget.

Le président: Combien de membres compte l'association?

M. Lassauce ne le sait pas.

Un commissaire demande si des jetons de présence sont encaissés.

M. Lassauce répond: Pas à ma connaissance.

Un commissaire s'étonne de la manière dont se posent les questions. La redevance demandée est assez importante et l'association ne demande rien. Le commissaire a l'impression qu'on s'inquiète beaucoup autour des 3 millions de francs. Il sait que la fondation est soumise au contrôle de l'Etat qui se préoccupe du fait que les fonds soient bien investis selon l'un des buts de la fondation. Est-ce que le service de l'Etat intervient?

M. Cavaleri rappelle que, dans le cadre des discussions concernant la nouvelle convention, on a vu que des mouvements de trésorerie se faisaient entre l'association et la fondation. Mais il est clair que la VG n'a aucun droit de regard sur celle-ci. Lorsqu'il s'agissait de définir les travaux de rénovation qui correspondent pratiquement à de l'entretien, on a constaté que la VG n'a pas assumé ce qu'elle devait faire. De nombreux travaux se sont accumulés et le coût devient important. On s'est alors dit qu'il semblait logique d'envisager une participation financière, vu le bénéfice réalisé et l'effort important concédé par la VG. On a imaginé, si le crédit n'était pas voté, que l'association devait demander à la fondation un éventuel solde qui n'aurait pas pu être financé par la VG. Cela dit, la fondation est indépendante de l'association et soumise au contrôle de l'Etat.

Un commissaire rappelle, concernant l'effort de la VG, qu'il a été dit que le bâtiment a été cédé pour servir d'auberge. Est-ce que le prix était inférieur au prix du marché?

M. Cavaleri répond que la VG a calculé une «valeur d'usage». Il ne faut pas oublier qu'il faut tenir compte, également, de la valeur d'acquisition d'au moins 7 millions de francs. Il a été tenu compte de cette valeur et l'on a ajouté la valeur de rendement des bâtiments pour arriver à un capital avec un bâtiment neuf financé par la VG. La différence entre la redevance et cette valeur équivaut à une subvention.

Le commissaire remercie M. Cavaleri pour ses explications précises.

Un commissaire demande si une part de la redevance concerne un fonds de rénovation.

M. Cavaleri répond que le contrat prévoit que la redevance tienne compte d'une provision annuelle pour le renouvellement de l'équipement. Il resterait environ 100 000 francs pour un fonds de renouvellement. Donc, on donne tous les moyens à l'association pour qu'elle se constitue une provision pour le renouvellement du matériel d'exploitation.

Un commissaire s'étonne qu'en ce qui concerne les logements la GIM n'applique pas les aides personnalisées en fonction des salaires, mais en fonction des nuisances.

M. Lassaue répond qu'une politique pour les logements de fonction des concierges a été mise en place avec M. Tornare. Les discussions ont été difficiles. Le règlement des logements de fonction prévoit la déduction de 20% pour les nuisances, mais le loyer est largement inférieur à un loyer normal. M. Lassaue confirme que 150 000 francs sont retenus pour le renouvellement de l'équipement.

Un commissaire demande si le fait d'avancer 180 000 francs pour des travaux par un locataire de la VG est une pratique habituelle.

M. Cavaleri répond que non.

Un commissaire demande le montant des loyers effectifs avant et après les travaux de ce bâtiment.

M. Cavaleri répond qu'avant les travaux le total était de 850 000 francs. Après les travaux, il sera supérieur à 1 million (page 11 de la proposition) sans les quatre logements du pavillon Barde. L'aide personnalisée, supérieure à 50 000 francs pour les logements de fonction, est à part. La redevance repose sur un forfait par nuitée. L'idée était de conserver un attrait pécuniaire et un prix accessible pour des touristes ayant envie de venir à Genève (avec promotion). Une limite du prix de la nuitée a été fixée, à ne pas dépasser. Si l'auberge était louée à un hôtel, le prix serait supérieur.

Un commissaire se demande, pour les appartements de fonction, s'il ne vaudrait pas mieux demander un loyer normal que de passer par des subventions pour l'association.

M. Cavaleri répond que pour toucher la subvention il faut impérativement que les employés travaillent pour l'association. La facture est adressée directement aux occupants des logements.

Un commissaire est d'avis que, vu que la VG contribue beaucoup pour cet immeuble, elle pourrait demander une contribution à la fondation, qui dispose d'un capital de plus de 3 millions de francs, la VG devant compter ses sous.

Un commissaire voit que l'historique de cette affaire figure en préambule de la proposition. La Fondation Rothschild a cédé le bâtiment à la VG. Est-il question de la même fondation aujourd'hui?

MM. Cavaleri et Lassaue répondent que non. M. Cavaleri remet au président un plan de situation des bâtiments qu'il fait circuler.

Un commissaire se demande si, dans le cadre de la convention de fermage entre la VG et l'association, le fait de refuser le crédit constitue une rupture du contrat.

M. Lassaue répond que le bail à fermage ne fait pas référence à ce crédit, mais l'association pourrait se plaindre que la VG ne procède pas à l'entretien du bâtiment. Il a été clairement dit qu'un bâtiment en état allait être mis à disposition. Le contrat n'est pas en cause.

### **Suite des travaux, prise de position des partis**

Les libéraux demandent si c'est une pratique exceptionnelle de demander aux locataires des moyens pour procéder à des travaux. Pour leur part, ils pensent qu'on a une proposition qui concerne l'entretien d'un bâtiment appartenant à la VG et qu'il faut entreprendre les travaux. On peut déplorer que ces travaux n'aient pas été faits auparavant. De plus, l'argent voté n'a pas été dépensé. Le bâtiment a été destiné à l'occupation par une auberge de jeunesse. Il faut faire ces travaux. On constate que l'on veut favoriser les bénéficiaires, mais pas l'association qui propose cette prestation (voyages de jeunes subventionnés par la VG). Cela dit, on thésaurise avec l'argent du contribuable, les libéraux déplorent cet état de fait, mais ces travaux doivent être exécutés. On peut déplorer également que le Canton ou d'autres communes qui profitent de cette prestation ne soient pas mis à contribution. Le groupe libéral est favorable aux travaux.

L'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) (AdG/SI) ne suivra pas le point de vue des libéraux. La démonstration a pu être faite que la VG ne peut pas disposer de fonds mis de côté grâce aux contribuables. L'AdG/SI considère que c'est de la captation de biens publics. Donc, le groupe n'est pas prêt à investir un sou et cette situation lui paraît inadmissible.

Le Parti du travail est du même avis: la situation est trouble, on soustrait de l'argent public.

Les Verts ne voteront pas cette proposition extrêmement mal présentée. La VG paie des rénovations, alors qu'on pourrait mettre le bâtiment à la disposition du locataire avec un droit de superficie, ce qui permettrait de mettre l'association devant ses responsabilités.

Le groupe démocrate-chrétien est également gêné par la question du financement. Cela dit, il est favorable aux travaux de ce lieu qui accueille des jeunes. Il faut un tel lieu d'accueil à Genève, mais le département des finances devrait suivre la gestion. Il votera le crédit, mais avec cette réserve.

Les socialistes sont mal à l'aise avec cette proposition, un prix juste n'est pas payé. C'est grâce aux subventions qu'un fonds bien garni a pu être constitué. De plus, ils ne voient pas comment une nouvelle construction pourrait être réalisée à Genève avec les moyens à disposition. Ce bâtiment concerne finalement tout le canton. Ils ne comprennent pas pourquoi la VG devrait investir et ils ne voteront pas la proposition.

L'Union démocratique du centre (UDC) trouve la situation opaque entre l'association et la fondation. Elle espère que l'Etat contrôle bien la fondation. L'image de Genève est importante pour ces jeunes qui réservent même des lits par Internet. Pour l'UDC, le rôle de la VG est d'entretenir ses bâtiments, une manière de le faire serait de partir sur des investissements. L'UDC votera la proposition.

Le représentant radical estime qu'on tape au mauvais endroit en refusant le crédit. On pourrait associer le vote d'une invite au Conseil administratif à clarifier la situation de la mise à disposition du bâtiment à l'association et des activités de la fondation pour le tourisme social. Il est persuadé qu'un bon travail se fait, mais il faut préciser les rôles. Par ailleurs, la fondation refuse de mettre de l'argent dans l'association. Ce qu'il entend lui semble honorable, mais ce qu'il constate dans les faits lui semble paralytique. Quant à la captation des auberges de jeunesse sur le plan suisse par Zurich, Genève l'a évitée. Il ne voit aucune raison de punir ce type de tourisme à cause d'une négligence des collectivités publiques.

Le président met aux voix la proposition PR-374. Elle est refusée par 6 non (2 S, 1 AdG/SI, 1 T, 2 Ve) et 6 oui (3 L, 1 DC, 1 UDC, 1 R).

Le projet d'arrêté est donc refusé.

### *PROJET D'ARRÊTÉ REFUSÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), 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 de 2 540 000 francs destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse, située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles 81, 82 et 85, feuille 3, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 540 000 francs.

*Art. 3* – Un montant de 25 200 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2007 à 2026.