

**Proposition du Conseil administratif du 29 avril 2020 en vue de l'ouverture d'un crédit de 25 millions de francs destinés à fournir les fonds propres des futures opérations de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et de l'octroi de cautions simples et solidaires par la Ville de Genève à la FVGLS.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction et historique**

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS, ci-après fondation), anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève, existe depuis 1955. Ses statuts ont été approuvés par le Conseil municipal le 12 mars 1955. Son parc immobilier historique comprend 409 logements répartis dans les immeubles suivants: rue des Vollandes, rue Caroline, rue Guye, rue du Grand-Bureau et rue de Montbrillant. La fondation réserve la location de ses logements à des personnes à revenus modestes. Les loyers sont fixés entre 12% et 22% au plus du revenu familial du locataire. Elle contrôle annuellement l'évolution du revenu et du taux d'occupation des logements pour vérifier l'adéquation avec son règlement. Le Conseil de fondation est composé de 11 membres, dont un-e représentant-e par parti politique et 4 nommé-e-s par le Conseil administratif. S'agissant de la gestion des locataires, elle est confiée à deux régies de la place. Pour donner un nouvel élan à la fondation et développer son parc de logements sociaux, le Conseil municipal lui a octroyé, en 2006, une dotation de 20 millions de francs. Trois commissions sont chargées du suivi régulier des activités (location, finances, travaux). Le Conseil municipal lui a octroyé en 2014 une nouvelle dotation de 35 millions de francs, accompagnée d'une ligne de crédit ouverte par la Ville de Genève de 5 millions de francs.

**Exposé des motifs**

Aujourd'hui, la totalité de la dotation de 2014 est engagée pour les projets en cours, soit:

- caserne des Vernets;
- gare des Eaux-Vives;
- Les Allières;
- Vernier;
- Forêt A et B.

Ces projets totalisent plus de 585 logements.

Les futures opérations envisagées par la fondation concernent les opérations suivantes:

- Chandieu;
- Petite-Boissière;
- Godefroy;
- Fontaines-Saintes.

La fondation a aujourd’hui la capacité de développer des projets dans le cadre de Plans Localisés de Quartiers à l’étude et de gagner un temps précieux pour l’avancement de projets, de sorte à réaliser des logements économiques bénéficiant de conditions financières particulièrement favorables.

La nouvelle dotation permettra de doter en fonds propres le 15% des coûts estimatifs de ces opérations (dotations estimées à 18 millions de francs). Le solde permettra de doter en fonds propres de nouvelles opérations.

A ce jour, le Conseil administratif est autorisé à octroyer des cautions simples à la fondation pour un montant ne devant pas excéder 100 millions de francs (cf. délibération PR-1075 votée par le Conseil municipal lors de sa séance du 5 mai 2014).

Afin de pouvoir améliorer les conditions de financement de la fondation, notamment auprès des institutions autres que bancaires, comme des investisseurs institutionnels tels que les caisses de pension et les assurances avec des marges de 0,30% à 0,50% inférieures à celles pratiquées dans le cadre d’une garantie hypothécaire, et ainsi favoriser la mise sur le marché de logements économiques, le Conseil administratif propose l’octroi de cautions simples et solidaires par la Ville de Genève.

Les opérations en cours de la fondation pourraient immédiatement en bénéficier.

### **Adéquation à l’Agenda 21**

Toutes les opérations et tous les projets menés par la fondation répondent au minimum aux exigences de haute performance énergétique.

### **Estimation des coûts**

Le Conseil administratif propose de doter la fondation par tranches de capital successives et jusqu’à concurrence de 25 millions de francs, ainsi que l’augmentation de la ligne de crédit de 5 millions de francs supplémentaires. Pour le versement de chaque tranche, la fondation devra soumettre une demande spécifique au

Conseil administratif, comprenant une description détaillée de l'opération dotée. La fondation soumettra annuellement au Conseil administratif une planification prévisionnelle de ses projets d'investissement.

Le Service du contrôle financier de la Ville de Genève pourra examiner l'utilisation des tranches de capital et s'assurer ainsi que les fonds versés par la Ville de Genève ont été intégralement utilisés conformément aux buts statutaires de la fondation.

### **Référence au 15<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2020-2031 (p. 60)**

Cet objet est prévu au 15<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2020-2031 en qualité de projet actif sous le N° 011.052.12, pour un montant de 25 millions de francs, avec une année de dépôt prévue en 2019.

### **Budget de fonctionnement**

Ce crédit n'engendre aucune variation des charges de fonctionnement pour la Ville de Genève, hormis les charges financières.

### **Charges financières annuelles**

La Ville supportera les coûts relatifs aux intérêts de la dette induits par les sorties de fonds prévus dans cette proposition. Un investissement total de 25 millions de francs à un taux d'intérêt de 1,5% représente une charge d'intérêt de 375 000 francs.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit et de ces subventions simples et solidaires destinés à la fondation est le département des finances et du logement.

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)**

<b>Objet: Fonds propres des futures opérations de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).</b>
---

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Fonds propres FVGLS	25 000 000	100%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>25 000 000</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit**

<b>Service bénéficiaire concerné: DFL</b>
---

**CHARGES**

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts)	375 000	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>375 000</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	
<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>-375 000</b>

**C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES  
D'INVESTISSEMENT**

<b>Année(s) impactée(s)</b>	<b>Dépenses brutes</b>	<b>Recettes</b>	<b>Dépenses nettes</b>
<b>Vote du crédit par le CM: 2020</b>	3 300 000	-	3 300 000
<b>2021</b>	3 400 000	-	3 400 000
<b>2022</b>	3 300 000	-	3 300 000
<b>2023</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>2024</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>2025</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>2026</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>2027</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>2028</b>	2 500 000	-	2 500 000
<b>Totaux</b>	<b>25 000 000</b>		<b>25 000 000</b>

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 25 millions de francs destiné à soutenir la création ou l'acquisition de logements économiques et à fournir les fonds propres des futures opérations de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à libérer ce montant par tranches de capital successives au fur et à mesure des projets que la fondation lui soumettra. La fondation présentera annuellement au Conseil administratif une planification prévisionnelle des projets qu'elle envisage. Cette planification sera discutée avec le Conseil administratif.

*Art. 3.* – Toute dotation à la fondation est subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements, par:

- a) la construction de logements économiques;
- b) l'achat de terrains destinés à la construction de logements économiques;
- c) l'acquisition d'immeubles.

*Art. 4.* – 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 25 millions de francs.

*Art. 5.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et ne sera amortissable que si la solvabilité de la fondation l'exige.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à octroyer des cautions simples et solidaires à la fondation qui seront rémunérés annuellement à hauteur de

0,125% du montant garanti, pour un montant maximal de 100 millions de francs en tout temps.

*Art. 7.* – Ces cautionnements feront l’objet d’une note en pied de bilan de la Ville de Genève.