

Proposition du Conseil administratif du 2 avril 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit pour un capital de dotation de 35 000 000 de francs destiné à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux,

Préambule et historique

La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGSL, ci-après fondation), anciennement Fondation HLM de la Ville de Genève, existe depuis 1955. Les statuts initiaux avaient 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, rue de Montbrillant.

La fondation réserve statutairement 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. La fondation contrôle annuellement l'évolution du revenu et du taux d'occupation pour vérifier l'adéquation des locataires avec son règlement. Sur le plan du fonctionnement, 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 la régie Brolliet.

Pour donner un nouvel élan à la fondation et développer son parc de logements sociaux, le Conseil municipal lui octroie, en 2006, une dotation de 20 000 000 de francs. Dès lors, les nouvelles constructions de la fondation sont de type HBM et bénéficient ainsi des subventions cantonales en matière de logement social. Les locataires de ces immeubles sont donc soumis au règlement de l'Office cantonal du logement.

Pour faire face à ce nouveau défi, la fondation débute un processus de professionnalisation, met en place un secrétariat, aujourd'hui composé de trois employés, et élabore les outils réglementaires et financiers nécessaires pour piloter le développement de son parc immobilier. Trois commissions, location, finances et travaux, composées des administrateurs de la fondation, sont chargées du suivi régulier des activités.

La fondation est une institution publique qui est aujourd'hui à même de réaliser des projets importants de réalisation de logements et qui, selon les opportunités, peut intervenir avec réactivité sur le marché immobilier genevois, notamment dans le cadre de concours ou de ventes aux enchères.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

Le 8 juin 2011, le Conseil municipal dépose un projet de délibération relatif à l'ouverture d'un crédit d'investissement de 100 millions de francs au Conseil administratif destiné à soutenir la création de logements par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, par une dotation en capital (PRD-5 «Pour une véritable politique de construction de logements»). Cette proposition, amendée en commission des finances, propose une redotation à hauteur de 20 000 000 de francs.

Par ailleurs, en date du 25 juin 2013, un autre projet de délibération concernant le versement du solde du capital de dotation voté le 15 février 2006, à savoir 8,9 millions de francs à ce moment-là, a été déposé (PRD-69 «Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social»).

Exposé des motifs

Le Canton de Genève connaît une pénurie de logements depuis de nombreuses années. Dans ce contexte, la fondation est un outil important et efficace pour la Ville de Genève en matière de création de nouveaux logements sociaux. Afin de poursuivre cette politique, il s'agit aujourd'hui de lui donner les moyens nécessaires à son développement en lui accordant une nouvelle dotation.

A ce titre, soulignons que la fondation a mené avec succès plusieurs projets durant ces dernières années et développé un important réseau de partenaires institutionnels qui lui permettent aujourd'hui de jouer pleinement son rôle de fondation municipale publique pour le développement du parc de logements sociaux à Genève.

Dotation de 2006

Cette dotation de 20 millions est aujourd'hui utilisée à plus de 75%. Elle a servi conformément à la mission de la fondation à développer un parc de logements sociaux à Genève, en constituant les fonds propres pour des opérations qui ont d'ores et déjà permis:

- la réalisation de 134 nouveaux logements, situés à la rue de Carouge, à l'avenue de France-Sécheron et à la rue du Cendrier, soit 4 immeubles;
- la mise en chantier de 113 autres appartements qui seront livrés au printemps 2015, opération éco-quartier Jonction-Artamis;
- les opérations Rieu-Malagnou et Jean-Louis-Prévost – représentant 94 appartements – pour lesquelles les demandes d'autorisation de construire ont été déposées. La date de livraison prévue est courant 2016.

Ces réalisations représentent un total de 341 nouveaux logements HBM. Par ailleurs, ces nouveaux immeubles accueillent des services municipaux comme la petite enfance, les dépôts de musées et les espaces verts, comme des activités sociales ou commerciales de proximité selon le règlement des plans d'utilisation du sol (PUS).

Le solde actuel de la dotation n'est plus suffisant.

Nouvelle dotation

Le plan d'investissement de la fondation prévoit en effet pour le prochain quinquennat la réalisation d'environ 700 logements et des surfaces d'activités pour un investissement total de l'ordre de 230 000 000 de francs. Les fonds propres nécessaires à la fondation pour réaliser ces opérations sont définis à 15% du total des projets d'investissements, lesquels doivent se concrétiser dans un plan financier validé par l'Office cantonal du logement.

Les opérations potentielles suivantes font partie de ce plan d'investissement: Gare des Eaux-Vives, Caserne des Vernets, rue Louis-Favre, route de Vernier, chemin des Allières, rue Chandieu.

Cette nouvelle dotation en adéquation avec le montant des investissements prévus pour 2015-2019 permettra à la FVGLS de constituer les fonds propres nécessaires afin qu'elle puisse solliciter auprès des instituts financiers les crédits de construction pour mener à bien ces opérations, ainsi que d'éventuelles acquisitions.

Estimation des coûts

Le Conseil administratif propose de doter la fondation par tranches de capital successives et jusqu'à concurrence de 35 000 000 de francs. Pour le versement de chaque tranche, la fondation devra soumettre une demande spécifique au Conseil administratif, comprenant une description détaillée de l'opération ainsi dotée. La fondation soumettra annuellement au Conseil administratif une planification prévisionnelle de ses projets d'investissements.

Le Service du Contrôle financier de la Ville de Genève examinera l'utilisation des tranches de capital et s'assurera annuellement, dans le cadre de la révision des comptes de la Ville, que les fonds versés par la Ville de Genève ont été intégralement utilisés conformément aux buts statutaires de la fondation.

Nouvelle gestion financière de la fondation

Le Conseil administratif propose, sur le modèle des Fondations immobilières de droit public (FIDP), que la fondation accède à des liquidités de manière rapide

et efficace au travers d'une gestion centralisée de la trésorerie et la mise en place d'un système de cash pooling avec la Ville de Genève.

La fondation maintient ses différents comptes bancaires et postaux mais vire ses disponibilités régulièrement sur un compte bancaire appartenant à la Ville de Genève. Les liquidités ainsi mises à disposition sont rémunérées aux conditions du marché monétaire.

Une ligne de crédit de 5 millions de francs à disposition de la fondation complète ce dispositif et doit lui permettre de faire face à ses obligations financières. Cette ligne de crédit est indépendante du capital de dotation. Ce montant est intégré dans la gestion de la trésorerie de la Ville de Genève et est mis à disposition de la fondation. Les retraits de la fondation sur cette ligne sont comptabilisés dans un compte courant instauré entre la Ville et la fondation et sont rémunérés aux conditions du marché monétaire.

Enfin, le Conseil administratif propose que la fondation bénéficie d'une garantie émise par la Ville en faveur des instituts bancaires financeurs. Il s'agit de cautions simples, au sens de la loi suisse, aux bailleurs de fonds de la fondation. Cette dernière rémunère la Ville à concurrence de 0,125% du montant garanti par année. La fondation étant principalement financée par la Ville de Genève, le risque de défaillance qui pourrait conduire un bailleur à exercer la garantie est minime. Les garanties émises par la Ville sont indiquées en annexe de son bilan annuel.

Référence au 9^e plan financier d'investissement

Cet objet ne figure pas au 9^e plan financier d'investissement.

Budget de fonctionnement

Aucune charge de fonctionnement dans le budget de la Ville de Genève n'est induite par la présente proposition. Toutefois, la fondation bénéficie de l'expertise des différents services financiers du département des finances et du logement (DFL) et du service du Contrôle financier.

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 40 000 000 de francs (la dotation en capital additionnée du montant de la ligne de crédit) à un taux d'intérêt de 2% représente une charge d'intérêt maximale de 800 000 francs en fonction du moment où interviendront les décaissements relatifs aux projets d'investissement susmentionnés. Les charges financières relatives

à la mise en place du cash pooling sont considérées faibles et sans influence sur les charges de fonctionnement de la Ville.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le DFL est le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit. Une convention sera conclue entre le DFL et la fondation afin de fixer les modalités pratiques de libération des fonds.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres d), g) et 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 35 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements sociaux par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

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. – Il est demandé au Conseil administratif de mettre en place un système de gestion centralisée de la trésorerie par lequel la fondation vire ses disponibilités régulièrement sur un compte bancaire appartenant à la Ville de Genève.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à ouvrir une ligne de crédit de 5 millions de francs en faveur de la fondation.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à octroyer des cautions simples à la fondation qui seront rémunérées annuellement à hauteur de 0,125% du mon-

tant garanti; celles-ci ne devront pas excéder un montant de 100 millions de francs en tout temps.

Art. 6. – ¹ 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 sociaux;
- b) l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux;
- c) l'acquisition d'immeubles.

² La dotation peut également être utilisée pour la création provisoire de logements relais temporaires sur d'éventuels terrains libres.

Art. 7. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier et à l'article 4 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence du montant engagé.

Art. 8. – La dépense nette 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.