
MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Cinquante-troisième séance – Mercredi 30 avril 2014, à 20 h 40

Présidence de M. Pascal Rubeli, président

La séance est ouverte à 20 h 40 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M. Sami Kanaan*, conseiller administratif, *M^{mes} Fabienne Aubry Conne, Maria Casares, MM. Sylvain Clavel, Guy Dosan, Claude Jeanneret, M^{mes} Mireille Luiset, Maria Pérez, M. Pierre Rumo, M^{me} Alexandra Rys, M. Sylvain Thévoz, M^{me} Julide Turgut Bandelier* et *M. Christian Zaugg*.

Assistent à la séance: *M^{me} Sandrine Salerno*, maire, *M^{me} Esther Alder*, vice-présidente, *MM. Rémy Paganì* et *Guillaume Barazzone*, conseillers administratifs.

CONVOCATION

Par lettre du 17 avril 2014, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 29 avril, mercredi 30 avril et lundi 5 mai 2014, à 17 h et 20 h 30.

1. Communications du Conseil administratif.

Néant.

2. Communications du bureau du Conseil municipal.

Le président. Le Conseil municipal aimerait remercier chaleureusement M^{me} Claudine Follet, rédactrice-mémorialiste au Service du Conseil municipal depuis le 1^{er} mai 1994, vingt ans demain! (*Applaudissements.*)

M^{me} Follet va en effet prochainement prendre sa retraite et elle nous aide encore ce soir à son poste de travail, à côté de la tribune du public et de la presse.

Je donne maintenant la parole à M^{me} la maire pour répondre aux questions qui ont été posées tout à l'heure. J'ai choisi, d'entente avec elle, de procéder ainsi, afin de faire avancer le processus.

3. Questions orales.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Merci, Monsieur le président, de la faveur que vous me faites.

Cinq questions m'ont été adressées. La première, de M. Bertinat, est relative au taux d'absentéisme au sein du Secrétariat du Conseil municipal. On pourra en parler lorsqu'on aura le bilan social de l'année 2014, mais en l'état je rappellerai aussi que toutes les problématiques de gestion du personnel de l'administration municipale incombent au Conseil administratif. J'entends votre souci et j'en prends acte, mais je ne développerai pas plus longuement votre question en plénière; vous comprendrez pourquoi, Monsieur Bertinat.

M. Brandt demande, au sujet des ordinateurs en Ville de Genève qui tournent sous Windows XP, ce que fait la Direction des systèmes d'information et de communication (DSIC), et si la sécurité est garantie. Oui, la sécurité est garantie. La DSIC, en l'occurrence – j'en avais parlé à l'occasion d'une question que M. Haas avait posée s'agissant de son ordinateur personnel – est en train d'effectuer la migration de l'ensemble du parc informatique vers la plateforme de Windows 7, ce qui prend environ six mois. J'en avais déjà parlé lors des questions orales.

M^{me} Studer, concernant le règlement du Conseil municipal relatif au logement social en Ville de Genève, vous proposiez une modification qui tiendrait compte du montant des allocations familiales, qui ont évolué à la suite de la modification législative. C'est une préoccupation intéressante. Le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM) sur le parc du logement social étant un règlement du Conseil municipal, une modification incombe donc au Conseil municipal. Cela dit, on a pas mal de dispositions transitoires dans ce règlement. Je viendrai d'ici à la fin de la législature avec une série de propositions de modifications du règlement que vous devrez débattre et analyser en commission. J'ai entendu votre souhait et j'inclurai cet élément dans les modifications du Conseil administratif que vous devrez analyser et, le cas échéant, voter.

Madame Thobellem, vous demandez ce que pouvait faire la GIM s'agissant des établissements publics et de la garantie de la mixité sociale voulue en ville de Genève, en particulier aux Halles de l'Ile. Que peut-on faire auprès des gérants pour favoriser une plus grande mixité sociale des publics? Concrètement, rien. Les établissements publics drainent des clientèles qui sont les leurs et je pense que les pouvoirs publics, l'Etat, ne peuvent pas influencer sur les goûts des clients d'établissements publics.

Cela dit, je discute volontiers avec vous en bilatéral, mais si vous regardez ce qu'il y a autour des Halles de l'Ile, notamment l'Usine ou le Bateau Lavoir tout proches, qui ont des publics bien particuliers, je pense qu'à l'échelle de cette parcelle du territoire de la Cité, on trouve, dans différents établissements, des populations bien différentes. On n'a peut-être pas une mixité sociale significative au sein des établissements, mais, cette mixité-là, je suis vraiment dans l'incapacité de la garantir. En revanche, sur l'ensemble du périmètre, oui, j'estime quant à moi qu'elle est garantie – après, on a peut-être des définitions différentes de la mixité sociale, notion à géométrie variable.

Dernière question, et peut-être un complément à la réponse qui a été apportée par mon collègue Rémy Paganì à M. Fiumelli sur le service de l'audit interne, qui s'appelle Service du contrôle financier, avec un directeur du contrôle financier – et non «de l'audit interne». La volonté de changement de dénomination émanait de la commission des finances; vous en êtes notamment l'auteur. Pour ma part, j'y souscrivais – d'ailleurs, pendant longtemps, j'ai parlé du «service de l'audit interne» et du «directeur de l'audit interne», mais il se trouve que, dans la validation du règlement par le Service de la surveillance des communes, le titre n'a pas été validé. C'est bien la dénomination «règlement sur le contrôle financier» et non pas «règlement sur le service de l'audit interne» qui figure, au motif que, dans la loi sur l'administration des communes (LAC), le contrôle financier de la Ville de Genève est mentionné, qu'il a des responsabilités, des missions spécifiques données par la législation cantonale et que, sauf à changer devant le parlement cantonal la dénomination dans la LAC, on ne peut pas aujourd'hui nommer

autrement le contrôle financier. On peut le déplorer, mais je pense pour ma part que c'est anecdotique. Le plus important, c'est l'esprit du règlement, l'ensemble des articles et notre manière de les mettre en œuvre à la faveur de l'arrivée du nouveau directeur, que vous rencontrerez la semaine prochaine en commission des finances.

Merci, Monsieur le président, j'ai répondu à l'ensemble des questions qui m'avaient été adressées.

4. Proposition du Conseil administratif du 26 mars 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 900 000 francs destiné à la remise en état du parc de bancs publics situés sur le territoire municipal (PR-1072).

Introduction

La présente demande de crédit vise à permettre à l'administration de rénover environ 15% du parc des bancs publics, soit entre 500 et 600 unités, parmi les plus dégradées que comptent les rues, les places et les parcs de la ville.

Elle s'inscrit dans une vision politique d'embellissement de la ville, laquelle concerne tout autant les espaces publics urbains que les parcs. La propreté et le bon entretien du mobilier urbain sont des indicateurs de la qualité de vie en ville et participent au «bien vivre ensemble».

En vous proposant un crédit pour les bancs publics, le Conseil administratif s'attache à une mission de base du service public. Ces objets sont non seulement très utilisés par la population mais appartiennent également à notre patrimoine.

Le banc public est indispensable à la mobilité piétonne, tout particulièrement celle des aîné-e-s, et permet la pause lors d'une promenade. Il améliore le confort durant l'attente, facilite les contacts et ainsi renforce les liens sociaux.

Son allure a souvent un impact sur la qualité esthétique d'un espace et, parfois, il présente un intérêt historique. Tout le monde s'y assoit un jour ou l'autre et, à ce titre, cet objet intéresse l'ensemble de la population.

La Ville de Genève possède environ 4000 bancs publics disséminés sur l'ensemble de son territoire communal: dans les parcs (environ 55%) mais aussi sur les trottoirs et les quais. Ils sont en bois, bruns ou verts, en métal, en pierre. Construits pour durer longtemps, ils souffrent toutefois de la pluie, du gel, du vent, du soleil, parfois aussi d'un acte malveillant ou de la maladresse d'automobilistes.

Proposition: remise en état du parc de bancs publics

Avec le temps, la peinture se craquelle, s'écaille, mettant à nu le bois et le métal. Ajoutons à cela les diverses déprédations issues d'activités humaines: pollution de l'air, tags, etc. *In fine*, l'action conjuguée de ces différents facteurs d'usure entraîne un délabrement progressif et laisse l'image d'une ville mal ou pas entretenue, une impression que les touristes observent, retiennent, photographient.

Dès lors, même si le parc de bancs publics de la Ville de Genève bénéficie d'interventions régulières, son état général se dégrade progressivement et impose une importante opération de remise à niveau.

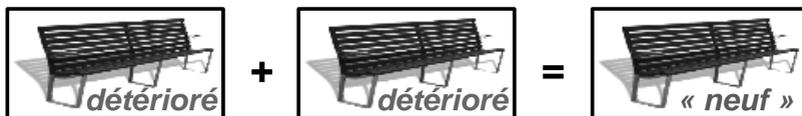
Exposé des motifs

Comme évoqué précédemment, entre 500 et 600 bancs publics, soit environ 15% du parc, nécessitent des travaux d'entretien très importants et urgents. Il s'agit de:

- 200 à 250 bancs curvilignes avec pieds en métal et lattes en bois brun;
- 300 à 350 bancs curvilignes avec pieds en métal et lattes en bois vert.

Le Service logistique et manifestations (LOM) exécutera lui-même une partie des opérations mais devra aussi recourir à la sous-traitance, notamment pour le sablage, le thermolaquage et des travaux de menuiserie et de peinture pour des raisons de capacité opérationnelle de ses ateliers.

Le principe retenu est: réparer plutôt que jeter.



Les bancs qui ne peuvent plus être remis en état seront démontés. Leurs pièces serviront à la rénovation d'autres bancs moins abîmés. Néanmoins, de nouvelles unités devront être achetées pour maintenir le nombre actuel de bancs.

Parmi les 500 à 600 bancs nécessitant une intervention, il n'est pas possible, à ce stade, de chiffrer précisément le nombre d'éléments à remplacer ou à réparer. C'est la raison pour laquelle les coûts présentés ont été évalués à partir d'estimations de travaux à réaliser et de devis sans engagement demandés pour information.

Concrètement, au sein des zones dans lesquelles il convient d'intervenir en priorité, les bancs usés seront immédiatement remplacés par d'autres en parfait état afin de garantir une dotation constante de bancs dans les espaces concernés.

Ils seront ensuite démontés et leurs éléments triés, remis à neuf ou remplacés avant un nouvel assemblage.

En parallèle, le LOM poursuivra son travail régulier d'entretien du mobilier urbain, notamment des catégories de bancs qui n'entrent pas dans le périmètre couvert par la présente demande de crédit.

Adéquation à l'Agenda 21

La démarche exposée précédemment est favorable au développement durable pour plusieurs raisons:

- le principe est de réparer plutôt que remplacer;
- le travail par zone permet de réduire le nombre de déplacements avec des poids lourds, donc la pollution de l'air et sonore que ceux-ci engendrent;
- le frêne utilisé pour produire les lattes sera acheté en Suisse ou dans les pays limitrophes.

Estimation des coûts

Les coûts ont été estimés à partir de:

- constats effectués in situ;
- prix des différentes pièces et des prestations externes obtenus sur devis.

Ces éléments ont été extrapolés au nombre estimé de bancs publics dont la remise en état est considérée comme prioritaire afin d'obtenir le coût de chaque tâche générique.

<i>Nature des coûts</i>	Fr.
Achat et confection des lattes en bois	158 333,33
Opérations liées à la peinture des lattes	75 000.—
Remise en état et remplacement des piétements	500 000.—
Visserie et éléments décoratifs	25 000.—
Montage et autres prestations logistiques	75 000.—
Total pour l'ensemble de l'opération (en francs HT)	833 333,33
TVA	66 666,67
Total pour l'ensemble de l'opération (en francs TTC)	900 000.—
<i>Coûts arrondis</i>	

Délai de réalisation

La présente demande de crédit devrait être totalement utilisée dans les 18 mois qui suivront la date de sa validation.

Référence au 9^e plan financier d'investissement (PFI) 2014-2025

Cet investissement est à considérer en substitution partielle des objets suivants du 9^e PFI, à concurrence de respectivement 400 000 et 500 000 francs:

- 072.006.02 (stratégie de sécurité municipale: poste mobile, ligne graphique et nouvelles enseignes): montant ramené de 600 000 à 200 000 francs;
- 046.104.03 (acquisition et renouvellement de matériel de fêtes en 2014): montant ramené de 800 000 à 300 000 francs.

Budget de fonctionnement

Hormis les charges financières, ce projet n'entraînera aucune variation du budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette, comprenant les intérêts au taux de 2% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 100 190 francs.



Quelques exemples d'urgences à traiter sans attendre : lattes défraîchies ou manquantes, peinture à refaire, etc.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le Service logistique et manifestations est gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement et de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement

A. Synthèse de l'estimation des coûts	Montant	%
Equipements fixes, mobilier urbain, prestations externes	833 333	92
TVA	66 667	8
Coût total du projet en francs TTC	900 000	100

B. Impact annuel sur le budget de fonctionnement

Estimation des charges et revenus marginalement induits

par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Service logistique et manifestations

Charges

30 - Charges de personnel	0	<i>Postes en ETP</i>
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	100 190	
36 - Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	0	

Revenus

40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	0
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	0

Impact net sur le budget de fonctionnement 100 190

C. Planification estimée des dépenses et recettes d'investissement

<i>Année(s) impactée(s)</i>	<i>Dépenses brutes</i>	<i>Recettes</i>	<i>Dépenses nettes</i>
Année de vote du crédit: 2014	600 000	0	600 000
2015	300 000	0	300 000
Total	900 000	0	900 000

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, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 30 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 900 000 francs destiné à la première étape de remise en état du parc de bancs publics situés sur le territoire municipal.

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 900 000 francs.

Art. 3. – 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 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2015 à 2024.

Préconsultation

M. Guillaume Barazzone, conseiller administratif. Le Conseil administratif est l'auteur de cette proposition; c'est donc en son nom que je prends la parole, simplement pour vous rappeler que la Ville de Genève et le territoire municipal comptent 4000 bancs, dont une partie est malheureusement en très mauvais état. Je pense notamment aux fameux bancs verts que vous connaissez tous et qui sont, dans la plupart des cas visés par cette proposition, dans un état de délabrement tel que les gens ne peuvent plus ou n'osent plus s'asseoir dessus.

Je pense, avec mes collègues du Conseil administratif, qu'il faut faire un petit lifting sur environ 10 à 20% des bancs que nous avons considérés comme les plus endommagés. Cette proposition de crédit vise en réalité à acquérir du bois, des pièces en métal et de la serrurerie pour remettre les bancs en état. Nous avons considéré qu'il était préférable, plutôt que de jeter l'ensemble des bancs que vous connaissez et qui sont pour la plupart assez beaux et emblématiques de notre ville, de remettre en état une partie d'entre eux; c'était moins cher, dans un certain nombre de cas, que d'en racheter de nouveaux.

Le Service logistique et manifestations (LOM) a un budget annuel qui lui permet de remettre en état un certain nombre de bancs; un budget extraordinaire nous

a permis cette année de rénover une centaine de bancs – je ne vous explique pas les détails, je le ferai en commission.

S'agissant de la rénovation des 10 à 20% de bancs les plus en mauvais état, nous ne pouvions pas la faire sur les budgets de fonctionnement; c'est pourquoi nous venons vers vous avec un crédit d'investissement, pour acquérir du matériel, notamment du bois. Je précise qu'il s'agit de frêne, qui sera acheté en Suisse.

Il est à notre sens très important que votre Conseil puisse se prononcer et permettre à l'administration de remettre en selle, si j'ose dire, ces bancs. Vous savez que ces bancs sont situés sur le domaine public, souvent dans des parcs, et qu'ils sont pour la plupart utilisés par des personnes âgées, qui peuvent ainsi se recueillir dans les parcs. Nous pensons aussi qu'il est indispensable pour l'image de Genève d'avoir un parc de bancs rénové; il nous paraît également très important d'embellir la ville et c'est, au fond, le sens de cette proposition.

J'apporterai encore des précisions sur deux éléments, le montant du crédit et le nombre de bancs. Dans la mesure où il s'agit d'une rénovation, d'un entretien, nous avons estimé que nous pouvions, avec ce montant, rénover de 500 à 600 bancs. C'est une approche conservatrice que j'ai souhaitée; en effet, je pense qu'en réalité nous arriverons à en rénover davantage, mais nous ne voulions pas promettre ce que nous ne pourrions peut-être pas tenir, raison pour laquelle nous vous demandons une enveloppe. Cette enveloppe nous permettra d'acheter des lattes de bois, du métal, de la serrurerie, puis il se pourrait que nous arrivions à entretenir davantage de bancs.

Voilà, Mesdames et Messieurs, je pense qu'on pourra discuter des détails ultérieurement. Nous avons fait un inventaire des fameux bancs qui sont en très mauvais état. En réalité, nous aurions pu vous présenter une proposition avec un montant plus important, parce que nous estimons qu'il y a davantage de bancs en mauvais état que les 10 à 20% dont je parle. Cependant, compte tenu du fait que le plan financier d'investissement (PFI) prévoyait un montant défini, nous avons considéré qu'il fallait respecter cette enveloppe, puis nous avons aussi envisagé qu'il n'était pas possible de vous présenter une proposition de crédit que nous ne pouvions pas mettre en œuvre.

Dans la mesure où c'est le LOM qui rénovera ces bancs, nous considérons que, le temps que vous votiez la proposition, nous ne pouvions pas rénover 50% du patrimoine des bancs en quelques mois, raison pour laquelle nous nous proposons, si vous acceptez ce premier train de crédits pour la rénovation des bancs, de revenir éventuellement, dans un deuxième temps, avec un nouveau crédit, une fois que les 10 à 20% dont on parle ici seront rénovés.

Je vous demande donc, au nom du Conseil administratif, de faire bon accueil à cette proposition, que je vous suggère de renvoyer à la commission de l'aména-

gement et de l'environnement ou à celle des travaux et des constructions; je vous laisse juges et vous remercie de votre attention.

Le président. Merci, Monsieur le magistrat. Avant de vous faire voter l'entrée en matière, je vous rappelle que si elle est acceptée, elle donnera lieu, par décision du bureau, à un débat accéléré, soit sept minutes d'intervention par groupe. Je vois déjà que plusieurs groupes souhaitent s'exprimer.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée sans opposition (55 oui et 1 abstention).

M. Alexandre Wisard (Ve). Chers collègues, on va accélérer le débat. Sur le fond, il est évident qu'il faut entretenir ces bancs. Les Verts, évidemment, soutiendront la proposition du Conseil administratif de renvoyer cet objet en commission, éventuellement celle des travaux et des constructions.

Ce qui nous étonne, c'est qu'on vienne avec une proposition qui consiste à faire du bricolage en la présentant comme un investissement. Ce genre de proposition devrait être inclus dans les budgets de fonctionnement. Vous n'allez pas augmenter les actifs de la Ville de Genève; vous n'allez pas construire de nouveaux bancs.

On a bien compris qu'en général, si le Conseil administratif vient avec des propositions d'investissement, c'est qu'il préfère garder un peu d'argent pour créer des nouveaux postes. Je crois que vous n'êtes pas tout à fait étranger à ce phénomène, Monsieur le magistrat, puisque vous avez été richement doté de nouveaux postes ces deux dernières années.

On ne peut que s'étonner que ce genre de proposition ne soit pas inclus dans les budgets de fonctionnement, mais on ira quand même discuter cet objet en commission. Les Verts sont tout à fait favorables à son renvoi à la commission des travaux et des constructions.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Mesdames et Messieurs, non seulement nous ferons bon accueil à cette proposition, mais nous nous réjouissons déjà de la suivante. Effectivement, ces bancs ont furieusement besoin d'être rénovés et nous sommes très contents que le Conseil administratif décide de les remettre en état. Sur la méthode qui consiste à réparer plutôt qu'à jeter, nous ne pouvons que l'approuver; utiliser du frêne local, c'est magnifique. Nous sommes donc globalement tout à fait satisfaits.

Trois petits points, tout de même: dans la proposition, on nous parle de «périmètre couvert par la présente», mais on ne spécifie par de quel périmètre il s'agit;

on parle de zones dans lesquelles on intervient, ce qui sous-entendrait qu'il y a des zones dans lesquelles on ne va pas intervenir; j'espère que ce sera le cas dans le cadre de la seconde tranche, mais il ne faudrait peut-être pas trop tarder non plus.

D'autre part, il y a deux mois de ça, je vous avais interpellé à propos de bancs dans le parc des Croupettes. Ces bancs ont des pieds en pierre, mais si on lit la proposition, ça ne concerne que les bancs qui ont des pieds en métal. Or, ces bancs, situés au centre-ville, sont plus qu'en mauvais état.

Cela m'amène au troisième point, la question de la méthode. Quand on regarde ces bancs, par exemple au parc des Croupettes, on peut quand même s'étonner qu'on les ait laissés dans un tel état de dégradation. Ce sont des bancs en bois; or, le bois, il faut s'en occuper, il faut le poncer, il faut le repeindre, et ça dure. Là il y a des planches qui sont totalement pourries. Ce n'est pas votre faute, en tout cas de loin pas uniquement, car visiblement ça fait au moins un ou deux ans qu'on ne s'occupe plus de ces planches. On peut donc s'étonner de cette méthode. Je rejoins M. Wisard pour dire que ça devrait figurer dans un budget de fonctionnement: quand on a du matériel, on s'en occupe, et les bancs devraient entrer dans cette catégorie.

Enfin, on peut s'étonner aussi qu'on veuille amortir en dix annuités des bancs qu'on va retaper. Cela veut-il dire qu'on ne s'en occupera plus dans dix ans? On peut penser que, d'ici à cinq ans, il faudra les rénover, donc ça nous semble un peu long pour amortir des bancs. Cela dit, nous sommes très contents qu'on s'en occupe enfin.

M. Pascal Spuhler (MCG). Mesdames et Messieurs, le Mouvement citoyens genevois va évidemment soutenir le principe de cette proposition et se réjouit d'en discuter rapidement en commission. J'émetts un petit doute quant au choix de la commission des travaux et des constructions; je pense que, surchargée comme elle est, il aurait mieux valu renvoyer cette proposition à la commission de l'aménagement et de l'environnement.

Cela mis à part, vous transmettez au Conseil administratif que nous sommes tout à fait satisfaits que cette décision se prenne, mais, comme l'a relevé M. Wisard et l'a souligné M. Gisselbaek, ce n'est pas de l'investissement, c'est de l'entretien courant. C'est donc dans les charges de fonctionnement que ça devrait apparaître.

Cela dit, Monsieur le magistrat, vous nous avez précisé qu'on utiliserait du bois indigène; espérons qu'il soit certifié FRC, mais je pense que nous pouvons compter là-dessus.

Proposition: remise en état du parc de bancs publics

Je voulais relever encore un point: vous nous dites qu'à peu près 20% du parc de bancs sont rénovés chaque année. Je me demandais si on pourrait créer un poste de formation pour les jeunes. Il me semble qu'il y a là une occasion qui pourrait être mise à profit de créer pour les jeunes une activité de lancement dans la vie professionnelle, plutôt que de mobiliser les professionnels du Service des espaces verts (SEVE) pour retaper des bancs. Je pense qu'on pourrait faire là quelque chose en faveur des emplois jeunes; ça me paraît intelligent d'y réfléchir, et je vous prie d'amener cette réflexion dans le cadre de ce travail au sujet de ces bancs.

Finalement, en la mémoire de Georges Brassens, c'est sûr qu'il faudrait rénover un peu les bancs publics.

M^{me} Jannick Frigenti Empana (S). Le groupe socialiste est tout à fait en faveur d'une rénovation des bancs publics. Comme l'a relevé mon préopinant, qui aime Brassens ne peut pas ne pas entrer en matière sur une question d'aménagement de ce type.

Cependant, l'ensemble de la proposition nous semble un peu flou; le schéma des deux bancs abîmés équivalant à un banc réparé, notamment, n'est pas très clair.

Nous sommes donc en faveur d'un renvoi en commission de l'aménagement et de l'environnement afin de pouvoir examiner l'ensemble de cette proposition.

M. Alain de Kalbermatten (DC). Le groupe démocrate-chrétien est favorable à cette proposition et à son renvoi en commission de l'aménagement et de l'environnement, la commission des travaux et des constructions étant surchargée. Je pense qu'ainsi nous gagnerons du temps.

M. Eric Bertinat (UDC). Chers collègues, je crains de vivre aujourd'hui un grand moment de solitude.

Je vais revenir à la proposition PR-1071 et à la déclaration que nous a faite le magistrat Barazzone, qui nous a dit en substance, alors que je l'interrogeais sur ces 3 millions de francs qui nous tombaient dessus et qui ne sont prévus nulle part, que c'était à ce délibératif de dire si, oui ou non, il allait lui donner cet argent; lui, il était là pour le dépenser, en quelque sorte. Je m'en étonnais et me disais que si vous venez avec un nouveau crédit de 3 millions, vous devrez alors diminuer une autre dépense pour équilibrer les comptes et nous montrer ainsi

votre souci dans la tenue de vos comptes. J'ai bien compris votre réponse: nous devons le faire à votre place.

Or, dans le projet que nous avons sous les yeux maintenant, la proposition PR-1072, curieusement, vous le faites. Alors que la réparation des bancs devrait figurer clairement dans l'entretien, vous nous dites que c'est de l'investissement, et ainsi vous retrouvez les 900 000 francs de la dépense que vous nous présentez. Cette fois-ci, mais pas la précédente, vous nous dites qu'en référence au 9^e PFI vous diminuez deux rubriques, respectivement la «stratégie de sécurité municipale: poste mobile», que vous faites passer de 600 000 à 200 000 francs, et l'«acquisition et renouvellement du matériel de fêtes en 2014», que vous ramenez de 800 000 à 300 000 francs.

Je vous félicite: le compte est bon; pour celle-là, vous avez trouvé les 900 000 francs, mais pas pour l'autre. J'attire donc l'attention de ce délibératif: on jongle avec les dépenses, on se contente d'une vision très partielle de l'ensemble des dépenses qu'on va chercher dans les investissements. J'aimerais qu'on soit un petit peu plus sérieux.

Soit on nous présente une proposition en nous disant que c'est une somme qui vient en plus, qui n'était pas prévue, mais on l'équilibre par une diminution sur un autre projet, ce que vous avez fait présentement, soit c'est une fois l'un, une fois l'autre.

J'espère qu'un jour nous saurons vous dire non, parce qu'on ne peut pas dépenser ainsi l'argent de manière inconsidérée.

M. Denis Menoud (HP). Je m'étonne quand même, d'après cette proposition PR-1072, du coût à l'unité. Si je prends la proposition, nous avons affaire à 500 bancs, semble-t-il à première vue, donc la réparation reviendrait à 1800 francs le banc. C'est un indicateur comme un autre, ça vaut ce que ça vaut. Personnellement, au nom des amateurs, des amoureux des bancs publics, que tout le monde connaît, dans notre bonne culture française, je m'interroge sur un tel montant.

Effectivement, comme d'habitude, vous arrivez par petites tranches successives. Si on regarde le domaine public, on a les bancs aujourd'hui, on a eu la guerre des WC publics pour un montant de 12 millions de francs, dont une partie furent fermés et une partie transformés, alors que les touristes s'en plaignent sans arrêt.

Monsieur le magistrat, on ne peut qu'être d'accord avec votre proposition, mais, pour revenir sur ce que vient de dire M. Bertinat, on a un coût global extrêmement élevé! Je ne crois pas que le frêne soit un matériau spécialement onéreux – de mémoire, c'est le bois qu'on utilise pour le manche des outils. Encore une

Proposition: remise en état du parc de bancs publics

fois, on arrive avec des propositions exagérées, surdimensionnées, et on nous répète que ce n'est pas grand-chose.

Monsieur le magistrat, oui, rénovons nos bancs publics, pour nos amoureux, pour tous ceux qui mettent des cadenas à gauche et à droite pour sceller leur amour, mais, s'il vous plaît, respectez quand même l'argent du contribuable! Merci.

M. Guillaume Barazzone, conseiller administratif. Je vous remercie pour votre bon accueil à cette proposition. Je pense que je vous dois un certain nombre de réponses, parce que des interrogations légitimes ont été exprimées dans cette enceinte.

D'abord, est-ce, oui ou non, de l'investissement, ou cela n'aurait-il pas dû faire partie du budget d'entretien? Il s'agit, comme je vous l'ai dit, non pas d'un petit coup de peinture pour rénover quelques bancs, mais, de temps en temps, de refaire carrément à l'identique des bancs entiers et d'acquérir du bois, du métal, de la serrurerie, donc des matières premières, pour pouvoir ensuite, en interne, refaire des bancs.

Concernant le montant, il sert en réalité à rattraper un retard. Je crois que nous sommes tous d'accord sur la nécessité d'atteindre un résultat. On a depuis trop longtemps laissé aller les choses, j'en conviens. Vous pourriez décider, au prochain budget, de consacrer une somme de 100 000 francs – par hypothèse – à l'entretien des bancs, mais le problème est qu'on n'arrivera pas à rattraper le retard de cette manière.

Voilà pourquoi je vous dis que cette proposition est une première étape; cette première étape, c'est de l'investissement, parce qu'il faut rattraper le retard. Par la suite, on aura peut-être un budget supplémentaire et on pourra éventuellement essayer de trouver des ressources au sein de l'administration. Le LOM, compte tenu du nombre de manifestations et d'opérations à mener, a de plus en plus de travail, mais on peut toujours étudier la question et envisager de doter ce service d'un budget d'entretien annuel qui lui permettrait de prolonger le travail de rattrapage que je vous propose, avec le Conseil administratif, d'entreprendre. Je pense que les deux approches sont possibles, mais, si on veut vraiment un résultat, je vous invite à passer par cette proposition.

Cela me permet maintenant d'arriver à la question du coût moyen par banc. C'est vrai qu'il est, étonnamment, assez cher, mais on ne peut pas cette fois nous faire le procès de rajouter des frais d'architecte, d'ingénieur, et ainsi de suite. Là, on vous dit clairement ce qu'on achète: c'est le prix du marché, c'est du métal, c'est de la serrurerie et c'est du bois. On n'a pas gonflé les budgets juste pour le

plaisir de le faire, ce sont des budgets au plus près de ce qu'on a pu voir sur le marché.

Encore une fois, 500 ou 600 bancs, c'est une moyenne. Monsieur Menoud, vous avez divisé le montant par le nombre de bancs estimé et vous avez raison dans votre calcul, mais certains bancs nécessitent peut-être seulement le remplacement d'une latte, et d'autres, qui sont complètement décrépits, doivent être refaits complètement. Aujourd'hui, je ne peux donc pas vous dire exactement combien de bancs on obtiendra. Je vous ai dit que j'avais opté pour une vision conservatrice, que je pensais qu'on arriverait à en faire plus, mais que je préférerais ne pas vous promettre un résultat qu'on n'arriverait peut-être pas à obtenir.

Voilà, Mesdames et Messieurs, je vous engage véritablement à renvoyer cet objet à la commission que vous souhaitez. Je vous suggère néanmoins de le traiter à la commission de l'aménagement et de l'environnement, plutôt que de le mettre en liste d'attente à la commission des travaux et des constructions. Ce serait peut-être préférable, mais nous proposons et vous disposez.

Pour ma part, je me réjouis d'en parler avec vous en commission, notamment pour vous expliquer notre manière de procéder à cette rénovation. Si le schéma présenté n'est pas clair, je vous prie de m'en excuser; nous avons essayé de faire simple. L'idée est de faire en sorte que, lorsque nous retirons un banc du domaine public pour l'amener dans les ateliers, un banc neuf ou rénové le remplace pendant ce temps-là, histoire que la population ne voie pas pendant six mois un espace vide à la place des bancs où elle pouvait lire, se prélasser ou simplement profiter des parcs. Je vous remercie de votre attention.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition à la commission de l'aménagement et de l'environnement est accepté par 54 oui contre 2 non (1 abstention).

5. Proposition du Conseil administratif du 17 mars 2014 en vue de la création d'un Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève ainsi que l'adoption de son règlement, de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs destiné à doter ce fonds et de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs destiné à financer deux mandats de surveillant-e-s dans les commissions paritaires genevoises œuvrant dans le gros et le second œuvre, la métallurgie du bâtiment et les parcs et jardins (PR-1074).

Préambule

En 2012 la Ville de Genève a dépensé plus de 100 millions de francs pour ses marchés publics. Ce montant important implique pour notre municipalité d'être exemplaire. Pour le Conseil administratif, il s'agit de se doter des moyens nécessaires pour que les conditions de travail soient respectueuses des conventions collectives de travail en vigueur et que les entreprises qui jouent le jeu ne soient pas pénalisées. Or, force est de constater que des abus continuent à être commis et que les outils dont disposent les communes s'avèrent insuffisants pour lutter efficacement contre ces dérives. Fort de ce constat, le Conseil administratif a décidé d'entreprendre une série de réflexions au sujet des marchés publics attribués par notre municipalité afin de trouver des moyens nouveaux et efficaces pour faire respecter le droit et garantir ainsi des conditions cadres optimales à celles et ceux qui sont amené-e-s à travailler sur des chantiers attribués par la Ville de Genève.

Le cadre légal en matière de marché public ne relevant pas de la compétence communale, les moyens dont disposent les communes sont limités et il n'est souvent pas aisé de proposer des solutions adaptées. La problématique de la sous-enchère, en particulier dans les marchés du gros œuvre, est symptomatique des difficultés auxquelles sont confrontées les collectivités publiques quand elles attribuent leurs marchés.

Afin de lutter contre ce phénomène, le département des finances et du logement (DFL), a entamé des discussions avec l'Union des associations patronales genevoises (UAPG) et la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS) afin de réfléchir aux mesures susceptibles d'être mises en œuvre.

Après deux ans de négociation, les discussions ont débouché sur un accord qui permet la mise en œuvre du principe de responsabilité solidaire dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève.

Cet accord est le fruit d'un long processus de négociation entre l'UAPG, la CGAS et la Ville de Genève, négociations qui ont abouti à un compromis qui satisfait l'ensemble des partenaires. Cet accord va plus loin que le résultat obtenu par les Chambres fédérales dans le cadre de la loi sur les travailleurs détachés. En effet, il permet, à un niveau communal, d'offrir des garanties uniques et pragmatiques protégeant à la fois les travailleur-euse-s mais aussi les entreprises qui respectent les règles des marchés publics.

Le système tel qu'il a été adopté consiste à introduire une clause contractuelle (voir détail de la clause dans l'annexe N° 1) dans les appels d'offres des marchés publics de la Ville de Genève. Cette clause, très contraignante, permet d'encadrer au maximum les possibilités de sous-traitance et de les limiter drastiquement. Elle permet également d'augmenter les capacités de contrôle, notamment via les commissions paritaires genevoises œuvrant dans la maçonnerie, les travaux publics et branches annexes, le second œuvre, la métallurgie du bâtiment, des parcs et des jardins et du nettoyage (ci-après: les commissions paritaires). La Ville de Genève s'engage à renforcer son partenariat avec les commissions paritaires, notamment en leur demandant de préavisier l'identité des soumissionnaires ainsi que le montant de leur offre.

Enfin, la clause contractuelle est complétée par la création d'un Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève qui aura pour but d'avancer les sommes nécessaires à couvrir les dommages causés par des sous-traitants et de se substituer à l'entreprise défaillante. Ce système aura l'avantage de permettre au travailleur lésé de bénéficier rapidement du versement des sommes qui lui sont dues. Charge ensuite à la Ville de faire rembourser le fonds en poursuivant l'adjudicataire indélicat.

Exposé des motifs

Les marchés publics en bref

La Ville de Genève, comme toutes les collectivités publiques en Suisse, est tenue de se conformer aux règles en vigueur en matière de marchés publics. Ce cadre légal est réglé au niveau suisse via l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui est lui-même «soumis» à l'accord international sur les marchés publics (AMP).

Cette législation s'impose donc aux communes sans possibilité directe pour ces dernières de pouvoir en influencer le contenu. Partant, la marge de manœuvre pour une collectivité publique communale en matière de marché public réside dans sa mise en œuvre au moment des appels d'offres qu'elle va publier.

En bref, chaque fois que la commune souhaite construire une école ou faire nettoyer ses locaux, et que ce mandat atteint une certaine somme, elle est tenue

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

d'ouvrir une procédure d'appel d'offres. Sur cette base, les sociétés intéressées peuvent soumettre leurs offres et celles qui répondront au mieux à un certain nombre de critères définis dans la loi se verront attribuer le marché.

Les marchés publics représentent pour la Ville de Genève une dépense annuelle importante (100 millions en 2012). Pour remporter les marchés, les entreprises se livrent à une compétition féroce afin de faire baisser le prix de leurs prestations et être en mesure de soumettre l'offre la plus avantageuse possible. Cette course au «prix le plus bas» n'est pas sans conséquence. Ces dernières années, de nombreux scandales ont éclaté mettant au grand jour des pratiques illégales et inacceptables. Les cas de sous-enchères salariales toujours plus nombreux ont été relevés.

Face à cette situation, une collectivité publique comme la Ville de Genève ne peut rester sans rien faire. Malgré une marge de manœuvre légale étroite, des possibilités existent. Elles visent les objectifs suivants: garantir aux salarié-e-s œuvrant sur les chantiers de la Ville des conditions de travail conformes à la loi, donner à la Ville les moyens d'identifier et le cas échéant de sanctionner les entreprises qui ne respectent pas la loi, garantir aux entreprises respectueuses des règles une concurrence équitable. En vue d'atteindre ces objectifs, un mécanisme de responsabilité solidaire a été négocié avec les partenaires sociaux afin de venir compléter les appels d'offres de la Ville et ainsi dès lors mieux les encadrer.

Qu'est-ce que la responsabilité solidaire?

Le principe de responsabilité solidaire fait débat en Suisse depuis plusieurs années. En effet, en raison du cadre légal en vigueur, l'adjudicateur d'un marché public, par exemple la Ville de Genève, n'est pas lié contractuellement avec les sous-traitants que l'adjudicataire, à savoir l'entreprise qui a remporté le marché, pourrait avoir. Concrètement, l'adjudicateur ne bénéficie pas de moyens légaux pour aller rechercher les sous-traitants qui ne respecteraient pas le droit en vigueur, faute de relation contractuelle avec ces derniers. La responsabilité solidaire vise justement à répondre à ce problème en permettant de faire répondre l'entrepreneur contractant des infractions commises par ses sous-traitants en matière notamment de conditions de travail et de salaires.

En juin 2013, le Conseil fédéral a décidé la mise en vigueur au 15 juillet 2013 de la réglementation relative à la responsabilité solidaire. La mise en œuvre de ce système est concrétisée dans l'ordonnance sur les travailleurs détachés en Suisse (RS 823.201; Odét). Ce système constitue une avancée certaine en matière de protection des travailleurs et des travailleuses actives dans les secteurs de la construction, du génie civil et du second œuvre. Si les conditions minimales de salaires et de travail ne sont pas respectées par un sous-traitant, l'entrepreneur

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

contractant peut dorénavant être recherché sur le plan civil pour les prétentions des travailleurs. Il répond ainsi de chacun des sous-traitants en chaîne.

Ce mécanisme, bien que constituant un progrès, n'est malheureusement pas suffisant. Par exemple, le fait que le travailleur doit tout d'abord se tourner vers son propre employeur avant de pouvoir faire valoir ses prétentions auprès de l'entrepreneur contractant constitue une entrave. Ce mécanisme ne permet pas au travailleur lésé de couvrir rapidement les dommages qui lui auraient été causés.

Les récentes annonces par le Conseil d'Etat vont dans la bonne direction. Il reste cependant des lacunes, notamment au niveau du renforcement des contrôles et des sanctions.

Pour cette raison notamment, la Ville de Genève et les partenaires sociaux se sont mis d'accord sur un projet plus ambitieux.

En quoi consiste l'accord négocié entre la Ville de Genève et les partenaires sociaux?

L'objectif poursuivi par la Ville et les partenaires sociaux est de garantir que les employeurs adjudicataires et leurs sous-traitants respectent la législation en matière d'assurances sociales, de législation relative à la protection des travailleurs et à la formation professionnelle, d'égalité de traitement entre femmes et hommes ainsi que les conditions de travail locales telles que prévues par les conventions collectives et les usages.

Pour atteindre ce but, la Ville de Genève et les organisations représentatives des employeurs et des travailleurs ont admis qu'il s'imposait notamment de faire preuve de diligence au moment du choix de l'adjudicataire, de limiter et contrôler la sous-traitance et d'effectuer des contrôles sérieux et réguliers pendant toute la durée de l'exécution du contrat tant auprès de l'adjudicataire, qu'auprès de ses sous-traitants (voir clause contractuelle dans l'annexe N° 1). Concrètement, cette nouvelle clause fera partie des appels d'offres de la Ville et les adjudicataires seront tenus de s'y conformer.

Les éléments principaux du système sont les suivants:

1. annonce par les soumissionnaires dans leurs offres des éventuels sous-traitants amenés à œuvrer sur le chantier;
2. ces offres sont soumises aux commissions paritaires pour préavis. A cette occasion des informations supplémentaires peuvent être requises en cas de besoin;
3. dans le cadre de l'exécution du marché, tout nouveau sous-traitant devra être annoncé à l'adjudicateur et le besoin justifié;

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

4. la sous-traitance en chaîne est en principe interdite;
5. pendant toute la durée de l'exécution du contrat, l'adjudicataire se soumet à des contrôles.

En matière de contrôle, il a également été convenu que les commissions paritaires, par la connaissance de leur branche et par leur expérience, étaient les organes les plus aptes pour effectuer ces contrôles et qu'à cette fin, elles devaient disposer de moyens supplémentaires pour effectuer des contrôles réguliers dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève.

Ce financement des commissions paritaires par la Ville de Genève se fera sur la base d'une convention (annexe N° 2) qui prévoit les éléments principaux suivants:

- financement de deux mandats de surveillant-e-s pour un montant de 300 000 francs par la Ville de Genève;
- préavis des commissions paritaires des offres des soumissionnaires;
- pendant l'exécution du contrat, contrôle par les mandataires du respect par l'adjudicataire et ses sous-traitants de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail prévues par la convention collective nationale du secteur principal de la construction et par la convention collective de travail locale du secteur principal de la construction pour le Canton de Genève;
- rédaction d'un rapport annuel par la commission paritaire portant sur l'ensemble des activités de contrôles effectuées dans le cadre du contrat de prestation.

6. Création d'un fonds social

Afin d'offrir des garanties pécuniaires au salarié-e-s œuvrant sur ses chantiers en cas de non-respect des lois en vigueur par leurs employeurs et du non-remboursement des sommes dues par ces derniers.

A cette fin, un Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève (ci-après fonds) est créé (annexe N° 3). Ce fonds, doté d'une somme de départ de 300 000 francs, a pour but de garantir à tous les travailleur-euse-s employé-e-s par des entreprises adjudicataires de marchés publics de la Ville de Genève ou par leurs sous-traitants le respect effectif et immédiat des conditions de travail prévues par la loi et les conventions collectives en cas de manquement de leurs employeurs à leur obligations.

Ce fonds est financé par la Ville de Genève qui verse le montant initial. Il est ensuite alimenté grâce aux sommes récupérées auprès des employeurs, des entreprises générales et de la caisse cantonale de chômage suite aux cessions de créances des demandeurs de prestations. Le montant des peines conventionnelles

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

prévues par les contrats d'entreprises en cas de violation des conditions de travail est également attribué au fonds.

Le fonds est géré par une commission tripartite composée de deux représentants de la Ville de Genève, de deux représentants des organisations d'employeurs et de deux représentants des organisations des travailleurs.

Afin de pouvoir prétendre aux prestations prévues par le fonds, le-la salarié-e doit pouvoir justifier d'un dépôt d'une requête en conciliation à l'encontre de son employeur devant le Tribunal des prud'hommes. Une fois ce préalable réalisé, la commission se charge d'instruire la demande, notamment en la transmettant à l'employeur.

7. Mise en œuvre d'une peine conventionnelle allant jusqu'à 10% du prix final de l'offre en cas de violation intentionnelle ou par négligence des obligations prévues dans le contrat

Avec ce système la Ville de Genève et ses partenaires entendent lutter de manière efficace contre les «effets pervers» induits par ses marchés publics. En effet, les mesures telles que négociées obligent l'entreprise principale à contrôler son sous-traitant durant toute la durée du chantier. En outre, l'interdiction de la sous-traitance en chaîne et les sanctions dissuasives ainsi que le montant des amendes prévues sont autrement plus contraignantes que la solution adoptée par les Chambres fédérales dans le cadre de la révision de la loi sur les travailleurs détachés. Avec ce dispositif de contrôle renforcé et le fonds social, la Ville de Genève disposera d'un moyen unique pour prévenir et réparer, le cas échéant, les dommages éventuels causés à des travailleurs.

Le projet de responsabilité solidaire ainsi proposé par la Ville de Genève et ses partenaires représente donc un bon exemple de ce qui peut être fait au niveau municipal afin de mieux protéger les travailleur-euse-s ainsi que les entreprises responsables qui sont actives sur les marchés publics de la Ville de Genève.

Commentaires par articles du Règlement du Fonds social (ci-après fonds)

Article 1 But

Le fonds social, créé par la Ville de Genève, a pour but de garantir à tous les travailleur-euse-s employé-e-s par des entreprises adjudicataires de marchés publics de la Ville de Genève ou par leurs sous-traitants le respect effectif et immédiat des conditions de travail prévues par la loi et les conventions collectives, en cas de manquement de leurs employeurs à leurs obligations.

- Pas de commentaires.

Article 2 Financement

- 2.1 Le fonds social est financé par la Ville de Genève qui lui attribue un montant initial de 300 000 francs.
- 2.2 Les montants récupérés auprès des employeurs, des entreprises générales et de la caisse cantonale de chômage suite aux cessions de créances des demandeurs de prestations ou aux remboursements effectués par ces derniers sont attribués au fonds social.
- 2.3 Le montant des peines conventionnelles prévues par les contrats d'entreprise en cas de violation des conditions de travail est également attribué au fonds social.
- L'employé-e lésé-e, en contrepartie de l'avance faite par le fonds, cède la créance qu'il détient contre son employeur. Charge ensuite à la commission gestionnaire du fonds (voir art. 3) d'aller rechercher l'employeur indélicat afin de rembourser l'avance.

Article 3 Gestion

Le fonds social est géré par une commission de gestion tripartite composée de deux représentants de la Ville de Genève, de deux représentants des organisations d'employeurs et de deux représentants des organisations des travailleurs. Pour traiter des demandes de prestations, la commission de gestion siège dans la composition d'un représentant de la Ville de Genève, d'un représentant des organisations d'employeurs et d'un représentant des organisations de travailleurs.

- Pas de commentaires.

Article 4 Durée

Le fonds social est créé pour une durée indéterminée.

- Pas de commentaires.

Article 5 Prestations**5.1 Ayants droit**

Peut faire une demande de prestation tout travailleur-eus-e occupé-e par une entreprise adjudicataire d'un marché public de la Ville de Genève ou par un de ses sous-traitants.

N'ont pas la qualité d'ayant droit les travailleur-euse-s exerçant une fonction dirigeante élevée.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

- Il est d’usage d’exclure du droit aux prestations les personnes exerçant une fonction dirigeante élevée, car celles-ci sont assimilables à l’employeur (une telle exclusion se retrouve d’ailleurs dans plusieurs lois en matière de droit du travail et d’assurances sociales).

5.2 Prestation du fonds social

Le fonds social verse aux ayants droit, selon les modalités prévues à l’article 6, des avances correspondant au montant net de leurs créances à l’égard de leur employeur pour le travail effectué au service de ce dernier dans le cadre du marché public adjugé.

- Le montant net correspond à ce que l’employé-e aurait touché de son employeur. La part «employeur» est quant à elle retenue par le fonds pour être le cas échéant versée aux institutions de prévoyances. C’est la somme brute qui fera l’objet de la session de créance par l’employé-e lésé-e.

Les prestations du fonds sont subsidiaires par rapport aux prestations d’insolvabilité prévues par les articles 51 ss de la loi fédérale sur l’assurance chômage (LACI).

- Les articles 51 ss LACI permettent en cas d’insolvabilité de l’employeur, notamment pour cause de faillite, que le-la travailleur-euse bénéficie d’une indemnité moyennant certaines conditions.

Article 6 Procédure

6.1 Condition de l’intervention du fonds social

Le fonds social ne peut intervenir qu’après dépôt par l’ayant droit d’une requête en conciliation à l’encontre de son employeur devant le Tribunal des prud’hommes.

- Ce préalable vise à garantir d’une part le bien-fondé de la démarche entreprise par le-la salarié-e prétendument lésé-e et d’autre part à permettre au fonds social, moyennant la cession de la créance, d’être partie à la procédure

6.2 Demande de prestations

La demande de prestations doit être déposée au moyen d’un formulaire mis à disposition par la commission de gestion du fonds social. Doivent être joints à la demande de prestations la requête de conciliation déposée au Tribunal des prud’hommes ainsi que tous les justificatifs disponibles (contrat de travail, fiches de salaire, renseignements sur la sous-traitance, etc.).

- Pas de commentaires.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

6.3 Délais pour le dépôt de la demande

La demande de prestation doit être déposée au plus tard trois mois après l'échéance des créances impayées pour lesquelles une avance est réclamée.

Dans des cas de rigueur exceptionnels, la commission de gestion du fonds social peut entrer en matière sur une demande de prestations déposée après l'échéance de ce délai.

- Pas de commentaires.

6.4 Instruction de la demande

Dès réception de la demande, celle-ci est transmise à l'employeur, à l'entrepreneur général et, le cas échéant, à d'autres tiers concernés, pour détermination.

La commission de gestion du fonds peut entendre ces personnes.

Sur la base des éléments recueillis, la commission de gestion statue sur le bien-fondé de la demande dans un délai d'un mois.

- Pas de commentaires.

6.5 Avance immédiate de prestations

Si la créance à l'égard de l'employeur pour laquelle une avance est réclamée apparaît fondée, le fonds social verse immédiatement au-travailleur-euse une avance correspondant au 75% du montant net de sa créance.

- Charge au fonds de provisionner la différence entre le montant net et brut afin de pouvoir cotiser le cas échéant aux différentes charges sociales (voir article 7 ci-dessous).

Cette avance intervient moyennant un engagement écrit du-travailleur-euse stipulant que dès que son droit aura été dûment constaté par décision ou jugement définitif et exécutoire, il cédera à la Ville de Genève, à concurrence du montant correspondant, sa créance constatée dans ledit jugement ou décision. Cela concerne des créances à l'encontre de son employeur, des prétentions à l'égard de la caisse cantonale de chômage en paiement de l'indemnité d'insolvabilité au sens des articles 51 ss LACI et, le cas échéant, des créances à l'encontre d'autres entreprises fondées sur l'article 5 de la loi sur les travailleurs détachés. Le travailleur doit également s'engager à rembourser à la Ville de Genève les montants reçus directement de son employeur, de la caisse cantonale de chômage ou d'autres entreprises.

- Pas de commentaire.

6.6 *Avance complémentaire de prestations*

Si le-travailleur-euse obtient définitivement gain de cause dans la procédure à l'encontre de son employeur, le fonds social verse la différence entre le montant auquel l'employeur a été condamné dans le jugement (montant net, intérêts moratoires compris) et l'avance versée en vertu de l'article 6.5.

Cette avance est payée une fois que la cession de créances prévue à l'article 6.5 est intervenue.

- Pas de commentaire.

Article 7 Charges sociales et impôts à la source

Le paiement des charges sociales et de l'impôt est de la seule responsabilité de l'employeur. La Ville de Genève n'a aucune obligation à cet égard en cas d'intervention du fonds social.

- Pas de commentaire.

Article 8 Devoir de diligence

8.1 La personne qui a obtenu une avance immédiate de prestation de 75% est tenue de poursuivre, avec diligence, la procédure initiée à l'encontre de son employeur devant le Tribunal des prud'hommes et, le cas échéant, de sauvegarder ses droits à l'égard de l'entreprise générale et de la caisse cantonale de chômage.

- Le fonds, contrairement à une fondation, n'a pas d'existence juridique propre; la cession de la créance interviendrait donc en faveur de la Ville de Genève qui deviendrait partie à la procédure; une cession de créance peut intervenir à hauteur d'un certain montant (en l'espèce 75% de la créance). En pratique, dès la cession, il y aurait deux parties demanderesse dans la procédure contre l'employeur devant le Tribunal des prud'hommes: le travailleur pour le 25% de la créance et la Ville de Genève pour le 75% de la créance (le système serait analogue à celui existant aujourd'hui lorsque la caisse de chômage avance des prestations aux travailleur-euse-s et se subroge dans la procédure judiciaire à concurrence des prestations versées).

8.2 Elle est tenue d'informer immédiatement la commission de gestion du fonds de tout changement d'adresse et/ou d'employeur ainsi que de tout versement reçu de son employeur ou de tiers correspondant aux créances pour lesquelles elle a bénéficié d'avances. Elle doit en outre donner suite à toute demande de renseignement de la commission de gestion.

- Pas de commentaire.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Article 9 Restitution des prestations touchées

- 9.1 En cas de violation du devoir de diligence prévu à l'article 8, la restitution des avances touchées est exigée.
- 9.2 Les avances touchées doivent également être partiellement ou totalement restituées s'il s'avère, au terme de la procédure à l'encontre de l'employeur, que la prétention était partiellement ou totalement infondée. Dans ce cas, il est toutefois renoncé à la demande de restitution lorsque l'intéressé était de bonne foi et que la restitution le mettrait dans une situation difficile.
- 9.3 Le droit de demander la restitution s'éteint six mois après le moment où la commission de gestion du fonds a eu connaissance du fait justifiant la restitution, mais au plus tard trois ans après le versement de l'avance. Si l'avance a été touchée du fait d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant.
- Pas de commentaire.

Article 10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département en charge de la surveillance des communes.

- Pas de commentaires.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre d), et alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le règlement du Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève annexé au présent document est adopté.

Art. 2. – Il est ouvert un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs afin de doter initialement le Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Art. 3. – Il est ouvert un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs destiné à financer deux mandats de surveillants dans les commissions paritaires afin d’augmenter la capacité de contrôle des marchés publics en Ville de Genève.

Art. 4. – Les charges supplémentaires prévues aux articles 2 et 3 seront couvertes par des économies équivalentes de charges ou par de nouveaux produits dans le budget de fonctionnement 2014.

Art. 5. – La charge prévue à l’article 2 sera imputée aux comptes budgétaires 2014 sur le groupe de compte XXX XXX, cellule XXX, politique publique XX.

Art. 6. – La charge prévue à l’article 3 sera imputée aux comptes budgétaires 2014 sur le groupe de compte XXX XXX, cellule XXX, politique publique XX.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

« Sous-traitance

1. L'adjudicataire ne pourra sous-traiter l'exécution de ses obligations que si et dans la mesure où il aura annoncé dans son offre de quels sous-traitants il s'agit et pour quelles prestations ils interviennent. A cette occasion, il aura fourni à l'adjudicateur tous les documents et informations qui permettent à ce dernier de vérifier que lesdits sous-traitants respectent la législation en matière d'assurances sociales, la législation relative à la protection des travailleurs et à la formation professionnelle, l'égalité de traitement entre femmes et hommes ainsi que les conditions de travail locales. Cette obligation ne supprime pas l'obligation de produire les attestations certifiant que l'adjudicataire et ses sous-traitants sont liés par la convention collective de travail de leur branche, applicable à Genève, respectivement les engagements signés auprès de l'OCIRT comme quoi ils respectent les usages de leur profession en vigueur à Genève.
2. Les procès-verbaux d'ouvertures des offres, indiquant notamment l'identité des soumissionnaires et le montant de leur offre, l'annonce des sous-traitants et les prestations pour lesquelles ils interviennent, seront soumises aux commissions paritaires ou, à défaut de conventions collectives étendues, aux organisations représentatives des employeurs et des travailleurs pour préavis. Ce préavis portera sur le respect par le soumissionnaire et ses sous-traitants de la législation en matière d'assurances sociales, de et des conditions de travail locales. En l'absence de réaction de la part des commissions paritaires ou, à défaut de conventions collectives étendues, des organisations représentatives des employeurs et des travailleurs dans un délai de dix jours, à compter de la soumission des offres, le préavis sera considéré comme positif. Dans le cadre de la procédure de préavis, les commissions paritaires ou, à défaut de conventions collectives étendues, les organisations représentatives des employeurs et des travailleurs pourront requérir des renseignements complémentaires sur les objets précités.
3. Après la conclusion du contrat, l'adjudicataire ne pourra faire appel à des sous-traitants, non indiqués au moment de la remise de son offre, que si et dans la mesure où il informera préalablement l'adjudicateur de quels sous-traitants il s'agit et pour quelles prestations ils interviennent. L'adjudicataire devra justifier de l'absence de mention du sous-traitant en question dans son offre initiale. La sous-traitance ne pourra devenir effective que moyennant l'accord écrit de l'adjudicateur. Au surplus, le ch. 1 2^{ème} et 3^{ème} phrases et le ch. 2 sont applicables.
4. Sauf accord contraire écrit de l'adjudicateur, et seulement dans la mesure où l'adjudicataire pourrait justifier de la nécessité de faire intervenir des sous-traitants qu'il aurait clairement identifié, l'adjudicataire interdira à tous ses sous-traitants de pratiquer à leur tour la sous-traitance. Il prendra toutes les mesures nécessaires de surveillance ou autres afin de garantir le respect de cette interdiction.
5. L'adjudicataire imposera contractuellement à ses sous-traitants de respecter toutes les prescriptions légales en matière d'assurances sociales et d'impôts, de protection des travailleurs, de formation professionnelle, d'égalité de traitement entre femmes et hommes ainsi que des conditions de travail locales prévues par les conventions collectives ou résultant des usages. Pendant toute la durée de l'exécution du contrat, l'adjudicataire prendra en outre toutes les mesures nécessaires de surveillance ou autres afin de garantir le respect de ces prescriptions et conditions de travail par ses sous-traitants.
6. Sur requête de l'adjudicateur, l'adjudicataire devra, en tout temps, établir que ses sous-traitants et lui-même sont à jour avec le paiement des salaires, des cotisations sociales, de toutes les prestations sociales en usage ainsi que de l'impôt à la source. L'adjudicataire aura les mêmes obligations envers les autorités que l'adjudicateur lui désignera.
7. Ces obligations de surveillance et d'information des ch. 5 et 6 incomberont personnellement à l'adjudicataire également en cas de sous-sous-traitance.
8. Pendant toute la durée de l'exécution du contrat, l'adjudicataire devra se soumettre aux contrôles paritaires des conditions de travail prévus par les conventions collectives de sa branche. A défaut de conventions collectives étendues, l'adjudicataire devra se soumettre aux contrôles des organisations représentatives des employeurs et des travailleurs ou imposés par la Ville de Genève. L'adjudicataire imposera contractuellement à ses sous-traitants cette obligation de se soumettre à des contrôles et prendra toutes les mesures nécessaires à l'égard de ses sous-traitants pour que ces contrôles puissent se dérouler correctement.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

9. Au cas où l'adjudicataire ne sera pas en mesure de satisfaire aux requêtes de l'adjudicateur ainsi que des organes paritaires ou des organisations représentatives des employeurs et des travailleurs sur la base des ch. 6 à 8, l'adjudicateur pourra exiger la remise de sûretés destinées à garantir le paiement des salaires et des charges sociales du personnel affecté à l'exécution du marché concerné, y compris le personnel des sous-traitants de tous les niveaux. Si l'adjudicataire n'est pas à même de fournir ces sûretés, l'adjudicateur pourra payer directement les créances précitées au moyen d'un fonds social, sous réserve de l'art. 6.2, 2^{ème} al. des conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-DCTI édition 2006. Les modalités d'utilisation et de financement du fond sont réglées dans un document annexe.
10. Dans tous les cas où il sera démontré que malgré toutes ces mesures décrites dans les alinéas précédents, un sous-traitant (de quelque niveau que ce soit) aura violé gravement ses obligations notamment en matière de protection des travailleurs et de formation professionnelle, de cotisations sociales ou d'impôt à la source, l'adjudicateur sera habilité à considérer qu'il s'agit d'un juste motif de révocation du marché attribué à l'adjudicataire et de résiliation du contrat correspondant. à moins que l'adjudicataire ne prouve qu'il a pris toutes les mesures commandées par les circonstances (notamment en matière de contrôles et de surveillance), tant lors de la conclusion du contrat, que durant toute l'exécution de celui-ci pour exclure qu'une violation grave des obligations précitées ne se produise.
11. En cas de dommage causé à des employés, des institutions sociales, notamment en matière de protection des travailleurs, de formation professionnelle, de conditions de travail, d'assurances sociales, ou à l'impôt à la source, ayant conduit à un paiement du fond social, l'adjudicataire se verra contraint de rembourser à l'adjudicateur l'intégralité des sommes avancées à moins qu'il ne prouve qu'il a pris toutes les mesures commandées par les circonstances (notamment en matière de contrôles et de surveillance), tant lors de la conclusion du contrat, que durant toute l'exécution de celui-ci pour exclure qu'un dommage se produise.
12. En cas de violation, intentionnelle ou par négligence, des obligations prévues par les alinéas précédents pendant la procédure d'adjudication ou l'exécution du contrat, une peine conventionnelle d'un montant allant jusqu'à 10% du prix final de l'offre pourra être exigée de l'adjudicataire ; le montant de la peine conventionnelle sera affecté au fonds social. L'adjudicataire et ses sous-traitants pourront en outre être exclus de tout nouveau marché de la Ville de Genève pour une durée maximale de cinq ans. Indépendamment de ces conséquences, l'adjudicateur dénoncera administrativement et pénalement l'adjudicataire et ses sous-traitants.
13. Le présent dispositif ne s'applique que dans le cadre des marchés publics ouverts par la Ville de Genève.

**CONVENTION POUR LE RENFORCEMENT DES CONTRÔLES DES
MARCHÉS PUBLICS DE LA VILLE DE GENÈVE**

entre

LA VILLE DE GENEVE, soit pour elle ...

et

LA COMMISSION PARITAIRE DU GROS ŒUVRE
LA COMMISSION PARITAIRE DES MÉTIERS DU BÂTIMENT DU SECOND ŒUVRE
LA CONFÉRENCE PARITAIRE DE LA MÉTALLURGIE DU BÂTIMENT

(ci- après : les Commissions paritaires)

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Préambule

La Ville de Genève et les organisations représentatives des employeurs et des travailleurs ont considéré qu'il était primordial, dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève, que les employeurs adjudicataires et leurs sous-traitants respectent la législation en matière d'assurances sociales, la législation relative à la protection des travailleurs et à la formation professionnelle, l'égalité de traitement entre femmes et hommes ainsi que les conditions de travail locales telles que prévues par les conventions collectives et les usages.

Elles ont admis que, pour atteindre ce but, il s'imposait notamment de faire preuve de diligence au moment du choix de l'adjudicataire, de limiter et contrôler la sous-traitance et d'effectuer des contrôles sérieux et réguliers pendant toute la durée de l'exécution du contrat tant auprès de l'adjudicataire, qu'auprès de ses sous-traitants.

Elles ont convenu que les Commissions paritaires, par la connaissance de leur branche et par leur expérience, étaient les organes les plus aptes pour effectuer ces contrôles.

Elles ont également convenu que les Commissions paritaires devaient disposer de moyens supplémentaires pour effectuer des contrôles réguliers dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève.

Au vu de ce qui précède, les parties au présent contrat de prestations conviennent de ce qui suit :

Art.1 Buts

Les buts de la présente convention pour le renforcement des contrôles des marchés publics de la Ville de Genève sont les suivants :

- 1.1 prévoir, dans le cadre des marchés publics, un renforcement des contrôles des marchés publics de la Ville de Genève grâce à un partenariat avec les Commissions paritaires en matière d'examen des offres et de contrôles pendant l'exécution du contrat s'agissant du respect de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail prévues par les conventions collectives ;
- 1.2 définir les modalités d'appréciation par les Commissions paritaires des offres au moment de leur ouverture sous l'angle du respect de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail locales telles que prévues par les conventions collectives et les usages ;
- 1.3 définir les modalités des contrôles pendant l'exécution des travaux de l'entreprise adjudicataire et de ses sous-traitants quant au respect de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail locales telles que prévues par les conventions collectives et les usages ;
- 1.4 fixer les principes d'indemnisation des Commissions paritaires pour les frais qu'entraîne pour elles, en sus de l'exécution habituelle des conventions collectives de travail, la procédure de préavis et les contrôles effectués dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève ;

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

- 1.5 définir les obligations des Commissions paritaires et de la Ville de Genève, afin d'assurer une action coordonnée en matière de surveillance des conditions de travail dans les marchés publics de la Ville de Genève, en particulier en cas de sous-traitance ;
- 1.6 définir les obligations de la Ville de Genève quant au financement du contrat de prestations.

Art. 2 Champ d'application

- 2.1 La présente convention s'applique dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève.
- 2.2 La présente convention s'applique dans le champ d'application des conventions collectives suivantes, telles qu'étendues par le Conseil fédéral ou le Conseil d'Etat :
 - CN du secteur principal de la construction (gros œuvre)
 - CCT des métiers du bâtiment du second œuvre
 - CCT de la métallurgie du bâtiment
 - CCT des parcs et jardins
- 2.3 En cas de vide conventionnel dans une ou plusieurs des branches visées à l'article 2.2, la présente convention reste applicable dans le champ d'application du dernier arrêté d'extension.

Art. 3 Renforcement du partenariat entre la Ville de Genève et les Commissions paritaires

- 3.1 Dans le champ d'application prévu à l'article 2, la Ville de Genève renforce ses contrôles via un mandat avec les Commissions paritaires en matière d'examen des offres et de contrôles pendant l'exécution du contrat s'agissant du respect de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail prévues par les conventions collectives ou à défaut par l'usage.
- 3.2 Ce mandat confirme que les Commissions paritaires, moyennant justification de leurs qualités, peuvent :
 - pénétrer dans tout lieu de travail pendant les heures de travail des personnes qui y sont employées ;
 - exiger les renseignements nécessaires des employeurs et des travailleurs, y compris s'agissant des rapports de sous-traitance ;
 - consulter et copier les documents nécessaires, y compris les contrats de sous-traitance conclus et les documents relatifs à l'exécution de ces contrats.
- 3.3 Au surplus, par ce mandat, la Ville délègue aux Commissions paritaires la capacité :
 - de faire stopper un chantier si des violations crasses des obligations légales ou des dispositions conventionnelles (ou des CCT) sont constatées ;

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

- 3.4 Pour les tâches effectuées en vertu de ce mandat, les membres des Commissions paritaires ainsi que les contrôleurs sont soumis au secret de fonction.
- 3.5 Le mandat tel que prévu aux articles 3.1, 3.2 et 3.3 ne supprime pas les compétences directes de la Ville de Genève en matière d'examen des offres et de contrôles pendant l'exécution du contrat mais vient s'y ajouter.

Art. 4 Modalités de la procédure de préavis

- 4.1 La Ville de Genève communique aux Commissions paritaires pour préavis, dans un délai de deux semaines maximum, les procès-verbaux d'ouverture des offres, indiquant notamment l'identité des soumissionnaires et le montant de leur offre, l'annonce des sous-traitants et les prestations pour lesquelles ces derniers interviennent.
- 4.2 Le préavis des Commissions paritaires porte sur le respect par le soumissionnaire et ses sous-traitants de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail prévue par les CCT, à défaut, par les usages.
- 4.3 Les Commissions paritaires doivent transmettre leur préavis à la Ville de Genève dans un délai de 10 jours dès la communication prévue au ch 4.1.
- 4.4 Pour établir les préavis, cas échéant, les Commissions paritaires tiennent un registre des entreprises indiquant notamment, pour chaque entreprise contrôlée, la date du contrôle effectué, le type et le résultat de celui-ci. Ce registre est alors accessible à la Ville de Genève et à toute entreprise qui entend sous-traiter des travaux dans le cadre des marchés publics de la Ville de Genève.
- 4.5 Dans la procédure de préavis, les Commissions paritaires peuvent demander des renseignements complémentaires aux entreprises concernées ainsi qu'aux organisations représentatives des employeurs et des travailleurs de la branche.

Art. 5 Modalités des contrôles de l'entreprise adjudicataire et de ses sous-traitants pendant l'exécution du contrat

- 5.1 Pendant l'exécution du contrat, les Commissions paritaires contrôlent le respect par l'adjudicataire et ses sous-traitants de la législation en matière d'assurances sociales, ainsi que des conditions de travail prévues par les conventions collectives nationales et locales.
- 5.2 La Ville de Genève communique aux Commissions paritaires le nom des entreprises auxquelles des marchés publics ont été adjugés, avec des indications précises quant aux travaux adjugés et à la période d'exécution des travaux. La communication comprend la liste complète des sous-traitants et les prestations pour lesquelles ils interviennent.
- 5.3 Les Commissions paritaires définissent les besoins et les modalités en matière de contrôle en tenant compte notamment de l'importance du marché. L'ensemble des contrôles effectués est répertorié et la Ville de Genève en est informée.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

- 5.4 Les Commissions paritaires informent immédiatement la Ville de Genève en cas de refus d'un adjudicataire ou d'un sous-traitant de se soumettre aux contrôles ou de satisfaire à ses requêtes ou en cas de présence sur le chantier d'un sous-traitant non annoncé en vue de l'application par la Ville de l'article 35 RMP.
- 5.5 Pour chaque contrôle débouchant sur un constat d'infractions supposées les Commissions paritaires établissent un rapport à l'attention de la Ville de Genève mentionnant la date du contrôle effectué et le résultat de celui-ci quant aux objets figurant à l'article 5.1.
- 5.6 Les Commissions paritaires réclament aux entreprises adjudicataires et à leurs sous-traitants en infraction avec les conventions collectives contrôlées les peines conventionnelles prévues par ces conventions. Elles en informent la Ville de Genève.
- 5.7 Les Commissions paritaires dénoncent aux autorités administratives les infractions constatées relevant de leur compétence. Elles communiquent copie de la dénonciation à la Ville de Genève.
- 5.8 Les Commissions paritaires, en vertu de la délégation de compétence de l'article 3.3, peuvent donner l'ordre de stopper un chantier en cas de violation crasse et manifeste des dispositions légales en vigueur ou des dispositions conventionnelles (ou des CCT). Dans un tel cas de figure, la Ville de Genève est informée immédiatement. La Ville de Genève informe les Commissions paritaires des mesures et sanctions prises en vertu de la réglementation sur les marchés publics, ou de dispositions contractuelles spécifiques, à l'encontre des entreprises adjudicataires en infraction.

Art. 6 Rapport annuel consolidé

En plus des préavis prévus à l'article 4.2 et des rapports spécifiques concernant les entreprises contrôlées prévus à l'article 5.4, les Commissions paritaires établissent, à l'attention de la Ville de Genève, un rapport annuel consolidé qui porte sur l'ensemble des activités de contrôle effectuées dans le cadre du présent contrat de prestations. Ce rapport doit être communiqué à la Ville de Genève au plus tard le 31 janvier de l'année suivante.

Art. 7 Indemnisation des Commissions paritaires

- 7.1 La Ville de Genève indemnise les Commissions paritaires sur une base forfaitaire pour les tâches qu'elles doivent assumer en vertu du présent contrat de prestations. Un montant annuel de CHF 300'000 est prévu à cet effet, payable par acomptes trimestriels.
- 7.2 Le financement de ce montant est soumis à l'adoption du budget de la Ville de Genève par le Conseil municipal.

Art. 8 Obligation de respecter le secret

Les parties sont tenues de prendre les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité des informations couvertes par le secret des affaires et le respect de la sphère privée.

Art. 9 Durée et modification

- 9.1 Le présent contrat de prestations prend effet le ...

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

- 9.2 Il est conclu pour une durée initiale arrivant à échéance le 31 décembre 2016. Il est ensuite reconduit tacitement d'année en année, sauf résiliation écrite par l'une des parties moyennant un préavis de six mois pour la fin d'une année.
- 9.3 Les parties se réunissent au moins une fois par année pour procéder au bilan et à l'évaluation de la période écoulée, s'informer réciproquement des éventuelles difficultés rencontrées dans l'exécution du contrat de prestations et en proposer d'éventuelles adaptations, notamment s'agissant du montant de l'indemnisation prévue à l'article 7.
- 9.4 Le présent contrat de prestations peut être modifié en tout temps avec l'accord des deux parties. Les modifications doivent faire l'objet d'un avenant en la forme écrite.

Art. 10 Droit applicable et litiges

- 10.1 Le présent contrat de prestations est soumis au droit public.
- 10.2 En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher, dans la mesure du possible, une solution négociée.
- 10.3 En cas d'échec des négociations, la Chambre administrative peut être saisie par l'une des parties par voie d'action au sens de l'article 132 al. 3 de la loi d'organisation judiciaire.

Signé à Genève, en deux exemplaires, le ...

Règlement du fonds social

Art.1 But

Le fonds social, créé par la Ville de Genève, a pour but de garantir à tous les travailleurs employés par des entreprises adjudicataires de marchés publics de la Ville de Genève ou par leurs sous-traitants le respect effectif et immédiat des conditions de travail prévues par la loi et les conventions collectives, en cas de manquement de leurs employeurs à leurs obligations.

Art.2 Financement

- 2.1 Le fonds social est financé par la Ville de Genève qui lui attribue un montant initial de CHF 300'000.
- 2.2 Les montants récupérés auprès des employeurs, des entreprises générales et de la caisse cantonale de chômage suite aux cessions de créances des demandeurs de prestations ou aux remboursements effectués par ces derniers sont attribués au fonds social.
- 2.3 Le montant des peines conventionnelles prévues par les contrats d'entreprise en cas de violation des conditions de travail est également attribué au fonds social.

Art.3 Gestion

Le fonds social est géré par une commission de gestion tripartite composée de deux représentants de la Ville de Genève, de deux représentants des organisations d'employeurs et de deux représentants des organisations de travailleurs. Pour traiter des demandes de prestations, la commission de gestion siège dans la composition d'un représentant de la Ville de Genève, d'un représentant des organisations d'employeurs et d'un représentant des organisations de travailleurs.

Art.4 Durée

Le fonds social est créé pour une durée indéterminée.

Art.5 Prestations

5.1 Ayants droit

Peut faire une demande de prestations, tout travailleur occupé par une entreprise adjudicataire d'un marché public de la Ville de Genève ou par un de ses sous-traitants.

N'ont pas la qualité d'ayant droit les travailleurs exerçant une fonction dirigeante élevée.

5.2 Prestations du fonds social

Le fonds social verse aux ayants droits, selon les modalités prévues à l'article 6, des avances correspondant au montant net de leurs créances à l'égard de leur employeur pour leur travail effectué au service de ce dernier dans le cadre du marché public adjugé.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Les prestations du fonds social sont subsidiaires par rapport aux prestations d'insolvabilité prévues par les articles 51 ss de la loi fédérale sur l'assurance-chômage (LACI).

Art.6 Procédure

6.1 Conditions de l'intervention du fonds social

Le fonds social ne peut intervenir qu'après dépôt par l'ayant droit d'une requête en conciliation à l'encontre de son employeur devant le Tribunal des prud'hommes.

6.2 Demande de prestations

La demande de prestations doit être déposée au moyen d'un formulaire mis à disposition par la commission de gestion du fonds social. Doivent être joints à la demande de prestations la requête de conciliation déposée au Tribunal des prud'hommes ainsi que tous les justificatifs disponibles (contrat de travail, fiches de salaire, renseignements sur la sous-traitance, etc.).

6.3 Délai pour de dépôt de la demande

La demande de prestations doit être déposée au plus tard trois mois après l'échéance des créances impayées pour lesquelles une avance est réclamée.

Dans des cas de rigueur exceptionnels, la commission de gestion du fonds social peut entrer en matière sur une demande de prestations déposée après l'échéance de ce délai.

6.4 Instruction de la demande

Dès réception de la demande, celle-ci est transmise à l'employeur, à l'entrepreneur général et, le cas échéant, à d'autres tiers concernés, pour détermination.

La commission de gestion peut entendre ces personnes.

Sur la base des éléments recueillis, la commission de gestion statue sur le bien-fondé de la demande dans un délai d'un mois.

6.5 Avance immédiate de prestations

Si la créance à l'égard de l'employeur pour laquelle une avance est réclamée apparaît fondée, le fonds social verse immédiatement au travailleur une avance correspondant au 75% du montant net de sa créance.

Cette avance intervient moyennant un engagement écrit du travailleur stipulant que dès que son droit aura été dûment constaté par décision ou jugement définitif et exécutoire, il cédera à la Ville de Genève, à concurrence du montant correspondant, sa créance constatée dans ledit jugement ou décision. Cela concerne des créances à l'encontre de son employeur, des prétentions à l'égard de la caisse cantonale de chômage en paiement de l'indemnité d'insolvabilité au sens des articles 51 ss LACI et, le cas échéant, des créances à l'encontre d'autres entreprises fondées sur l'article 5 de la loi sur les travailleurs détachés. Le travailleur doit également s'engager à rembourser à la Ville de Genève les montants reçus directement de son employeur, de la caisse cantonale de chômage ou d'autres entreprises.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

6.6 Avance complémentaire de prestations

Si le travailleur obtient définitivement gain de cause dans la procédure à l'encontre de son employeur, le fonds social verse la différence entre le montant auquel l'employeur a été condamné dans le jugement (montant net, intérêts moratoires compris) et l'avance versée en vertu de l'article 6.5.

Cette avance est payée une fois que la cession de créances prévue à l'article 6.5 est intervenue.

Art.7 Charges sociales et impôts à la source

Le paiement des charges sociales et de l'impôt est de la seule responsabilité de l'employeur. La Ville de Genève n'a aucune obligation à cet égard en cas d'intervention du fonds social.

Art. 8 Devoir de diligence

- 8.1 La personne qui a obtenu une avance immédiate de prestations de 75% est tenue de poursuivre, avec diligence, la procédure initiée à l'encontre de son employeur devant le Tribunal des prud'hommes et, le cas échéant, de sauvegarder ses droits à l'égard de l'entreprise principale et de la caisse cantonale de chômage.
- 8.2 Elle est tenue d'informer immédiatement la commission de gestion du fonds de tout changement d'adresse et/ou d'employeur ainsi que de tout versement reçu de son employeur ou de tiers correspondant aux créances pour lesquelles elle a bénéficié d'avances. Elle doit en outre donner suite à toute demande de renseignements de la commission de gestion.

Art.9 Restitution des prestations touchées

- 9.1 En cas de violation du devoir de diligence prévu à l'article 8, la restitution des avances touchées est exigée.
- 9.2 Les avances touchées doivent également être partiellement ou totalement restituées s'il s'avère, au terme de la procédure à l'encontre de l'employeur, que la prétenion était partiellement ou totalement infondée. Dans ce cas, il est toutefois renoncé à la demande de restitution lorsque l'intéressé était de bonne foi et que la restitution le mettrait dans une situation difficile.
- 9.3 Le droit de demander la restitution s'éteint six mois après le moment où la commission de gestion a eu connaissance du fait justifiant la restitution, mais au plus tard trois ans après le versement de l'avance. Si l'avance a été touchée du fait d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant.

Art.10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département en charge de la surveillance des communes.

Préconsultation

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Mesdames et Messieurs, c'est un très joli projet que le Conseil administratif défend ce soir devant vous; c'est un projet très important qui répond, nous le pensons, à une partie des questions légitimes qui se posent depuis de nombreuses années dans le canton de Genève en lien avec le principe de la responsabilité solidaire des marchés publics.

De quoi parlons-nous exactement? En Ville de Genève, on attribue chaque année à peu près pour 100 millions de francs de marchés publics. Le risque, avec les marchés publics, et vous le voyez en le lisant malheureusement de manière régulière dans la presse, c'est un risque de non-respect des conventions collectives de travail (CCT) et de sous-enchère, avec des cas flagrants de dumping salarial, à savoir des personnes qui, sur des chantiers, travaillent pour des salaires qui ne correspondent absolument pas aux niveaux que prônent les CCT.

Que peut faire une collectivité publique? La première chose, lorsqu'une collectivité publique comme la nôtre octroie annuellement un montant arrondi de 100 millions de francs, c'est d'aller discuter avec les partenaires sociaux, ce que nous avons fait. Nos discussions ont abouti et nous avons vraiment eu le temps d'explorer la matière, puisque nous avons négocié à peu près deux ans et demi sur ce sujet, avec la volonté que la collectivité publique communale, la Ville de Genève, soit, en matière de marchés publics, une actrice exemplaire.

Concrètement, la proposition du Conseil administratif, c'est trois points. Le premier point, c'est une clause contractuelle que nous allons désormais inclure dans tous les contrats de marchés publics de la Ville de Genève, une clause contractuelle qui vise à limiter les cas de sous-traitance et à encadrer la sous-traitance.

Au-delà de cette clause contractuelle se pose la question du contrôle. C'est le deuxième point. La proposition du Conseil administratif telle que négociée avec les partenaires sociaux, en l'occurrence l'Union des associations patronales genevoises (UAPG) et la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), c'est, en termes de contrôle du marché du travail sur les chantiers de la Ville de Genève, de donner un mandat, un contrat de prestations, à hauteur de 300 000 francs – c'est le chiffre qui a été proposé par les partenaires sociaux – aux commissions paritaires genevoises, actives à la fois dans le gros et le second œuvre, mais également dans la métallurgie du bâtiment et les parcs et jardins.

Ces commissions paritaires auront désormais un double rôle: celui de se pencher sur les marchés publics et les adjudications de la Ville de Genève pour s'assurer que nos adjudicataires sont des entreprises responsables; leur rôle principal, avec le mandat que nous vous proposons à hauteur de 300 000 francs, sera d'aller sur les chantiers de la Ville de Genève et de s'assurer que les contrats

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

signés entre la Ville de Genève et les entreprises du gros et du second œuvre, les parcs et jardins respectent bien les clauses que nous avons fixées.

Troisième point. La dernière des propositions du Conseil administratif, c'est la création d'un fonds social, là aussi doté à hauteur de 300 000 francs. A quoi devrait servir le fonds social? Lorsqu'une entreprise indélicately lèse financièrement ses collaboratrices et collaborateurs ou ne paie pas leurs salaires, c'est la Ville qui subroge l'entreprise. La créance du travailleur est cédée à la Ville et c'est la Ville, avec le travailleur, qui va devant le Tribunal des prud'hommes pour récupérer auprès de l'entreprise la somme qui aurait dû être versée.

Ce fonds devrait s'autoalimenter et même dépasser progressivement la somme de 300 000 francs s'il y a des cas d'infractions, parce que, au-delà de la restitution par les tribunaux des montants dus aux travailleurs, il y aura également le montant des amendes.

Nous aurons donc à la fois une clause contractuelle qui engage la Ville, avec un contrôle par les commissions paritaires des chantiers de la Ville de Genève, mais également la création d'un fonds social – et l'Etat a beaucoup parlé d'un tel fonds s'agissant de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) – qui permettrait de subroger l'entreprise indélicately. Au niveau de la Ville de Genève, nous serions la première collectivité publique suisse à mettre en œuvre le principe de la responsabilité solidaire tel qu'il a été voulu et voté par les Chambres fédérales.

En conclusion, et notamment pour faire écho aux discussions et débats qui ont agité la Suisse lors de l'initiative acceptée par le peuple le 9 février dernier autour de l'immigration massive, de la peur de la sous-traitance et du dumping salarial, il s'agit là d'une réponse très concrète. Les collectivités publiques ont une marge de manœuvre, même si elle est restreinte, ont une marge de manœuvre. Elles peuvent, sur leurs chantiers, être exemplaires, faire respecter les CTT et contrôler *in situ* que les conditions posées sont remplies. Lorsqu'une entreprise indélicately ne remplit pas ses obligations à l'égard de ses salariés – cela arrive parfois dans le canton de Genève – les collectivités publiques peuvent la subroger et aller devant les instances judiciaires ad hoc, en l'occurrence les prud'hommes.

Cette proposition intéresse d'autres collectivités publiques, notamment les fondations de droit public du Canton qui souhaitent à leur tour la mettre en œuvre, ce dont le Conseil administratif se réjouit. Au-delà des fondations de droit public, on pense bien évidemment que le Canton devrait être intéressé à ce dispositif, et que toutes les structures qui sont financées par des deniers publics, on peut penser aux régies – Transports publics genevois, Services industriels de Genève, grandes structures comme Palexpo, Hospice général, Hôpitaux universitaires de Genève – qui pourraient aussi récupérer le travail qui a été fait par la Ville de Genève. Cela donnerait, dans le cadre du canton de Genève, une réponse concrète aux craintes

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

légitimes des Genevoises et des Genevois s'agissant du dumping salarial et de la sous-enchère salariale.

Je vous remercie de votre attention et j'espère que vous ferez très bon accueil à cette proposition concrète du Conseil administratif.

Le président. Merci, Madame la maire. Je fais voter maintenant l'entrée en matière en vous rappelant aussi que le débat qui suivra, pour autant que l'entrée en matière soit acceptée, est un débat accéléré.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition est acceptée par 54 oui contre 1 non (1 abstention).

M^{me} Marie Barbey (DC). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Parti démocrate-chrétien salue l'objectif qui est poursuivi aujourd'hui par la Ville et les partenaires sociaux, qui consiste à garantir que les adjudicataires et leurs sous-traitants respectent la législation en vigueur en matière d'assurances sociales, d'égalité hommes-femmes ou encore de protection des salaires et des travailleurs.

Nous sommes convaincus qu'il faut lutter contre les effets pervers des marchés publics; nous sommes convaincus que les moutons noirs de la profession, qui ternissent l'image des professionnels dont la plupart font leur travail avec grande rigueur et honnêteté, doivent être dénoncés et que les abus doivent être sanctionnés.

Nous saluons également le fait que la Ville démontre avec cette proposition à quel point le partenariat social est précieux pour notre économie, puisqu'il permet d'arriver à des solutions sur mesure. Je crois qu'il n'est pas inutile de le rappeler, à l'aube d'une votation sur le salaire minimal qui va précisément mettre à mal ce partenariat social et le dialogue entre les patrons et les syndicats.

Le Parti démocrate-chrétien a néanmoins deux réserves. La première, c'est que nous sommes très attentifs à ne pas créer de doublons entre Canton et commune. Or, là, nous avons, je ne vous le cacherai pas, quelques interrogations à ce sujet. Est-ce bien à la Ville d'endosser ce rôle à l'heure où le Conseil d'Etat a annoncé récemment qu'il souhaitait renforcer les sanctions et les contrôles?

Lorsqu'on nous dit, dans cette proposition, que la Ville a négocié pendant deux ans, là aussi nous émettons une certaine réserve. C'est très bien, mais elle a négocié qu'elle paierait tout, finalement: elle paiera les 300 000 francs du fonds et elle paiera les 300 000 francs pour les deux mandats de surveillants. Est-ce à la Ville de payer la totalité des montants qui seront engagés? Nous nous réjouis-

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

sons en tout cas d'en discuter au sein de la commission des finances afin d'avoir quelques explications sur ces deux points.

Voilà en quelques mots la position du Parti démocrate-chrétien; nous saluons l'objectif, mais nous avons quelques réserves sur les modalités de sa mise en œuvre.

M^{me} Catherine Thobellem (Ve). Chers collègues, je ne serai peut-être pas aussi nuancée que M^{me} Barbey – vous transmettez, Monsieur le président.

Que demande la proposition du Conseil administratif en substance? La magistrate l'a déjà bien précisé: la création d'un fonds pour pallier les manquements des sous-traitants indéclicats, un transfert de compétences et la création de nouvelles compétences auprès de la commission paritaire des métiers. Pourquoi? Pour mieux protéger les travailleurs, notamment avec la création de ce fonds, selon le Conseil administratif. Une telle mesure, Mesdames et Messieurs, permettrait aux entrepreneurs de se désresponsabiliser face à leurs obligations et inciterait davantage les sous-traitants à ne pas respecter l'application des CCT, puisque la Ville se substituerait à ces derniers.

Nous sommes étonnés de cette proposition, qui ne va pas vraiment dans le sens de la protection des travailleurs, si chère aux Verts. (*Remarque.*) Les Verts défendent toujours et avec ferveur l'amélioration de leurs conditions salariales. Ce projet, qui se dit ambitieux, ne l'est pas, Madame la magistrate. Il risque de produire l'effet inverse. Il risque de nuire au respect des CCT et de provoquer le dumping salarial, puisque la Ville paierait la différence. Toutes les institutions publiques ont l'obligation de prendre les mesures nécessaires pour s'assurer auprès de leurs contractants et de leurs sous-traitants du respect des CCT. Pour ce faire, d'autres outils très efficaces existent.

On peut légitimement se poser des questions. Pourquoi la Ville souhaite-t-elle ajouter maintenant des clauses sur les conditions de participation préconisées depuis dix ans, Mesdames et Messieurs, et déléguer, par exemple, l'identification des soumissionnaires à la commission paritaire des métiers? Cela signifie-t-il que le Conseil administratif estime que les services de la Ville n'ont pas les compétences nécessaires pour définir si un prestataire est apte à soumissionner ou qu'il n'existe pas, je cite, de «contrôles sérieux» actuellement? Mais alors, expliquez-nous ce que vous faites depuis tout ce temps!

Toutefois, nous saluons la volonté de mettre en place des contrôles directement sur les chantiers effectués par les inspecteurs de la commission paritaire des métiers pendant la durée des contrats. Néanmoins, pour toutes les autres prestations, nous sommes convaincus que les compétences existent dans les services de

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

la Ville et qu'il s'agit de les renforcer. C'est pourquoi nous estimons que le coût pour les deux mandats est disproportionné et que le Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics est inapproprié.

Cela dit, nous nous réjouissons de travailler sur cette proposition et nous demandons son renvoi à la commission des travaux et des constructions, afin de réévaluer les besoins dans ce domaine de compétence... (*Remarque.*) Qu'est-ce que j'ai dit? Commission des travaux et des constructions, c'est ce qui a été décidé au caucus, désolée!

Des voix. Non! Non!

M^{me} Catherine Thobellem. Je vous remercie.

M^{me} Laurence Fehlmann Rielle (S). Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, les socialistes se réjouissent beaucoup de ce projet et saluent cette heureuse initiative du Conseil administratif, qui témoigne de sa volonté d'aller de l'avant pour contrôler que les marchés publics octroyés par la Ville soient réellement conformes à la législation et aux CCT. En d'autres termes, il est urgent de lutter contre la sous-enchère salariale, qui est très souvent dénoncée de part et d'autre, mais peu souvent suivie d'éléments concrets. Ce projet tente d'y remédier et c'est une heureuse initiative de la part de la Ville.

C'est le sens de la clause contractuelle que la Ville entend introduire, puisque, M^{me} Salerno l'a dit mieux que moi, il s'agit d'encadrer et surtout de limiter les possibilités de sous-traitance – on a vu tous les abus qui pouvaient en découler – ainsi que d'augmenter la capacité de contrôle par le biais des commissions paritaires.

Un aspect central de cette proposition, c'est bien le fonds de responsabilité sociale. Contrairement aux Verts, nous pensons qu'il s'agit d'une excellente initiative, dans la mesure où il ne s'agit pas de se substituer aux patrons défaillants, mais d'anticiper les problèmes, pour que les travailleurs qui subissent les préjudices liés à des entreprises indélicates puissent plus rapidement couvrir leurs besoins, quand on sait la longueur des procédures. Il est clair que la Ville devra ensuite se retourner contre les patrons ou les entreprises qui n'auront pas rempli leurs obligations, mais au moins c'est une protection supplémentaire des travailleurs. En plus, cela permet aussi d'empêcher ces entreprises indélicates de s'en laver les mains et de se défaire de leurs responsabilités sur des sous-traitants éventuels.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Nous saluons aussi le partenariat social qui a été introduit, puisque la Ville s'est tournée à la fois vers les patrons genevois, représentés par l'UAPG, et vers les syndicats, représentés par la CGAS, qui depuis longtemps condamnent cette sous-enchère salariale. Si davantage de collectivités publiques et de représentants du patronat avaient pris des mesures plus concrètes, peut-être que l'issue de l'initiative contre l'immigration de masse, qui met la Suisse dans une position plus que difficile, aurait été différente.

Enfin, pour revenir sur l'argument concernant l'initiative sur les salaires minimaux, je ne vois pas en quoi elle mettra en difficulté le partenariat social, puisqu'on a vu qu'un certain nombre d'entreprises l'ont anticipée en proposant des salaires plus importants. Cela pour dire que, de temps en temps, les initiatives ont d'heureux effets.

D'ores et déjà, nous nous réjouissons beaucoup d'étudier cette proposition à la commission des finances – et non à la commission des travaux et des constructions, comme il a été dit – pour une analyse approfondie. Je vous remercie. (*Applaudissements.*)

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, effectivement, c'est une bonne proposition. Je pense qu'il y a quelque chose à faire sur ce terrain-là, parce que c'est extrêmement difficile aujourd'hui – enfin, ça ne date pas d'aujourd'hui, mais on le constate aujourd'hui.

Tous les acteurs publics qui commandent des travaux rencontrent des difficultés, que ce soit la Ville, l'Etat ou la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) – on en parlait tout à l'heure, sur d'autres aspects, mais c'est la même chose, ils sont soumis aux règles de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) – l'Etat avec le CEVA à travers le partenariat avec l'Etat et les Chemins de fer fédéraux (CFF). Il y a des difficultés, parce qu'il ne suffit pas de conclure des contrats avec des adjudicataires. On peut mettre tout ce qu'on veut dedans; on a maintenant des contrats qui font bientôt 40 pages, et malheureusement on n'arrive pas à tout régler. On s'aperçoit, quand on est sur le terrain – et on vient encore de le constater tout récemment à la FVGLS – que, pour un certain nombre d'adjudications, tout n'est pas tout à fait simple, et les AIMP ne nous facilitent pas la tâche.

Sur ce terrain-là, je pense qu'il y a un certain nombre de choses à modifier et qu'il faudra prendre son bâton de pèlerin. C'est un travail qui se fait, puisque c'est un accord intercantonal mais, même si les AIMP étaient modifiés, nous devons faire en sorte que la loi soit respectée. M^{me} Salerno nous disait tout à l'heure qu'il faut lutter contre le dumping salarial, mais nous voyons plus large: il faut lutter contre le dumping tout court, qui va induire au bout de la course un dumping salarial.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

Il n'est pas admissible que les collectivités publiques, que ce soit la Ville, l'Etat, le CEVA, les CFF ou d'autres, commandent des travaux pour des centaines de millions, voire des milliards – parce que, en ce qui concerne le CEVA, ce sont des milliards – et que tout cela, au bout du compte, échappe aux entreprises genevoises et suisses, pour l'essentiel, en tout cas en ce qui concerne les gros travaux. Quand on construit des immeubles, évidemment, des offres nous viennent d'un peu partout, d'entreprises qui prétendent qu'elles vont fournir le matériel, puis finalement cela provient d'assez loin – n'est-ce pas, Monsieur Gisselbaek? Enfin, on ne va pas citer le cas, en l'occurrence, puisqu'on y est confronté à la FVGLS. Au bout de la course on a la sous-traitance – jusqu'à quatre sous-traitants – et à quoi cela aboutit-il, finalement? Cela aboutit à porter préjudice aux entreprises locales et, évidemment, aux salaires.

Nous, nous sommes parfaitement d'accord de lutter contre cela, vous l'imaginez bien, c'est tout à fait dans notre programme, et nous pensons qu'il faut trouver des instruments pour ce faire. D'ailleurs, je crois que les CFF et l'Etat, dans le cadre du CEVA, vont créer un fonds d'un demi-million de francs, selon le même principe, et l'Etat, en accord avec les associations syndicales et patronales, est aussi en train de mettre sur pied ce type de fonds.

C'est une bonne idée, parce qu'il faut essayer de cadrer au mieux toute cette problématique des travaux. Les entreprises trouvent toutes sortes d'astuces pour essayer d'obtenir les travaux. C'est humain, c'est compréhensible, c'est le capitalisme pur et dur... Malheureusement, souvent, c'est le moins-disant qui l'emporte, alors que cela ne correspond pas toujours à la réalité économique. On va peut-être économiser un petit peu en théorie sur le total global, mais on va provoquer de tels dégâts sociaux ou faire subir de tels dommages aux entreprises locales, qui vont devoir fermer parce qu'elles n'arriveront plus à décrocher les travaux, que cela n'est pas acceptable!

Il faut donc faire quelque chose et je salue la Ville, qui est un peu précurseur en la matière. L'Etat et les CFF, dans le cadre du projet CEVA, sont en train de mettre sur pied ce type de fonds, si ce n'est pas déjà fait. Je pense que cette proposition est une bonne idée et qu'il faut évidemment la renvoyer à la commission des finances, et non à celle des travaux et des constructions. Ce n'est pas un problème de travaux, au sens où on ne va pas réparer les bancs ou serrer les boulons, mais de procédure pour les adjudications; c'est évidemment la commission des finances qui est concernée.

C'est donc avec joie et bonheur que nous accueillons cette proposition et que nous vous proposons de la renvoyer à la commission des finances pour étude, de façon à revenir le plus rapidement possible devant ce plénum. D'abord, il faut qu'on ait les bonnes explications sur le mécanisme, parce que ce n'est pas tout à fait simple quand même... Le décrire et le mettre dans un projet, c'est une chose; l'appliquer sur le terrain, c'est un tout petit peu plus compliqué, mais je pense

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

qu'on obtiendra les bonnes réponses. Il s'agira ensuite de revenir le plus rapidement possible devant ce Conseil avec un rapport de la commission des finances, ce dont je vous remercie d'avance. J'ai dit!

M. Denis Menoud (HP). Depuis quelques minutes, nous entendons les jérémiades habituelles... Ce projet est typiquement un projet socialiste, voyez-vous... C'est SOS Croix-Rouge, service après-vente des bilatérales. On accepte les bilatérales et puis, après, on se dit: «Ah mais, peut-être que... les travailleurs, ça existe!» D'un coup, j'entends les Verts qui parlent des travailleurs! Ah, enfin! Il ne faut pas désespérer! Après deux ans, presque deux ans et demi, on entend que les travailleurs existent, que c'est une réalité.

Vous lancez ce SOS Croix-Rouge: vite, sauvons nos entreprises! Vous ne vous en êtes jamais préoccupés, avant! C'est typique d'un projet socialiste où on vote des trucs la tête dans le sac; on accepte les bilatérales et puis après – après! – on se dit: «Ah mais, on n'y avait pas pensé.» Eh bien, c'est bête, tout ça!

Alors, malheureusement, ce projet, c'est un mauvais projet, mais c'est un projet indispensable. Indispensable de par votre incurie. Vous ne voulez pas reconnaître les méfaits de la mondialisation. Vous ne voulez pas reconnaître les méfaits des bilatérales. Vous ne voulez pas reconnaître les méfaits de la déflation européenne, notamment sur les salaires. Vous n'avez pas reconnu les méfaits d'un patronat vil et exploiteur. (*Exclamations.*) Ça ne vous intéresse pas. Et, tout d'un coup, vous arrivez parce que quelques bracaillons des syndicats patronaux perdent des marchés, eux qui avaient déjà une brouette, trois pioches et deux Roumains et pensaient pouvoir rivaliser. C'est de la foutaise, Mesdames et Messieurs. Ne rêvons pas!

Quand j'entends cette haute responsable du Parti démocrate-chrétien venir larmoyer – comme d'habitude, c'est la marque de fabrique chez eux (*protestations*) – pour nous dire: «Ah oui, c'est affreux, ce qui se passe...» Vous avez fait quoi? Vous n'avez rien fait, vous avez laissé faire, vous avez voté les bilatérales, vous avez soutenu les bilatérales, vous avez vendu les travailleurs suisses et étrangers de notre pays sur l'autel de la mondialisation! Et, aujourd'hui, évidemment, on se rend compte qu'il y a de graves problèmes.

M. Jean-Charles Lathion (DC). Ça ne va pas?

M. Denis Menoud. Oui, ça va très bien, Monsieur Lathion! Effectivement, quand j'entends aujourd'hui qu'on engage sur des chantiers publics des travailleurs polonais ou roumains à 3 euros l'heure (*protestations*), sous prétexte que

ce sont des travailleurs détachés... Ah, vous ne le saviez pas, avant? Vous avez cru les bobards du Conseil fédéral, qui vous a parlé des mesures d'accompagnement? Ils n'ont rien fait pendant cinq ans! Rien, rien, rien fait et, tout d'un coup, à la veille du 9 février, ils se disent: «Ah oui, peut-être qu'ils n'ont pas droit aux assurances sociales... peut-être qu'il aurait fallu se poser la question avant...» Non mais, attendez, vous rigolez, ou bien? Mais de qui vous moquez-vous? C'est extraordinaire de voir l'UMPS, comme on dit en France, la sainte alliance entre l'Entente et la gauche – excepté peut-être Ensemble à gauche, qui est différent...

Dans ce projet, qu'est-ce qu'il faut retenir? C'est bien beau d'aller mettre des flicailons sur les chantiers, mais d'abord, c'est le rôle de l'Etat. Normalement, c'est le rôle de l'Etat partenaire. Enfin, il n'y a plus la commission trilatérale, ça s'appelait comme ça, je crois (*remarques*) ou tripartite... C'est à eux d'aller contrôler sur les chantiers et de mettre des amendes, de mettre les mauvais patrons en taule! C'est inacceptable, Mesdames et Messieurs, qu'on puisse exploiter des gens à 3 euros l'heure sous prétexte que ce sont des travailleurs détachés. Parce que le travailleur suisse – suisse ou étranger, c'est la même chose – qui vit en Suisse, qui doit payer son loyer et ses assurances, ne peut pas rivaliser.

Evidemment, maintenant on voit que tous ces bracaillons genevois sont aujourd'hui en train de pleurnicher et de dire: «Oui, mais vous comprenez, on se rend compte qu'on s'est fait avoir...» Il fallait réfléchir avant! Il faut avoir deux sous de jugeote, Mesdames et Messieurs, surtout dans les rangs du Parti démocrate-chrétien. (*Remarques.*) On connaît le Parti démocrate-chrétien: c'est blanc, le lendemain c'est noir, et puis on nous fait le coup de l'équilibre! On connaît la chanson! Bon, écoutez, maintenant vous avez deux saints, fichez-nous la paix! (*Exclamations.*)

Monsieur le président, il est indispensable que la Ville de Genève attrape les entreprises, fussent-elles de grosses entreprises, les Implenla et compagnie, qui sous-traient à des tarifs scandaleux, pas seulement pour les salaires, les assurances aussi: les employés n'ont aucune assurance accidents; les assurances maladie, ce n'est rien du tout. On revient au XIX^e siècle! C'est *Germinal* que vous nous proposez! C'est ça, la mondialisation: c'est *Germinal* en dix fois pire! (*Exclamations et remarques.*)

Monsieur le président, il faudrait suggérer au Conseil administratif, avec ses bonnes propositions pleurnichardes, s'il veut sauver ce qui peut encore être sauvé, que ces patrons soient interdits de travail, interdits de mandats pour la Ville de Genève! Merci! (*Applaudissements éparés.*)

M. Eric Bertinat (UDC). Chers collègues, je souscris en grande partie à ce que vient de dire notre collègue Menoud. C'est vrai que le Parti socialiste vient en aval des problèmes. S'il y a sous-enchère salariale, s'il y a des travailleurs

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

détachés et, parmi eux, certains qui sont véritablement exploités, c'est bel et bien parce que vous avez été d'accord avec les bilatérales et spécialement avec la libre circulation. La libre circulation n'a pas seulement pour résultat de mettre une pression infernale sur les travailleurs de ce canton, elle induit elle-même cette sous-enchère.

Votre proposition vient donc en aval du problème pour soigner quelques bobos; elle ne va pas en amont, à la racine du problème. Je dis «quelques bobos», car ce qu'on nous propose ici est vraiment ridicule. Vous n'avez aucune compétence en la matière, cela relève du Canton. M. Longchamp, lorsqu'il était le patron de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT), aimait bien montrer ses muscles et nous dire que, de temps en temps, certaines entreprises étaient punies. Mais la compétence d'intervenir et de punir n'est pas de celles de la Ville, c'est d'ailleurs précisé dans cette proposition, comme il est dit de manière assez amusante en page 2 que ce système «aura pour but d'avancer les sommes nécessaires à couvrir les dommages causés par des sous-traitants et de se substituer à l'entreprise défaillante».

Se substituer aux entreprises défaillantes au nom de quelle légitimité? Au nom d'une certaine responsabilité solidaire, que juridiquement je ne connais pas, qu'on cherche à nous imposer aujourd'hui dans le cadre de ce dossier et qu'on nous imposera certainement sur d'autres sujets. On vient nous demander de déboursier 600 000 francs – encore? me direz-vous; oui, encore! – pour deux inspecteurs. Je ne sais pas ce qu'ils vont faire, ces deux inspecteurs. Ils iront vérifier quelques chantiers... J'aurais préféré que la Ville trouve un arrangement avec le Canton, travaille avec lui et subventionne ces travailleurs – là, j'aurais mieux compris – plutôt que de s'attribuer cette compétence inexistante, qui n'est d'ailleurs qu'un nouveau doublon.

J'avoue que je ne comprends pas très bien le principe selon lequel vous voudriez restituer une partie de l'argent qu'auraient perdu les travailleurs, argent que vous iriez ensuite réclamer à l'entreprise. J'avoue que ça me rappelle méchamment le Service cantonal d'avance et recouvrement des pensions alimentaires... (*Rires.*) On a vu à quelles dérives on arrive quand on veut se substituer à ce genre d'aide au lieu de laisser simplement fonctionner la justice. Là, nous avançons sur un terrain miné et je me réjouis d'étudier la proposition en commission des finances – car, selon moi, cela regarde les finances – de bien creuser le sujet, d'écouter les autorités du Canton et de faire la part des choses. A ce moment-là, nous aurons sans doute l'esprit plus clair pour aller de l'avant sur ce projet. Je vous remercie.

M^{me} Vera Figurek (EàG). Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, notre groupe Ensemble à gauche salue cette initia-

tive du Conseil administratif qui a travaillé en partenariat avec les employeurs et les représentantes et représentants des syndicats, donc des employés. Comme vous le savez, notre groupe Ensemble à gauche, et je remercie M. Menoud de l'avoir relevé – vous transmettez, Monsieur le président – est l'une des seules forces politiques à s'être inquiétées de la sous-traitance et du dumping salarial bien avant les bilatérales. En effet, nous sommes toujours en négociation et en réflexion avec les syndicats. Dans notre programme de campagne politique, nous avons préconisé de doubler, voire d'augmenter au-delà du double, le nombre d'inspecteurs cantonaux de l'OCIRT pour contrôler ces chantiers. Nous n'avons bien sûr pas attendu les propositions des uns et des autres pour tout à coup soutenir cet excellent projet que le Conseil administratif nous propose.

Mesdames et Messieurs, j'aimerais quand même rappeler aux personnes qui siègent dans cette enceinte ou qui ont des représentants à l'Etat que nous sommes bien, ici, soumis au droit et à la législation du Canton. Alors, nous dire que la Ville de Genève, qui a en fait un exécutif à majorité de gauche, se soucie tout à coup des effets pervers des bilatérales parce qu'elle se sent coupable de je ne sais quelles fautes, je trouve que c'est un peu fort de café. C'est du grand n'importe quoi, comme j'entends des collègues le relever. Ce n'est en effet pas à nous d'endosser les fautes et dysfonctionnements de patrons qui veulent engranger des bénéfices sur le dos des travailleurs. On ne parle pas des petites entreprises du second œuvre, mais bel et bien de grosses entreprises qui engendrent des bénéfices et, nous l'avons rappelé tout à l'heure, qui paient des travailleurs 5 euros, voire 2 euros l'heure. Mesdames et Messieurs, c'est scandaleux qu'en Ville de Genève on ne respecte pas les droits humains les plus élémentaires!

On peut s'étonner de certaines réserves du côté des bancs d'en face et de la droite, puisque les partenaires sociaux, et notamment l'UAPG qui représente des entreprises du bâtiment, de la métallurgie et autres, ont largement appelé à un contrôle accru. C'est donc étonnant de voir que des représentants de certains groupes de droite ont des réserves. En effet, les représentants des patrons qui respectent les CCT sont également lésés par le dumping salarial si les mandats sont confiés à d'autres. C'est donc une façon de les protéger également.

Mesdames et Messieurs, j'imagine qu'en commission des finances nous serons toutes et tous d'accord de pallier ces manquements, car c'est vraiment scandaleux, mais je vous invite à veiller à ce qu'au Canton ce soit appliqué, puisque le Conseil d'Etat l'a également préconisé.

Je m'étonne un tout petit peu, Monsieur le président, je vais quand même le relever, de la déclaration de la représentante du groupe des Verts, parce que je suis assez déçue. J'espère que j'ai mal compris et qu'en commission ce groupe sera plutôt enclin à soutenir des propositions pas forcément de gauche, mais tout simplement cohérentes, socialistes et qui respectent les droits humains, non seulement des travailleurs et travailleuses, mais aussi des patrons, des employeurs.

Proposition: Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics

(*Brouhaha.*) J'ai dit «socialiste», je vous prie de m'en excuser; je voulais dire «social». En effet, M^{me} Thobellem a dit que créer un fonds solidaire, peu importe la somme – on propose 300 000 francs – c'est inciter les employeurs voyous à ne pas payer leurs employés, puisque la Ville pallierait ces manquements. Mais enfin, Madame Thobellem, vous avez un contrat d'assurance maladie, puisque c'est obligatoire; est-ce que ça vous incite à tomber malade? Vous avez une assurance accidents; est-ce que ça vous incite à avoir des accidents? Moi, j'ai de la peine à comprendre ce raisonnement. Peut-être que j'ai mal compris. J'espère que notre groupe a mal compris et que le groupe des Verts reviendra à de meilleures intentions.

Voilà, Mesdames et Messieurs, malgré le fait que la Ville de Genève, en tant que commune, ait peu de marge – puisque, je le répète, c'est au Canton qu'il faut agir – nous saluons vraiment le travail acharné qui a été fait en partenariat social public-privé pour mettre comme condition au choix des entreprises pour l'octroi des marchés publics le respect des CTT, le respect des droits des travailleuses et travailleurs, mais aussi la protection des employeurs, puisque ces employeurs ont aussi une responsabilité. Je pense que nous aurons ainsi, vous et moi, fait notre devoir ici en tant que responsables. Je répète que nous engageons quand même 100 millions de francs dans les marchés publics et que nous sommes responsables de ces travailleuses et travailleurs que la Ville mandate.

Pourquoi ce fonds est-il utile et nécessaire? Lorsque la Ville de Genève, par le biais d'une commission paritaire représentant l'employé, l'employeur et le syndicat, est là pour protéger les travailleurs et dénoncer les abus dont ils nous font part, cela a beaucoup plus de poids devant un tribunal que lorsqu'une seule personne est chargée d'aller vers son employeur voyou dénoncer ses manquements, pour ensuite faire remonter sa plainte par tous les échelons.

Le président. Il vous faudrait conclure, Madame Figurek.

M^{me} Vera Figurek. Mesdames et Messieurs, le groupe Ensemble à gauche pense que c'est un bon début. Franchement, que nous propose-t-on ici? De créer deux postes de travail, deux surveillants, ce n'est déjà pas énorme; nous, nous aimerions qu'il y en ait plus au niveau cantonal. Pour nous, c'est la moindre des choses que la Ville de Genève engage son budget communal dans des entreprises qui respectent les droits sociaux et humains. Je vous demande donc d'étudier cette proposition en commission des finances.

Le président. Merci, Madame Figurek. Je souligne en passant que M. Sormani et M^{me} Fehlmann Rielle se sont déjà exprimés pour leur groupe et que nous

sommes en débat accéléré. Je donne la parole au dernier intervenant, M. Adrien Genecand.

M. Adrien Genecand (LR). Merci, Monsieur le président. Pour notre part, nous accueillons avec satisfaction cette proposition. (*Brouhaha.*) Elle vient corriger un problème de sous-enchère salariale. Pour rassurer peut-être mes collègues des bancs d'à côté qui s'inquiètent de savoir si c'est plutôt une responsabilité cantonale ou municipale, je crois que la Ville est très claire: elle agit dans le cadre de ses compétences, en l'occurrence dans le cadre de ses marchés publics, donc les marchés que nous attribuons. Elle utilise, dans ce cadre, un principe relativement connu en entreprise, le *factoring*, où on reprend la créance de personnes relativement faibles dans l'appareil administratif pour se défendre, et on va faire les démarches à leur place pour récupérer l'argent. On peut effectivement ergoter sur beaucoup de choses, mais, fondamentalement, on vient résoudre un problème avec cet accord, pour le bénéfice de tout le monde, comme il est dit dans la proposition, et notamment des patrons qui jouent le jeu.

On ne peut pas s'empêcher de le dire, après, notamment, les propos détestables de M. Menoud à l'égard du «tout pourri, tous pourris»: il faut simplement rappeler que ceux qui seront aussi protégés par cette proposition sont ceux qui ont toujours respecté les règles, qui ont payé leurs employés correctement, qui se sont acquittés de leurs charges sociales et qui, malheureusement, sont mis au ban par tous ceux qui ne respectent pas ces accords. Je crois qu'il faut aussi le souligner, et se complaire dans la misère des autres, comme l'a fait M. Menoud tout à l'heure, c'est tout à fait déplorable.

Je crois que la Ville agit ici dans sa sphère de compétence et que c'est une bonne chose. Effectivement, on pourrait arguer que, ces 600 000 francs étant manifestement trouvés sur le budget ordinaire, cela donne une idée de la largesse du budget municipal; je pense que c'est en tout cas ce qu'il y a à disposition, voire plus, et que c'est probablement la même chose dans tous les départements. Voilà, on peut ergoter sur ce type de choses, mais je crois qu'il s'agit au fond de corriger une situation. En tant que libéral, je pourrais regretter le fait que l'Etat doive intervenir alors qu'on pourrait remédier à cet état de choses sans réglementation. Malheureusement, ce n'est pas le cas; l'Etat doit ici intervenir, et il le fait, je pense, avec précision, avec justesse, pour corriger une injustice.

Notre groupe, en tout cas, se réjouit d'étudier cette proposition en commission. Nous avons un certain nombre de questions, par exemple sur la gestion de ce fonds. Apparemment, ce Conseil municipal devra élire les deux représentants de la Ville auprès de cette fondation, puisque la Ville de Genève y siègera avec les deux représentants des employeurs et les deux représentants des organisations de travailleurs. Je pense que le travail sur le règlement et le fonctionnement de cette

fondation sera extrêmement intéressant. On parle ici des marchés publics et vous n'êtes pas sans savoir que les investissements à venir dans les prochaines années seront extrêmement importants, et je pense qu'il y a largement de quoi faire! On peut même douter qu'il soit pertinent de ne pas engager tout de suite plus de personnes, étant donné les centaines de millions de francs d'investissements à venir. Je vous remercie de votre attention. (*Applaudissements.*)

Le président. Merci, Monsieur Genecand. Nous allons maintenant procéder au vote. D'après ce que j'ai compris, il y avait une demande de renvoi en commission des finances. La demande du groupe des Verts de renvoi en commission des travaux et des constructions est-elle retenue? Elle est retirée.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition en commission des finances est accepté par 56 oui contre 5 non.

Le président. Je tiens juste à rappeler en aparté que lorsqu'un débat accéléré est annoncé, il a été voté par l'ensemble du bureau et des chefs de groupe réunis. Rien n'empêche le plénum, par une motion d'ordonnancement, de changer ce mode de débat, mais cela nécessite un vote. S'il n'y a pas de changement, on travaille en débat accéléré, c'est-à-dire une seule intervention de sept minutes pour une seule personne par groupe. C'est ainsi, c'est le règlement, en tout cas pour l'instant.

6.a) 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 (PR-1075).

Préambule 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. 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-Prévest – 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 cau-

tions 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. *(Voir ci-après le texte de la délibération adoptée sans modification.)*

6.b) Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 8 juin 2011 de M^{mes} Mireille Luiset, Danièle Magnin, MM. Jean-François Caruso, Jean-Philippe Haas, Claude Jeanneret, Carlos Medeiros, Denis Menoud, Soli Pardo, Antoine Salamin, Daniel Sormanni et Pascal Spuhler: «Pour une véritable politique de construction de logements» (PRD-5 A)¹.

Rapport de M. Alberto Velasco.

Ce projet de délibération a été renvoyé à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 13 septembre 2011. La commission, sous la présidence de M^{me} Anne Moratti, l'a étudié lors des séances des 3 et 31 octobre, 11 novembre 2011, 16 janvier, 6 et 27 février, et 16 avril 2012.

Le rapporteur remercie M Jorge Gajardo Muñoz pour la tenue des procès-verbaux.

Rappel du projet de délibération

Considérant:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l'impossibilité pour les résidents genevois à se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant, mis en œuvre annuellement;
- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de onze de ses membres,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 100 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la

¹ «Mémorial 169^e année»: Développé, 811.

Proposition et projets de délibération: logement social

Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

Art. 2. – La 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 (par exemple des coopératives);
- b) l’achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l’achat d’immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés devront tenir 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.

Le capital n’est pas soumis à une rémunération.

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

Le Conseil municipal, par l’intermédiaire de la commission des finances, est autorisé, en tout temps, à demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou d’un organe mandaté.

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 100 000 000 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 financier. Elle sera amortie en 10 annuités.

Introduction

Les auteurs du projet de délibération qui nous est soumis justifient leur initiative en considérant la situation catastrophique que subit notre ville en matière de logement. A ce titre ils relèvent les éléments suivants:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l’impossibilité pour les résidents genevois de se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant mises en œuvre annuellement;

Proposition et projets de délibération: logement social

- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

Pour pallier à cette situation, ils proposent d'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'investissement de 50 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), par des dotations en capital échelonnées dans le temps.

Cette dotation à la fondation doit être affectée à la création de logements par:

- l'étude ou la construction de logements en accord avec ses statuts;
- l'achat de terrains destinés à la construction de logements;
- l'achat d'immeubles et leur rénovation, afin que les loyers des logements ainsi créés soient en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d'application.

Les initiants insistent sur le fait que ce capital ne doit pas être soumis à une rémunération et que la fondation, afin de répondre à sa mission, est invitée à optimiser et renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.

Séance du 3 octobre 2011*Audition de MM. Sormanni et Medeiros, auteurs de la proposition*

M. Sormanni souligne que le projet de délibération PRD-5 s'inscrit dans un contexte de crise du logement dramatique. Le but du projet de délibération proposé par le Mouvement citoyens genevois (MCG) consiste à stimuler la construction en donnant des moyens conséquents à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Il rappelle que la fondation est ancienne, mais qu'elle a failli disparaître plusieurs fois avant d'être recapitalisée dans les années 2000 à hauteur de 20 millions de francs, mais le Conseil municipal libère cette somme seulement par tranches de 5 millions. Il estime que cette somme a surtout permis au Conseil administratif de se doter d'un bras armé pour mener ses propres projets, alors que la FVGLS a perdu quelques occasions d'agir d'elle-même.

Le Conseil administratif entend donner son avis sur chaque projet dont est saisie la fondation, ce qui constitue un frein à son action. Or la fondation, pour jouer son rôle, a besoin de plus de moyens et d'autonomie, d'être dynamisée dans son fonctionnement pour devenir un acteur majeur du secteur immobilier. Pourtant, la fondation aurait, par exemple, la possibilité d'accéder au marché hypothécaire et de se présenter aux ventes aux enchères, ce que la Ville elle-même ne peut pas faire. Actuellement, la FVGLS limite aussi son action au seul territoire de la ville, alors qu'elle pourrait théoriquement agir sur l'ensemble du canton. Le

Proposition et projets de délibération: logement social

MCG propose donc de discuter de sa proposition de doter la FVGLS d'un capital de 100 millions de francs afin de consolider ses fonds propres et lui permettre de se présenter aux ventes aux enchères. La fondation devrait aussi revoir ses statuts et son organisation.

M. Medeiros explique que le MCG propose, avec la recapitalisation de la FVGLS, de lancer une piste pour créer un véritable fer de lance de la politique municipale du logement. Plusieurs acteurs du secteur s'étonnent d'ailleurs que la fondation ne soit pas plus importante. Le problème, à ses yeux, est que le Conseil administratif est beaucoup trop présent dans le conseil de fondation, ce qui pose la question de la place et du rôle de ses représentants dans cet organe. La recapitalisation de la FVGLS impliquera donc sûrement aussi une révision de ses statuts. M. Medeiros propose d'auditionner le conseil de fondation.

Questions

Un commissaire signale que la commission des finances du Conseil municipal discute régulièrement des comptes et des statuts de la FVGLS, ainsi que sur la professionnalisation de son fonctionnement. Cela dit, il n'est pas convaincu que le Conseil municipal souhaite que la fondation échappe à son contrôle. On a appris récemment qu'elle s'était dotée d'un secrétaire général. Est-ce la meilleure solution? N'aurait-elle pas pu déléguer cette tâche au secrétariat des Fondations immobilières de droit public (FIDP)?

Par ailleurs, il estime que le projet de délibération empoigne le problème de la FVGLS par le mauvais bout, car le Conseil municipal ne lui a jamais refusé de dotation. Il signale que la FVGLS ne dispose pas du levier de la préemption.

M. Medeiros répond que, avec ce projet de délibération, ils ont proposé une piste pour redynamiser la construction de logement, mais il est vrai qu'il faut empoigner la question du fonctionnement et des statuts, voire réfléchir à l'attelage aux FIDP, car le vrai problème qui empêche la FVGLS de se développer c'est son noyautage par le Conseil administratif et la mainmise du département des constructions et de l'aménagement (DCA) sur tous ses projets immobiliers. Il faut que la FVGLS dispose d'une vraie structure professionnelle pour créer du logement. Il déplore que la fondation ne dispose même pas de ses propres locaux. S'agissant de la question du droit de préemption, M. Medeiros répond que la FVGLS peut accéder aux enchères.

A la suite de quoi les questions suivantes sont posées:

Pourquoi 100 millions? Où les trouver? Est-ce qu'il y a un cas d'opération de logement social que la FVGLS aurait manqué? Quel est le lien entre la FVGLS et la régie Broillet?

M. Sormanni explique que les 100 millions, qu'il faudrait puiser dans le budget des investissements, constituent une somme qui permettrait à la FVGLS d'agir et de disposer de fonds propres en suffisance, alors que 20 millions ce n'est pas assez pour être un acteur qui compte dans le secteur du logement. Cela est important, car la Ville n'a fait aucune opération immobilière vraiment importante depuis les années 1980. Il explique que le but du projet de délibération PRD-5 est précisément de débattre si cela vaut la peine de réaliser l'investissement en question. Au sujet des occasions manquées, M. Sormanni a appris que la fondation aurait renoncé à participer à des ventes aux enchères par manque de fonds.

Un commissaire relève que le problème de fonds dans le marché immobilier réside dans le fait qu'il y a 7 fois moins de biens disponibles que ce qui serait nécessaire. Il se demande si le rôle de la Ville est bien d'être un acteur immobilier. Actuellement, la Ville de Genève occupe 5% du parc immobilier de la région. Est-ce bien le rôle de la Ville de s'en occuper?

Un autre commissaire demande si les signataires du projet de délibération PRD-5 seraient disposés à lier les questions des statuts et de la recapitalisation.

M. Medeiros estime que la Ville doit rester un acteur majeur du marché, ce qui lui permet de disposer d'un levier pour exercer une politique qui protège les locataires. Quant à la question de lier statuts et recapitalisation, MM. Medeiros et Sormanni répondent affirmativement. M. Sormanni rappelle que, lors de la précédente recapitalisation de la FVGLS, c'est la question du montant qui a amené le débat sur le fond.

Un commissaire, qui déplore le manque de documentation dans l'argumentaire, est étonné d'entendre que la Ville ne pourrait pas accéder au marché hypothécaire. Selon ses sources, la FVGLS aurait de la peine à faire fructifier sa dotation actuelle. Pourquoi faudrait-il alors la recapitaliser?

M. Sormanni explique que la Ville, en tant que collectivité publique, ne peut pas réaliser de crédit hypothécaire. La FVGLS en aurait la possibilité. Il réaffirme que le but est de donner les moyens à la fondation d'être active, car il faudra bien, à un moment donné, être prêt à construire de grands immeubles.

M. Medeiros confirme que des acteurs privés de l'immobilier sont étonnés que la FVGLS n'ait pas plus d'importance. Or, pour le MCG, le secteur privé s'occupe largement du luxe, alors que la FVGLS a un rôle à jouer auprès des locataires et pour construire des logements sociaux.

Au sujet de la recapitalisation, M. Sormanni répond que les acteurs privés n'ont visiblement pas réussi à résoudre la crise du logement. Il pense qu'une FVGLS mieux armée aurait un rôle à jouer. Du point de vue du MCG, ce projet de délibération est une piste de travail.

Proposition et projets de délibération: logement social

Un commissaire se demande ce que la FVGLS pourrait bien faire d'une somme de 100 millions qui lui serait versée immédiatement. Les signataires du projet de délibération semblent déplorer, en effet, que la dotation actuelle soit versée par tranches. Que va donc faire la FVGLS de cet argent? Et si la FVGLS a le destin de la Fondetec, pourquoi faire courir un tel risque à de l'argent public? Il n'a pas été répondu à cette interrogation.

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du DCA

S'agissant du projet, M. Pagani est d'accord avec les signataires du document sur le constat du manque cruel de logements. Il estime cependant que le problème n'est pas dans la capitalisation de la FVGLS mais dans sa capacité à travailler vite. Il rappelle que la FVGLS possède plus de 400 logements gérés par la régie Broillet. Son conseil de fondation réunit des délégués des formations représentées au Conseil municipal et 5 délégués du Conseil administratif de la Ville, désignés par le département des constructions et de l'aménagement et le département des finances et du logement. Sous l'administration de son prédécesseur, M. Christian Ferrazino, la Ville avait recapitalisé la fondation avec 20 millions de francs. Cela a permis à la FVGLS d'être présente à Sécheron, au Cendrier, à Maladière/Carouge, au Carré Vert et aux Eidguenots. A son avis, la FVGLS ne manque pas d'argent. Le Conseil municipal lui en accorde quand elle en a besoin et la recapitalise au besoin.

M. Pagani considère que la FVGLS est l'un des moteurs de la construction de logements en Ville, au même titre que la capacité de la municipalité à accorder des droits de superficie et la faculté de construire elle-même des logements pour la Gérance immobilière municipale (GIM). Pour accomplir sa tâche, la FVGLS doit sans doute professionnaliser son fonctionnement et disposer de locaux autonomes. Le fait qu'elle se soit dotée d'un secrétaire général est un signal, mais elle doit aussi pouvoir mener des projets d'un bout à l'autre en engageant des architectes. Il rappelle que le plan directeur communal a mis en évidence que la Ville a un potentiel de construction de 3600 logements d'ici à 2020. C'est pourquoi il importe que la FVGLS se développe pour aller plus vite. Il recommande que la Ville accompagne davantage la FVGLS sur la voie de la professionnalisation.

M^{me} Charollais signale qu'elle est membre du conseil de fondation de la FVGLS, mais qu'elle ne s'exprime pas ici à ce titre. Elle est d'avis que le problème de la FVGLS ne réside pas dans sa capacité financière limitée, mais dans le manque d'occasions et d'opportunités foncières, un problème que vivent tous les opérateurs immobiliers. Elle n'est donc pas persuadée qu'une dotation supérieure

permettrait à la fondation d'améliorer ses opérations immobilières, pas plus que des opportunités de préemption ne se présentent à la Ville. A son avis, la disponibilité financière de la FVGLS vient en 3^e position des questions à résoudre, après les opportunités en terrain et sa capacité à gérer des projets. Elle estime que les besoins financiers sont largement couverts par la dotation actuelle, dont 2/3 sont encore disponibles.

Questions des commissaires et réponses

En réponse à la question sur l'état de la coordination entre le Canton et la Ville pour résoudre la crise du logement, M. Pagani indique qu'il est partisan d'un travail organisé et coordonné et que, avec M^{me} Charollais, il a impulsé le PFI, la délégation à l'aménagement, en s'inspirant d'une ancienne expérience fructueuse entre les conseillers d'Etat Vernet, Grobet et Ducret, ainsi que le plan directeur communal. Il souligne l'importance de ce dernier, pour autant qu'il soit pris au sérieux en tant qu'outil de planification. Il mentionne le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) comme exemple de démarche à rebours du bon sens où il aurait fallu faire un plan directeur, puis déclasser et faire un plan localisé de quartier, au lieu de quoi on a commencé par déclasser. Au passage, M. Pagani juge que la politique cantonale en matière de logement est un champs de ruines. Enfin, il souhaite affiner les critères objectifs et les indicateurs dans le budget afin de permettre d'apprécier le nombre de logements créés par la Ville et la FVGLS, les droits de superficie accordés, etc.

En réponse aux questions suivantes: la FVGLS ne pouvant pas, théoriquement, agir sur l'ensemble du canton et qu'il faudrait de ce fait stimuler cette possibilité, sur quel pourcentage de fonds propres la FVGLS peut compter pour ses opérations immobilières? Est-ce que Ville peut recourir au marché hypothécaire? Est-ce que la professionnalisation de sa structure serait vraiment utile, alors qu'il n'y a pas de terrain? Est-ce que M. Pagani s'opposerait à la recapitalisation de la FVGLS?

Sur la question des fonds propres, M^{me} Charollais avance la fourchette de 10 à 15%. Au sujet des projets hors des limites de la ville, M. Pagani signale que Genève va construire un immeuble sur le terrain d'un ancien poste de police, situé sur le territoire de Vernier. Concernant la question sur le marché hypothécaire, le département répond que c'est un mythe qui a la vie dure et explique que, jusqu'à il y a peu, les collectivités communales ne pouvaient pas obtenir des subventions pour la construction de logements, mais cela a changé depuis la promulgation de la loi sur les logements d'utilité publique (LUP). Au sujet de la recapitalisation M. Pagani répond qu'il est contre une recapitalisation à 100 millions. S'il faut faire un geste politique, on pourrait, à la rigueur, ajouter 10 millions à la dotation actuelle, pour permettre à la fondation de procéder elle-même à des achats.

Proposition et projets de délibération: logement social

Aux questions suivantes: est-ce que la FVGLS est bien utile depuis que la loi sur les LUP permet à la Ville de postuler à des subventions de construction et si elle a déjà proposé des projets de sa propre initiative? Quelles actions pourraient être développées pour construire malgré la difficulté à trouver des terrains? Quel est le sens d'une fondation dont le destin est lié à ce point au Conseil administratif?

M. Pagani répond affirmativement, mais il pense que la Ville doit aussi pouvoir continuer à construire en propre. M^{me} Charollais répond qu'elle a fait quelques propositions d'achats d'immeubles. M. Pagani répond que la FVGLS peut participer aux ventes aux enchères, alors que la Ville ne peut pas le faire en raison du fait que la municipalité n'a pas de liquidités immédiatement disponibles. Concernant la question sur la dépendance de la fondation, il souhaiterait que les nouveaux élus au Conseil municipal prennent le temps de connaître la fondation de l'intérieur afin qu'ils puissent juger de son manque d'autonomie supposé. Il est d'avis que la FVGLS est autonome pour ce qu'on attend d'elle, à savoir faire des logements sociaux. Il signale que c'est lui qui a proposé au président de professionnaliser davantage son fonctionnement, et que c'est le conseil de fondation qui est réticent à avancer dans cette direction.

Estimant que le Conseil municipal devrait donner un signal politique clair et fort en confiant à la fondation la mise en œuvre de la politique municipale du logement, et considérant que la FVGLS n'a pas assez d'autonomie pour cela, un commissaire a entendu dire que les membres du conseil de fondation ne font qu'enregistrer les projets présentés par le Conseil administratif.

M. Pagani répond qu'il faut faire ce que fait déjà l'Unité des opérations foncières du DCA: mener une recherche active de biens à acquérir, notamment auprès des privés, procéder à des préemptions quand cela est possible, faire des échanges avec le Canton. Il indique que la FVGLS devrait faire de même dans son champ d'action: démarcher, faire les ventes aux enchères.

Un commissaire interroge le département sur le fait que l'on pourrait aussi transformer la GIM en fondation. Il mentionne que des motions dans ce sens ont été déposées par le Parti libéral-radical (PLR) et le Parti démocrate-chrétien (PDC).

M. Pagani tient à mettre en garde solennellement les élus municipaux contre la tentation de priver la Ville de ses biens. Il rappelle que le parc locatif de la Ville rapporte chaque année 70 à 80 millions de francs, ce qui permet notamment de payer régulièrement les intérêts de la dette. C'est un gage de stabilité. Il rappelle aussi que le Canton, qui a cédé à cette tentation, s'en mord les doigts maintenant.

Un commissaire rappelle que, lors du débat sur la dotation de la FVGLS, en 2005, l'un des problèmes soulevés portait sur le contrôle exercé par le Conseil administratif sur la moindre décision de la fondation. Il conclut, en interrogeant

le magistrat, qu'à son avis, donner de l'autonomie à la FVGLS serait salulaire, et professionnaliser son fonctionnement rendrait l'outil plus performant.

M. Pagani est tout à fait d'accord sur le fait que la fondation serait plus performante dans une structure plus professionnelle. Par contre, il met au défi l'orateur de démontrer par des faits sa première affirmation. Depuis qu'il a pris la direction du DCA, il ne s'est jamais prononcé sur une décision de la fondation. Il n'a jamais dit non, ni oui non plus, à un projet, jamais il n'a validé ou invalidé une autorisation de construire qui lui aurait été délivrée. Il n'a jamais approuvé ni désapprouvé quoi que ce soit. La fondation a décidé par elle-même d'acheter l'immeuble de la Maladière/Carouge. Dans ce dossier, il s'est limité à donner son avis sur un prix de vente qu'il jugeait cher. M. Pagani attend que la FVGLS prenne des initiatives, même en dehors du territoire de la Ville. Il invite à nouveau les signataires du projet de délibération PRD-5 à s'intéresser de plus près au fonctionnement de la fondation pour qu'ils comprennent comment ça fonctionne.

A la suite de quoi et reprenant la suite des travaux, la présidente soumet au vote les propositions d'auditions suivantes:

- le conseil de fondation de la Fondation Ville de Genève pour le logement social. Soumise au vote cette demande est approuvée à l'unanimité des commissaires présents;
- M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative responsable du département des finances et du logement (DFL) accompagnée, si possible, des représentants du DFL au conseil de fondation de la Fondation Ville de Genève pour le logement social. Soumise au vote cette demande est approuvée par 11 oui (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 1 DC, 2 MCG, 2 UDC) et 2 abstention (PLR).

Séance du 31 octobre 2011

Audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) représentée par M. Sylvain Lehmann, président, M. Daniel Ferrier, vice-président, et M. Milto Thomaidès, secrétaire général

La commission accueille les représentants de la fondation et cède la parole à son président.

Prenant la parole, M. Lehmann explique que, depuis le début des années 2000, en concomitance avec l'octroi d'une dotation de 20 millions par la Ville de Genève, la FVGLS suit une nouvelle dynamique de constructeur qui tranche avec une période antérieure, où la fondation se limitait à gérer un parc d'immeubles habitables. Plusieurs centaines de logements ont été construits (il mentionne l'avenue de France, rues de Carouge-Maladière, rue du Cendrier). Des chantiers sont aussi sur le point de démarrer, dont un gros projet de 100 logements, mené

Proposition et projets de délibération: logement social

avec deux autres partenaires à la maîtrise d'ouvrage, dans le futur écoquartier de la Jonction. Cette nouvelle dynamique s'est accompagnée d'un mouvement vers la professionnalisation du fonctionnement interne de la fondation. Celui-ci repose sur le travail du secrétaire général, M. Miltos Thomaïdes, qui se charge notamment de la gestion du parc existant, en lien avec la régie Brolliet, et des relations avec la Ville de Genève qui octroie des droits de superficie à la FVGLS. En outre, les statuts autorisent aussi les acquisitions immobilières, mais la fondation n'a pas encore eu l'opportunité d'exploiter cette possibilité.

Ensuite, M. Lehmann explique que le socle de la fondation est constitué d'un parc de logements datant des années 1950, dont les loyers sont financés sur la base du 15% des revenus des locataires. Le règlement est actuellement en révision afin de distinguer ce socle de 300 à 400 logements des nouvelles constructions qui doivent être régies par la loi générale sur le logement (LGL). Interpellé par la présidente, M. Lehmann explique que l'ensemble des logements de la FVGLS sont des LUP. Leurs loyers sont déterminés par le taux d'effort et le revenu des personnes. Par contre, les nouvelles constructions bénéficient de la subvention cantonale à la pièce, ce qui permet de proposer des logements à loyer social. Les constructions nouvelles sont, de fait, des HBM, mais il est vrai que les loyers sont plus chers que dans les logements de l'ancien parc géré par la fondation, où il est possible de loger des working-poops. M. Lehmann termine en signalant que le conseil de fondation a pris connaissance du projet de délibération PRD-5 et qu'il en a brièvement discuté en vue de l'audition. La FVGLS dispose actuellement de la dotation de 20 millions octroyée par la Ville, dont elle a utilisé, jusqu'à présent, un peu moins de la moitié. Elle puise environ 10 à 15% de la somme pour chaque projet afin de solliciter des crédits dans les établissements financiers. Le conseil se réjouit que le Conseil municipal prenne les devants et discute de l'avenir de la dotation de la FVGLS. Il importe en effet que la fondation, pour mener à bien sa mission, puisse continuer à solliciter des fonds à la Ville. La FVGLS souhaiterait continuer sa politique active de constructions mais aussi être réactive dans les acquisitions.

M. Thomaïdes fait observer que le parc historique de la fondation comprenait, il y a peu encore, un peu moins de 400 logements. La politique de construction, entamée il y a deux ans, a fait monter le parc à 570 logements. Dans deux ans, avec les opérations en cours, la FVGLS disposera de 750 logements. La dotation de 20 millions aura donc permis de doubler, en deux ans, le parc immobilier de la fondation.

Question des commissaires

Un commissaire note que la dotation financière accordée par la Ville est versée à la FVGLS par tranches. Il souhaite savoir:

- si le fait d’être aussi liée à la municipalité représente un handicap pour la FVGLS;
- si la FVGLS a dû renoncer à une opération en raison du délai qui s’écoule entre le moment où la fondation pose sa demande de crédit et le moment où l’argent est disponible.

M. Lehmann répond que la fondation dispose d’un fonds de roulement basé sur la dotation dans laquelle elle puise pour ses opérations immobilières. Le problème ne s’est pas encore posé pour les projets à court terme. Cependant, dans le cadre de la professionnalisation, la fondation souhaite pouvoir trouver le modèle économique adéquat pour répondre à des opportunités d’acquisitions dans le cadre d’enchères ou de successions. Il explique qu’on peut utiliser les fonds propres pour acquérir des biens mais aussi pour trouver le juste niveau de loyer. Quoiqu’il en soit, pour l’instant la situation ne changerait pas vraiment si la fondation pouvait disposer de l’entier de la dotation dans sa propre caisse. Par contre, le conseil souhaiterait trouver une procédure de travail avec le Conseil administratif qui permettrait de disposer rapidement, en une dizaine de jours, des sommes demandées. Selon M. Lehmann, qui rappelle que le Conseil municipal est son organe de contrôle, le Conseil administratif ne représente pas un frein à l’action de la FVGLS. Et de soulever le manque de terrains bon marché qui permettraient à la fondation de proposer plus de logements sociaux. La fondation discute de la possibilité de faire des acquisitions de parcelles à très long terme, en prévision de leur déclassement, mais l’immobilisation de capitaux n’est pas encore à l’ordre du jour. Actuellement, c’est principalement la Ville qui construit des projets pour la FVGLS, en procédant par remembrements parcellaires.

M. Ferrier souligne combien la question du prix du terrain est importante pour une institution comme la FVGLS, dont la mission consiste à offrir des logements à prix social. Jusqu’à présent, la fondation, profitant de l’obligation de mettre à disposition 50% de logements bon marché, s’associe à des promoteurs privés en prenant en charge le volet social des projets immobiliers. Il mentionne à ce propos, Jean-Louis-Prévost, Rieu-Malagnou et Carouge-Maladière. La FVGLS bénéficie aussi de droits de superficie octroyés par la Ville, par exemple à Sécheron. Le conseil de fondation s’est aussi posé la question de subventionner indirectement les nouveaux logements sociaux par les revenus des anciens logements du parc de la fondation, mais cette solution pourrait ne pas pouvoir être assumée sur le long terme en raison de la conjoncture économique. Au sujet des fonds propres, M. Ferrier estime risqué d’investir 10% de la dotation dans les projets immobiliers. Le coût des frais financiers et les risques sont supérieurs à ce qu’ils seraient si la FVGLS investissait plus de sa poche, surtout dans un contexte économique tendu. S’agissant de la possibilité d’acheter des logements dans le marché libre pour les transférer dans le parc des logements sociaux, M. Ferrier explique que le choix se pose souvent, soit de renoncer au projet, soit d’utiliser les fonds propres

Proposition et projets de délibération: logement social

pour diminuer les frais financiers, mais on ferait alors le choix d'intervenir moins dans la construction.

M. Lehmann souligne que la FVGLS est consciente que la pénurie de logements s'est installée pour plusieurs décennies. Il importe que la fondation joue son rôle pour assurer l'existence d'un socle de logements sociaux. A ce sujet, remplacer progressivement les logements qui passent du social au régime libre est une priorité. Pour ce faire, vu le manque de terrains constructible, miser sur les acquisitions d'immeubles, quitte à assumer une perte financière, est encore un bon calcul sur le long terme. S'agissant de la construction, il estime comme une évidence que la FVGLS doit engager davantage de fonds propres.

M. Thomaïdes explique que la question des fonds propres domine les débats au sein du conseil de fondation. En suivant le modèle actuel des 10 à 15% de fonds propres, dans un contexte d'indisponibilité foncière, la fondation a engagé moins de la moitié de la dotation octroyée par la Ville, mais en agissant ainsi, elle a financé en même temps des projets peu rentables avec des loyers HBM poussés vers le haut. En engageant 20%, la dotation serait plus vite épuisée, mais les loyers pourraient être plus bas, et aussi plus rentables.

Concernant la question sur les nouveaux projets de la FVGLS, M. Lehmann mentionne l'écoquartier de la Jonction, les LUP à Jean-Louis-Prévost et Rieu-Malagnou. Pour les projets plus tardifs, il signale la route de Vernier, les Allières et la gare des Eaux-Vives. Pour le reste, c'est le département des constructions et de l'aménagement (DCA) qui présente à la FVGLS les projets qu'elle souhaite lancer. La fondation fait ensuite son choix parmi les projets les plus avantageux.

Ensuite, M. Lehmann aborde la question sur la professionnalisation de la fondation ou il indique qu'il est question de prendre son indépendance vis-à-vis de la régie Brolliet. Il précise que la FVGLS est absolument indépendante de la régie Brolliet et explique que le conseil de fondation est un organe de milice qui ne dispose pas de personnel pour assurer la gestion courante. Il est vrai que la FVGLS entretient des liens professionnels historiques avec Brolliet. Il annonce cependant que l'attribution de la régie des immeubles de la fondation sera soumise à un appel d'offres. S'agissant de la professionnalisation de la fondation, c'est une bonne chose s'il s'agit d'assurer des tâches juridiques, comptables ou architecturales. Ce mouvement doit cependant être mené par étapes. La fondation doit d'abord déterminer si elle sera davantage orientée vers la promotion ou vers la construction. Pour l'heure, la FVGLS bénéficie des compétences techniques des services du DCA, avec laquelle elle a signé une convention.

Les représentants de la fondation signalent que, depuis peu, après s'être longtemps réunie dans les bureaux de la régie Brolliet, la FVGLS dispose de ses propres locaux, avenue de France. Ils soulignent qu'en professionnalisant les

tâches de la fondation, il conviendra de veiller à éviter les doubles-emplois. Ils précisent que la régie Brolliet ne participe nullement au montage financier des projets. Pour la FVGLS, la régie met du personnel à disposition pour les tâches administratives, l'établissement de procès-verbaux. S'agissant du parc immobilier, la régie reçoit les loyers et veille pour qu'ils soient à jour. Ils précisent, que la régie Brolliet a aussi pour mandat de tenir à jour un tableau des mouvements du cash-flow de la fondation. S'agissant du financement, ils précisent que la fondation recourt à diverses sources de financement, comme la Banque alternative suisse (BAS), des fonds fédéraux, l'Association suisse de l'habitat, la Centrale pour la construction de logements, et rappellent que la Banque cantonale de Genève (BCGe) est encore leur principal partenaire, qui leur permet d'engager 10% de fonds propres dans les projets de constructions.

En réponse à la question d'un commissaire qui s'interroge sur la capacité de la fondation d'assumer le rôle de fer de lance de la politique du logement de la Ville vu le lien de dépendance avec la régie Brolliet, M. Lehmann répond que, par définition, les organes de milice délèguent leurs tâches techniques, mais il assure cependant que le secrétaire général de la fondation a notamment la responsabilité de surveiller de manière serrée les mandats confiés à l'extérieur. Il signale, en outre, que le conseil de fondation est organisé en commissions techniques (finances, location, constructions et projets). Le conseil reçoit aussi les locataires en contentieux. Il estime toutefois positivement le rôle de la régie Brolliet, qui détient l'historique des relations avec les locataires et met à disposition des concierges pour chaque immeuble. La régie joue en outre un grand rôle pour le suivi et la bonne gouvernance de la fondation. Par ailleurs, au sujet des intentions du projet de délibération PRD-5, M. Lehmann se réjouit que le Conseil municipal se penche sur la direction à donner à la fondation. Il estime que le moment est adéquat, car la FVGLS se situe actuellement à un carrefour. Il faut en effet décider si la dotation, éventuellement augmentée, doit servir à la construction, en sachant qu'il y a peu d'opportunités foncières, ou si elle peut servir à l'acquisition d'immeubles privés, qui passeraient alors dans le giron du logement social. Il pense que les possibilités de suivre cette voie sont bien réelles.

A la question de savoir le rôle que joue concrètement la Ville dans la FVGLS, si cela limite l'action de la fondation et les priorités de la fondation depuis l'engagement d'un secrétaire général, M. Lehmann explique que la fondation prend place dans certains projets pilotés entièrement ou partiellement par la Ville, par exemple l'écoquartier de la Jonction. Il indique que la FVGLS bénéficie aussi de l'expertise de la Ville dans l'organisation de concours (la FVGLS en organise un pour Jean-Louis-Prévost), et dans les appels d'offre publics. Il estime que la collaboration avec le DCA est d'ordre pratique. Enfin, il indique que la Ville est présente dans le conseil de fondation avec 4 membres nommés par le Conseil administratif.

Proposition et projets de délibération: logement social

Un commissaire, qui a parcouru le site internet de la FVGLS, dont il regrette la pauvreté, ainsi que les documents transmis, dont il regrette la rédaction scolaire, a tout de même appris que la FVGLS existe depuis les années 1950 et qu'elle est propriétaire de 5 immeubles en tout. Il s'en étonne et demande si la FVGLS n'a pas laissé passer des occasions dans les années précédentes.

M. Lehmann répond qu'une dotation de 100 millions aurait été utile dans les années 1990. La fondation aurait pu alors acquérir de nombreux biens. Il est vrai que jusqu'aux années 2000, la FVGLS a été peu dynamique. Par contre, et il souhaite le souligner, sa situation est saine. A la question de savoir si la FVGLS est en contact avec le Canton, il répond qu'elle a des liens professionnels avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), avec les fondations HBM et l'Office du logement. Il indique que la FVGLS ne reçoit cependant pas de terrain de l'Etat et que la fondation sera probablement un fer de lance du projet Praille-Acacias-Vernets, mais que ce n'est pas encore assez concret pour en parler.

En réponse au fait de savoir si la FVGLS envisage de construire en dehors des limites de la Ville, M. Lehmann mentionne à nouveau Vernier et signale qu'elle est aussi présente à Carouge et indique que la FVGLS souhaite aussi prendre contact avec des petites communes qui ne disposent pas de structures pour construire du logement.

Relevant la conscience professionnelle des auditionnés, une commissaire pose une question sur le fonds financier destiné aux rénovations. M. Ferrier répond que, malgré le fait que la FVGLS ne dispose pas de réserve spécifique pour les rénovations, cela ne l'a pas empêché de rénover, un après l'autre, ses immeubles. Le dernier chantier est actuellement en cours, mais son budget de rénovation s'élevait à 8 millions, c'est pourquoi il a fallu recourir à un emprunt. Quant à l'existence d'un plan pour les travaux futurs à mener dans chaque immeuble, les représentants de la fondation répondent que Brolliet prend en charge le plan d'entretien de chaque immeuble et ils soulignent que chaque immeuble dispose même d'un diagnostic énergétique.

En réponse à la question d'un commissaire qui souhaite savoir qui réalise la comptabilité de la fondation, le taux de vétusté des immeubles et l'existence d'un fond d'entretien, les auditionnés estiment qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un fonds pour l'entretien des immeubles. Par ailleurs, ils indiquent que la fondation dispose d'une grande marge sur le taux d'endettement et utilise son cash-flow à cette fin. Ils rappellent que le parc ancien a un bon taux de rendement et n'excluent pas qu'à terme la fondation crée un fonds pour les rénovations. L'idéal serait que l'opération tourne par elle-même, mais la réalité montre que ce n'est pas possible. En effet, comme cela a été dit, chaque nouvelle opération de construction fragilise le petit matelas constitué par la rente des immeubles existants de la FVGLS.

A la question de la présidente qui demande si la FVGLS reçoit des fonds du Canton dans le cadre de ses projets LUP, les auditionnés confirment qu'il y a bien un fonds LUP qui finance les investissements, mais que la FVGLS a cependant opté pour les subventions à l'exploitation, aussi d'origine cantonale, et qui ont paru économiquement plus intéressantes.

A la question de savoir qui s'occupe de contrôler les revenus des locataires, M. Lehmann répond que les locataires des immeubles doivent envoyer chaque année les documents relatifs à la fortune et au revenu, ce qui permet de dégager le 15% de leur revenu. Le loyer des personnes qui touchent l'AVS est calculé à 12%, celui des étudiants à 8%. Malheureusement, la fondation n'a pas les moyens d'exiger les pièces manquantes. A défaut, le loyer objectif est appliqué. En outre, cela fait plus d'un an que la fondation travaille à une modification du règlement afin de permettre de résoudre les cas de ceux qui gagnent trop sans exposer la FVGLS au reproche de loyer abusif. M. Lehmann souligne que la population des locataires de la FVGLS est souvent très âgées et il est difficile, dans ces conditions, d'exiger tous les papiers, et encore plus ceux relatifs à la fortune. Il insiste pour souligner que les problèmes qu'il décrit concernent l'ancien parc de logements. S'agissant des nouveaux HBM-LUP, les locataires doivent s'adresser à l'Office du logement pour obtenir une subvention.

Répondant à une autre question de la présidente, M. Lehmann signale que, récemment, la FVGLS a négocié avec l'Etat de transférer dans le régime des loyers contrôlés des HLM construits dans les années 1980 qui devaient passer en régime libre. Au sujet de l'incidence sur le changement de régie, les auditionnés répondent que la fondation se passerait bien d'un changement de régie, mais on les presse d'appliquer les règles de la concurrence. Ils ignorent si une autre régie sera en mesure d'assurer les mêmes services que ceux fournis par Brolliet.

Séance du 28 novembre 2011

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, M^{me} Marozia Carmona Fischer, fonctionnaire de la Gérance immobilière municipale, M. Philippe Krebs, adjoint de direction au DFL, M^{me} Sophie Heurtault-Malherbe, directrice de division au DFL

Il est précisé que M^{me} Marozia Carmona Fischer représente le Conseil administratif au conseil de la Fondation Ville de Genève pour le logement social et qu'au sein de cette instance, elle s'occupe particulièrement du volet social et du choix des locataires.

En introduction à son audition, M^{me} Salerno souligne que le Conseil administratif salue tout effort visant à construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Elle indique que, lors de la législature passée, elle

Proposition et projets de délibération: logement social

a fait part de son souhait que la municipalité et la FVGLS dépassent les limites de la Ville pour construire de nouveaux logements, et qu'elles investissent dans les communes, en France voisine et dans le canton de Vaud. La place constructible sur la commune de Genève est en effet de plus en plus réduite et les grandes parcelles encore disponibles, à la caserne des Vernets et à la pointe de la Jonction, appartiennent au Canton. Du point de vue financier, M^{me} Salerno ne voit pas de problème particulier dans le flux de trésorerie en direction de la FVGLS. La fondation est dotée d'un crédit de 20 millions de francs dont des tranches sont débloquées au fur et à mesure que des projets sont pris en main par la FVGLS. Elle signale que, actuellement, la fondation dispose de plus d'argent qu'elle ne mène de projets.

M^{me} Salerno est d'avis que le montant demandé pour redoter la FVGLS est démesuré, même en regard des ambitions les plus folles que pourrait avoir aujourd'hui la fondation. Si le Conseil municipal votait le projet de délibération PRD-5, la Ville devrait recourir à un emprunt, et son remboursement représenterait une charge financière importante. Pour elle, ce montant est déraisonnable. M^{me} Salerno voit cependant dans ce projet de délibération une volonté d'aller de l'avant dans d'autres domaines relatifs à la FVGLS. Elle est d'avis que la fondation devrait se montrer plus réactive dans les acquisitions. Elle rappelle que la FVGLS a été presque absente lors de la liquidation des actifs de la Banque cantonale de Genève et qu'elle est très peu présente lors des enchères immobilières. Elle a pourtant la faculté de le faire, alors que la Ville n'est pas outillée pour cela. Certes, les biens sont parfois chers, mais cela ne devrait pas empêcher la fondation d'être plus proactive, même si tout le monde ne partage pas cet avis. Il y a moins de 2 ans, aux Pâquis, la collectivité a renoncé à acheter un immeuble de 6 à 8 millions de francs, qui a finalement été cédé à des privés, qui l'ont ensuite revendu à 23 millions. M^{me} Salerno évoque enfin la prochaine bulle spéculative dans l'immobilier, que tous les experts en la matière s'accordent à pronostiquer comme certaine. A son avis, la FVGLS ne devrait pas louper cette occasion de devenir une actrice plus proactive de ce marché.

S'agissant de la procédure de versement de la dotation de la Ville à la FVGLS, M. Krebs explique que 7 millions, sur les 20 votés par le Conseil municipal, ont déjà été versés. A chaque fois que la fondation a un projet en vue, elle articule un montant, puis la Ville, après décision du Conseil administratif, verse une somme équivalente à environ 10% du montant total. La procédure est relativement rapide, environ 15 jours. Réagissant à ces propos, un commissaire intervient pour signaler que ce n'est pas assez rapide pour aller aux enchères.

Sur l'enclenchement de la procédure et sa rapidité, M^{me} Salerno signale que le président du conseil, M. Sylvain Lehmann, est autorisé à appeler la magistrature en tout temps et qu'elle répond dans la journée à ce type de demande. Il en va de même avec M^{me} Isabelle Charollais, qui codirige le département des constructions

et de l'aménagement, et qui peut contacter directement son magistrat. Au besoin, le point pourrait être traité hors ordre du jour à la prochaine séance du Conseil administratif, qui se réunit les mercredis. Les canaux avec le Conseil administratif existent et il n'y a aucun blocage. M. Krebs signale que la FVGLS n'a encore jamais eu de problème de trésorerie et que, au besoin, la Ville peut même faire des prêts à la fondation.

Un commissaire signale d'abord que le fait que le Conseil administratif dispose d'une politique du logement ne serait pas contradictoire avec le fait que le Conseil municipal en développe également une dans le but d'enfoncer encore le clou. S'agissant de la dotation de la FVGLS, il fait remarquer qu'un crédit ouvert pourrait tout aussi bien convenir en regard de la somme de 100 millions de francs indiquée dans le projet de délibération PRD-5. Par ailleurs, il souhaite attirer l'attention sur le fait que la fondation pratique des loyers plafonnés à 15% des revenus et, pour garantir ce seuil lors d'achat d'un immeuble, il faudrait que la FVGLS dispose de 40% de fonds propres. Il indique que pour que la fondation puisse développer une politique d'achats, elle devrait aussi avoir davantage d'autonomie opérationnelle et demande si la mise en œuvre d'une politique proactive ne justifierait pas le renflouement de la caisse de la fondation. Le département réitère que la somme de 100 millions est surdimensionnée et rappelle que la fondation dispose encore de 13 millions sur la précédente dotation. Néanmoins le commissaire fait observer qu'il a mentionné la possibilité d'un crédit ouvert.

Un commissaire revient sur l'exemple de l'immeuble des Pâquis que la Ville a renoncé à acheter. Il demande comment une politique de logement social pourrait être mise en œuvre en devenant seulement propriétaire d'un immeuble. Que faire des locataires qui sont en place dans un bâtiment récemment acquis? Faut-il leur appliquer un nouveau loyer social ou les remplacer par de nouveaux locataires? Il est convaincu que la meilleure manière de faire est de construire de nouveaux immeubles de logement et fait remarquer que la fondation a des critères de rendement qui la contraignent, ce qui la rend incapable de rivaliser avec des investisseurs privés. Prenant la parole, M^{me} Salerno considère que l'enjeu est posé dans la question et s'interroge sur le fait que la collectivité publique doit construire et maîtriser toutes les phases du processus de sa politique du logement, ou doit-elle faire des acquisitions d'immeubles dans la perspective de poser, à terme, ses grilles de critères pour l'accès au logement et le calcul des loyers? Pour M^{me} Salerno, le long terme ne doit pas être négligé. Alors qu'elle était encore conseillère municipale, elle avait proposé à la Ville d'acquérir des immeubles en vue d'y offrir des logements sociaux dans un horizon de quinze à vingt ans. A son avis, la Ville ne devrait pas perdre de vue son intérêt à long terme.

En réponse à des commissaires qui reviennent sur la question de la professionnalisation de la fondation, et notamment en cas de développement de son

Proposition et projets de délibération: logement social

parc, M^{me} Salerno estime qu'il appartient au conseil de la fondation de mesurer s'il est préférable pour elle de se doter d'un staff propre d'architectes ou de continuer à utiliser les ressources du département des constructions et de l'aménagement. Elle signale que la Ville a créé 2 ou 3 postes au DCA, pour travailler avec la fondation, et que, par conséquent, il faudrait que la FVGLS évalue ce fonctionnement et qu'elle décide ce qui est préférable pour elle.

La présidente prend congé de M^{me} Sandrine Salerno et invite les commissaires à poursuivre les travaux.

Le groupe des Verts relève que le projet part d'une bonne intention, mais se révèle finalement inutile, car son examen a permis de poser de bonnes questions sur le fonctionnement de la fondation en ce qui regarde ses rapports avec la régie Brolliet et ses capacités à mener des acquisitions et à gérer des projets. Les auditions ont toutefois permis de montrer que les 100 millions de francs demandés par les auteurs du projet de délibération PRD-5 ne constituent pas la bonne réponse au problème de manque de possibilités foncières qui empêchent objectivement la fondation de mener une politique plus active. D'ailleurs, personne parmi les auditionnés n'en a appuyé la demande. En conséquence, les Verts recommandent soit d'amender le projet de délibération PRD-5, soit de le refuser. Néanmoins, les Verts sont d'accord de poursuivre une réflexion à moyen terme visant à améliorer le fonctionnement de la FVGLS. Il recommande d'instruire les représentants des partis dans le conseil pour faire passer un message en faveur d'une plus grande proactivité.

Le groupe libéral-radical fait observer qu'il reste encore 13 millions de francs de disponibles dans la dotation actuelle de la FVGLS, ce qui permettrait à la fondation de démarrer, avec des fonds propres, des projets jusqu'à 130 millions de francs. Il estime que cela est largement suffisant dans le contexte actuel. En revanche, emprunter 100 millions augmenterait les charges de la Ville à hauteur de 12 à 13 millions de francs par an, pendant 10 ans. De surcroît, aucun des auditionnés n'a allégué du manque d'argent en tant que facteur ayant fait obstacle à une quelconque opération immobilière de la FVGLS. Il en conclut que cette dépense serait inutile et que le projet de délibération PRD-5, qui porte mal son titre, ne permettra pas de construire de nouveaux logements. Mais il reconnaît néanmoins que le renvoi du PRD-5 à la commission du logement a permis de mener une discussion intéressante.

Le groupe Ensemble à gauche (EàG) relève que le problème de la FVGLS est peu lié au manque d'argent mais davantage en rapport avec le manque de terrains constructibles. Dès lors, bloquer de l'argent pour la fondation ne serait assurément pas la bonne solution. Il relève néanmoins qu'il y a un évident décalage entre ce qui est attendu par le Conseil administratif et le Conseil municipal et ce que la FVGLS réalise effectivement. Certes, une évolution vers davantage de pro-

fessionnalisation est en marche, mais cela n'est pas encore suffisant. Il convient d'examiner ce que la fondation est en mesure de faire avec le budget dont elle dispose pour son fonctionnement. En attendant, la FVGLS n'est pas assez proactive, c'est pourquoi il conviendrait de l'interpeller et de lui faire des propositions dans ce sens. Faudrait-il pour cela augmenter la dotation? Le groupe Ensemble à gauche rappelle que le conseiller administratif Rémy Pagani s'était prudemment montré ouvert à cette possibilité.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois recommande de ne pas focaliser le débat sur les 100 millions de francs proposés dans le projet de délibération PRD-5. Il reconnaît que les auteurs du projet de délibération n'auraient peut-être pas dû avancer un montant aussi précis, qui n'avait pour véritable fonction que de stimuler le débat sur le rôle de la FVGLS dans le paysage des acteurs de l'immobilier.

Le groupe démocrate-chrétien déclare que sa formation ne pourra pas soutenir le projet de délibération PRD-5 en raison de son manque de pertinence. Il est vrai, toutefois, que la question de la dotation se posera peut-être lorsque baissera le marché de l'immobilier. Le groupe reconnaît que l'examen du PRD-5 a attiré l'attention de la commission du logement sur le fonctionnement de la FVGLS et que le Parti démocrate-chrétien est prêt à entrer en matière pour examiner les modifications nécessaires à son amélioration.

Une commissaire d'Ensemble à gauche, en complément à la position de son groupe, indique qu'augmenter la dotation serait un signal clair que le Conseil municipal donnerait à la fondation pour qu'elle poursuive sur sa lancée et puisse participer à des enchères immobilières. Quoiqu'il en soit, il ne saurait être question d'augmenter le capital de la fondation sans professionnaliser résolument sa structure opérationnelle. Elle indique que le groupe Ensemble à gauche doit encore discuter des propositions allant dans ce sens et se déterminer sur le meilleur cadre pour les mettre en avant, soit en amendant le projet de délibération PRD-5 soit dans un autre texte. Il pourrait donc voter le PRD-5, mais en liant le déblocage des fonds à une série de conditions.

Le groupe du Mouvement citoyens genevois convient que l'octroi de moyens supplémentaires à la FVGLS pour qu'elle soit plus proactive doit être conditionné à la professionnalisation des mécanismes de recherche d'opportunités de terrains et d'acquisitions immobilières. A ce titre, la FVGLS devrait aussi approcher d'autres communes et collaborer avec elles à des projets de logement. Il rappelle que la FVGLS dispose de leviers dont ne peut pas user la Ville, par exemple les subventions accordées dans le cadre de la loi sur les logements d'utilité publique (LUP). Il prend note de l'information donnée par M^{me} Salerno au sujet des 2 à 3 postes au DCA qui sont sensés travailler pour la FVGLS, mais il n'en avait jamais entendu parler. Le groupe du Mouvement citoyens genevois se

Proposition et projets de délibération: logement social

dit prêt à retravailler le projet de délibération PRD-5, et notamment à formuler des recommandations sur des conditions préalables à l'augmentation de la dotation et le montant de celle-ci.

Le groupe de l'Union démocratique du centre indique qu'il est mitigé face au projet de délibération PRD-5. Il prend acte du fait que, en 5 ans, 7 millions ont été dépensés sur les 20 accordés et qu'avec le solde de 13 millions il serait possible d'acquérir des crédits jusqu'à 130 millions, de quoi acheter une dizaine de bâtiments. Il se dit opposé à un emprunt de 100 millions qui augmenterait de 12 à 13 millions les charges annuelles de la Ville. Faudra-t-il lever les impôts? Il suggère d'explorer une autre voie pour ne pas charger le bateau: épuiser le solde du capital actuel puis voter des crédits au coup par coup, suivant les demandes de la fondation. Le groupe de l'Union démocratique du centre souhaite aussi que soit éclaircie la question des employés de la Ville, secrétaires et/ou architectes, qui travailleraient pour la FVGLS.

Le groupe socialiste rend attentifs les commissaires au fait que, sur le solde de 13 millions, 8 millions sont d'ores et déjà engagés. Le solde véritable est donc de 5 millions de francs. Il rappelle que la fondation a pour but de plafonner les loyers à 15% du revenu. Pour assurer cette prestation sociale, il lui faut davantage de fonds propres, car les banques ne se contentent plus de 10%, elles en demandent 20. Le groupe socialiste juge intéressant le projet de délibération PRD-5. Il importe en effet que la collectivité soutienne les organismes de mise en œuvre de sa politique sociale du logement, et fait observé que les fondations immobilières liées à l'Etat reçoivent de celui-ci terrains et crédits. Ces instances n'étant pas forcées de frapper continuellement aux portes des tutelles, alors que la FVGLS, à qui il manque clairement le souffle financier, n'obtient de la Ville que les miettes qu'on lui donne. Il ajoute que, récemment encore, la FVGLS ignorait qu'elle pouvait acheter elle-même des immeubles, et insiste pour indiquer que la solution du crédit ouvert à 100 millions, c'est sûrement trop, mais augmenter les moyens financiers de la fondation est quand même une nécessité. Au sujet des postes créés par la Ville à la disposition de la fondation, le groupe affirme apprendre la nouvelle et, à sa connaissance, les services du DCA facturent leurs prestations à la FVGLS. Au sujet de la professionnalisation, le groupe y est favorable, ce d'autant que la fondation elle-même en exprime la volonté, pas seulement pour gérer la construction et les acquisitions, mais aussi pour gérer les demandes de logements, car la fondation est confrontée à de véritables cas sociaux. Enfin, le groupe socialiste est favorable à ce que le Conseil municipal donne un signal clair sur sa volonté d'épauler la fondation dans ces objectifs de construction de logements sociaux.

A la suite, la présidente soumet à l'approbation de la commission du logement la demande de nouvelle audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement. Soumise

au vote cette proposition est acceptée par 11 oui (2 Ve, 2 EàG, 3 S, 1 DC, 1 MCG, 2 UDC) et 3 abstentions (LR).

Séance du 16 janvier 2012

Le groupe MCG propose de poursuivre l'étude du projet de délibération PRD-5 par l'audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Il signale que les statuts de la FVGLS permettent de distribuer des droits de superficie à des tiers, dont des coopératives, et ajoute que les coopératives sont mentionnées en bonne place dans le PRD-5.

Un commissaire fait observer qu'il n'est pas permis à une fondation subventionnée de redistribuer les fonds qu'elle reçoit d'une dotation de terrain sans l'autorisation de l'autorité de tutelle.

A la suite de quoi la présidente soumet à l'approbation de la commission du logement la proposition d'audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises dans le cadre de l'étude du projet de délibération PRD-5. Cette demande d'audition est approuvée par 8 oui (3 EàG, 2 MCG, 2 UDC, 1 Ve) et 6 abstentions (3 S, 1 Ve, 2 LR).

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement

D'emblée, un commissaire, faisant référence à l'audition de M^{me} Salerno, demande des explications au sujet des postes de travail dévolus à la FVGLS au sein du DCA. Il évoque aussi l'étonnement de plusieurs commissaires qui ont appris que les prestations effectuées dans ce cadre seraient facturées à la fondation et demande si les employés qui occupent ces postes travaillent seulement pour la FVGLS ou également pour le département.

M. Pagani confirme ces informations. Il explique que, lorsqu'il est entré au Conseil administratif, il a discuté avec le président du conseil de la FVGLS pour lui faire part de son sentiment que la fondation n'était pas assez outillée pour faire son travail et lui a proposé de professionnaliser son fonctionnement. M. Pagani considère en effet que la FVGLS est l'un des bras armés de la politique de construction de logements de la Ville de Genève et rappelle que les trois moteurs de cette politique sont les droits de superficie, la fondation et la Ville elle-même. Sa proposition de professionnalisation n'a pas rencontré l'assentiment du conseil, c'est pourquoi il a demandé au Conseil municipal de créer des postes dans son département pour mener les opérations immobilières de la Ville aux Eidguenots et sur l'ancien site d'Artamis. M. Pagani confirme donc que le Conseil municipal a voté 3 postes de travail, en sachant que les professionnels

Proposition et projets de délibération: logement social

engagés n'œuvreraient pas seulement pour la FVGLS mais qu'ils travailleraient aussi pour le DCA, à l'image de vases communicants.

Pour la fondation, les 3 postes votés par le Conseil municipal servent à exécuter toutes les tâches préparatoires jusqu'à la rentrée des soumissions. C'est ainsi que le Service d'urbanisme, par exemple, a monté les plans localisés de quartier (PLQ) de la route de Vernier et des Eidguenots. Par la suite, récemment, le DCA et la FVGLS ont signé une convention pour réguler le travail de l'un et l'autre sur l'ancien site d'Artamis, mais M. Pagani n'est pas satisfait par ce régime. Il souhaiterait vivement que la fondation se dote de son propre staff, car son action va monter en puissance et il espère que la nomination d'un secrétaire général constitue un signe encourageant dans ce sens. A terme, il souhaiterait que la Ville monte des PLQ, puis que la FVGLS y reçoive des droits de superficie pour y réaliser ses opérations immobilières. M. Pagani souligne que la fondation dispose des moyens nécessaires à cela, grâce à la dotation dont elle dispose de la part de la municipalité, une dotation qu'il faudra renouveler.

L'autre raison pour laquelle il souhaiterait que la FVGLS renforce son personnel, c'est que la Ville va augmenter ses investissements dans les prochaines années. De 60 millions, il y a quatre ans, les investissements ont passé à 20 millions en 2011 et il compte arriver à 200 millions, et monter de nouveaux PLQ là où c'est encore possible, dans la zone de développement. Dans cette perspective, il souhaiterait donc que les 3 postes qui servent aujourd'hui à la fondation restent dans le giron de l'Administration municipale car ils ne seront pas de trop pour soutenir les projets que la Ville mènera en propre.

Un commissaire signale que plusieurs commissaires sont surpris d'apprendre que les prestations effectuées dans le cadre des 3 postes mentionnés sont facturées à la FVGLS. M. Pagani confirme cela aussi, mais assure que c'est la fondation qui en a émis le souhait en premier et que, de toute façon, la Ville facture toujours ses prestations aux tiers. Il est d'avis que calculer le coût des prestations et signer des conventions pour en fixer les modalités est un exercice utile, y compris pour la FVGLS. A terme, lorsque plusieurs conventions auront été établies, ses responsables se rendront peut-être compte qu'il est préférable d'engager directement ses propres architectes. Il fait remarquer que, au fur et à mesure que l'activité de la FVGLS monte en puissance, l'activité de ses services augmente proportionnellement. Enfin, M. Pagani confirme que, quand il ne travaille pas pour la FVGLS, le personnel qui occupe les 3 postes en question travaille bien pour la Ville. Il fait remarquer que, depuis que les investissements ont passé de 60 à 120 millions, le personnel du DCA n'a pas augmenté. Il en profite pour annoncer qu'il demandera au Conseil municipal de nouveaux postes dès que les investissements approcheront des 150 millions de francs.

S'agissant du reproche adressés à la FVGLS sur son manque de proactivité sur le marché des acquisitions, et la possibilité de renforcer ce domaine en affec-

tant directement les postes du DCA à la fondation, M. Pagani est d'avis qu'il est inutile, dans le contexte de pénurie foncière actuelle, d'affecter des acheteurs à la fondation, car il n'y a pas de terrain à acheter. Il sait que la fondation cherche des terrains, mais qu'elle n'en trouve pas. La Ville, en revanche, dispose du droit de préemption, ce qui lui permet d'acquérir des terrains dont elle peut ensuite céder le droit de superficie. La Ville est manifestement mieux outillée pour intervenir sur le marché foncier, et M. Pagani explique qu'une réflexion est en cours pour augmenter encore sa proactivité en cherchant le moyen de saisir toutes les occasions d'acquisition. La Ville a aussi une grande expérience dans le montage des PLQ, dont il salue la qualité qui consiste à permettre de répartir les droits à bâtir. Dans ce contexte, la FVGLS doit intervenir au moment où les PLQ entrent en force. A ce moment-là, la Ville lui octroie des droits de superficie pour lui permettre de lancer la construction de logements. S'agissant des architectes du DCA qui préparent les dossiers pour la FVGLS, M. Pagani est convaincu que le mieux serait que la fondation engage elle-même ses professionnels, surtout depuis qu'elle s'est dotée d'un secrétaire général.

Revenant sur la dotation, un commissaire constate que la Ville fait beaucoup de choses et que la FVGLS est très dépendante d'elle au point d'en déduire que la fondation n'a pas vraiment besoin d'une dotation de 100 millions de francs, surtout dans les conditions actuelles du marché foncier. Ensuite, il s'interroge sur la pertinence de la politique d'acquisitions d'immeubles par la FVGLS, car en achetant des immeubles occupés, la fondation devient un fonds de pension comme un autre. Il se demande si la FVGLS, qui est sensée construire des logements, est bien dans son rôle en devenant administratrice d'immeubles déjà occupés, et il se demande s'il y a vraiment de la création de logements là où on attend de pouvoir virer des habitants pour les remplacer par de nouveaux locataires.

M. Pagani répond, sur la dotation, qu'à son avis, la FVGLS n'a pas besoin d'une telle dotation, car la Ville lui alloue les sommes qu'elle demande quand elle souhaite acquérir un crédit. Il reconnaît néanmoins que la FVGLS est devenue un véritable moteur seulement après qu'elle ait reçu la dotation de 20 millions, ce qui lui a permis de se lancer à Sécheron. Il précise que la Ville octroie des facilités aussi aux coopératives. De son côté, la Ville mène des projets propres en Vieille-Ville, au Grottes, à l'emplacement de l'écurie devant le parc des Chauvettes.

A la question d'un commissaire qui souhaite savoir comment les élus politiques peuvent soutenir l'offensive de la Ville sur le logement, M. Pagani répond que les décisions stratégiques ont déjà été prises et qu'il incombe désormais à l'exécutif d'agir. A ce sujet, il regrette de ne pas avoir tapé du poing sur la table plus fortement. Il aurait dû insister davantage pour que la FVGLS fasse le pas de la professionnalisation et aurait dû se montrer plus persuasif lorsqu'une coopérative a fait la fine bouche devant le projet de construire sur la route de Vernier, sous

Proposition et projets de délibération: logement social

prétexte que le bâtiment aurait été trop proche d'une grande artère, alors qu'il est semblable au PLQ du boulevard Carl-Vogt.

La présidente observe que, même si les auditions précédentes ont montré que la recapitalisation à 100 millions est une fausse bonne idée, à un moment donné l'actuel capital de la FVGLS va s'épuiser, et il faudra donc penser à le renouveler. M. Pagani répond qu'il faudra voter un nouveau crédit et propose de faire une réponse écrite sur ce point. La présidente saisit l'occasion de rappeler au magistrat qu'il s'est aussi engagé à fournir la convention DCA-FVGLS sur le site d'Artamis, ainsi qu'un diaporama du bilan de la construction.

Revenant sur la dotation, M. Pagani estime que 3 millions est une somme qui peut encore être utilisée comme bras de levier et permettre à la FVGLS d'engager des opérations importantes. Dans la lettre qu'il s'est engagé à rédiger, il exposera l'état financier de la fondation, mais soupçonne que cet organe dispose d'une somme supérieure à 20 millions de francs. Ensuite, répondant à plusieurs questions, M. Pagani explique que la FVGLS dispose bien d'un crédit ouvert, puisqu'il lui suffit d'écrire au Conseil administratif pour obtenir en 10 jours la somme dont elle a besoin. Au sujet des enchères, M. Pagani estime que, même dans la situation actuelle de la dotation, la FVGLS peut participer à des enchères. Il faut toutefois être conscient que les opportunités d'enchères ne sont pas nombreuses. Enfin, M. Pagani répond que, si la fondation dispose de terrains, elle peut elle aussi les remettre en droit de superficie à des coopératives.

Au sujet du montant de la dotation, un commissaire appelle à tenir compte du fait que les fonds propres doivent être suffisants pour que la fondation puisse agir: 20% pour les constructions, 40% pour les achats d'immeubles existants. M. Pagani est d'avis que la somme de 20 millions de francs est suffisante. En voter davantage serait disproportionné.

A une question technique de la présidente, qui s'interroge sur le sens pour la Ville d'emprunter de l'argent lorsque la fondation lui fait une demande de crédit, M. Pagani rappelle que ces emprunts sont partis au crédit de la dotation votée par le Conseil municipal. La Ville emprunte une certaine somme dans la limite de la dotation accordée par le Conseil municipal, ce qui permet à la FVGLS de renforcer ses fonds propres et d'emprunter à son tour pour lancer ses opérations de construction. M. Pagani suggère que le montant de la dotation proposée dans le cadre du projet de délibération PRD-5 pourrait s'inscrire dans le cadre du plan directeur 2030. M. Pagani est d'avis que, pour 2030, on a le temps de voir venir. Il est d'avis que pour réaliser les quotas de logements annuels de la Ville et de la fondation, les ressources existantes sont suffisantes. Il tient aussi à avertir que décider de doter la FVGLS d'un capital de 100 millions ouvrirait la voie à un référendum et que la classe moyenne pourrait se sentir délaissée par le signal qui serait donné d'une priorité aux HBM.

En réponse à l'interrogation d'une commissaire sur l'articulation des liens entre la FVGLS et la Ville, qui a l'impression d'une relation de dépendance de l'une par rapport à l'autre, la fondation au point de ne pouvoir bouger que quand la Ville lui en donne l'opportunité. Comment alors, dans ce contexte, demander à la fondation d'être plus proactive? En réponse, M. Pagani exprime l'avis que la question de l'autonomie de la fondation n'est pas d'actualité, car la FVGLS ne peut pas être autonome vu qu'elle ne peut pas acheter de terrains, mais qu'en revanche la Ville peut lui céder en droit de superficie. La proactivité de la FVGLS dans la construction de logements est intimement liée à la capacité de la Ville de développer sa politique d'acquisition foncière. Cette dynamique contradictoire, voire conflictuelle, M. Pagani la juge intéressante et utile, car elle permet aux deux acteurs de se surveiller mutuellement.

En réaction aux propos du magistrat, un commissaire juge ahurissante la menace brandie par celui-ci d'un référendum de droite contre une politique de logement social. A son avis, M. Pagani a peur que la FVGLS s'émancipe du DCA, et qu'elle devienne un bras armé, véritablement indépendant et complémentaire de la stratégie de la Ville en matière de création de logements. Il conteste également l'argument du manque de terrain, car il assure qu'il y en a hors de la Ville et que la FVGLS peut aussi retaper des immeubles existants. Il critique aussi l'argument de la non volonté du conseil de fondation de professionnaliser le fonctionnement de la FVGLS. A son avis, s'ils ne veulent pas, il faut les pousser. Enfin, pour ce commissaire, il est risible de trouver menaçant que la FVGLS dispose de plus d'argent. M. Pagani répond qu'il faut être parcimonieux avec l'argent du contribuable.

Séance du 27 février 2012

Audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG): MM. Mauro Riva, président, Eric Rossiaud, vice-président, Guillaume Kaeser, secrétaire, Edouard Galley et Jean-Pierre Chappuis, membres

M. Edouard Galley est le directeur de COGERIM, M. Mauro Riva est le président du GCHG, M. Jean-Pierre Chappuis est le directeur de la SCHG, M. Eric Rossiaud est membre de la COPHA et M. Guillaume Kaeser est membre de la Cigüe.

M. Riva prend la parole en tant que président du groupement et explique que le GCHG a été constitué il y a une dizaine d'années, c'est-à-dire autour des années 2000. Le but premier du groupement était de collaborer avec l'Etat étant donné qu'il avait à ce moment-là la possibilité d'offrir des terrains en droit de superficie qu'il désirait gérer avec un répondant unique. Une dizaine de coopératives se sont alors réunies et ont fondé le GCHG, association qui dispose de

Proposition et projets de délibération: logement social

statuts enregistrés au Registre du commerce. Dès lors, le groupement a participé à bon nombre d'opérations en collaboration avec la FPLC qui est l'organisme chargé de distribuer à parts égales des terrains aussi bien aux fondations de droit public, sous forme de logements sociaux, qu'aux coopératives. Le GCHG est donc à ce titre un partenaire de l'Etat et, au fil des années, le GCHG a aussi établi des contacts avec quelques communes. Actuellement, elle travaille avec les communes de Meyrin et de Chêne-Bougeries. En regardant l'action du GCHG depuis sa création, on constate qu'elle a mené une trentaine d'opérations au droit de superficie de terrains mis à disposition sous certaines conditions puisqu'une rente du droit de superficie a été déterminée.

Aujourd'hui, le groupement est constitué d'une cinquantaine de coopératives, ce qui représente environ un tiers des coopératives d'habitation inscrites au Registre du commerce et entre quatre à cinq mille logements. Il relève que la philosophie du groupement est de créer une mixité dans le cadre des habitations qui sont construites par les coopératives qui en sont membres. Il indique que les questions d'énergie et de qualité du logement sont également des préoccupations principales et qu'il est essentiel de relever que les coopératives qui sont membres du groupement travaillent toutes sans but lucratif, avec l'objectif de mettre à disposition des logements de qualité aux prix les plus justes possibles. En effet, le fait d'avoir des droits de superficie permet d'offrir ces possibilités. Il précise que, lorsqu'une coopérative souhaite adhérer à l'association, ses statuts sont systématiquement contrôlés par les membres juristes de l'association de sorte que ceux-ci correspondent aux éléments propres du groupement. Tout nouveau membre ne peut par exemple plus passer sous la forme de PPE étant donné qu'une des règles du GCHG est de ne pas avoir de desseins à but lucratif. M. Riva conclut sa présentation en exposant que les principales décisions du groupement sont prises au sein d'un comité et que toutes les décisions sont donc prises sous forme démocratique.

A la suite de quoi, M. Chappuis précise que, lors des prises de décision, le GCHG ne s'intéresse pas au nombre de logements et chaque coopérative dispose d'une voix.

Ensuite, M. Galley ajoute que le GCHG s'est créé avant tout pour pallier à la demande du Conseil d'Etat de rassembler quelques coopératives afin d'avoir un partenaire sur lequel il pouvait compter sans pour autant avoir trop de contrôle à faire du point de vue financier. C'est donc avec l'Etat qu'a été rédigée la charte éthique du groupement afin d'avoir un outil de contrôle sur les coopératives qui souhaiteraient adhérer au GCHG. Une entreprise qui voudrait construire des immeubles n'aura donc aucune chance de faire partie du groupement étant donné que ce dernier est sans but lucratif. Aujourd'hui, le groupement s'est agrandi et le paradigme dominant est celui de l'entraide. En effet, l'entente avec l'Etat a été jusqu'ici plus que bonne et, lorsque les demandes arrivent, les membres du GCHG se mettent autour d'une table afin de voir quelles sont les meilleures

options de réalisation. Il ajoute que, dans la charte éthique du GCHG, les locataires participent à la gestion des opérations et que, de ce fait, la participation est importante. Par ailleurs, celui ou celle qui fait partie d'une coopérative a le droit d'être au courant de la politique menée par le groupe et a le droit d'avoir accès à certaines informations comme, par exemple, l'augmentation ou la baisse des loyers.

Enfin, M. Rossiaud rajoute que l'intérêt des collectivités publiques de travailler avec les coopératives est qu'elles ne poursuivent pas de but lucratif, ce qui veut dire qu'elles ne distribuent pas de dividendes sur les parts sociales. Lorsqu'une coopérative fait des bénéfices, ces derniers sont réinvestis dans le groupement et, de ce fait, au lieu d'amortir les capitaux empruntés, les loyers des logements coopératifs sont toujours moins chers et peuvent rester accessibles à l'ensemble de la population. Ce sont d'ailleurs les coopératives qui ont créé les premiers immeubles Minergie, étant donné qu'il n'y a pas de dividendes donnés sur les parts sociales et il n'y a donc pas d'objets économiques sur les actionnaires. Malgré le nombre important de coopératives regroupées sous le GCHG, toutes travaillent dans la même direction et leur but commun est d'offrir des logements aux meilleures qualités énergétiques à l'ensemble de la population du canton.

M. Riva explique que l'intérêt d'une coopérative est, d'une part, la pérennité du loyer, puisqu'on s'aperçoit qu'il reste extrêmement stable sur la durée et, d'autre part, la qualité de la construction, parce que l'objectif n'est pas de construire un immeuble pour le revendre juste après. Il s'agit d'assurer au niveau de l'exploitation les coûts les plus faibles possibles. Maintenant, comme il l'a été dit, il y a dans le GCHG des coopératives avec une grande capacité financière comme il y a aussi de petites coopératives regroupant une vingtaine de personnes et cela permet de gérer toutes sortes de demandes. Il précise encore que les coopératives n'ont jamais eu de problèmes financiers. La seule coopérative qui a fait faillite n'existe plus depuis déjà bientôt cinquante ans. La pérennité financière des coopératives prouve leur efficacité du point de vue de la gestion, et c'est ce qui a permis entre autres à l'Etat de faire confiance au GCHG en ce qui concerne l'aspect construction et attribution de logement.

M. Kaeser poursuit en précisant qu'à Genève les coopératives représentent entre 4 à 5% du parc immobilier alors qu'à Zurich elles en représentent jusqu'à 20%. Le facteur qui explique cette différence procède avant tout de la politique foncière de la Ville de Zurich qui a été très active en achetant beaucoup de terrains au niveau municipal et en les mettant à la disposition des coopératives. Il y a donc encore du travail à faire en Ville de Genève.

M. Riva ajoute, en complément de son exposé, qu'au niveau du type de population certains peuvent penser que les coopératives font de la concurrence à la promotion mais, en réalité, elles se situent entre le logement social strict et le

Proposition et projets de délibération: logement social

logement libre, voire la PPE. Cela intéresse donc toute une classe moyenne au même titre qu'une classe plus aisée. Il s'agit donc de ce champ que le groupement cherche à couvrir avec un investissement relativement modeste, les parts sociales variant entre quatre et cinq mille francs la pièce. Par conséquent, on ne dépasse donc pas les vingt-cinq mille francs pour un cinq pièces et il faut savoir que les coopératives travaillent avec 5% de fonds propres constitués par les parts sociales, contrairement à une opération standard où l'on travaille sur une base de 20%. Pour M. Riva, il y a donc là un véritable moyen qui permet à la Ville de réaliser des logements et, si l'on admet cette hypothèse, son seul investissement se restreindrait concrètement à l'achat du terrain. Le stratagème financier consistant à construire avec 5% de fonds propres, met le terrain à disposition de la fondation en permettant en même temps un contrôle effectif de la collectivité publique sur la durée. L'opération se révèle donc efficace pour la collectivité publique qui met à disposition le terrain.

Intervenant au sujet du contenu du projet de délibération PRD-5, M. Riva se réjouit de voir que l'on parle des coopératives dans ce projet. Le GCHG travaillerait volontiers avec la Ville de Genève comme elle fait avec le Canton. La question est de savoir comment gérer cette possibilité étant donné que le problème général est la mise à disposition de terrains. Maintenant, si la Ville préempte avec la somme proposée dans le projet, le groupement pourra travailler de façon effective.

M. Rossiaud remarque que ce qui est important c'est que la Ville puisse acquérir des terrains pour pouvoir se développer et que c'est dans cet objectif que l'outil représenté par le droit de préemption est intéressant. Il souligne que, si la fondation se voyait doter en moyens financiers, elle pourrait construire sur des terrains que la Ville aurait acquis, cette somme s'inscrivant donc dans une ligne politique précise afin que la municipalité puisse acquérir des terrains pour développer la ville de demain. Il se demande néanmoins si faire appel à la fondation est le meilleur outil, puisqu'elle ne pourra que construire des immeubles et n'aura pas la possibilité d'avoir une politique active d'acquisition de terrains, chose essentielle étant donné le manque de parcelles constructibles actuellement. Suite à cet avis qu'il précise être personnel, M. Rossiaud ajoute que c'est la volonté d'acquisition de terrains qui avait poussé l'Etat à créer, il y a une douzaine d'années, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) doté annuellement de 35 millions de francs. Malgré tout, la fondation peine à dépenser cette somme, la cause principale de ce blocage étant le manque de terrains sur le territoire genevois qui a pour conséquence une hausse importante des prix. Si on veut répercuter le prix dans le logement, on n'arrive pas forcément à offrir des logements bon marché, par contre la préemption permet de réguler des quartiers entiers.

A la suite de quoi, la présidente ouvre le tour des questions.

A la question d'un commissaire qui aimerait avoir plus de précisions sur ce qu'est véritablement la FPLC et si elle intervient directement sur le marché immobilier, M. Chappuis explique qu'il s'agit d'une fondation créée suite à une loi votée par le Grand Conseil en 2008, et qui comprend un représentant par parti. Issue de différents milieux, elle fonctionne un peu comme le bras armé de l'Etat qui n'avait pas forcément l'effectif nécessaire en ressources humaines pour mener à bien les projets qui répondaient à sa politique. La fondation s'est aussi créée pour faire suite à la fondation Cité nouvelle qui était une fondation de droit privé et on a obtenu de cette manière un transfert de droit privé au public. Ce transfert s'est fait progressivement étant donné que la FPLC a été dotée au départ d'un apport de 15 millions de francs en espèces et de 15 millions en nature, cette dernière somme correspondant aux immeubles appartenant à la fondation Cité nouvelle. La fondation essaye d'avoir une maîtrise du terrain en étant proactive, après avoir exproprié les espaces en accord avec l'Etat, la FPLC doit attribuer ces derniers sous forme de terrains ou d'immeubles à 50% de parts égales aux fondations de droit public HBM d'un côté, et aux coopératives de l'autre. Il y a aussi un capital de 10 millions de francs qui est à disposition pour le logement étudiant. Le spectre est donc assez large puisqu'il va de l'acquisition de terrain à la reprise d'immeubles.

A la question du fait que les coopératives ne sont jamais propriétaires des parcelles ou des droits de superficie, M. Riva répond par la négative puisqu'il y a des coopératives qui sont propriétaires et d'autres qui pourraient fort bien acquérir des terrains. Même si ce n'est pas le modèle de base, cela existe et il y a des membres du GCHG qui sont propriétaires de terrains. M. Chappuis ajoute que les critères sont essentiellement économiques. Lorsque l'on voit les prix actuels du mètre carré, si une coopérative veut acheter en zone de développement, elle ne va pas requérir les 5% du plan financier à ses membres, puisque le terrain va représenter entre 20 et 25% du prix de revient. En outre, les coopérateurs, à moins de donner des garanties personnelles, ne vont pas aller trouver une banque pour financer l'acquisition. M. Galley explique qu'il y a des coopératives qui peuvent engendrer un certain capital et qui ont des garanties immobilières qui leur permettent d'emprunter sur leurs immeubles proprement dits. Il y a d'ailleurs des coopératives qui ont suivi, dès 1959, cette politique et qui achètent maintenant des terrains.

Un commissaire rappelle que la commission est en train de réfléchir à des éléments qui pourraient se mettre en place, mais qui n'aideront apparemment pas directement les coopératives puisque la fondation pour le logement social ne va, en principe, pas acheter du terrain pour donner un droit de superficie à une coopérative. Nonobstant, il se demande si cela a un sens de doter une fondation de cette façon puisqu'il est difficile de trouver du terrain. Comme le groupement voit un large spectre de l'activité immobilière dans le canton et en ville, il demande à ces membres quel est leur point de vue sur cette question.

Proposition et projets de délibération: logement social

M. Riva indique que les personnes qui ont rédigé ce projet de délibération font référence aux coopératives et l'article 2b parle d'achat de terrain destiné à la construction de logements. Etant donné qu'une partie des fonds serait destinée à l'acquisition de terrains, on peut penser que c'est à ce niveau que les coopératives pourraient avoir besoin d'aide. Le souci n'est donc pas au niveau de l'aspect de la gestion économique, il se situe donc au niveau de l'acquisition de terrains, voire à celui d'achat d'immeubles, étant donné que les locataires devraient être d'accord de passer sous le système des coopératives. Sur ce plan la FPLC a un avantage car elle n'a pas cette préoccupation du statut des locataires. Il y a néanmoins des cas particuliers, comme celui du bâtiment Tournesol, qui est devenu par la suite une coopérative, il y a de cela cinq ans, avec l'approbation des locataires et des membres du groupement. M. Riva rappelle aussi qu'il y a, au sein du groupement, tous les types de coopératives puisque tout dépend du cas d'espèce, c'est-à-dire de l'amplitude des opérations.

M. Kaeser continue sur ce sujet en expliquant que la question qui se pose pour les coopératives est l'accès au foncier. Il faut donc savoir si à l'heure actuelle la fondation est le meilleur outil pour que la Ville achète les terrains. Le projet présenté est intéressant car il place la FVGLS dans un nouveau rôle, alors qu'en ce moment son unique but est de construire sur des terrains de la municipalité. Dans ce sens-là, on pourrait la voir comme un concurrent au CCHG puisque la Ville lui donne les terrains qu'elle acquiert. Le projet de délibération PRD-5 a au moins le mérite d'ouvrir le débat en affirmant qu'il faut les moyens pour construire, certes, mais aussi les moyens pour acheter des terrains et la question qui est posée est de savoir à qui attribuer cette dernière tâche. Cela pourrait être l'occasion de poser les bases d'un partenariat plus stable entre la Ville de Genève et les coopératives. Il explique que la règle qui prévaut au Canton est qu'une moitié des terrains à bâtir en logements sociaux est attribuée pour les fondations et l'autre moitié pour les coopératives, ce qui permet de tenir un objectif. Sur le même sujet M. Chappuis aimerait aussi rajouter une précision. Le groupement qui a vocation à construire a des souhaits concernant le développement durable, ce qui n'est pas souvent possible à gérer lorsqu'on lui demande de reprendre des immeubles. En ce qui concerne maintenant le choix des locataires-sociétaires, il se fait souvent suite à une démarche spontanée et, s'il y a déjà des locataires en place, la gestion s'en trouve plus compliquée étant donné les protections qu'offrent le droit du bail. Les coopératives ont donc plutôt tendance à éviter de reprendre des immeubles car cela génère des locataires à deux vitesses, ceux qui restent locataires et ceux qui acceptent la démarche de devenir sociétaires.

M. Galley comprend le point de vue quelque peu réticent de certains commissaires par rapport au texte de la proposition. Il pense, pour sa part, que le projet est utile car il offre une ouverture sur un crédit voté de la part de la Ville. La politique actuelle encourage la construction et il se rend compte que la Ville fait un effort puisque le projet pose de nouvelles bases de collaboration. Il s'agit donc bel et

bien d'une porte ouverte, même s'il admet que le texte tel qu'il est rédigé ne le convainc pas parfaitement.

M. Rossiaud voudrait à son tour évoquer deux points. Le premier concerne la mixité, étant donné que la cohésion de la Ville pour le logement social fait principalement du logement HBM et que les coopératives font du HM (habitation mixte) la plupart du temps, ce qui permet à des gens de différents niveaux d'accéder avec leurs revenus aux terrains publics. Il est important que la Ville de Genève puisse attribuer, à l'instar de la FPLC, une moitié de ses terrains au logement social et l'autre aux logements coopératifs afin qu'une mixité d'habitants puisse résider dans les quartiers. Le deuxième point important, selon M. Rossiaud, est qu'il est nécessaire que les fonds ne soient pas donnés d'un coup à une fondation car si elle doit les gérer, elle les placera sur le marché boursier, ce qui n'est pas forcément la meilleure solution actuellement. Le meilleur moyen de gérer efficacement ces fonds pour la Ville serait donc de les attribuer par tranches à la fondation.

Un commissaire précise la différence fondamentale entre locataire de la coopérative et locataire de la fondation. Dans la fondation de la Ville de Genève, la plupart des logements sont des HBM, ce qui englobe une population qui n'aurait pas les moyens financiers d'être liée à une coopérative. Par ailleurs, la fondation a un axe politique qui propose un logement social par le bas. Sachant que les locataires ne sont pas les mêmes et que la fondation a aussi ses propres limites, il demande au groupement s'il aurait fallu demander à la Ville de dégager un fonds dédié à l'achat de terrains affectés essentiellement à des coopératives.

M. Riva lui rétorque qu'il ne faut pas se méprendre, car la crise du logement touche toutes les couches sociales. Le groupement n'entend pas faire concurrence au logement social dédié aux gens qui ont de grandes difficultés financières pour se loger. Pour cela, il existe déjà la fondation de droit public. L'intérêt du groupement est qu'il ne touche pas une catégorie de population restreinte, mais vise plutôt une population étendue, et c'est dans ce sens-là qu'il parle de mixité. La coopérative permet d'éviter des quartiers où ne se trouve qu'un type de population quel qu'il soit. La démarche de mettre à disposition des fonds pour construire du logement de plusieurs types peut être une solution intéressante. Le but est qu'il y ait une mixité dans un tissu urbain.

M. Rossiaud explique que les catégories de population disposent de revenus différents à Genève, et il faudrait construire des immeubles qui devraient avoir les mêmes qualités pour tous. Le débat consiste à savoir si l'on veut faire de l'aide à la pierre ou à la personne. En d'autres termes, il faut choisir entre baisser les coûts du constructeur avec des dotations publiques, pour pouvoir offrir des logements aux plus démunis, et construire la même chose pour tout le monde, en aidant chacun selon ce dont il a besoin. La Codha a longuement milité sur ce point pour que le HM arrive et pour qu'il y ait des logements d'habitation mixte pour que toutes

Proposition et projets de délibération: logement social

les couches de la population puissent trouver des logements au sein d'un même immeuble, avec des qualités identiques en aidant ceux qui ont besoin d'être aidés.

En réponse à la remarque du commissaire qui rappelle que le HM coûte quand même environ 4000 francs la pièce, M. Galley répond qu'il ne faut pas forcément regarder le prix à la pièce, parce que, du moment qu'il y a un HM, il y a une subvention personnalisée, et la mixité dans les HM existe donc, ce qui n'était pas le cas dans des HLM. Il y a aussi, dans le HM, un contrôle du taux d'occupation et du taux d'effort, ce qui montre bien l'aspect social de la gérance de ce genre d'immeubles. Un autre gros avantage est que la personne vivant dans un HM peut participer à la gestion de l'immeuble, et on peut constater que, dans les coopératives, les problèmes d'incivilité sont réduits parce qu'évidemment les dégâts se paient au niveau global. M. Kaeser estime, pour sa part, que les notions de HBM, HM ou HLM sont aussi à relativiser puisque l'Office du logement a demandé récemment au groupement de sortir un peu de l'équation coopérative-HM afin de réfléchir à des projets HBM. L'Etat y voit un intérêt et le groupement a répondu par la positive sur le principe. Cela montre donc que les coopératives ne s'enferment pas dans une seule catégorie de subventionnement, et c'est bel et bien la collectivité publique qui décide sur quoi elle veut mettre l'accent. S'il y a 20 logements à faire, on peut les faire entièrement en HBM, alors que s'il y en a 80, la notion de mixité devient intéressante. En ce qui concerne les parts sociales, il y a un mécanisme pour les ménages puisque l'Etat octroie aux familles des prêts sur cinq ans pour qu'elles puissent payer le loyer dès le départ.

A la suite de quoi la présidente ouvre la discussion sur le projet de délibération et rappelle aux commissaires qu'ils peuvent faire des propositions de modifications du projet.

Le groupe des Verts indique qu'il a plusieurs propositions d'amendement. La première modification qu'il souhaite soumettre concerne l'article premier. Il désire baisser la somme de 50 millions de francs à 20 millions. En effet, il estime que le coût de 50 millions est encore trop élevé. Ensuite, en ce qui concerne l'article 3, il aimerait ajouter à l'alinéa 1 la précision: «et fondation pour étudiants». Toujours dans ce même article, il trouve excellent de prendre les 15% du revenu familial, par contre il aurait bien voulu voir la partie «et du taux d'occupation» enlevée car cela aura pour conséquence de rentrer dans un système de surtaxe. Sinon, par rapport à l'article 4, il précise qu'il trouve très bien l'idée de créer un secrétariat permanent. Il passe à l'article 6 en indiquant quelques modifications qui proposent de lâcher le crédit par tranche en proposant, à la place, de faire un emprunt qui pourvoirait les organismes d'une première somme afin de voir comment ils s'en sortent, puis par la suite de verser une deuxième somme.

Le groupe socialiste indique qu'il a sous-amendé l'amendement du groupe MCG et affirme que son groupe accepte d'une part les 50 millions de francs car,

dans la situation actuelle, il faut faire un effort important en inscrivant un crédit ouvert qui obligera le municipal à mettre les moyens nécessaires à sa politique. En ce qui concerne l'article 3, il propose de terminer l'alinéa 3 par: «logements en accord avec les statuts». Toujours à l'article 3, à la phrase commençant par «les loyers des logements ainsi créés devront tenir compte du revenu familial» il propose d'enlever «devront tenir compte du revenu familial des locataires et du taux d'occupation». La phrase suivante est quant à elle supprimée car il estime qu'il faut être en adéquation avec les buts que la Ville veut se donner. Les articles 4 et 5 sont aussi soumis à corrections. Le premier correspondra désormais à «La fondation, afin de répondre à sa mission, est invitée à optimiser et renforcer son action en dotant son secrétaire du personnel adéquat» car la dotation en personnel devra être en adéquation avec la mission et le développement de la mission. En ce qui concerne l'article 5, il indique que la fondation informe déjà sous forme de rapport le Conseil administratif et le Conseil municipal, et il propose donc d'abroger cette partie. L'article 5 correspondra alors à: «Chaque année, la fondation informe le Conseil administratif et le Conseil municipal sur l'utilisation qui est faite de ces fonds. La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôleur financier de la Ville de Genève ou, le cas échéant, à un organe dûment mandaté.»

Le groupe MCG souhaiterait à son tour faire quelques commentaires sur le projet. Il aimerait qu'on laisse les 50 millions et ne pas dire que les 20 millions n'ont pas été dépensés. L'objectif est de faire mieux qu'aujourd'hui et d'indiquer que beaucoup de choses ont été reprises de l'ancien projet, ce qui lui importe c'est qu'on puisse donner à la Ville un bol d'air. Il indique qu'en Suisse allemande, il y a plus de facilité pour les coopératives et trouve qu'aujourd'hui le conflit entre coopératives et Ville est devenu assez ancien et qu'il faut donner un coup de pouce au troisième pilier. Comme cela figure dans les statuts de la coopérative, l'objectif est obtenir une majorité politique pour que le projet soit voté. Il s'agit donc de donner quelques pistes pour travailler dans l'avenir.

Le groupe libéral-radical pense que des amendements sont intéressants, mais l'article 3, alinéa c, devrait être enlevé car on ne va prendre quelque chose qui existe et se retrouver avec des problèmes de locataires, L'article 3 n'est pas forcément en accord avec les statuts, et il veut savoir qui paie quoi à qui, selon le mode choisi. Si la fondation du logement social achète un terrain et donne un droit de superficie, il doit être nécessaire de mentionner que ledit droit de superficie est acceptable. Potentiellement, on peut se retrouver avec de l'argent qui irait directement à une coopérative. Il propose alors de faire un article spécifique sur le droit de dotation.

Le groupe des Verts aimerait préciser que, pour les 20 millions proposés en lieu et place des 50, dans l'hypothèse où la fondation avancerait plus vite et demanderait de l'argent relativement tôt, cela confirmerait la bonne manœuvre

Proposition et projets de délibération: logement social

employée, mais montrerait aussi que la prudence n'empêche pas d'avancer. Il précise que, le cas échéant, on pourrait toujours avancer de l'argent supplémentaire, car donner 20 millions au départ permet de prendre du recul et de voir comment l'argent est géré. Par rapport aux propositions du groupe socialiste, le groupe des Verts s'oppose à la modification de l'alinéa 1 parce que, selon lui, un des grands intérêts de ce projet est justement de mentionner les coopératives. Il est important de ne pas mettre tous les acteurs potentiels sous un même régime en ce qui concerne le logement, ce qui est d'ailleurs un des grands intérêts du projet.

Le groupe Ensemble à gauche indique que la dotation de 50 millions paraît élevée et c'est la raison pour laquelle il aurait voté avec plaisir l'amendement des Verts, à moins que la somme ne soit destinée à un autre volet qui lui paraisse important. Il y a, selon lui, trois marches de manœuvre possible puisqu'en plus de la fondation pour le logement social, la Ville dispose aussi d'un Service des constructions. Il propose alors soit de faire un article supplémentaire, soit de convertir cet objet en recommandation. On pourrait donc rajouter un avenant pour que la Ville de Genève soit proactive en matière de logement.

A la suite de quoi, le groupe UDC propose d'auditionner M. Florian Barro de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) car il estime qu'il serait à même d'apporter des précisions utiles à la rédaction du futur projet de délibération. Soumise au vote, l'audition de la FPLC est acceptée par 10 oui (1 UDC, 2 MCG, 3 LR, 1 DC, 3 S) et 4 abstentions (2 Ve, 2 EàG).

Séance du 16 avril 2012

Audition de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC): M. Florian Barro, président, M. Jan Doret, vice-président, et M. Damien Clerc, secrétaire général

Après avoir informé les commissaires sur les statuts de la FPLC, M. Barro indique que la fondation a plus de dix ans d'âge puisqu'elle a été créée il y a une cinquantaine d'années sous la forme d'une fondation de droit privé qui était la Fondation Cité Nouvelle (FCN) puis la Fondation Cité Nouvelle 2 (FCN2) qui a construit une grande partie des immeubles d'Onex, de Bernex, l'ancien terrain du Palais des expositions à Carl Vogt et une partie des Avanchets, ce qui représente environ 5000 logements. En 2001, par la volonté du Grand Conseil, la FCN2 qui était une fondation de droit privé qui créait à la fois du logement social et du logement subventionné destiné à être vendu à des privés, a muté et est devenue une fondation de droit public. Contrairement à ce que faisait la FCN2 à l'époque, la FPLC nouvellement créée a recentré son objectif dans l'achat des terrains, dans leur mise en valeur par des mesures d'aménagement du territoire et des plans

d'affectation et de modification de zone, et dans les négociations avec des partenaires privés en ce qui concerne certaines acquisitions. Il indique que la FPLC travaille aussi avec d'autres instituts que les fondations HBM et elle a collaboré, entre autres, avec la Fondation des maisons communales de Vernier et la Fondation communale de Confignon.

M. Barro poursuit en indiquant que le volet coopératif est également très important mais que, ce qu'il faut savoir avant tout, est que le principe de base de la FPLC est d'éviter de construire elle-même. Acheter des terrains, construire des immeubles et les exploiter sont trois métiers différents et il faut donc opérer un choix stratégique. Les fondations HBM étant par exemple mieux à même de construire mais ne gèrent pas les acquisitions de terrain. Ce dernier travail, propre à la FPLC, représente en l'occurrence l'équivalent d'un poste et demi à plein temps, il faut donc bien faire une dichotomie entre acheter les terrains, construire les logements en tant que tels, et les exploiter. Un autre élément important réside dans le fait que réaliser du logement social a son coût et il faut donc penser à la gestion des coûts d'exploitation. On peut imaginer par exemple construire des logements administratifs ou commerciaux dans le cadre d'un grand projet afin d'alléger quelque peu le prix de revient des opérations pour disposer de logements un peu moins chers. Enfin, au-delà de ces 100 millions, il y a tous les fonds LUP qui sont à la disposition de la FPLC, le Conseil d'Etat met 35 millions à disposition par année et la FPLC a l'habitude d'y recourir quand elle estime qu'un projet va comporter un grand nombre de LUP. Bien évidemment, il faut se soumettre au programme défini par la loi.

M. Doret ajoute que, sur le marché, la FPLC doit se référer au protocole d'accord sur le logement qui a été signé en 2006 et qui, pour le logement social, distingue les fonds d'origine avant déclassement qui sont soit des zones villas, soit des zones agricoles. En ce qui concerne la Ville de Genève, la zone agricole n'est pas la dominante principale qui peut ouvrir de larges perspectives. En ce qui concerne les zones villas cela mérite réflexion et la FPLC participe à la prospection, parfois en collaboration avec des privés, pour racheter des villas. Il s'avère souvent que le bras de l'Etat que la FPLC représente peut immobiliser de l'argent à beaucoup plus long terme que d'autres entités. Il indique qu'évaluer le potentiel est un processus long et, si l'on doit imaginer une production théorique d'environ 2500 logements par an, il faut savoir que la contribution à terme que pourrait apporter la zone villa au niveau cantonal est très faible, et que doubler les effectifs n'augmentera pas la volonté de vendre pour réaliser. Il souligne que la FPLC est loin de ce qu'elle pourrait espérer avec les zones villas puisqu'on tourne autour de 80 logements par année, et qu'il faut être conscient que ce chiffre représente un potentiel bien pauvre et cela ne constitue qu'un appoint limité. Enfin, comme le président l'a rappelé, le but principal de la FPLC n'est pas de construire et elle conserve donc les terrains pour les mettre en droit de superficie. La FPLC sou-

Proposition et projets de délibération: logement social

haiterait faire beaucoup plus sur le plan de l'utilisation de la zone agricole après déclassement pour les mettre en droit de superficie à des fondations communales, à des coopératives et autres, puisque cet objectif figure dans le protocole qui a été signé.

Au sujet de l'achat des terrains, M. Barro confirme que la FPLC a acheté une quinzaine de villas depuis 2008, mais le problème réside dans le fait que le prix d'achat est un facteur déclenchant dans la libération du terrain. Il indique que le secrétariat de la fondation est composé de 6 personnes dont 2 sont détachées à l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre du plan LUP. Ces personnes travaillent dans la recherche de secteurs à développer et elles se chargent de faire de la prospection en vue d'obtenir des informations privilégiées en ce qui concerne les terrains. Ce travail de négociation avec les propriétaires prend souvent du temps car il faut pouvoir comprendre leurs intérêts. M. Clerc ajoute que, pour l'année 2011, la FPLC a acheté 4 parcelles en zone de développement 3 et une autre en zone 5, ce qui représente un total de plus de 5000 mètres carrés. Il faut savoir que la FPLC ne recourt pas au droit de préemption de l'Etat, car la loi ne le permet pas. Par contre, dès le moment où l'Etat préempte, il peut remettre un droit de superficie à une coopérative. La FPLC travaille aussi avec certains promoteurs privés et elle se charge de la partie LUP en négociant des compensations, ce qui permet d'abaisser le coût du prix de revient des plans financiers. M. Barro précise qu'acquérir des parcelles est bel et bien le travail le plus difficile à effectuer et, si l'on regarde les considérants de la LGL, on s'aperçoit que la pression immobilière est contrôlée à Genève et ce n'est pas en investissant 100 millions de francs qu'on pourra y remédier.

Interrogés sur la démarche du projet et si la FPLC a travaillé avec des membres du groupement des coopératives, M. Doret explique que, en ce qui concerne la collaboration avec le Groupement genevois des coopératives d'habitation, la FPLC y dispose d'un membre permanent délégué par le groupement. Il est clair que les attributions de terrains doivent toujours correspondre aux buts, et le groupement doit se débrouiller pour désigner l'entité qui doit se porter acquéreuse. Il y a aussi des coopératives, la Cigüe et la Codha, avec qui la FPLC a souvent collaboré. En ce qui concerne les buts de la proposition du MCG, il indique qu'ils sont bien évidemment très louables, mais reste à savoir quels sont les meilleurs moyens afin de les mettre en œuvre. Ce n'est pas parce qu'on met plus d'argent qu'on va déclencher les processus automatiquement, et une des pistes intéressantes serait que la FPLC collabore plus étroitement avec la Ville et, là encore, il faudrait voir pour quelles opérations. Même si la FPLC opère au niveau cantonal, elle peut acquérir certaines parcelles de la Ville et décider ensuite ce qu'elle entend faire dessus. Enfin, il indique que la FPLC a les moyens de travailler en synergie avec les fondations de droit public, que ce soit de façon temporaire ou permanente.

A la question de qui pourraient être les éléments les mieux à même de faciliter l'ouverture de perspectives en vue de la construction de logements, puisque ce n'est pas uniquement le montant qui est déterminant, M. Barro juge qu'une des forces de la FPLC est son autonomie de fonctionnement et de décision, car elle dispose de fonds propres, de fonds dotés que représentent les 30 millions reçus initialement plus les 10 millions pour le logement étudiant et, enfin, elle bénéficie également des fonds LUP. Il faut savoir que la FPLC ne s'arrête pas à des considérations d'ordre politique pour prospecter et c'est cette liberté d'action qui fait sa force. Au début de sa création, le conseiller d'Etat Laurent Moutinot a demandé d'acheter un immeuble rapidement, et la fondation a conclu l'achat en 15 jours, ce qui démontre bien la rapidité de sa capacité d'action.

M. Clerc ajoute que la fondation a quelquefois reçu en dotation des parcelles appartenant à l'Etat, car l'Office du logement préférerait avoir un seul interlocuteur pour négocier avec les mandataires. Quand l'Etat achète une parcelle, il y a tout un travail de mise en location, de relogement de locataires et de rénovation qui doit être réalisé. Et, comme ce sont des démarches qui prennent du temps, il est par conséquent préférable de n'avoir qu'un seul partenaire. C'est pourquoi la FPLC dispose au sein de son secrétariat d'un conseil formé de professionnels de l'immobilier dont les compétences sont complémentaires. La FPLC peut donc pratiquement opérer de façon autonome et c'est dans ce but qu'elle essaie d'avoir des contacts avec des partenaires de plus en plus nombreux au sein du canton de Genève.

Un commissaire rappelle que la fondation de la Ville de Genève ne disposait, au départ, que de 300 logements et sa volonté d'expansion ne date que depuis peu. Jusqu'alors il s'agissait d'un filot que la Ville de Genève avait oublié avec un conseil d'administration sans structure administrative. Ce n'est que depuis peu qu'elle se pose la véritable question d'aller de l'avant avec la volonté d'acquérir des terrains. On sait que ces terrains ne pullulent malheureusement pas et, pour l'achat d'immeubles, il faut disposer d'un budget pour former une équipe qui puisse évaluer les travaux à effectuer mais, pour l'instant, la fondation n'est ni dotée de ce savoir-faire, ni dotée d'une capacité financière suffisante. Il croit comprendre que la FPLC serait d'accord d'apporter une aide à la fondation afin de disposer de fonds propres.

Intervenant, M. Doret explique que la FPLC n'a pas l'habitude de donner directement de l'argent à une fondation, mais qu'elle peut travailler en synergie et qu'à partir de ce moment-là l'étude du financement d'un projet ou d'un autre peut s'enclencher tout naturellement. M. Barro rajoute que la FPLC dispose de moyens financiers disponibles immédiatement, c'est-à-dire qu'elle peut mobiliser une dizaine de millions de francs lorsque cela est nécessaire à l'achat de terrain. Il faudrait donc savoir si la fondation de la Ville de Genève a cette même compétence. Dans le cas où les décisions passeraient d'abord par une délibération

Proposition et projets de délibération: logement social

municipale, cela peut poser un problème, car acheter un terrain est un véritable travail d'investigation où il faut agir de façon rapide et efficace. L'analyse doit permettre de savoir rapidement si l'immeuble offre un potentiel intéressant au niveau qualité-prix et, si l'on veut que l'action soit efficace, il faut faire appel à des professionnels. La question est donc de savoir si le Conseil municipal est prêt à accepter que la fondation dispose des compétences pour entamer elle-même les procédures. Pour conclure, M. Barro tient à dire que son expérience lui a montré qu'il faut d'abord mettre l'accent sur l'achat de terrains avant de s'intéresser aux immeubles que l'on pourrait y construire. Même s'il ne faut pas exclure cette dernière possibilité, les taux excessivement bas du tissu actuel privilégient l'achat de terrains sur celui de bâtiments déjà existants.

A la suite de quoi, et sans autre commentaire, la présidente considère les auditions terminées et propose de passer à la discussion et vote final.

Discussion et vote du projet de délibération

La présidente ouvre la discussion et suggère de procéder article par article sur les modifications formelles qui ont été proposées par les différents groupes. A ce titre elle informe les commissaires sur les amendements au premier article, un émanant du groupe MCG qui propose de rajouter la proposition «d'un crédit échelonné dans le temps» et les Verts proposent de modifier la somme à hauteur de 20 millions de francs.

Réagissant à la proposition du groupe MCG, un commissaire trouve un peu floue l'indication suggérée et se demande si cela est en adéquation avec les statuts. Un commissaire rétorque que cela signifie que cela se fera en fonction des besoins de la fondation. Un commissaire remarque que la proposition «en fonction des besoins» figure déjà dans l'article 2 de l'amendement MCG. Il estime donc que la proposition du MCG n'est pas utile et il propose de la supprimer. Un commissaire tient à préciser que s'il a rajouté cette indication, c'est qu'elle avait été demandée par un commissaire.

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 100 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

Sans autre commentaire la présidente met ensuite au vote la proposition des Verts qui consiste à ramener le crédit de 50 millions (selon la proposition MCG) à 20 millions de francs. Cette proposition est acceptée par 7 oui (2 EàG, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 4 non (3 S, 1 MCG).

Le groupe socialiste demande qu'il soit quand même mis au vote les 50 millions de francs de base puisqu'ils figurent dans le projet de modification socia-

liste. Cette proposition est appuyée par le groupe des Verts en indiquant que le groupe socialiste a repris telle quelle la proposition MCG dans ses modifications.

A la suite de quoi la présidente met au vote la proposition du groupe socialiste consistant à inscrire un crédit de 50 millions de francs. Cette proposition est refusée par 7 non (2 EàG, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 4 oui (3 S, 1 MCG).

Ensuite la présidente met au vote la proposition MCG consistant à rajouter à l'article la fin de phrase: «échelonné dans le temps». Cette proposition est refusée par 8 non (2 Ve, 2 EàG, 1 DC, 2 LR, 1 MCG) et 3 abstentions (S).

Puis la présidente soumet au vote le nouvel article 2 tel qu'il figure dans la proposition initiale.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant par tranches mais en fonction des besoins financiers de la fondation. Il met en place une procédure rapide pour l'octroi des fonds, en cas de besoin urgent de la fondation.

Soumise au vote cette proposition est acceptée à l'unanimité.

L'article 2 du projet initial devient le nouvel article 3.

Article 3 tel qu'il est proposé.

Art. 3. – La 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 (par exemple des coopératives);
- b) l'achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l'achat d'immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés devront tenir 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.

Le capital n'est pas soumis à une rémunération.

La présidente propose de traiter l'article 3 avec le rajout proposé par le MCG à la lettre a) l'étude ou ... «notamment les coopératives;»

Un commissaire ne comprend pourquoi on mélange la somme de 20 millions de francs avec le fait que la Ville donne des terrains à des coopératives. Il trouve que l'article manque de clarté et il estime qu'il faudrait établir un projet foncier sur ce point si l'on entend être cohérent.

Proposition et projets de délibération: logement social

M. Sormanni, initiateur, indique qu'il a rajouté ce point suite à une discussion précédente où il avait été mis en avant la volonté d'introduire les coopératives dans la politique immobilière de la Ville. Son objectif a donc essayé de concilier ce point dans le projet de délibération. Le financement des opérations foncières est une chose, mais la Ville détient une partie de foncier qu'elle ne peut pas gérer seule de façon efficace. Tout ne peut pas se faire en même temps, et c'est la raison pour laquelle il faut qu'elle puisse mettre à disposition des terrains à la fondation et à des coopératives. Il déplore qu'en 15 ans, la Ville n'ait procédé que deux fois de cette manière.

Un commissaire peut comprendre que le fait de mettre cet article à cet endroit du projet puisse déranger. D'un autre côté, le titre de la proposition est explicite et ce qui est mis en avant est le renforcement de la politique de construction de logements en Ville de Genève. Comme la majorité des commissaires avait semblé d'accord sur le fait de mettre l'accent sur les éventuelles collaborations avec les coopératives, elle ne voit donc pas d'inconvénient à ce que cet aspect figure à l'article 3.

Prenant la parole, un commissaire adhère aux propos précédant en indiquant que l'importance de cette problématique a été révélée suite aux différentes auditions que la commission a effectuées et même si son emplacement au sein du projet de délibération n'est pas parfait, il ne faudrait pas laisser de côté le sujet. Elle se demande si on ne voulait pas aussi mettre en avant la possibilité pour la fondation de faire appel à d'autres coopératives.

Un commissaire a l'impression que l'article 4 exprime le même propos que l'article 3. Elle propose de fonder la constitution du projet de délibération sur le document que les auditionnés ont fourni à la commission où les buts et la procédure sont séparés, ce qui offre plus de clarté. Sa proposition est de donc déplacer l'article 3 vers des points plus concrets de procédure, comme c'est le cas de l'article 5 par exemple.

Un commissaire pense que les articles qui ont été ajoutés restaient dans la même logique que le projet de délibération original. En revanche, ce dont il est question ici n'a rien à voir avec l'esprit initial. Le concept de la coopérative apparaît effectivement à l'article 4 et, même si on peut constater qu'il y a en partie une redite, les modifications qui sont apportées ne correspondent plus avec l'unité de la matière originale.

Revenant sur la remarque des initiateurs, un commissaire remarque que l'article concerné laisse entendre que le problème des coopératives n'est pas financier, mais foncier. Or, le propos de base du projet était de remédier au manque de financement de la fondation. Ici ce n'est pas le cas puisque l'on parle de construction et il faut donc faire attention aux directives que l'on veut accorder. Même si,

dans le fond, le rapporteur rejoint les idées proposées, il estime qu'il ne faut pas mélanger les contenus.

Sans autre commentaire, la présidente propose le rajout de l'article 3 tel que proposé par le MCG. La proposition est refusée par 9 non (2 EàG, 3 S, 1 DC, 2 LR, 1 Ve) et 2 abstentions (1 Ve, 1 MCG).

Ensuite, la présidente met au vote la proposition du groupe socialiste qui consiste à changer l'alinéa 1 par: «l'étude ou la construction de logements en accord avec ses statuts». Cette proposition est refusée par 6 non (2 Ve, 1 MCG, 1 DC, 2 EàG) contre 5 oui (3 S, 2 LR).

Une commissaire propose de rajouter les termes «membres du groupement» pour préciser quelles sont les coopératives concernées par le projet. Cette proposition entraîne l'opposition d'un commissaire qui s'oppose catégoriquement à ce changement car il ne veut pas que l'on fasse de discrimination sur les entités amenées à collaborer avec la Ville. Vu qu'il est implicitement marqué que les coopératives devront agir pour des buts non lucratifs, cette proposition est retirée.

A la suite de quoi, la présidente met alors au vote la proposition du groupe MCG qui est la suivante: «notamment les coopératives». La proposition est acceptée à l'unanimité.

Ensuite, la présidente met au vote la proposition du groupe des Verts: «et des fondations de logements pour étudiants». Cette proposition est acceptée par 8 oui (2 EàG, 2 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 2 non (1 S, 1 MCG).

La présidente passe à la fin de l'article et met au vote le changement proposé par le groupe socialiste: «...sont en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d'application». Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Ensuite, la présidente passe alors à la proposition du groupe socialiste de supprimer la partie: «Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers».

Le groupe socialiste explique que le but de la fondation est avant tout de construire des logements sociaux, que ce soit du logement HBM ou du logement en pourcentage du revenu. Les surfaces commerciales ne rentrent pas dans l'objectif de la fondation. Il précise que le but de la fondation est d'avoir une cohérence dans la répartition des logements et elle n'est pas là pour faire du loyer libre.

L'auteur du projet fait remarquer qu'il a repris cet article de l'ancien projet d'arrêté qui avait attribué les 20 millions de francs à la fondation en 2003, ce qui veut dire que l'objet fait bien partie de sa mission. Comme l'ont rappelé les membres de la FPLC, cela permet de débloquer la situation en équilibrant les plans financiers.

Proposition et projets de délibération: logement social

Une commissaire tient énormément à la sauvegarde de cette partie du projet parce que la mixité est aussi fondée là-dessus. Il faut arrêter de créer des immeubles destinés essentiellement aux personnes qui disposent de peu de moyens financiers, car cela ne représente pas l'ensemble de la population genevoise. Il s'agit d'un levier financier pour aider à construire plus, parce qu'une partie de l'argent pourra être financé par des gens qui en ont les moyens.

Une commissaire pense au contraire qu'il faut enlever cette phrase car il est pertinent d'ajouter une notion sociale sur les surfaces commerciales. La gestion actuelle de ces surfaces fait disparaître un grand nombre de petits commerces et plein d'associations qui rêvent d'avoir une arcade commerciale, et qui se trouvent bloquées à cause des prix élevés des loyers, qui pourraient leur être destinés.

Une commissaire juge que le fait de ne pas mettre cette indication n'empêche pas que la fondation puisse travailler avec une certaine marge de manœuvre, et que la laisser peut au contraire l'enfermer dans une certaine façon de procéder.

A la suite de quoi, la présidente met au vote la suppression de la phrase: «sont réservés les loyers de surfaces commerciales et de logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers». Cette proposition est acceptée par 7 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve) contre 4 non (1 DC, 2 LR, 1 MCG).

La présidente passe alors au nouvel article 4 tel que proposé par le groupe socialiste:

Art. 4. – «La fondation, pour optimiser son action, est invitée à renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.»

Soumis au vote cet article est accepté à l'unanimité.

Ensuite la présidente soumet au vote la proposition du groupe socialiste:

Art. 5. – al. 1 «Chaque année, la fondation informe le Conseil administratif et le Conseil municipal sur l'utilisation qu'elle a faite de ses fonds.»

Le groupe démocrate-chrétien propose la formulation suivante: «Chaque année, la fondation établit un rapport à l'intention du Conseil administratif et du Conseil municipal sur l'utilisation qu'elle a fait de ses fonds.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

A la suite de quoi la présidente soumet à la commission l'autre proposition socialiste:

Art. 5. – al. 2 «La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou le cas échéant à un organe dûment mandaté.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

Art. 6. –

La présidente soumet la modification proposée par le groupe des Verts et qui consiste à introduire en la matière la pratique de l'administration: «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 la concurrence du montant engagé.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

Art. 7. –

Le groupe libéral-radical propose de remplacer les termes «patrimoine financier» par «patrimoine administratif» afin d'être en accord avec la définition juridique de ceux-ci.

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

L'article ainsi amendé est libellé ainsi: «Chaque dotation en capital selon l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Elle sera amortie en 10 annuités.»

Soumis au vote d'ensemble cet article est adoptée par 9 oui (1 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) et 2 abstentions (1 EàG, 1 MCG).

Vote d'ensemble du projet de délibération

Sans autre proposition, la présidente procède au vote d'ensemble du projet de délibération PRD-5 tel qu'amendée. Soumis au vote le projet est accepté à l'unanimité.

Prise de position des groupes politiques

La présidente, considérant que le vote final du projet de délibération met un point final aux travaux de la commission, donne l'occasion aux différents groupes politiques d'exprimer leur position.

Le groupe socialiste indique qu'il aurait été judicieux de garder les 50 millions de francs pour marquer la volonté du Conseil municipal d'être actif dans la construction de logements. Car, si on veut acheter du foncier à Genève, on doit pouvoir disposer de montants importants, et c'est la raison pour laquelle un chiffre plus élevé aurait donné une autre envergure à la mission de la fondation. Nonobstant, il remercie les auteurs de l'initiative.

Le groupe démocrate-chrétien se réjouit de cette initiative qui va aider à combler les besoins en logements. Par rapport au montant, il estime qu'il est raison-

Proposition et projets de délibération: logement social

nable dans la mesure où il servira d'indicateur de la motivation de la fondation, car il est vrai qu'elle est restée en retrait jusqu'à maintenant.

Le groupe du Mouvement citoyens genevois explique qu'il avait proposé 100 millions de francs dans le but d'afficher une volonté politique en matière de politique de logement. Afficher un projet d'envergure par rapport à tout ce qui avait été fait jusqu'à maintenant. Le groupe indique qu'il reviendra en séance plénière avec un amendement à 50 millions de francs. Par ailleurs, il considère que le Conseil administratif ne peut pas développer tous les terrains à disposition et, de fait, il faut qu'une grande partie des terrains soient mis à la disposition de la fondation pour qu'elle puisse agir afin de remédier à la crise du logement qui touche Genève. Enfin, il juge que le plus important consiste à professionnaliser l'action de la Ville de Genève.

Le groupe des Verts trouve que la commission a bien travaillé sur un sujet qui, à la base, avait plutôt l'air d'un effet d'annonce peu réalisable. Il juge que 20 millions de francs est une somme déjà bien importante et que le Conseil municipal s'en était déjà félicité une première fois. Il ajoute qu'il ne faut pas oublier que le premier projet d'arrêté avait déjà insisté sur la professionnalisation des acteurs travaillant pour la Ville dans ce domaine. Enfin, si la somme devait être dépensée plus rapidement que prévu, il n'est bien entendu pas exclu que le Conseil municipal revote l'attribution de nouveaux fonds à la fondation.

Le groupe Ensemble à gauche explique qu'il a, dès le départ, été d'accord pour examiner ce projet, même si la somme lui a paru importante. Le travail en commission a été excellent, mais il remarque qu'il y a eu un malentendu au niveau du titre étant donné qu'on se place avant tout sur l'aspect financier et non foncier, comme l'a rappelé un commissaire socialiste. Doter la fondation pour le logement social d'un certain capital n'est bien évidemment pas suffisant si l'on veut avoir une politique active en Ville de Genève. Le groupe Ensemble à gauche a toujours dit qu'il fallait disposer de trois volets que sont la préemption des terrains, l'attribution des droits de superficie à des coopératives ou à des fondations pour le logement social, et enfin un volet Ville de Genève, qui n'a malheureusement pas été traité dans le projet. Il ne faut pas oublier qu'à la base des actions de la fondation pour le logement social et des coopératives, c'est la Ville qui monte les projets et il faut donc avoir une politique encore plus active qui commence déjà au niveau logistique. Professionnaliser son personnel lui permettra par conséquent d'être plus autonome.

Le groupe libéral-radical, contrairement à la plupart des partis, a toujours été favorable à l'externalisation des tâches publiques, et c'est pourquoi il est favorable à ce que le logement soit géré par une fondation qui soit autonome. Il appuie le principe de la recapitalisation et sera prêt à en voter une nouvelle s'il le faut. Il tient quand même à relever que le texte de la proposition MCG est avant tout

démagogique et électoraliste dans un contexte où toutes les auditions ont clairement démontré que les fondations et les services n'avaient pas l'intention de changer de politique foncière et financière.

Conclusion

Au bénéfice de ces explications, la commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, de réserver un accueil favorable aux conclusions du présent rapport

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ

Considérant:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l'impossibilité pour les résidents genevois à se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant, mis en œuvre annuellement;
- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de onze de ses membres,

décide:

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 par la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant par tranches mais en fonction des besoins financiers de la fondation. Il met en place une procédure rapide pour l'octroi des fonds, en cas de besoin urgent de la fondation.

Proposition et projets de délibération: logement social

Art. 3. – La 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, notamment les coopératives et les fondations pour logement d’étudiant;
- b) l’achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l’achat d’immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés seront en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d’application.

Le capital n’est pas soumis à une rémunération.

Art. 4. – La fondation, pour optimiser son action, est invitée à renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.

Art. 5. –

¹ Chaque année, la fondation établit un rapport à l’intention du Conseil administratif et du Conseil municipal sur l’utilisation qu’elle a fait de ses fonds.

² La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou le cas échéant à un organe dûment mandaté.

Art. 6. – 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 la concurrence du montant engagé.

Art. 7. – Chaque dotation en capital selon l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie en 10 annuités.

6.c) Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet de délibération du 25 juin 2013 de MM. Daniel Sormanni, Alberto Velasco, Alain de Kalbermatten et Morten Gisselbaek: «Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social» (PRD-69 A)¹.

Rapport de M. Olivier Fiumelli.

La commission des finances a traité cet objet lors des séances du 25 septembre et du 1^{er} octobre 2013, sous la présidence de M. Jean-Charles Lathion.

Les notes de séances ont été prises par M. Marc Morel.

Rappel du projet de délibération

Considérant:

- le vote de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en 2006;
- le solde actuel de 8 900 000 francs, non versé à la fondation;
- les développements de la fondation;
- les engagements actuels de la fondation;
- les projets à court et moyen termes de la fondation,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif verse à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) le solde de la dotation de 20 millions de francs votée le 15 février 2006, à savoir 8 900 000 francs.

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 8 900 000 francs.

¹Développé, 1404.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Elle sera amortie en 10 annuités.

Séance du 25 septembre 2013

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, maire de la Ville de Genève, chargée du département des finances et du logement, accompagnée de M^{mes} Nathalie Bohler, directrice du département, et Sophie Heurtault Malherbe, directrice financière

Un commissaire, signataire du texte, relève que l'audition de M^{me} Salerno sur cet objet n'est pas dûment inscrite à l'ordre du jour et que la commission devrait d'abord entendre les proposant. Le président s'excuse pour ce manque de formalisme.

M^{me} Salerno rappelle que le Conseil municipal avait voté au mois de février 2006 une dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après FVGLS) à hauteur de 20 000 000 de francs. Cela ne signifie nullement que le Conseil administratif est tenu de procéder au versement de l'intégralité de la somme en une seule fois. Débloquer les 20 000 000 de francs d'un coup ne présente au demeurant aucun intérêt. Elle attire en outre l'attention sur l'absence des disponibilités financières pour ce faire. Concrètement, pour le projet sous examen, à l'instar d'ailleurs des autres projets de développement immobilier de la fondation, cette dernière avertit le Conseil administratif, lequel procède à une analyse strictement financière et technique du projet pour le déblocage de la somme, sachant que les sommes sont débloquées par le département après un examen devant le Conseil administratif.

Les considérants du projet de délibération font mention d'un solde actuel non versé à la fondation atteignant 8 900 000 francs. Elle rectifie ce chiffre, lequel est ramené à 6 900 000 francs à la suite du déblocage dans le courant de l'été d'une tranche de 2 000 000 de francs pour le chantier Artamis. De plus, elle argue que la proposition contenue dans le projet de délibération PRD-69 réside dans le versement par la Ville des 8 900 000 francs, lesquels seront amortis en dix annuités, afin de permettre à la FVGLS de mener à bien son travail. Elle estime pour sa part que la fondation n'a pas besoin de recevoir l'intégralité de la somme, indépendamment du montant. En effet, soit la FVGLS a des projets à financer et conséquemment des créances à couvrir, soit elle n'a pas de projets en cours et pas de créances, ou suffisamment de fonds disponibles dans ses caisses pour s'en acquitter. Dans ce cas, il n'y a pas lieu pour la Ville d'avancer de l'argent qui reste dans les caisses de la fondation, étant entendu que l'on se trouve en flux tendu en termes de trésorerie. Elle ne conçoit pas dans un tel contexte de devoir décaisser une somme si importante. Elle souligne à cet égard que la somme serait placée à la banque et relève l'incohérence en termes de mécanique financière.

M^{me} Salerno dresse un état des lieux de la situation financière de la FVGLS. Elle explique que la fondation est en train d'achever un travail particulièrement nécessaire de reprise en main de ses états financiers en collaboration avec une nouvelle fiduciaire. Elle renvoie au rapport de l'organe de révision sur un contrôle restreint de la FVGLS pour l'exercice 2012. Elle indique que les états financiers montrent que la fondation est en train de rembourser un prêt contracté auprès de la Ville plusieurs années auparavant pour un montant avoisinant les 4 000 000 de francs. Les 1 600 000 francs qui restaient dus seront remboursés d'ici la fin de l'année. Elle met en exergue qu'un important travail a été entrepris avec la fondation afin de promouvoir de nouvelles pratiques comptables la concernant. En effet, la FVGLS connaît une pratique comptable particulière, c'est-à-dire que celle-ci a sur ses liquidités à court terme différentes petites cagnottes auprès de la BCGe, ou de la Banque Alternative (mais cela se révèle plus résiduel) qui correspondent aux différents projets qu'elle conduit. La FVGLS gère ainsi de manière individualisée chacun des chantiers de promotion immobilière.

De l'avis de la Ville, lequel est partagé par la fiduciaire, un tel fonctionnement s'avère inadéquat. La fondation devrait effectivement présenter une trésorerie générale, ce qui favorise une meilleure réactivité par rapport à un système caractérisé par son cloisonnement. Si les discussions aboutissent positivement, la FVGLS adoptera une pratique qui consiste à présenter une trésorerie servant l'ensemble de ses besoins, et non plus une comptabilité impliquant qu'elle a effectivement besoin d'argent projet par projet. Il s'agit de prévenir les situations dans lesquelles la fondation sollicite de l'argent alors qu'elle dispose pourtant de fonds propres lui permettant de s'acquitter de ses créances, d'une part, et de permettre à la Ville d'être au plus près de besoins en termes de décaissement, d'autre part.

M^{me} Salerno évoque ensuite des discussions qui ont eu lieu quant à la manière dont la fondation comptabilise ses immobilisations par rapport à ses actifs, soit à ses immeubles. Celles-ci ont in fine abouti favorablement. La situation suivant laquelle la fondation amortissait des biens qu'il n'était pas utile d'amortir prendra fin dès 2013. Elle signale en outre que des discussions se déroulent actuellement avec la FVGLS sur la couverture par la Ville de Genève à hauteur de 15% du besoin financier pour un projet immobilier. Il a été expliqué à la fondation qu'un taux de 10% de fonds propres suffit à faire levier auprès du partenaire financier, à savoir principalement la BCGe, étant entendu que la Banque alternative suisse n'est sollicitée que de manière très résiduelle et que la Poste n'est intervenue que concernant le projet Rieu-Malagnou. Elle allègue que la situation financière pour le moins serrée rend manifestement plus intéressant pour la Ville de prêter seulement 10%. Elle met en avant que le Conseil administratif a formellement décidé que le taux de 10% suffit. La forte présence d'élus et de membres de l'administration au sein du conseil de fondation suffit en effet à assurer la crédibilité de la

Proposition et projets de délibération: logement social

FVGLS aux yeux du partenaire financier. Elle déclare ne pas souscrire au projet de délibération PRD-69 et invite conséquemment la commission à ne pas valider cet objet. Elle ne voit pas de raison qui justifierait de décaisser l'intégralité de la somme au profit de la fondation en l'absence de besoin spécifique lié à la réalisation d'un projet. Elle conclut en certifiant que si le Conseil municipal vote des droits de superficie, alors les fonds afférents seront évidemment débloqués.

Un commissaire s'étonne du nombre d'éléments qu'il ignorait alors même qu'il a siégé au sein du conseil de fondation, fût-ce durant une très courte période. Il souligne qu'il n'a pas remarqué dans une quelconque décision du Conseil municipal de directives prescrivant de retenir les fonds. Le Conseil municipal a voté une certaine somme, dont le versement ne saurait être lié à des états d'âme du Conseil administratif. L'argent qui est dû à la fondation doit être versé à cette dernière. Il appelle de ses vœux que la Cour des comptes soit saisie de la question afin que soit produit un avis de droit en la matière. Il considère que la position de M^{me} Salerno s'avère intenable dans la mesure où le Conseil municipal n'a jamais évoqué un versement par tranches. Il s'inquiète enfin de constater qu'une situation similaire touche aussi la Fondetec.

M^{me} Salerno met en exergue que l'on ne saurait voter ce projet de délibération sans se fonder sur le rapport de l'organe de révision au 31 décembre 2012 élaboré par la fiduciaire de la fondation, à savoir Tecafin SA. De plus, elle souligne que la situation pour la Fondetec diffère. En effet, le Conseil municipal a voté un amendement du Parti démocrate-chrétien prescrivant que le Conseil administratif établisse une convention de subventionnement. Concrètement, l'argent n'est donc absolument pas décaissé d'un seul coup au profit de la Fondetec, mais suivant les modalités convenues dans ladite convention, ce qu'elle salue d'ailleurs. Elle estime effectivement important d'exercer un contrôle sur les entités tierces s'agissant de l'engagement de sommes aussi élevées. En ce qui a trait à la FVGLS, elle allègue qu'il s'agit d'une autorisation de débloquer les sommes à hauteur des crédits fixés par le Conseil municipal, qu'il sied de clairement distinguer d'une obligation de débloquer lesdites sommes. Elle insiste sur le fait que les sommes sont dans les faits débloquées. Un million et demi de francs ont d'ores et déjà été versés à la fondation sur la dotation de 20 000 000 de francs.

M^{me} Bohler informe qu'elle a rencontré les membres du conseil de fondation a maintes reprises. A la lecture des comptes de la FVGLS, elle a particulièrement été choquée de constater que les comptes bancaires étaient différenciés, par projet. Un tel procédé, qui est au demeurant contraire à toutes les règles prévalant en matière de gestion de trésorerie, prive de la possibilité de puiser dans les diverses cagnottes ainsi instaurées pour régler les dettes à court terme. Elle se prononce donc en faveur d'une gestion centralisée. On encourt en effet le risque potentiel de créer des intérêts passifs. Elle note que la fondation a identifié le besoin de se faire accompagner au niveau financier. Une société a été mandatée à cet effet,

laquelle a mis l'accent sur le problème, dont la fondation ne nie d'ailleurs pas l'existence. Relativement aux amortissements, elle indique que les comptes 2012, plus précisément le compte de résultat, montrent dans les opérations exceptionnelles un montant à hauteur de 24 500 000 francs qui a été passé en amortissement complémentaire dans les comptes de la FVGLS. Un travail titanesque a été mené par cette dernière afin de recalculer les amortissements par immeuble en retraçant l'historique de chaque projet. Elle salue finalement la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, un pourcentage du résultat de l'exercice est dorénavant affecté à un fonds de rénovation pour permettre l'entretien des immeubles.

Un commissaire suggère de mandater le Contrôle financier au vu des problèmes relatés. Il souhaiterait ensuite que M^{me} Salerno lui confirme que les salaires du personnel de la FVGLS ont été validés par le département suivant l'analyse des fonctions.

M^{me} Salerno répond qu'elle va se renseigner (voir en annexe 6) mais fait toutefois part de son étonnement eu égard au fait que la Direction des ressources humaines (DRH) n'a aucunement vocation à procéder à l'analyse des fonctions d'entités tierces en dépit du lien étroit que lesdites entités entretiendraient avec la Ville de Genève. Sur les états financiers de la fondation, elle rappelle que cette dernière n'était initialement absolument pas professionnalisée. Le processus de professionnalisation a progressivement débuté seulement cinq ou six années auparavant en raison de l'augmentation croissante du nombre de chantiers et de réalisations pour le compte de la Ville, laquelle a accompagné la fondation dans le domaine de la gestion financière, en sus du recours à des fiduciaires. De plus, elle précise que le Contrôle financier est fondé à examiner les comptes de la fondation. La fiduciaire assure par ailleurs un accompagnement pour la gestion et la tenue des états financiers de la FVGLS. Elle met en lumière que la Ville ne s'inquiète pas de la manière dont la fondation comptabilise, immobilise et dépense son argent, mais qu'elle promeut l'instauration de pratiques comptables plus efficaces. Elle salue l'important travail qui a été mené par la FVGLS avec la fiduciaire qui révise ses comptes.

Un commissaire se fonde sur son expérience professionnelle dans le milieu bancaire au sein de six institutions en tant que responsable du département hypothécaire et des groupes crédits de construction pour expliquer que les banques procèdent à une analyse chantier par chantier. On demande que les fonds propres soient bloqués sur le compte. Ils sont ensuite contrôlés au moyen de bons de paiement. Il s'avère par conséquent incontournable de subdiviser les différents comptes. Le banquier ne s'intéresse en effet pas à la trésorerie de manière globale.

Un commissaire expose un éclairage différent en qualité de motionnaire. Il confirme que le montant s'élève effectivement désormais à 6 900 000 francs avec

Proposition et projets de délibération: logement social

le versement de la tranche de 2 000 000 de francs pour poursuivre le chantier Artamis, qui aurait sinon dû être arrêté faute de liquidités. Il rappelle que la régie Brolliet a géré les comptes de la FVGLS jusqu'en 2012, qui n'avait dès lors pas le contrôle sur ses comptes jusqu'à ce moment-là. Il rappelle que le Conseil municipal a, à plusieurs reprises et ce dès 2006, demandé que la fondation se professionnalise progressivement dans le but de permettre la croissance de son activité. Il souligne que l'entreprise de révision du système comptable de la fondation a été effectuée en bonne collaboration avec la Ville.

Il met en exergue les problèmes rencontrés par la fondation pour aller de l'avant puisque celle-ci s'engage pour des projets sans pour autant disposer des fonds requis. Or, il convient de s'assurer que la fondation dispose du financement nécessaire pour mener à bien les projets qui se trouvent dans le pipeline, à défaut de quoi elle ne saurait prendre d'engagements. Il indique que l'arrêté en date de 2006 prévoit sans ambiguïté que le versement s'effectue par tranches annuelles de 5 000 000 de francs. Partant, le versement n'est nullement lié à l'état d'avancement des projets, lesquels ne sont d'ailleurs pas forcément validés par le Conseil administratif ou le Conseil municipal, étant entendu qu'il s'agit le cas échéant de projets de la Ville. Il signale à cet égard que le but poursuivi par la redotation consiste justement à renforcer l'autonomie de la FVGLS, laquelle a vocation à monter ses propres projets. La fondation demande une part de fonds propres s'élevant à 15% pour pouvoir équilibrer ses projets. Or, les projets actuellement menés offrent un rendement infiniment moindre que celui des quatre immeubles historiques de la fondation, lesquels permettent d'ailleurs à cette dernière d'équilibrer ses comptes. La Ville risque de placer la FVGLS dans une position extrêmement délicate au regard du faible rendement des logements sociaux. Il n'admet en outre pas que l'on impose à la fondation d'hypothéquer ses quatre immeubles historiques présentant d'excellents rendements.

Il relève aussi la distinction qu'il convient d'opérer entre les notions de dotation et de subvention. Si la subvention suppose une autorisation de dépense, un capital de dotation est quant à lui dû en fonction des règles établies dans l'arrêté y relatif. Il dénonce le fait que, en l'espèce, la Ville de Genève ait fixé des conditions supplémentaires à celles figurant dans l'arrêté. Enfin, il estime que les immeubles doivent être amortis. La fondation est également parvenue à cette conclusion après avoir étudié les pratiques existantes en la matière. Il ne comprend pas les raisons qui motivent la Ville à ériger tous ces obstacles. Il déplore enfin la lenteur du processus de déblocage des fonds à la Ville de Genève. Il conclut en déclarant que la fondation ne cherche pas à entrer en conflit avec la Ville, mais simplement à avancer dans ses projets.

M^{me} Salerno précise que sa présence est liée à un aspect particulier, à savoir la présentation financière. Elle note que la régie Brolliet gérait pour le compte de la fondation, laquelle prêtait donc d'un regard attentif. Elle souligne par ail-

leurs que c'est elle-même qui a proposé M. Sylvain Lehmann à la présidence du conseil de fondation et que la responsable du secteur social de la Gérance immobilière municipale (GIM) siège au sein dudit conseil de fondation pour assurer le lien avec les locataires. Elle rend attentifs les commissaires sur le fait que, sur les actifs qui circulaient au 31 décembre 2012, il y avait un compte dormant sur lequel on trouve tout de même la somme de 4 100 000 francs. La fondation est en conséquence loin d'être exsangue. Le même compte affichait même 4 700 000 francs l'année précédente. Elle soutient que la fondation n'a pas besoin qu'on lui verse immédiatement 8 900 000 francs ou 6 900 000 francs. Cependant, le Conseil municipal peut parfaitement voter le versement intégral de la somme. En ce qui a trait à la longueur du processus de déblocage des fonds, elle allègue qu'il convient de faire preuve de prudence en la matière, étant entendu que jamais un chantier ne s'est vu bloqué parce que les fonds n'avaient pas été débloqués à temps.

Un commissaire s'interroge quant à l'intérêt que présente pour les motionnaires l'opération consistant à ce que la Ville emprunte pour que la fondation place de l'argent à la banque. Il a en outre du mal à envisager que la Ville mette en péril l'avancement d'un projet, ne serait-ce qu'en regard au scandale médiatique que cela susciterait. Il se demande à ce propos s'il est déjà arrivé que le délai de déblocage des fonds entrave effectivement l'avancement d'un chantier. Il se réjouit finalement de la position exprimée par M^{me} Salerno relativement au maintien d'un taux de 10% de fonds propres.

Un commissaire, signataire du texte, signale que si la fondation doit emprunter, alors on ne pourra plus construire du logement de type HBM. Il met en évidence que la fondation a justement été créée par la Ville de Genève, puis réactivée dans le but fondamental de mettre à disposition des Genevois des logements sociaux. La fondation s'est rendu compte des lacunes en termes de comptes lorsqu'elle a commencé à construire. En effet, on s'est aperçu que le bénéfice énorme était en fait dû à l'absence d'amortissements. Il appelle de ses vœux une synchronisation entre l'administration et la fondation.

Un autre commissaire signataire réagit sur la question du transfert des fonds par la Ville. L'objectif consiste à permettre à la FVGLS d'avancer rapidement. A ce jour, la fondation a déjà engagé 13 100 000 francs dans les projets, dont certains sont déjà achevés. Il attire également l'attention sur le fait que le projet relatif à la construction de logements HBM à la caserne des Vernets engendrera un besoin de fonds propres à hauteur de 26 000 000 de francs, dans un avenir relativement proche. Il affirme finalement que des travaux sont engagés et qu'il convient en conséquence de disposer d'une réserve de fonds suffisante.

Un commissaire établit une comparaison avec un patron qui indiquerait à son salarié comment il convient de dépenser son salaire. Il ne comprend en consé-

Proposition et projets de délibération: logement social

quence absolument pas la position du Conseil administratif. Il aurait fallu saisir le Contrôle financier pour affiner le désaccord. Il ne perçoit pas quelle est la finalité économique et technique de la démarche.

M^{me} Salerno tient à clarifier le fait qu'elle n'a à aucun moment parlé de malversation ou de mauvaise utilisation des fonds. Il s'agit d'optimiser les fonds de la fondation. Elle a exposé un avis technique, et non pas de nature politique, lequel est d'ailleurs partagé par la fiduciaire s'agissant du *cash pooling*. De plus, concernant la problématique de l'autonomisation de la fondation, elle indique que, même avec l'équivalent de 2,6 postes, la FVGLS conserve des liens étroits avec la Ville de Genève. Des hauts fonctionnaires et des élus siègent au conseil de fondation et il y a toujours un accompagnement de la part des services. Elle souligne la responsabilité qui incombe au département en termes d'accompagnement et de conseil. Le Conseil municipal peut débloquer les 6 900 000 francs restants si telle est sa volonté politique. Elle déclare qu'il n'y a jamais eu la moindre volonté de chicaner la fondation ou de retarder les projets, lesquels sont d'ailleurs in fine ceux de la Ville.

Séance du 1^{er} octobre 2013

Audition de MM. Sylvain Lehmann, président de la FVGLS, Daniel Ferrier, vice-président, Miltos Thomaidis, secrétaire général, et Pascal Rivollet, expert-comptable

Une commissaire voudrait qu'on lui confirme qu'un accord a effectivement été conclu avec la Ville au terme duquel celle-ci ne procède à des versements que lorsque la FVGLS a besoin de disponibilités pour un projet spécifique, sur demande de cette dernière. Elle se demande en outre si une demande a été adressée par la fondation à la Ville en l'occurrence.

M. Lehmann indique en guise de préambule que M. Rivollet, expert-comptable, accompagne la délégation afin de pouvoir répondre sur des éléments techniques. Il souhaite ensuite exposer le déroulement d'un processus de construction afin de mettre en évidence le besoin en termes de financement. Il y a plusieurs étapes. On élabore en premier lieu un plan financier viable pour du logement social. Puis on soumet ledit plan financier à l'Office du logement pour approbation et éventuellement correction. On s'adresse ensuite aux instituts financiers en vue du financement du projet concerné. Cela repose sur l'idée suivant laquelle le projet se base sur des fonds propres. La dotation initiale de 20 000 000 de francs doit servir à former ces fonds propres. Historiquement, l'arrêté énonce que la dotation est libérée par tranches de 5 000 000 de francs. Il a semblé inutile de thésauriser ces sommes. Partant, on a volontairement instauré la pratique consistant à solliciter l'argent lorsque le besoin s'en faisait effectivement

ressentir pour un projet donné. Cependant, depuis 2008, la fondation a entrepris des projets de construction, ce qu'elle n'avait plus fait depuis les années quatre-vingt. La FVGLS a ainsi acquis une certaine expérience en la matière au cours du dernier lustre. On a essayé sur deux opérations de ramener le taux de fonds propres à seulement 10%, mais on s'est heurté à des difficultés. D'où la décision de revenir à une logique de 20% pour les constructions actuelles. Il souligne qu'il s'agit de la logique suivie par l'ensemble des fondations communales et cantonales à Genève. Le taux de 10% était le fruit de l'accord sur le logement en date de 2006 au terme duquel la BCGe a témoigné de son engagement en faveur de la promotion du logement social en prêtant à des organismes publics qui en créeraient avec des fonds propres de l'ordre de 10%. Il résulte toutefois de l'application d'un tel taux que les opérations se révèlent très serrées d'un point de vue financier.

Il prend l'exemple de l'opération à la rue du Cendrier pour mettre en exergue que, malgré le caractère autoportant de l'immeuble, des surprises malheureuses peuvent surgir en cas de retours de taux d'intérêt. L'enveloppe afférente au capital, ou patrimoine, fonds propres de la fondation s'amenuisant, on s'expose à une multiplication des fonds étrangers et, conséquemment, à un risque accru de retours de taux d'intérêt. On s'est rendu compte qu'il s'avérait peu sain de poursuivre dans cette voie. Un accord n'a pas encore été trouvé avec le département des finances et du logement, lequel est régulièrement sollicité en vue de la perception de la dotation pour constituer les fonds propres, relativement à cette politique plus raisonnable de la part de la FVGLS. De plus, il relate les difficultés rencontrées durant le printemps en vue d'obtenir la dernière tranche pour constituer les fonds propres de l'opération Artamis, laquelle a commencé au début de l'année. Des fonds propres à hauteur de 6 000 000 de francs ont été versés jusqu'au mois de juin. Des engagements sont désormais pris pour un projet s'élevant à 40 000 000 de francs. Le droit de superficie n'ayant pas été signé en raison du différend relatif à son contenu, on doit chercher de l'argent de manière accessible et urgente pour honorer les factures mensuelles d'un montant avoisinant 2 000 000 de francs. En résumé, bénéficiaire d'une trésorerie un peu plus importante s'avère indispensable pour une gestion de la fondation qui soit saine à long terme, avec davantage de fonds propres pour chaque opération. Il signale en outre qu'il se révèle nécessaire de disposer d'un capital et de fonds propres suffisants afin de pouvoir faire face à d'éventuelles divergences susceptibles de se manifester. Or, les entreprises doivent nécessairement être payées.

En réponse à une question, M. Thomaidès confirme qu'il existe un cautionnement de l'Etat, mais que celui-ci est toutefois limité à une durée maximale de trente ans. Lors du montage financier avec la BCGe concernant le projet route de la Maladière, on avait prévu 10% de fonds propres. En raison du cautionnement de trente ans, la banque a demandé à la fondation un amortissement anticipé de dix ans, ce qui revient au final à investir 15% de fonds propres. On a opté pour

Proposition et projets de délibération: logement social

l'avenir en faveur de plans financiers classiques avec des fonds propres à hauteur de 20% à l'image de ce qui est pratiqué dans les banques. Il souligne à cet égard que la configuration a évolué. Contrairement aux premières opérations qui ont été conduites, la FVGLS n'est désormais plus l'unique maître de l'ouvrage, mais un partenaire parmi les autres. Celle-ci s'occupe de la partie HBM. La loi permet aujourd'hui de calculer une péréquation financière vis-à-vis des partenaires qui bâtissent en PPE. Une partie des coûts supplémentaires liés à la construction de logements de type HBM est ainsi couverte. Afin de parvenir à un accord concernant cette péréquation financière, il sied de disposer d'un instrument classique communément admis.

Un commissaire aimerait également qu'on lui confirme que la présentation de comptes séparés pour chaque projet de construction résulte de la volonté de la banque, et non pas de celle de la fondation.

M. Thomaidès explique que l'on adresse une demande de dotation qui correspondait jusqu'à présent généralement à 10% de fonds propres. Les fonds ainsi versés sur un compte spécifique par projet permettent de financer les études. Après obtention de l'autorisation de construire et le DDP signé, on peut actionner les crédits de construction. On ferme alors le compte pour en ouvrir un nouveau avec les crédits de construction accordés par la banque. Jusqu'à présent, il y avait effectivement pour chaque opération un compte spécifique. Un premier pour le démarrage avec les fonds propres puis un second compte à partir du moment où l'on a les crédits de construction.

Un commissaire revient sur la problématique du droit de superficie. Il demande si les fonds en provenance de la banque avaient été reçus avant que travaux ne soient entrepris.

M. Lehmann infirme cela. Il précise qu'il s'agit d'une pratique qui a très bien fonctionné pour les six derniers chantiers, en bonne intelligence avec le bailleur principal de la FVGLS, à savoir la Ville de Genève. Il regrette que les discussions relatives à la nouvelle forme du DDP, en dépit de l'intérêt qu'elles présentent pour la Ville, se déroulent concomitamment à un processus qui est d'ores et déjà pleinement engagé. Il s'agit de libérer l'argent afin de créer des conditions telles que la fondation ne se voie pas contrainte d'arrêter un chantier en cours. Il estime pour sa part que la position défendue par la FVGLS s'avère de surcroît plus favorable pour la Ville. Il dément par ailleurs les déclarations tendant à alléguer que la fondation dispose de ressources financières importantes. Aucune banque n'est prête à accepter que l'on utilise les fonds propres de certains de nos immeubles pour de nouvelles opérations. Le conseil de fondation n'entend pas assumer la responsabilité d'une orientation dans cette direction.

M. Ferrier précise que le bénéfice reporté, duquel ressortent les fonds propres, n'est pas de l'argent à proprement parler. Cela est en effet intégré dans

la pierre. Or, on ne saurait en aucun cas apporter des bouts d'immeubles à la banque en guise de fonds propres. Si l'on souhaite transformer cette pierre en liquidités pour faire des fonds propres sur un autre immeuble, il convient dès lors d'emprunter sur la pierre. De plus, dans la mesure où l'on verse un intérêt sur un autre immeuble sur lequel on a emprunté, il ne s'agit guère de fonds propres. Les banquiers prêtent si l'on présente des liquidités sur lesquelles on ne paie pas d'intérêts. Le plan financier permet éventuellement de dégager un certain rendement sur ces fonds propres. Il ne s'agit toutefois pas d'un objectif du point de vue de la fondation. Il mentionne à ce sujet la création d'un fonds de rénovation ainsi que d'un fonds d'acquisition au cas où l'on dégagerait un surplus. En qualité de membre du conseil de fondation, il est garant du bon fonctionnement de la FVGLS. Par conséquent, on ne peut pas faire fi de nombreux paramètres qui doivent être pris en considération. Même si la fondation s'efforce d'investir le moins de fonds propres possibles, il est nécessaire que cela fonctionne. Il insiste sur le fait que la demande adressée à la Ville visant l'augmentation des fonds propres procède d'un réel besoin. Il ajoute que l'on a engagé des projets sans disposer du financement à l'avance, mais avec la confiance que la dotation allait effectivement être versée au moment requis. Le mécanisme, qui a fonctionné pendant un certain temps, commence à montrer ses limites. La FVGLS peut en conséquence faire preuve de frilosité lorsqu'il s'agit de lancer de nouveaux projets.

M. Thomaidès explique que cela a fonctionné jusqu'à présent car on ne menait qu'un projet à la fois. Or, la configuration a évolué et la FVGLS conduit désormais plusieurs projets simultanément. La trésorerie diffère sensiblement de ce qu'elle était au départ. Si l'on a renoncé à la possibilité de bénéficier des versements par tranches de 5 000 000 de francs, c'est parce que cette modalité ne s'avérait guère nécessaire avec un seul projet. Au vu des montants actuellement en jeu et de la multiplication des projets concomitants, il convient d'adopter une nouvelle manière de procéder. L'expérience d'Artamis, qui n'est pas isolée, démontre que lorsque la fondation a émis une demande en temps voulu, la durée excessive du délai de traitement a entraîné des complications.

Un commissaire se demande si le problème soulevé par les services administratifs est bien celui qu'il convient d'identifier. En effet, il s'interroge sur les enjeux liés au droit de retour et il aimerait en conséquence savoir quelles conditions entourent le droit de retour contesté sur le droit de superficie.

M. Lehmann met en exergue la complexité du domaine, lequel requiert une expertise juridique. Cependant, il apparaît clairement que, à l'heure actuelle, les opérations conduites par la FVGLS prévoient un droit de retour, c'est-à-dire une indemnité si l'on souhaitait prolonger au-delà d'un siècle le pilotage d'un immeuble déterminé. Plus précisément, dans l'hypothèse où les autorités refuseraient cette possibilité de poursuivre, le Code civil prévoit le versement

Proposition et projets de délibération: logement social

d'une indemnité calculée selon la valeur du bien évaluée à un instant T. Une telle clause figure dans chaque droit de superficie concernant les opérations récentes. En l'état actuel, on refuse à la fondation la possibilité d'envisager une indemnité à terme. Concrètement, s'il n'y a pas d'indemnité prévue à terme, au bout de quatre-vingts années sur cent, on arrête toute rénovation et tout entretien de l'immeuble, cédant une ruine à celui qui le récupère. Il considère injuste d'obliger la fondation à entretenir jusqu'au terme tout en la privant de la possibilité de poursuivre éventuellement l'usufruit du bien en question. Partant, il juge qu'il relève de l'intérêt réciproque de la Ville et de la fondation de signer des droits de superficie prévoyant la possibilité d'une indemnisation à hauteur de la limite légale.

M. Thomaidès met l'accent sur les conséquences financières. Dans le cadre d'une opération en droit de superficie, il est d'usage que l'on parvienne à nantir la dette cinq ans avant l'échéance du droit de superficie. Si l'indemnité de retour n'est pas prévue, l'amortissement de la dette hypothécaire sera pris en compte sur une période beaucoup plus courte, vraisemblablement quatre-vingts ans. L'amortissement étant plus rapide, la charge financière augmente également. Les loyers sont au final plus élevés.

M. Ferrier précise qu'il convient d'opérer une distinction entre l'amortissement de l'emprunt, d'une part, et l'amortissement de l'immeuble, d'autre part. Il note en outre que la possibilité de réemprunter pour faire de l'entretien s'avère quasiment nulle.

Une commissaire demande si la fondation a, hormis Artamis, d'autres projets en cours que celle-ci freine à cause des conditions actuelles imposées par le département des finances et du logement.

M. Lehmann assure qu'il ne s'agit pas de dire qu'on ne peut pas faire face à de nouvelles opérations. En revanche, on peut affirmer que les opérations qui étaient prévues sont dans le pipeline mais qu'elles ne démarreront plus dorénavant sans signature préalable du droit de superficie. Il évoque ensuite la mission de la fondation qui consiste à acquérir des biens. Cela suppose aussi de disposer d'un certain capital, par exemple pour être en mesure de saisir une opportunité lors d'une vente aux enchères. A l'appui des prétentions de la FVGLS visant à disposer de davantage de fonds propres, il allègue du fait que, si la fondation avait soumis la meilleure offre à l'Eglise catholique pour la vente d'une parcelle, on serait présentement en train de payer. Il ajoute que les conditions de vente de cette parcelle ne satisfaisaient pas la fondation. Il rappelle en outre que la FVGLS doit verser à la fin de l'année la dernière tranche d'un remboursement contracté auprès de la Ville, pour un montant de 1 600 000 francs. Il pense que le fait d'avoir désormais le capital au sein de la fondation est de nature à lever toute une série de difficultés. S'il est favorable à une fondation création de la Ville de Genève, il la souhaite

libre de prendre ses décisions en totale indépendance et en les assumant auprès des autorités.

M. Ferrier souligne que l'on est engagé dans un projet sur les Vernets au sujet duquel on est en discussion assez avancée puisque l'on participe au concours d'investisseurs. Le montant du projet étant de l'ordre de 130 000 000 de francs, des fonds propres à hauteur de 20% correspondent à 26 000 000 de francs, ce qui dépasse largement la dotation. Eu égard à la volonté politique unanime de construire du logement social, il espère que cela ne posera pas de problème.

Un commissaire aimerait avoir des éclaircissements quant à la façon dont la fondation comptabilise les amortissements, en lien avec les critiques émises à ce propos par la Ville. Il souhaiterait également bénéficier de plus amples détails sur les engagements futurs de la fondation, en termes de projets et d'échéances. De plus, en lien avec le montant allégué de 2 000 000 de francs de décaissement mensuel pour le projet Artamis, il se demande quels sont les flux de fonds propres nécessaires au pilotage des projets en cours, étant entendu que cela détermine la nécessité ou non de procéder au versement. Il signale à cet égard que M^{me} Salerno a argué du fait que la fondation disposait de 4 100 000 francs de liquidités au 31 décembre 2012 pour prétendre que celle-ci n'avait pas besoin d'argent. Par rapport au taux de fonds propres requis, il demande qu'on lui confirme que les fondations de l'Etat construisent aussi avec 20% de fonds propres.

M. Rivollet indique, s'agissant des amortissements comptables, que cette notion renvoie à un constat comptable de dépréciation d'un actif. Si la fondation disposait effectivement de fonds propres en quantité assez élevée, il convient de rappeler que la fondation a accumulé des bénéfices pendant de nombreuses années. Ces bénéfices correspondaient au produit du rendement des immeubles, mais avant amortissement comptable et avant constitution du fonds de rénovation. Il s'agissait d'un rendement des immeubles cumulés mais sans constat de la vétusté progressive du parc. Les fonds propres comptables qui apparaissaient n'étaient pas de son point de vue en corrélation avec ce qu'ils auraient dû être si l'on postule que les principales normes comptables prévoient que, concernant des immeubles d'exploitation, on se doit de comptabiliser progressivement un amortissement comptable. Il précise que les normes comptables n'imposent pas d'enregistrer un amortissement sur les immeubles de rendement. Il estime pour sa part qu'une fondation pour le logement implique nécessairement que l'on se réfère à des immeubles d'exploitation. Il s'agit en effet d'offrir des loyers à des prix raisonnables. Selon lui, les fonds propres accumulés au plan comptable n'étaient que la résultante de la non-comptabilisation d'amortissements comptables.

M. Thomaidès partage des données chiffrées concernant les trois opérations en cours. Il indique ainsi qu'Artamis compte 113 logements, Rieu-Mala-

Proposition et projets de délibération: logement social

gnou 35 et Jean-Louis-Prévost 80 logements. D'ici la fin de l'année 2013, l'échéancier des paiements d'après les architectes devrait pour Artamis s'élever à 5 300 000 francs, 400 000 francs pour Rieu-Malagnou et 300 000 francs pour Jean-Louis-Prévost. Cela représente un montant total de l'ordre de 6 000 000 de francs pour la fin de l'année. Au premier trimestre 2014, si les droits de superficie ne sont pas signés pour Artamis ou Rieu-Malagnou, on a 5 710 000 francs pour le premier et 1 200 000 francs pour le second, ainsi que 600 000 francs pour Jean-Louis-Prévost. Idem au second trimestre et ainsi de suite. La somme de 6 900 000 francs sera donc très rapidement absorbée. A l'heure actuelle, les décaissements mensuels sont de l'ordre de 1 600 000 francs, en dehors des liquidités engagées pour des projets. Cela correspond exactement au montant que l'on avait prévu de rembourser à la Ville de Genève à la fin de l'année.

Un commissaire rappelle que le Conseil municipal a voté l'arrêté en 2006. Il avait été précisé que la somme serait libérée par tranches de 5 000 000 de francs. Il demande par conséquent si la fondation a reçu quatre tranches de 5 000 000 de francs chacune.

M. Lehmann répond par la négative. La somme de 13 100 000 francs a été versée depuis 2006, répartie en sept versements. Il assure néanmoins que la fondation a renoncé volontairement à cette manière de procéder.

Un commissaire demande que soit fournie à la commission une liste précise des dates et des montants des versements depuis 2006. Il revient sur les positions exprimées par M^{me} Salerno concernant la FVGLS. Il demande s'il est exact que la fondation a emprunté 4 000 000 de francs à la Ville.

M. Lehmann répond par l'affirmative. Il précise que cette dette, dont le montant s'élève à 4 600 000 francs, a été contractée dans les années quatre-vingt.

Un commissaire demande en outre confirmation de l'organisation en petites cagnottes, d'une part, et du fait que la fondation n'a contracté que des prêts résiduels auprès de la Banque Alternative, d'autre part.

M. Lehmann indique que plusieurs institutions soutiennent la fondation dans la conduite de ses projets récents. Il signale que la Banque Alternative a financé la majeure partie du projet Sécheron, à hauteur de 30 000 000 de francs. Il mentionne l'existence d'un compte courant en bonne et due forme à la BCGe. Les autres comptes sont des comptes projets.

Un commissaire rapporte que M^{me} Salerno a déclaré qu'il convient de prévenir les situations dans lesquelles la fondation sollicite de l'argent alors qu'elle dispose pourtant de fonds propres lui permettant de s'acquitter de ses créances, d'une part, et de permettre à la Ville d'être au plus près de ses besoins en termes de décaissement, d'autre part. Il interroge ainsi M. Lehmann quant à la capacité de la FVGLS de s'acquitter de ses créances sans souci du lendemain.

M. Thomaidès évoque un compte dépôt que la fondation avait à la BCGe sur lequel étaient déposés 500 000 francs en attendant le bouclage. Il informe que ce compte a servi pour verser la somme de 1 000 000 de francs au titre de la part de la fondation sur les investissements concernant les aménagements extérieurs à la Ville de Genève.

Un commissaire indique encore que M^{me} Salerno a affirmé que le Conseil administratif a fermement décidé que le taux de 10% de fonds propres suffit à la fondation. Il se demande si cette dernière a été consultée et si elle partage cette vision. De plus, M^{me} Salerno déclare ne pas souscrire au projet de délibération PRD-69, c'est-à-dire qu'elle s'oppose à la libération du solde qui est pourtant dû à la FVGLS. Elle ne voit en outre pas la raison qui justifierait de décaisser l'intégralité de la somme au profit de la fondation en l'absence de besoin spécifique lié à la réalisation d'un projet. Il oppose ce discours aux propos de M. Lehmann faisant état de difficultés à décaisser 2 000 000 de francs tous les mois. Il accuse en outre M^{me} Salerno de mettre en cause la fiduciaire que M. Rivollet représente. Il aimerait que ce dernier lui clarifie sa position par rapport à la Ville de Genève.

M. Lehmann soutient ne pas avoir reçu de décision du Conseil administratif enjoignant la fondation à construire avec 10% de fonds propres. Il mentionne toutefois des avis et des recommandations émanant du Conseil administratif qui vont pour leur part dans ce sens.

Sur la question des différents comptes spécifiques, M. Ferrier signale que, au départ, quand on utilise des fonds propres, on les met sur un compte pour un projet, dans un souci de clarté et d'ordre dans la comptabilité. Cela permet de suivre tous les mouvements sur ce compte, qui concerne ce seul et unique projet. Par la suite, on a un crédit de construction, dont la banque tient les rênes. La signature de l'architecte est requise pour chaque dépense en vue de garantir la bonne affectation des fonds. L'argent sort de ce compte crédit de construction, spécifique à un projet.

M. Thomaidès ajoute que le premier compte sur lequel on verse la part de fonds propres attribuée au projet sert à démontrer à la banque que l'on a effectivement investi le montant de fonds propres prévu avant que le crédit de construction ne démarre. Il confirme que c'est la banque qui impose des comptes spécifiques pour chaque projet.

Un commissaire souhaite en outre savoir si la fondation discute déjà de l'avenir de son financement et entrepris des démarches dans la perspective de la fin de la dotation de 20 000 000 de francs, dont seuls 6 900 000 francs sont encore dus à la FVGLS. Elle aimerait par ailleurs entendre la position de la fondation relativement à la possibilité de disposer de la totalité d'un capital. En somme, il s'agit de savoir si la fondation préfère pouvoir décider librement de l'utilisation des fonds selon les projets.

Proposition et projets de délibération: logement social

M. Lehmann signale que, lorsque la question s'est posée par le passé, on se satisfaisait de l'ancien système. Cependant, les expériences récentes amènent à repenser totalement la conception. Il attire l'attention sur les difficultés de la fondation vis-à-vis de ses mandataires. Il dénonce cette situation inadmissible et appelle à ce que des solutions soient trouvées. La FVGLS doit pouvoir jouir d'une meilleure visibilité. Il interpelle les commissaires quant au fait que, concernant le projet Vernets, la fondation est engagée depuis l'automne précédent, moment où elle s'est inscrite au concours. Il se félicite que la FVGLS fasse partie du dernier groupe retenu pour éventuellement finalement construire les 300 logements sociaux. Si cette dernière avait soumis une demande pour un montant de 26 000 000 de francs au Conseil administratif, le temps nécessaire à la prise d'une telle décision est trop long par rapport au délai du concours, d'une durée de trois mois. En s'engageant pour une nouvelle dotation à l'avenir, le Conseil municipal offrirait davantage de latitude à la fondation pour œuvrer en faveur de la création de logements sociaux plus efficacement. Il met en exergue que les montants dans le domaine de l'immobilier excèdent facilement la dizaine de millions de francs.

M. Ferrier partage le fruit d'échanges avec la fondation de la Ville de Zurich, laquelle a d'emblée reçu une dotation complète. Cette dernière ne formule aucune demande supplémentaire parce qu'elle parvient à s'autofinancer.

La commissaire demande encore si les fondations appliquant un taux de 20% de fonds propres auxquelles il a été fait référence sont des fondations dans le cadre du logement ou non.

M. Lehmann répond qu'il s'agit de fondations spécialisées dans le logement social. Lorsque la question du taux a été soulevée par le département des finances et du logement, la FVGLS s'est renseignée auprès de ses collègues des fondations immobilières de droit public. Il s'est avéré qu'aucune d'entre elles n'est disposée à construire avec seulement 10% de fonds propres.

La commissaire fait part de son désappointement quant au fait que la délégation de la fondation n'a pas mentionné ce problème lors de sa précédente audition. Elle se demande si ce silence est motivé par des raisons particulières.

M. Lehmann déclare que la fondation n'est pas à l'origine du projet de délibération sous examen. Il informe que M. Thomaidès était encore la veille en train de négocier avec le département des finances et du logement. Il avoue que le silence est peut-être un peu volontaire.

Un commissaire explique que la problématique du taux de fonds propres dissimule la question de savoir si l'on préfère construire peu de logements à des loyers très bas ou davantage de logements à des loyers légèrement plus élevés, respectivement suivant un taux de 20% ou de 10%. Il souhaite par conséquent savoir qui prend la décision de recourir à un taux de 10% ou 20%.

M. Lehmann indique que le conseil de fondation a étudié la question à l'aune des implications à long terme pour la fondation et qu'il a tranché en faveur d'un taux de 20%, se fondant notamment sur l'avis unanime des institutions de nature semblable. En tant qu'administrateurs responsables, les membres actuels du conseil de fondation n'assument pas de nouvelles constructions avec un taux de 10% de fonds propres. Il met en évidence que les expériences récentes dans le domaine du logement à Genève invitent à faire preuve de prudence.

Le commissaire relève la contradiction entre l'affirmation de M^{me} Salerno suivant laquelle le Conseil administratif a formellement décidé que le taux de 10% suffisait et les propos tenus par M. Lehmann au terme desquels la fondation ne se serait pas vu communiquer de décision formelle.

M. Ferrier signale que la fondation n'a pas a priori à recevoir de décision formelle du Conseil administratif. On conduit des projets, on construit, on présente des plans financiers à l'Office du logement, entité cantonale, lesquels doivent répondre à certaines exigences pour obtenir le financement du Canton. C'est précisément ce qui va permettre d'avoir un loyer bas. S'agissant de projets incluant des variantes écologiques qui augmentent les coûts, à l'image d'Artamis, la question s'est posée de savoir si les coûts y relatifs devaient être supportés par les locataires. Plus globalement, si l'on construit tout à 10% de fonds propres, on va au final avoir un patrimoine global de la fondation où les fonds propres vont s'amenuiser. Seule la BCGe finance à 10% de fonds propres, et celle-ci a déjà averti la fondation que l'augmentation des risques engendre fatalement une augmentation des taux de prêt, de laquelle découle une augmentation des plans financiers puis enfin une augmentation des loyers. De nombreux paramètres doivent être pris en compte et le taux de 20% de fonds propres s'impose pour avoir un immeuble offrant du logement social et autoportant, qui ne mette pas en péril la fondation.

Une commissaire signale qu'il lui semble que les débats ne se concentrent pas sur les aspects essentiels. D'après sa compréhension, le problème réside dans le retour sur les droits de superficie, indifféremment du taux de fonds propres. Elle craint que le Conseil administratif exerce une pression sur la fondation par ce biais et elle aimerait donc savoir les moyens dont dispose la commission pour empêcher la poursuite de ce chantage et replacer le conseil de fondation et le Conseil administratif sur un pied d'égalité dans le cadre des discussions.

M. Lehmann met l'accent sur le fait qu'il s'agit d'un problème de trésorerie, lequel revêt un caractère urgent. Soit on aborde le débat de manière constructive, comme cela a toujours été le cas de la FVGLS, soit on arrive à une situation destructrice, à savoir interrompre un chantier et arrêter l'emploi. Il attire l'attention sur le fait que, s'agissant d'une entité publique, les partenaires ne comprendraient pas. Il ne souhaite pas en arriver là et appelle de ses vœux que des solutions soient trouvées rapidement.

Proposition et projets de délibération: logement social

Un commissaire souhaite connaître le timing quand la fondation adresse une demande de fonds à la Ville. De plus, il lui semble que la Ville est disposée à verser les fonds, mais sous forme de prêt afin de facturer des intérêts à la fondation. Cela biaise complètement l'analyse et les explications de M^{me} Salerno sur cette question.

M. Lehmann affirme qu'il a été procédé à certains versements dans un délai rapide de trois semaines tandis que cela a parfois pris plusieurs mois, étant entendu que la FVGLS anticipe ses demandes. Il déplore que des discussions viennent dans certains cas s'intercaler et subséquemment retarder le versement attendu par la fondation à une échéance précise. S'agissant des relations financières avec la Ville, il informe que la décision de rembourser le prêt de 4 500 000 francs à raison de trois tranches a été prise surtout dans l'objectif de se défaire d'une dette à intérêt de l'ordre de 3% qui courait depuis le milieu des années quatre-vingt. Il indique que la fondation s'est retrouvée à court de liquidités concernant le chantier rue de Carouge – Maladière. Dans ce contexte, la Ville est intervenue pour avancer de l'argent à la fondation. Un taux d'intérêt extrêmement bas a été appliqué.

M. Thomaidès souligne que, en ce qui a trait à l'opération rue de Carouge, la première chose qui avait été demandée à l'époque était un tirage sur la dotation puisque, n'étant pas propriétaires du terrain, on ne pouvait pas avoir un crédit de construction. Il s'agissait d'une vente clés en main. C'est la première fois où la question des 10% a été discutée. La Ville a donné les 10% sur la dotation, mais le restant sous la forme d'un emprunt.

M. Lehmann argue que, à la suite des événements liés à l'opération Maladière, des solutions ont été imaginées en vue de réagir rapidement en cas de paiements pendant une durée déterminée, avant un crédit relais. On a effectivement à cette époque créé des cédules sur les anciens immeubles à hauteur de quelques millions de francs. Pour des opérations tout à fait particulières, comme une opération clés en main par exemple, qui ne sont pas des opérations de fonds propres, cela permet de sortir des liquidités puis de débloquer un crédit hypothécaire normal pour rembourser les emprunts sur les loyers des locataires. Il met en lumière le caractère particulier du domaine de l'immobilier dont les interlocuteurs peinent à saisir les us et coutumes.

Un commissaire aimerait connaître les noms des personnes du département des finances et du logement qui sont les interlocuteurs de la FVGLS.

M. Lehmann rétorque que l'interlocuteur est la direction du département des finances et du logement, notamment en les personnes de M. Krebs depuis de nombreuses années et M^{me} Bohler depuis son entrée en fonction.

Discussion et votes

Le fait que les signataires du texte n'aient pas été formellement entendus avant l'audition de M^{me} Salerno, le fait que les propos de la magistrate aient abondamment été cités lors de l'audition suivante et le fait qu'un commissaire se soit montré particulièrement virulent à son sujet provoque un long échange au sein de la commission. Une nouvelle audition de M^{me} Salerno est demandée et refusée par 7 non (2 EàG, 1 DC, 2 LR, 2 MCG) contre 6 oui (2 UDC, 1 LR, 2 S, 1 Ve).

Un commissaire propose d'amender l'arrêté lui-même pour rectifier le montant, lequel s'élève désormais à 6 900 000 francs au lieu des 8 900 000 francs à l'époque de sa rédaction aux articles 1 et 2.

Le président met au vote ces deux articles ainsi modifiés. Ils sont acceptés par 10 oui (1 DC, 2 EàG, 1 Ve, 2 S, 2 MCG, 2 LR) contre 1 non (LR) et 2 abstentions (UDC).

Le président fait voter dans son ensemble le projet de délibération PRD-69 ainsi amendé. Il est adopté par 10 oui (1 DC, 2 EàG, 1 Ve, 2 S, 2 MCG, 2 LR) contre 1 non (LR) et 2 abstentions (UDC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif verse à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) le solde de la dotation de 20 millions de francs votée le 15 février 2006, à savoir 6 900 000 francs.

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 6 900 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Elle sera amortie en 10 annuités.

Proposition et projets de délibération: logement social

Documents transmis par M^{me} Salerno:

1. Extraits du *Mémorial* du 1^{er} février et du 11 mars 1955 relatifs à la proposition du Conseil administratif en vue de l'approbation des statuts de la «Fondation pour la construction d'habitations à loyers modérés – Ville de Genève» (non annexés au présent rapport).
2. M-271 A, Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion intitulée: «Pour une relance immédiate de la construction de logements en ville de Genève» (non annexé au présent rapport).
3. PR-377 A, 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 (non annexé au présent rapport).
4. Courrier du Contrôle financier à la commission des finances du 16 janvier 2009 (annexé).
5. Courrier de M^{me} Salerno à la commission des finances du 21 octobre 2013 (annexé).
6. Réponse du département des finances et du logement (annexé).

SÉANCE DU 30 AVRIL 2014 (soir)
Proposition et projets de délibération: logement social

Genève, le 16 janvier 2009
AL/ma-013

Commission des finances
Palais Eynard

A l'attention de :
Monsieur Christian ZAUGG
Président de la commission des
Finances

Concerne : Examen par le Contrôle financier du rapport daté du 18 novembre 2008 concernant l'usage de la première tranche de Fr. 5'100'000.-- versée à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du Conseil municipal du 15 février 2006, le Contrôle financier a examiné le rapport daté du 18 novembre 2008 concernant l'usage de la première tranche de Fr. 5'100'000.- versée à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Les objectifs de l'examen ont été notamment de s'assurer que :

- les fonds versés par la Ville de Genève ont été intégralement utilisés conformément aux buts statutaires de la FVGLS
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation sont exactes en les confrontant avec les autorisations cantonales de construire et les plans financiers initiaux
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation concordent avec les informations fournies par les comptes annuels 2007 de la Fondation.

A la suite de notre examen du rapport sous revue, nous concluons que :

- les fonds versés par la ville de Genève ont été ou seront utilisés conformément aux buts statutaires de la FVGLS
- les informations contenues dans le rapport sont exactes en regard des autorisations cantonales de construire et les plans financiers initiaux
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation concordent avec les informations fournies par les comptes annuels 2007 de la Fondation.

Toutefois, nous formulons ci-après des remarques et recommandations concernant, en premier lieu le rapport et, en second lieu, les comptes annuels 2007.

J.

Proposition et projets de délibération: logement social

Le rapport qui nous a été soumis informe de l'utilisation des montants versés par la Ville pour un total de Fr. 5'100'000.-- alors que l'arrêté du Conseil municipal prévoit qu'un rapport est transmis dès que le total des versements atteint une tranche d'un montant total de Fr. 5'000'000.--. Nous recommandons que le Conseil de fondation respecte cette disposition.

Nous relevons que les montants versés par la Ville (Fr. 1'000'000.-- en 2006, Fr. 3'000'000.-- en 2007 et Fr. 1'100'000.-- en 2008) concernent des réalisations dont les travaux ont débuté en novembre ou décembre 2008 ou débiteront au printemps 2009. Nous recommandons que le rapport mentionne, par réalisation, la part effectivement utilisée du montant accordé par la Ville, à la date de l'établissement du rapport.

Les comptes annuels 2007 de la FVGLS comprennent des dépôts à terme figurant à l'actif du bilan pour un total de Fr. 4'465'000.--. Nous recommandons, que l'importance des montants versés par la Ville soit mieux ajustée aux besoins réels de la Fondation, ceci afin d'éviter une thésaurisation excessive de fonds au sein de la Fondation.

Nous relevons qu'une gratuité d'un montant de Fr. 45'750.-- relative à l'exonération du paiement des intérêts sur le capital de dotation versé, figurant dans les comptes 2007 de la Ville de Genève, n'a pas été comptabilisée par la Fondation.

Nous restons à votre entière disposition pour une éventuelle audition par votre Commission au sujet du contenu de ce rapport.

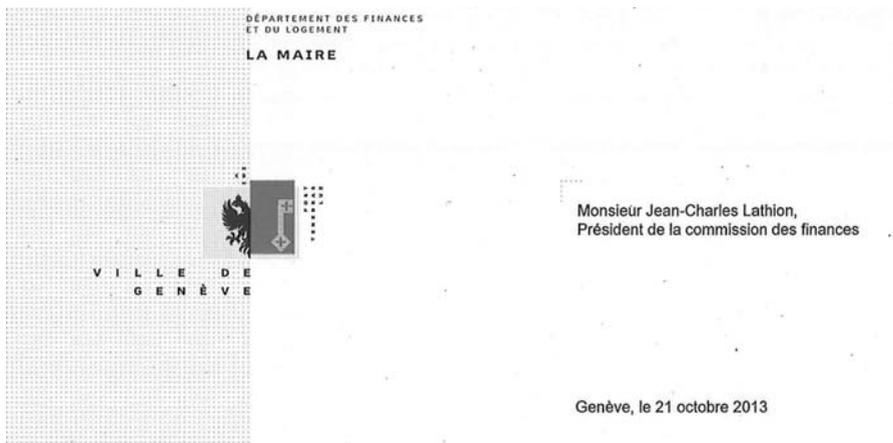
Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

André Lévrier

Directeur

Copie : Conseil administratif
Monsieur Jacques Moret, Directeur général de l'Administration municipale
Monsieur Aimé Mariaux, Chef du service de la Comptabilité générale et du budget

SÉANCE DU 30 AVRIL 2014 (soir)
Proposition et projets de délibération: logement social



Dotation en Fonds propres de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

Monsieur le Président,

Le 11 mars 1955, le Conseil municipal approuve la création de la « Fondation municipale pour la construction d'habitations à loyers modérés Ville de Genève » proposée par le Conseil administratif le 1^{er} février 1955 (Annexe 1). La motivation ayant présidé à cette décision est que la Ville de Genève délègue des constructions de logements par la mise à disposition, par vente, cession ou location, de terrains nécessaires à la construction d'immeubles. Le financement de ces réalisations doit s'effectuer par l'obtention de prêts hypothécaires, la Ville de Genève pouvant éventuellement accorder à la Fondation des prêts hypothécaires de second rang à des taux d'intérêts peu élevés.

Lors des débats qui ont précédé ce vote, le Maire d'alors, Monsieur Albert Dussoix, a précisé les motivations qui ont amené le Conseil administratif à déposer cette proposition de la manière suivante : «... le système que nous avons choisi, la Fondation, est à la fois plus souple et plus rapide. Lorsqu'elle aura construit, elle pourra obtenir immédiatement d'une institution spécialisée un prêt hypothécaire en premier rang, en offrant immédiatement en garantie l'immeuble édifié ; c'est une voie beaucoup plus rapide et commode que celle d'un emprunt important, dont d'ailleurs nous ne connaîtrions pas le montant. ».

En 1956, la Ville cède à la Fondation une parcelle sise à la rue des Vollandes. En 1957, une seconde parcelle est cédée rue Caroline et rue du Grand-Bureau. Enfin, en 1961, un immeuble sis rue Guye est également donné à la Fondation.

Dans les faits, depuis sa création les opérations de la Fondation sont alors gérées et financées par la Ville de Genève, tant et si bien que la Fondation se retrouve très endettée vis-à-vis de la Ville de Genève. En 1979, le Conseil de Fondation demande sa dissolution. Après de vives discussions, en 1980, des modifications statutaires donnant plus d'autonomie à la Fondation sont adoptées et la Ville de Genève redote la Fondation de 6 millions de francs complémentaires, par abandon de créance.

En 1985, la Ville de Genève rachète une parcelle rue de Montbrillant pour 4,25 millions de francs et octroie à la Fondation un droit de superficie avec versement de rentes et sans versement d'indemnité de droit de retour à l'échéance pour cette parcelle.

Proposition et projets de délibération: logement social

En 2004, le Conseil municipal adopte un nouveau statut à la Fondation, qui devient Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS, ci-après la Fondation).

Le 15 février 2006, le Conseil municipal vote, sur proposition du Conseil administratif donnant suite à la motion 271 (Annexe 2), une dotation de 20 mios de francs destinée à doter la Fondation de fonds propres pour ses nouvelles opérations (Annexe 3). Il est prévu que le Conseil administratif soit autorisé à libérer ces 20 mios de francs par tranches successives et au fur et à mesure des besoins de la Fondation.

L'intention ainsi manifestée par cette dotation est toujours que la Ville de Genève délègue à la Fondation des opérations de constructions de logement en lieu et place de les réaliser elle-même. Le but recherché par ce choix est de minimiser les fonds immobilisés en faisant appel à des capitaux étrangers, en l'occurrence des emprunts hypothécaires. Ainsi, à l'aide de ce crédit, la Ville de Genève a doté les trois nouvelles réalisations récemment achevées de la FVGLS à hauteur de 10% du montant de l'opération (Cendrier, Maladière et Foyer de Sécheron).

Bien que la délibération du 15 février 2006 prévoit le versement de 4 tranches de 5 mios de francs, la Fondation a effectué ses demandes de dotation de manière séquentielle, projet par projet. Le Conseil administratif a donné suite à ces demandes, au fur à et à mesure, par le versement de dotation en fonds propres, projet par projet. Le Contrôle financier a rendu un premier rapport après le versement de 5,1 mios de francs (Annexe 4) et s'apprête à en faire de même pour la seconde tranche, les comptes 2012 de la Fondation, récemment déposé devant le Conseil municipal, faisant état du franchissement du second seuil prévu à 10 mios de francs.

Le tableau ci-après présente les projets réalisés ou en cours avec les dotations déjà versées.

	Coût total opération	Dotations VdG
Rue du Cendrier	9,0 mios	1,0 mio
Rue de Carouge / Maladière	10,5 mios	1,1 mio
Foyer de Sécheron	30,0 mios	3,0 mios
Ecoquartier Jonction	40,0 mios	6,0 mios
Rieu Malagnou	11,0 mios	1,0 mio
Louis-Prévost I et II	18,0 mios	1,0 mio
Total	118,5 mios	13,1 mios
Solde disponible en octobre 2013 sur le crédit de 20 mios		6,9 mios

Les 3 opérations terminées à ce jour ont été dotées en fonds propres à hauteur de 10%. L'opération « Ecoquartier Jonction » en cours fait exception avec une dotation accordée à hauteur de 15% de l'estimation du coût total de l'opération.

Monsieur Claude Bagnoud, Directeur à la Banque cantonale de Genève, nous a confirmé d'une part que la Fondation est considérée comme étant un risque « Ville de Genève » lui permettant d'accéder à d'excellentes conditions de financement, d'autres part, que les apports de fonds propres demandés pour de nouvelles opérations peuvent s'envisager également sur du patrimoine existant peu ou pas gagé. Ce second point est confirmé également par les représentants de la Banque alternative que nous avons contactés. Pour cet établissement, si la Ville se porte caution, on peut sereinement envisager le 10%.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Sandrine Salerno

SÉANCE DU 30 AVRIL 2014 (soir)
Proposition et projets de délibération: logement social



Commission des Finances

Date (jj,mm,aa) : 25.09.2013

Service : Direction du département des finances et du logement

Sujet : PRD-69 – Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

Question : Un-e commissaire demande quelle a été la collaboration fournie par la DRH s'agissant des évaluations de fonction du personnel de la FVGLS ?

Réponse : La DRH a été sollicitée par la FVGLS pour des conseils relatifs à la classification des fonctions de 5 postes de la Fondation. Cette demande a été appuyée par la Co-Directrice du département des constructions et de l'aménagement, raison pour laquelle la DRH a accepté exceptionnellement de procéder à ces analyses. Les cahiers des charges correspondants ont été étudiés en janvier 2013 (temps passé pour cette tâche : 2 jours).

Selon les statuts de la Fondation, le traitement du personnel est fixé selon les barèmes en vigueur dans l'Administration municipale de la Ville de Genève.

Les postes suivants ont été analysés et le classement indiqué est celui résultant de l'analyse effectuée par la DRH :

- Secrétaire général-e - classe Q (de 110'496 à 187'327 francs sans le 13^{ème} salaire) ;
- Secrétaire/aide-comptable - classe G (de 63'750 à 102'588 francs sans le 13^{ème} salaire)
- Adjoint-e de direction technique - classe N (de 94'523 à 156'528 francs sans le 13^{ème} salaire)
- Administrateur-trice comptabilité - classe O (de 97'815 à 167'040 francs sans le 13^{ème} salaire)
- Employé-e administratif/ve secteur location - classe E (de 58'072 à 92'742 francs sans le 13^{ème} salaire)

La DRH a proposé 2 modifications à la baisse et 1 à la hausse par rapport à la classification proposée par la Fondation initialement.

Le président. La proposition PR-1075 est liée aux rapports sur les projets de délibération PRD-5 A et PRD-69 A, selon décision du bureau du 29 avril, soit hier. Comme ces objets sont liés, ils seront traités ensemble et le débat portera sur les trois objets, à la suite de quoi les votes auront lieu de manière distincte.

Nous commençons avec la proposition PR-1075 et je donne la parole à son auteur, M^{me} la maire Sandrine Salerno.

Préconsultation sur la proposition PR-1075

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs, je pense que c'est intéressant ce soir d'avoir un débat sur trois objets qui sont proches et qui traitent du financement et de la construction du logement social à Genève, avec comme support la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Cette fondation a été créée en 1955, avec un parc historique de 406 logements. En 2006, le Conseil municipal – à l'époque conseilère municipale, j'en faisais partie – décide de donner un élan nouveau à cette fondation et de la doter d'un capital, important alors, de 20 millions de francs pour construire du logement social en ville de Genève. La fondation a bien fait son travail, puisque, de 2006 à nos jours – elle aura épuisé d'ici à quelques semaines sa dotation – la fondation a construit 341 logements nouveaux de type habitations bon marché (HBM). Ces logements ont pour particularité une subvention cantonale, ce que nous n'avons évidemment pas si nous sommes nous, Ville de Genève, constructeurs de logements sociaux.

Pourquoi la FVGLS est-elle un outil d'arbitrage intéressant et même indispensable aujourd'hui, dans le contexte économique, financier et budgétaire de la Ville? La fondation, avec son capital, peut aller sur les marchés bancaires et, en moyenne, avec des fonds propres à hauteur de 15%, elle emprunte facilement auprès d'institutions bancaires. Avec la proposition du Conseil administratif d'une redotation à hauteur de 35 millions de francs, pour un potentiel de 700 nouveaux logements à caractère social, la fondation a un potentiel levier de fonds très important, puisqu'on parle ici de 230 millions. Autrement dit, la fondation, avec des fonds propres à hauteur de 15%, va sur les marchés financiers et construit du logement.

C'est important pour la Ville de Genève d'avoir cet outil aujourd'hui, parce que, si la Ville devait construire en propre, cela signifierait un financement intégral de la construction par la Ville. On l'a bien vu, les investissements sont importants pour la Ville et pour les activités publiques: hier vous parliez du Musée d'art et d'histoire, lors de nos précédentes séances du crédit de rénovation des Minoteries à hauteur de 90 millions. Il est donc important aujourd'hui, si on

veut construire du logement social, de pouvoir s'appuyer sur la fondation, ce d'autant qu'avec le temps elle s'est professionnalisée. Elle a su faire face à des défis d'envergure et a notamment construit à satisfaction des parties de quartier; on pense, par exemple, à l'Espace de quartier sur la parcelle du Foyer de Sécheron. Aujourd'hui, ainsi que le Conseil administratif vous le dit dans sa proposition, toute une série de projets que nous avons actuellement recèlent un potentiel de construction de logement social, à l'instar de celui qui a été récemment dévoilé par le département de M. Pagani s'agissant des parcelles du réseau Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) dans le quartier des Eaux-Vives.

Le logement social construit par la fondation est particulièrement bon marché, avec des prix avoisinant les 2400 francs la pièce par an – quasiment en dessous de ce qu'exige la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), à hauteur de 1400 francs. Il s'agit donc de logement social extrêmement bon marché. Concrètement, la FVGLS s'aligne sur la Ville de Genève en matière d'état locatif de son parc. Concernant les populations logées par la fondation, il s'agit de personnes qui n'auraient pas accès à un logement si elles ne pouvaient pas passer par la fondation, puisque, en moyenne, celles-ci ont comme revenu annuel, pour un couple, 50 000 francs brut. Ces logements sont donc destinés à une catégorie de Genevoises et de Genevois qui n'ont d'autre solution que de recourir au logement social comme en proposent la Gérance immobilière municipale (GIM) ou la FVGLS.

Il est important que la Ville redote cette fondation, je l'ai dit, car elle est à cours de trésorerie; elle a des projets ambitieux qui pourront lui être confiés; elle a un effet levier sur les marchés financiers que la Ville n'a pas. Comme dernier point que je souhaitais mettre en exergue, la FVGLS construit des logements qui font partie des fameux logements d'utilité publique, les LUP. Alors que le Conseil d'Etat visait un objectif de 20% de LUP dans sa loi pour la construction de logements d'utilité publique, on a de la peine aujourd'hui à atteindre les 10%, ces 10% étant en bonne partie constitués de logements de la FVGLS et de la GIM. Aujourd'hui, pour le canton de Genève, on a, en tout et pour tout, 14 461 logements qui correspondent à des LUP. Il y a donc nécessité d'augmenter ce socle, en particulier lorsqu'on est une collectivité publique. Compte tenu des populations qui sont logées, compte tenu aussi du prix de la pièce par an, on loge des gens qui ne seront pas des candidats aux coopératives, ni évidemment aux logements à loyer libre. C'est donc bien aux collectivités publiques de faire cet effort, et la Ville de Genève le fait par l'intermédiaire de la FVGLS si vous acceptez ce soir sur le siège – puisque c'est un instrument que vous connaissez bien et que vous avez longtemps étudié en commission des finances – de doter à hauteur de 35 millions de francs le capital de cette fondation.

Dernière nouveauté de la proposition du Conseil administratif: pour cette nouvelle tranche de 35 millions, la Ville se porte garante à hauteur de 100 mil-

Proposition et projets de délibération: logement social

lions pour les emprunts de la fondation. Là aussi, c'est important pour les marchés financiers, parce que c'est beaucoup plus avantageux avec la caution de la Ville; jusqu'à présent, la FVGLS ne bénéficiait pas de la caution de la Ville, alors que l'Etat, lui, cautionne les fondations immobilières cantonales. De la même façon, nous nous sommes très largement inspirés du fonctionnement financier que l'Etat applique à satisfaction depuis maintenant plus d'une année aux fondations immobilières cantonales. En effet, nous proposons à la fondation une gestion beaucoup plus rapide en termes de décaissement que ce qu'on a pu connaître, mais aussi une gestion qui soit interne à la Ville et qui nous permette de ne pas emprunter, de ne pas accroître la dette de manière démesurée. La gestion reste donc interne à la Ville mais, en revanche, comme cela se fait entre le Canton et les Fondations immobilières de droit public (FIDP), mes services développeront les sommes nécessaires à la FVGLS dans les quarante-huit heures pour les projets validés par le Conseil municipal.

J'espère que vous ferez bon accueil à cette proposition qui, à mon sens, s'inscrit pleinement dans les objectifs de la municipalité et dans les objectifs actuels des collectivités publiques pour garantir le socle minimum de logements d'utilité publique, cela avec un partenaire, la FVGLS, que nous connaissons bien, qui comprend des représentants du Conseil administratif et en lequel nous avons confiance. Je vous remercie de votre attention.

Mise aux voix, l'entrée en matière sur la proposition PR-1075 est acceptée à l'unanimité (63 oui).

M. Jean-Charles Lathion, président de la commission des finances. Si l'on tient compte de la proposition PR-1075, il est vrai que le projet de délibération PRD-69 paraît maintenant un peu obsolète. Notre groupe ne pourra donc pas l'accepter et il privilégiera ce qui est mieux pour le logement social, c'est-à-dire la proposition PR-1075. Voilà notre position, Monsieur le président.

Le président. Merci, Monsieur Lathion. J'ouvre maintenant le premier débat sur les deux rapports ainsi que la discussion sur la proposition PR-1075, en donnant la parole à qui la demande sur les trois objets, soit à M. Menoud.

*Premier débat sur les projets de délibération PRD-5 et PRD-69,
et discussion sur la proposition PR-1075*

M. Denis Menoud (HP). A part le projet du Conseil administratif, il y en a un, évidemment, dont je ne pouvais être l'un des auteurs. En revanche, effecti-

vement, le Mouvement citoyens genevois avait déposé au tout début de la législature un projet de délibération portant sur 100 millions de francs pour le logement social. Après des cheminements divers et variés, il a fini en commission et, après toutes sortes d'atermoiements et de renoncements, on est arrivé péniblement à 20 millions – au lieu de 100. Enfin, on voit quand même que le Conseil administratif fait un effort, puisqu'il propose 35 millions de francs supplémentaires.

Comme le dit l'adage populaire, le Suisse se lève tôt mais il se réveille tard. C'est valable pour vous, Madame la maire, et nous sommes heureux de constater que vous semblez enfin avoir pris conscience de l'importance du sujet, à moins que votre virage à gauche ne soit motivé par de futures élections; mais peu importe, ce qui compte, c'est le résultat. Les motivations, vous savez... Le diable est dans le détail, on ne va pas y revenir.

Effectivement, vous l'avez très bien expliqué en long et en large, Madame la maire, malgré le fait que certains partis à ma droite n'avaient pas compris, semble-t-il, les mécanismes financiers couvrent les crédits auprès de la FVGLS et permettent donc l'accès à des hypothèques, ce que la Ville n'a pas, ainsi qu'à des subventions diverses et variées auxquelles la Ville n'a pas droit. On obtient un effet démultiplicateur en confiant des fonds à la FVGLS et, là, on peut vraiment dire qu'on va faire du vrai travail.

Monsieur le président, vous transmettez au président de la commission des finances, par ailleurs éminent membre du Parti démocrate-chrétien, que j'apprécie sa position aujourd'hui, alors qu'il était contre cette proposition pour le logement social. On se rappelle que son parti, avec un de ses éminents représentants, était bien placé pour défendre les affaires spéculatives de vils promoteurs, si je puis dire – là, vous me direz que j'exagère, comme d'habitude, vous avez le droit de me punir, mais comme je suis indépendant, vous ne pouvez plus rien faire – notamment à la Tulette. Tout le monde se rappelle la Tulette. Vous savez, ce grand ensemble qui se construit vers Coligny, où ces mêmes personnes qui sont contre le logement social ont soutenu la spéculation, et l'ont soutenue activement en achetant des parts. Et ils viennent de nouveau maintenant nous faire des leçons en nous disant qu'ils ne sont ni de gauche ni de droite... Merci Seigneur! (*Rires, exclamations et remarques.*)

Monsieur le président, vous transmettez aussi à M^{me} Salerno qu'il est tout à fait discutable, si ce n'est même franchement inacceptable, que deux fonctionnaires de la Ville de Genève, M. Krebs et M^{me} Böhler, m'a-t-on dit, bloquent les versements à la fondation. Vous savez qu'il a été voté un crédit global versé par petites tranches; comme par hasard, deux personnes non élues par le peuple pourraient – je mets le conditionnel – décider ce qui est bon pour le peuple. Mais dans quel monde vit-on? On n'est plus en Union soviétique, Monsieur le président.

Proposition et projets de délibération: logement social

Même si l'Union soviétique avait de bons côtés, il ne faut quand même pas en garder les mauvais à la Ville de Genève. On souhaiterait donc que ces personnes rendent des comptes. Je vous rappelle, Monsieur le président, qu'au XIX^e siècle les hauts fonctionnaires étaient élus par le peuple, et on sait bien pourquoi, quand on voit les dégâts d'aujourd'hui.

Monsieur le président, il y a un autre élément que j'aimerais soulever, pour conclure mon intervention, ayant été moi-même trésorier de la FVGLS, c'est la question des attributions des logements. Je crois qu'il faut être tout à fait clair: ce n'est pas parce que nous allons mettre plusieurs dizaines de millions dans cette fondation que le fonctionnement ne doit pas changer. Quel est ce fonctionnement? Eh bien, vous avez par exemple une dame de la Ville de Genève, que je ne nommerai pas, qui a des dossiers non repris, qui arrive à la commission d'attribution des logements et qui dit: «Moi, j'ai mes pauvres à placer.» Comme à l'Hospice général! Vous trouvez ça normal par rapport au travailleur genevois lambda, qui paie ses impôts, qui n'a peut-être pas l'argent? Alors si c'est pour construire et fournir des logements à l'Hospice général, moi, je dis non! Eux, ils ont leurs moyens; nous, qu'on utilise les nôtres pour les travailleurs – ou les employés, comme vous voulez, peu importe le terme – qui sont dans le besoin mais qui ne sont pas forcément des assistés sociaux. J'aimerais qu'on soit extrêmement attentif à cela en ce qui concerne les attributions et qu'on demande à la FVGLS d'être tout à fait claire là-dessus: tout le monde a droit à un logement social à condition que sa situation le permette. Il s'agit de ne pas privilégier, malheureusement comme à Rome, la plèbe qui ne paie rien. Merci.

M. Daniel Sormanni (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, nous sommes devant différentes propositions, qui sont de deux natures: d'une part, le projet de délibération PRD-5, qui propose de recapitaliser la fondation pour l'avenir, et la nouvelle proposition PR-1075 du Conseil administratif, sur laquelle nous pouvons débattre; d'autre part, le projet de délibération PRD-69 qui, lui, a été déposé, notamment par moi-même, il y a quelques mois. J'aimerais rappeler qu'en 2006 la fondation a été dotée d'un capital de 20 millions de francs, lesquels, aujourd'hui, n'ont pas été versés; il y a très exactement 13 100 000 francs qui ont été versés. A l'heure actuelle, donc, la Ville de Genève doit à la fondation encore 6 900 000 francs de l'ancienne dotation.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Non!

M. Daniel Sormanni. Si, si, Madame, ce sont les chiffres d'aujourd'hui, que j'ai vérifiés. C'est là un premier débat qu'on doit avoir, car, à mon sens, la pre-

mière chose à faire avant de donner une nouvelle dotation, c'est, si je puis me permettre d'employer ce terme, d'«écluser» l'ancienne, de faire en sorte que la fondation reçoive les 6 900 000 francs qui lui sont dus sur la dotation de 2006.

Puis il y a la problématique de la suite du fonctionnement de la fondation. A ce propos, j'aimerais quand même rappeler un ou deux principes. D'abord, il s'agit d'une fondation, de droit public certes, mais d'une fondation, qui est, par le droit suisse, indépendante. Elle a bien sûr des devoirs; elle a des statuts et elle doit respecter un certain nombre de prérogatives, notamment les normes de la Ville de Genève en ce qui concerne le logement et le logement social, comme le stipulent justement ses statuts. Il n'en demeure pas moins que cette fondation est indépendante, Mesdames et Messieurs. Cette fondation est de toute manière contrôlée, parce qu'elle a évidemment un contrôle des comptes et une fiduciaire, et que le Contrôle financier de la Ville de Genève – ancien terme mais toujours usuel, visiblement – effectue à son tour un contrôle, ainsi que le Conseil municipal, Mesdames et Messieurs. La commission des finances est chargée du contrôle et publie chaque année un rapport d'activité de la fondation. Il n'en demeure pas moins, Mesdames et Messieurs, que cette fondation est indépendante par sa nature juridique même, du fait qu'elle est une fondation. Conformément à ce qui avait été prévu en 2006, la fondation commence à s'autonomiser. Jusqu'à présent, elle était gérée par la régie Broillet. L'idée est qu'elle puisse générer des projets par elle-même et aller de l'avant. Mais ça ne se décrète pas du jour au lendemain. Ça a pris un certain temps. Aujourd'hui, la fondation a un secrétariat permanent, elle a trois employés, elle a récupéré toute sa comptabilité et elle assume elle-même sa gestion. Par conséquent, en se séparant... (*Brouhaha.*)

Une voix. On n'entend plus rien! On ne peut pas faire la police de la salle?

M. Daniel Sormanni. C'est la grande foire! Apparemment, ça n'intéresse pas les gens. Là, on parle de dizaines de millions, mais c'était plus intéressant quand on parlait des bancs à 900 000 francs! Malheureusement, ça fait trente ans que je suis entré au Municipal et ça fait trente ans que je le déplore: pour discuter de dizaines de millions, ça prend cinq minutes et les gens s'en foutent, mais s'écharper sur un banc, c'est très important! On s'écharpe pendant des heures pour discuter des lattes de bois. Moi, j'aime bien présenter les choses selon une certaine gradation et selon leur importance.

Mesdames et Messieurs, nous avons la chance – parce que c'est une chance! – d'avoir une fondation, qu'elle soit active, qu'elle s'autonomise, qu'elle ait considérablement progressé. Ceux qui siègent au conseil de fondation – c'est mon cas, mais il y en a d'autres ici – voient qu'elle a fait un travail important. Aujourd'hui, la FVGLS a moult projets dans son pipeline – je crois que M. Paganì aimait bien

Proposition et projets de délibération: logement social

employer ce terme – et je veux les citer, parce que c’est très important. Vous savez que la FVGLS est engagée dans les aménagements de la gare des Eaux-Vives; c’est 43 millions d’investissement total. Elle participe au concours d’investisseurs pour la place d’armes des Vernets, avec un groupe pour lequel la fondation est appelée à construire 300 logements sociaux HBM. Ce n’est pas rien, 300! Ce n’est pas 30! Ce n’est pas 10! C’est 300. Coût du projet: entre 110 et 130 millions de francs. Elle a également un projet aux Grottes, rue Louis-Favre, de 12 millions. Je peux encore citer le projet de l’ancien poste de police de Châtelaine, déjà évoqué ici, dont le coût est de 30 millions; un projet aux Allières, un droit de superficie à 22 millions, et un projet à Chandieu, dont on a aussi parlé ici, pour 33 millions. Le tout représente entre 250 et 270 millions d’investissements dans les années qui viennent, jusqu’en 2019 – mais 2019, 2015, 2016, c’est demain. On est déjà au milieu de 2014, Mesdames et Messieurs. Tout cela est dans le pipeline, mais, pour que la fondation puisse s’engager dans ces différents projets, il faut qu’elle ait quelque chose devant son nez. Or, aujourd’hui, la fondation est à cours de fonds, puisqu’elle n’a même pas reçu l’entier de la dotation de 2006.

Alors, Mesdames et Messieurs, de deux choses l’une. Je vous enjoins d’abord de voter le projet de délibération PR-69, parce qu’il faut déjà régler ce problème de la dotation de 2006 et faire en sorte que ces fonds parviennent rapidement à la fondation. J’aimerais vous dire que les différents projets avancent et que la fondation a fait...

Le président. Monsieur Sormanni, il vous faudrait conclure. Vous avez dépassé le temps imparti.

M. Daniel Sormanni. Oui, Monsieur le président, je vais conclure. Je pense qu’il s’agit là d’un sujet important et que les choses doivent être dites. J’aimerais ajouter ceci: effectivement, aujourd’hui, à la fin mars, la fondation a fait un appel de fonds à la Ville de Genève pour qu’elle puisse avancer sur différents autres projets – Rieu, Jean-Louis-Prévoist, notamment. Elle a besoin de fonds, mais elle n’en a pas, elle n’en a plus, parce que, évidemment, ils sont utilisés. Je vous rappelle que le chantier d’Artamis, ainsi que je l’avais déjà évoqué ici... – c’est le brouhaha, Monsieur le président; je vois que ça n’intéresse personne et ça me navre.

Le président. J’en suis fort contrit pour vous, Monsieur Sormanni, mais je ne vois pas ce qu’on peut faire de plus; vous en êtes à huit minutes d’intervention. Je vous laisse quelques secondes pour conclure.

M. Daniel Sormanni. Nous avons failli devoir arrêter le chantier d'Artamis, malheureusement, parce que nous n'avons plus de fonds. La fondation elle-même a dû activer des cellules hypothécaires pour créer 4 millions de liquidités et ainsi pouvoir continuer ce chantier. Ce n'est pas normal, alors qu'elle doit recevoir ces 6 900 000 francs. Mesdames et Messieurs, il faut aujourd'hui voter ce qui est dû à la fondation, c'est-à-dire la dotation de 2006, puis il faut recapitaliser cette fondation en votant le projet de délibération PRD-5 avec un montant de 40 millions de francs. C'est nécessaire pour continuer les projets en cours, pour lesquels la fondation devra donner des réponses au mois de juin, notamment pour les Vernets. A la fondation, nous ne pourrions donner ces réponses que si nous avons la certitude de recevoir les fonds, faute de quoi nous devons renoncer, et ce serait dommage. Vous avez un bon outil, que vous avez la chance aujourd'hui de pouvoir faire perdurer et ainsi construire le logement social dont nous avons besoin. Mesdames et Messieurs, votons ces différents crédits, le projet de délibération PRD-69 et le projet de délibération PRD-5, augmenté à 40 millions de francs! Merci.

(La présidence est assurée jusqu'à la fin de la séance par M. Olivier Baud, vice-président.)

M. Adrien Genecand (LR). Pour le groupe du Parti libéral-radical, un des trois objets dont nous discutons ce soir est nul et non avenu, puisque le solde de la dotation due a été versé. Je pense qu'il reste donc deux objets, la proposition PR-1075 et le projet de délibération PRD-5.

D'abord, il se pose la question de renvoyer telle quelle au Conseil administratif cette proposition PR-1075, de débloquer 35 millions, avec le changement dans le fonctionnement de la fondation, ce qui ne me semble pas être tout à fait logique. La commission du logement a déjà discuté la question de savoir s'il était opportun de redoter la FVGLS, mais il ne me semble pas qu'elle ait traité de son fonctionnement. Pour nous, il semble donc relativement logique que la fondation soit entendue, soit à la commission des finances, soit à la commission du logement, qu'elle rediscute avec la Ville, et surtout avec les commissaires, de la manière de fonctionner de la fondation à l'avenir; si c'est sur le modèle des fondations cantonales, moi, ça me va très bien à titre personnel. S'il y a bien un moment où le Conseil municipal doit se saisir de cette discussion, c'est maintenant, et pas après, quand on aura commencé à fonctionner comme ça. Je pense que ce texte-là nécessite un passage en commission pour en discuter.

Le texte du Mouvement citoyens genevois répond, comme le texte du Conseil administratif, à la problématique urgente de la fondation, à savoir qu'elle doit, pour être candidate à la construction de logement social sur le site de la caserne

Proposition et projets de délibération: logement social

des Vernets, être prête à s'engager pour un montant de 23 millions de francs, et cela à la fin juin, 23 millions qu'elle n'a pas. Elle ne veut pas s'engager pour 23 millions si elle n'est pas sûre de les obtenir de notre part, et nous pouvons la comprendre. Notre conseil doit en tout cas donner le signal, si ce ne n'est pas ce soir c'est avant juin, que la FVGLS peut s'engager pour construire du logement social sur le site de la caserne des Vernets, que nous serons avec elle et que nous la soutiendrons. Comment on le fait, finalement, c'est à discuter. Je maintiens que c'est maintenant et pas après, quand ça aura commencé à fonctionner avec, par exemple, 23 millions pour le logement aux Vernets, que nous devons nous poser la question de la coopération entre la Ville de Genève et la fondation, de la nature de notre rapport à elle. Je rappelle quand même que la fondation est censée être notre bras armé, si je puis me permettre cette expression, pour la construction de logement social. Des changements interviennent dans son fonctionnement qui ne sont pas négligeables et, si nous n'en discutons pas maintenant et que nous votons ça sur le siège, nous n'aurons plus l'occasion de le faire. Je pense que ce changement dans le fonctionnement de la fondation n'est pas rien et qu'il mérite d'être étudié en commission.

Sur le fond, je pense personnellement, Madame Salerno, que vous êtes un peu «petit bras» à 35 millions pour la construction du logement social. Vous nous dites que 35 millions, 15% de fonds propres, 230 millions d'investissements, c'est 700 logements – 700 logements, Mesdames et Messieurs, ce n'est même pas 5% du parc de LUP. Franchement, moi, je suis un peu déçu de votre niveau d'ambition. Vous qui, à longueur d'année, nous expliquez – vous et M. Pagani, d'ailleurs – que c'est la Ville qui assume l'entier ou une grande partie de l'effort...

Là, une réflexion est nécessaire parce que, si nous devons investir pour seulement 5% du parc, c'est un peu faible, Mesdames et Messieurs, à l'aune de vos ambitions pour le logement social, que je partage. Pour ma part, je pense qu'on peut faire beaucoup mieux. La Ville de Genève s'est contentée depuis de longues années de gérer son patrimoine propre financier et de distribuer le pot de miel dont elle a hérité, et le seul enjeu consiste à déterminer ce que ça nous coûte parce qu'on n'a pas été capables de faire des fonds de rénovation. Ça nous coûte à chaque fois de grosses sommes pour la rénovation, alors qu'on n'a pas construit un logement de plus. Je trouve que c'est faible.

Si l'objectif est de construire du logement social, nous devons opérer un choix stratégique. Une fois que le logement est construit, ce n'est pas à la Ville de Genève de le gérer, de le distribuer et de se battre pour savoir comment on attribue les logements, avec des commissions internes et tous les problèmes que ça comporte, alors que des régies pourraient probablement le faire tout aussi bien.

Notre mission doit être d'assumer là où le privé ne joue pas forcément le jeu, ou peut-être pas suffisamment selon nous, et de nous engager pour la construc-

tion de logement social. Il ne s'agit pas de construire pour un petit nombre par le financement d'une petite partie du budget, sachant pertinemment que ce qu'on construira ne suffira pas à satisfaire la demande, avec ensuite pour enjeu de maintenir ça dans un petit cercle fermé et de se battre sur des critères d'attribution. Quant à savoir si c'est plutôt des coopératives ou du logement social... on peut tout faire! On doit agir de façon à satisfaire la demande et, pour ça, il faut développer beaucoup plus de moyens. On pourrait par exemple envisager de céder notre patrimoine financier, de liquider nos dettes et de dépenser ensuite non pas 35 millions, mais 100, 200, 300 millions, avec un levier bien plus important. Concrètement, on construit du logement social qu'on met à disposition d'autres personnes que celles qui ont déjà le privilège d'avoir un tel logement aujourd'hui, et là doit être l'objectif. Il ne s'agit pas de savoir si on est capables de répartir les logements existants entre les locataires sortants et les locataires entrants. Notre objectif doit être de savoir si nous sommes capables de construire plus de logement social pérenne et, pour cela, nous devons mettre beaucoup plus de moyens à disposition. Or, pour mettre beaucoup plus de moyens à disposition, nous devons sortir de l'engrenage dans lequel nous sommes aujourd'hui. Nous avons un patrimoine financier sur lequel nous vivons et que nous n'avons pas été capables d'entretenir; nous prétendons que nous n'avons pas de dette mais, compte tenu de toutes les rénovations à venir sur notre patrimoine financier, je ne suis pas sûr que notre dette n'est pas largement supérieure, en termes absolus, à ce que nous pensons aujourd'hui.

Il y a là une vraie discussion à avoir sur la politique que nous souhaitons en matière de logement social. Il ne s'agit pas juste de voter comme ça, sur le siège, un crédit de 35 millions, avec à la clé un règlement largement remanié de notre bras armé pour la construction de logement social. Je pense que ça mérite un peu plus qu'une discussion à 22 h 30 qui, manifestement, vu le nombre d'intervenants, ne se terminera pas à 23 h. Je pense que nous pouvons tout à fait nous entendre sur le fait que c'est nécessaire, que ça peut être traité rapidement, mais que ça mérite un passage en commission. Ce n'est pas un texte qui passera au forcing, puisque, à mon avis, l'objectif de construire du logement social est largement partagé dans cette enceinte, ainsi que, probablement, le montant du crédit. Nous devons donc travailler en commission pour déterminer ce que nous voulons à l'avenir, si nous voulons éventuellement consacrer plus d'argent au logement social, et discuter de la manière de le faire. Je vous remercie de votre attention.

M^{me} Anne Moratti (Ve). Je ne sais pas si j'ai très bien compris ce qu'a dit M. Genecand; j'ai l'impression qu'il nous propose de vendre notamment le Grand Théâtre pour faire du logement... Je ne suis pas sûre de comprendre ce qu'il veut mais, en tout cas, une chose est certaine: si cette proposition était renvoyée en commission, on ne va de toute façon pas remanier toute la politique fiscale de la

Proposition et projets de délibération: logement social

Ville de Genève par ce seul objet. Je pense que si c'est là l'idée pour le renvoyer en commission, cela ne se fera pas.

Pour notre part, nous allons voter la proposition PR-1075. En effet, nous avons étudié le projet de délibération PRD-5 et nous y avons apporté un certain nombre d'amendements; mais la proposition du Conseil administratif a été négociée avec la fondation et elle va plus loin que le projet de délibération PRD-5. Si ce dernier a le mérite d'avoir été déposé dans ce plénum et d'avoir soulevé toute une série de questions, il est raisonnable aujourd'hui de voter la proposition du Conseil administratif. Nous avons toutefois déposé un amendement à cette proposition PR-1075.

Projet d'amendement à la proposition PR-1075

Remplacer à l'article 6, alinéa 1, lettre a), «la construction de logements sociaux» par: «la construction de logements sociaux par elle-même ou par d'autres organismes sans but lucratif, notamment les coopératives et les fondations pour le logement d'étudiants».

La commission, quand elle a travaillé sur le projet de délibération PRD-5, voulait que la fondation aille plus loin que de simplement construire des logements sociaux, ce qui a été d'ailleurs repris en grande partie par le Conseil administratif, puisqu'il propose que la fondation soit maintenant aussi un outil pour acheter du terrain. Notre idée, c'est non seulement que la FVGLS achète du terrain pour elle-même, mais aussi, quand c'est intéressant, qu'elle fasse bénéficier des coopératives d'un droit de superficie sur certains terrains, par exemple à côté d'un immeuble de la fondation, pour permettre la mixité sociale sur des périmètres contigus.

Je n'ai pas voulu refaire complètement un amendement de moi-même, j'ai repris l'amendement qui avait été voté à l'unanimité en commission. Si vous l'avez tous voté en commission, c'est qu'a priori il vous plaisait, d'autant qu'il avait été négocié entre les différents partenaires. On a consacré un certain nombre de semaines à négocier sur ces questions-là, pour aboutir à des propositions et au montant de 20 millions de francs, parce que, au départ, c'était 100 millions qui étaient proposés. On peut d'ailleurs remarquer que nous étions très proches de la réalité, puisque, à l'époque, il restait 13 millions de francs de fonds à la FVGLS; si on y ajoute les 20 millions que nous proposons, cela fait 33 millions. Or, on nous propose aujourd'hui un crédit de 35 millions de francs, ce qui est très proche. Nous vous demandons donc de voter l'amendement que nous avons déposé, ainsi que la proposition PR-1075.

En ce qui concerne le projet de délibération PRD-69, j'ai là aussi besoin de quelques éclaircissements. Quand on écoute M^{me} Salerno, il paraît qu'il ne reste

plus rien, et quand on écoute M. Sormanni, il reste 6 millions. S'il ne reste plus rien, si les 20 millions ont été dépensés, je pense que ce projet de délibération est sans objet. Si tel est le cas, on repart avec les 35 millions de la proposition PR-1075. S'il reste encore 6 millions, voire 2 millions, ou même 1 million, il faudrait effectivement qu'ils soient débloqués. J'attends la réponse de M^{me} Salerno à ce sujet. Merci.

M. Carlos Medeiros (MCG). Chers collègues, aujourd'hui, je suis vraiment étonné! Le projet du Mouvement citoyens genevois, qui était présenté à la fin de 2011 et qui faisait partie de notre plateforme électorale pour doter la FVGLS, le fer de lance de la politique sociale du logement, a été attaqué par tous les groupes. Je me rappelle encore le Parti libéral-radical, qui venait nous dire que c'était utopique et complètement hors contexte, parce que la structure même de la fondation ne permettrait pas de réaliser ce projet. Je me rappelle encore M. Pagani venir nous dire que c'était peut-être une bonne idée, en ajoutant: «Où avez-vous trouvé du terrain à Genève pour faire ça, Monsieur Medeiros? On n'a pas de terrain à Genève! On n'a pas la possibilité de faire ça!»

Nous sommes à une année des élections et qu'est-ce que j'entends? J'entends la plupart des groupes, et notamment M. Genecand – vous transmettez, Monsieur le président – dire: «Mais comment, mais 35 millions, c'est très peu, ça, 35 millions, Madame Salerno! Il fallait demander beaucoup plus!» Alors on ne comprend plus rien. Quand on avait demandé 100 millions, on nous avait dit que c'était une utopie mais, à une année des élections, 35 millions ce n'est pas suffisant pour le Parti libéral-radical, et M^{me} Salerno nous sort de son chapeau l'argument selon lequel le logement social, c'est très important, donc que nous devons même voter ce crédit sur le siège. C'est trop facile, Messieurs-Dames, c'est trop facile! Je tiens quand même à vous rappeler que lorsque nous avons présenté, avec mon parti, notre plateforme électorale de 2011, nous étions attaqués par tous les bords. Aujourd'hui, à une année des élections, tout le monde revient à la charge avec pratiquement la même proposition. Il ne faut pas non plus nous prendre pour des bêtes! On n'est pas des cons, je suis désolé pour le mot! (*Protestations.*)

Qu'est-ce que ça veut dire? Ça veut dire que vous êtes des opportunistes et que les démagogues ne sont pas ceux qu'on croit, notamment ici sur les bancs de la droite. Je me rappelle encore l'ancien chef de groupe, à l'époque, qui était à côté de moi, et qui me disait que c'était n'importe quoi, que c'était encore une proposition démagogique du Mouvement citoyens genevois – eh bien, apparemment, votre chef de groupe, aujourd'hui, demande même beaucoup plus: 35 millions, ce n'est pas suffisant! C'est quand même étonnant. Peut-être que si, en 2011, on avait doté la fondation de 100 millions, elle aurait déjà avancé beaucoup

Proposition et projets de délibération: logement social

plus vite dans des projets, elle aurait déjà dans le pipeline des projets de construction beaucoup plus avancés, et nous ne serions pas aujourd'hui dans une espèce de précampagne électorale avec des propositions copiées du Mouvement citoyens genevois – mais, comme on dit, on préfère toujours l'original à la copie. Merci.

Le président. Merci, Monsieur Medeiros. Le bureau a décidé de clore la liste des intervenants. Sauf erreur, le dernier sera M. Rudaz. Je passe maintenant la parole à M^{me} Valiquer Grecuccio.

M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio (S). Merci, Monsieur le président. Très clairement, si ce soir on veut éviter un discours hypocrite et traduire en actes la volonté de construire du logement social et du logement pour la majorité de la population, on est capable de doter comme on l'a fait par le passé la FVGLS et on est capable de voter sur le siège ces 35 millions de francs. A un moment donné, il faut savoir ce que l'on veut et, quand on avait décidé à l'origine de créer la fondation pour le logement social, on avait décidé tout d'abord de la doter d'un capital important. Pourquoi? Pour permettre, je le rappelle, non seulement de préempter, mais aussi d'aller de manière autonome aux ventes aux enchères, ce que ne pouvait pas faire la Ville de Genève, notamment lors du fameux épisode de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, ce qu'on a appelé la fondation des casseroles, où la Ville pouvait ainsi, elle aussi, se porter acquéreur rapidement; comme c'était une collectivité publique, il était nécessaire qu'elle ait, elle aussi, une fondation pour acquérir. (*Brouhaha.*)

Aujourd'hui, on a entendu la volonté de M. Genecand de doter cette fondation d'un capital beaucoup plus important. (*Brouhaha.*) Monsieur le président...

Une voix. C'est quoi, ce cirque?

Le président. Madame Valiquer Grecuccio, poursuivez, s'il vous plaît!

M^{me} Valiquer Grecuccio. Je poursuis très volontiers, mais, très honnêtement, je pense que, comme les autres intervenants, j'ai droit à un minimum de calme. Je vous remercie.

Quand M. Genecand nous propose de doter cette fondation de manière beaucoup plus importante et ironise sur le fait que la Ville ne contribue finalement pas assez à l'effort de construction de logement, alors permettez-moi de sourire.

La Ville, tout à coup, a décidé d'annexer le Canton, ce qui nous changera un peu d'optique, puisque généralement le Canton veut dissoudre la Ville... Là, je pense que la volonté est effectivement d'annexer le Canton, parce que je ne vois pas comment la Ville pourrait à elle seule construire 20% de LUP et répondre à elle seule à l'effort qui doit être fourni par le Canton. Je tiens d'ailleurs à dire que l'objectif des 20% de socle de logements sociaux pérennes n'est de loin pas une priorité, malheureusement, de ce gouvernement et de la majorité du Grand Conseil, puisque, malgré une politique prétendument majoritaire, on n'arrive pas à atteindre ce socle. (*Brouhaha.*)

Aujourd'hui, force est de constater que la Ville de Genève contribue à elle seule pour un tiers à ces petits 10% de ce fameux socle de LUP. La Ville de Genève mérite d'être dotée, au travers de sa fondation, d'un capital qui lui permette de poursuivre la politique en faveur du logement social et du plus grand nombre qu'elle a toujours menée. De cela, la Ville de Genève peut évidemment être très fière.

Quant à nous dire qu'on a différentes propositions, non, on n'en a pas différentes; on a le projet de délibération PRD-69, qui demande de libérer la dernière tranche de la dotation de 2006, mais, cette tranche, elle a été libérée.

M. Daniel Sormanni (MCG). Non!

M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio. Concernant le projet de délibération PRD-5, le vote de la commission du logement pour réduire à 20 millions de francs la proposition de 100 millions du Mouvement citoyens genevois était un vote absolument réaliste, puisque les premiers 20 millions de la fondation votés en 2006 sont épuisés maintenant; par conséquent, ne dotons pas la fondation d'un montant qu'elle ne peut pas assumer dans la réalité. Il était donc tout à fait logique de demander que le montant proposé par le Mouvement citoyens genevois soit réduit, bien qu'on puisse effectivement être content que le Mouvement citoyens genevois participe lui aussi à l'effort de construction de LUP, puisque, au Grand Conseil, bien au contraire, il a finalement soutenu, malgré tout ce qu'on a entendu dire, la spéculation à la Tulette. On a donc la chance d'avoir ici un groupe un peu différent. (*Huées.*) Monsieur le président, vous pourrez dire à M. Spuhler qu'il peut s'exclamer, mais qu'il sait très bien ce dont je parle puisqu'il a participé au vote en question.

Ensuite, nous pouvons dire que doter la fondation de 35 millions de francs permettra réellement de poursuivre la politique qui est la nôtre. Nous pouvons le voter sur le siège, parce que cette politique-là est identique à celle qui est menée par les fondations de droit public dans le canton. En cela, on ne peut pas soutenir

Proposition et projets de délibération: logement social

l'amendement proposé par M^{me} Moratti. Pourquoi? Parce que chaque fondation de droit public a son rôle. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est là pour soutenir le logement étudiant, acquérir les terrains et les remettre en droit de superficie; les coopératives ont leur rôle, les mouvements coopératifs aussi, et c'est tout à fait magnifique. Les fondations de droit public s'engagent pour les HBM et c'est une politique que nous saluons. La FVGLS a tout à fait le même rôle et elle s'engage pour des loyers extrêmement bas, abordables et qui répondent aux besoins de la majorité de la population de cette ville et de ce canton.

En conséquence de quoi, résolument, je vous invite à traduire en actes cette volonté de construire du logement, en dotant la fondation et en lui laissant faire le travail qu'elle fait bien, ce que nous devons lui reconnaître. Cessons d'ergoter! Nous devons maintenant rapidement offrir des logements à la population, qui en a besoin. Je vous remercie.

Le président. Merci, Madame Valiquer Grecuccio. Nous avons encore huit prises de parole à venir. Cela fait beaucoup, compte tenu du peu de temps qui nous reste. Je vous demanderai donc d'être succincts, dans la mesure du possible, et de prêter écoute à tous les intervenants. Je vous en remercie par avance. Madame Barbey, vous avez la parole.

M^{me} Marie Barbey (DC). Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, le Parti démocrate-chrétien souhaite faire deux remarques ce soir.

M^{me} Salerno nous a dit qu'il était nécessaire d'augmenter le socle de logements sociaux, que c'était le rôle de la collectivité de construire ces logements sociaux, et que la fondation avait ceci comme avantage de permettre à la Ville de construire sans assumer l'entier des coûts. Nous partageons ce constat... (*Brouhaha.*) Monsieur le président, serait-il possible de s'entendre parler?...

Le président. Je prie le groupe des Verts de bien vouloir poursuivre sa discussion hors de cette enceinte. Merci. Poursuivez, Madame Barbey!

M^{me} Marie Barbey. Merci, Monsieur le président. Je disais donc que nous partageons le constat de M^{me} Salerno mais, dès lors, je me permets de lui demander d'écouter les interventions des différentes personnes. (*M^{me} Salerno acquiesce.*) Vous n'en avez pas l'air, puisque vous êtes en train de discuter... (*Remarque de M. Daniel Sormanni.*)

Le président. Monsieur Sormanni, M^{me} Barbey s'adresse à M^{me} Salerno, mais vous étiez le premier à vous plaindre auparavant qu'on s'adresse directement aux autres membres de la plénière.

M^{me} Marie Barbey. Ma question, Madame Salerno, est la suivante: si le logement social est tellement important, je ne peux m'empêcher de vous demander pourquoi, lorsqu'une fondation de droit public – au hasard, la Fondation Louis-Jeantet, au hasard, au 37, rue de la Servette – veut construire du logement social, la Ville de Genève s'y oppose? Où est la cohérence? Comment peut-on d'un côté demander 35 millions de francs et de l'autre bloquer la construction de logements sociaux qui coûteront 0 franc à la Ville de Genève? M^{me} Valiquier Grecuccio disait qu'à un moment donné il faut savoir ce que l'on veut. Je souhaite aujourd'hui savoir ce que veut le Conseil administratif et cela tombe très bien, puisque ce soir sont présents M. Pagani et M^{me} Salerno.

La seconde remarque concerne la mixité sociale. Le Parti démocrate-chrétien est très attaché à la mixité sociale; c'est la raison pour laquelle nous avons déposé avec les Verts cet amendement qui demande à la fondation d'engager des fonds également pour des coopératives. En effet, aujourd'hui, il devient de plus en plus difficile, pour ne pas dire impossible, à la classe moyenne, et notamment aux familles de la classe moyenne, de se loger en ville de Genève.

Comme l'a dit M. Pierre-Yves Maillard, conseiller d'Etat vaudois socialiste, dans un récent article que je vous encourage tous à lire, lorsque l'on est une famille avec deux enfants et que l'on gagne 150 000 francs par année, on n'est pas riche, mais on n'a pas droit aux logements sociaux, et les propriétés par étage (PPE) sont inabordables. Le résultat, c'est qu'aujourd'hui les familles qui souhaitent se loger en ville de Genève sont étranglées par des loyers très élevés. Un cinq-pièces coûte 3200, voire 3500 francs par mois; autant dire que cela pèse très lourd dans le budget des familles.

Pour nous, Parti démocrate-chrétien, la vraie urgence, c'est donc de s'engager en faveur de logements pour la classe moyenne et pour la mixité sociale. C'est la raison pour laquelle nous vous encourageons à voter cet amendement qui demande également que la Ville s'engage en faveur de coopératives.

Pour conclure, je dirais que nous sommes favorables au renvoi de la proposition à la commission du logement, où il faudra la traiter avec la plus grande célérité, puisqu'il s'agira d'être prêts pour le concours des Vernets au mois de juin.

Je me réjouis encore une fois d'entendre M. Pagani ou M^{me} Salerno sur la question que j'ai posée relativement à la cohérence entre, d'une part, demander au Conseil municipal de débloquer 35 millions de francs pour la construction de

logements sociaux et, d'autre part, bloquer la construction de tels logements, qui du reste ne coûteraient rien à la Ville de Genève. Je vous remercie.

Le président. Je vous remercie, Madame Barbey. M. le conseiller administratif Rémy Pagani a demandé la parole.

M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Merci, Monsieur le président. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je voulais intervenir à ce moment du débat pour vous rendre attentifs au fait que la FVGLS bénéficie de plusieurs avantages qui ne seraient plus garantis si vous acceptiez l'amendement sur les coopératives, en ce sens que le lien intrinsèque qui nous lie à cette fondation ne réside pas seulement dans notre capacité à lui verser régulièrement de l'argent, mais également dans le fait que nous puissions profiter du droit en troisième zone de développement, appelé droit de préemption. Ce droit nous donne à nous, Ville de Genève, un avantage exceptionnel que n'a pas la FVGLS pour acquérir des terrains et les mettre à la disposition de ladite fondation.

C'est pour cette raison que, quoi qu'en disent certains de ses membres, la FVGLS ne pourra jamais être indépendante. Elle pourra certes devenir indépendante dans sa gestion, mais si elle veut bénéficier des terrains en troisième zone auxquels n'a pas accès un promoteur, elle doit rester liée à la Ville de Genève. De plus, elle bénéficie d'une clause d'utilité publique qui nous permet d'acheter des terrains avec ce droit de préemption à des valeurs exonérées à terme. Si, dans les dix ans après l'achat des terrains et des immeubles ou villas qu'ils comportent, nous construisons des logements, nous bénéficions de cette clause d'utilité publique qui nous exonère de 1, voire de 2 millions dans la transaction. C'est très important du point de vue de la rentabilité et de l'équilibre des plans financiers, et vous savez à quel point ceux-ci sont difficiles à équilibrer. Voilà pourquoi je voulais vous rendre attentifs à cette situation.

Quant à la problématique que nous pose la situation actuelle, je crois qu'il ne faut pas mélanger les genres. Dans ce canton, toutes les collectivités publiques produisent à peu près 1200 logements et, sur ceux-ci, qui ont été construits ces trois dernières années, 60% sont des PPE, qui sont inabordables pour la majorité de la population. Effectivement, il y a là un problème que résolvait le système HLM; quoi qu'on puisse en dire, ce système HLM a permis à beaucoup de familles de la classe moyenne et à des travailleurs qui ont progressé grâce à l'ascenseur social tellement revendiqué par M. Medeiros et qui n'existe plus aujourd'hui – et je trouve ça dramatique – de profiter de se loger dans notre ville, dans la cité. Malheureusement, le système qui a été mis en place ne le permet plus, et je le dénonce; je demande qu'on change les proportions, qu'on revienne

éventuellement au système HLM, pour permettre à la classe moyenne de se loger. Tant que nous produirons 60% du parc immobilier qui ne correspondent pas aux besoins de l'hypermajorité de la population, nous serons dans une situation où tout le monde poussera tout le monde et, pour finir, les pauvres, les très pauvres, Madame la conseillère municipale, se retrouveront à la rue. Je n'ai pas envie de vivre cette situation-là; d'autres pays la vivent en ce moment.

Voilà pour ce qui est du fond. Je vous rappelle, Mesdames et Messieurs: faites attention à ne pas casser ce mécanisme qui fonctionne et qui nous lie à la FVGLS. Je vous remercie de votre attention.

M. Pascal Spuhler (MCG). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, on se trouve effectivement face à trois propositions concernant le financement de la FVGLS. Cette fondation est très importante pour nous. En effet, le projet de délibération PRD-5 est l'un des premiers objets, si ce n'est le premier, que le Mouvement citoyens genevois a déposés devant cette assemblée, le 8 juin 2011. C'était donc vraiment au début de cette législature, et cet objet revient de commission seulement maintenant, quasiment en fin de législature, avec un pâle plagiat offert par le Conseil administratif, c'est-à-dire une copie, plus ou moins conforme, de ce que nous proposons. Ce que nous proposons, c'était de refinancer la FVGLS à hauteur de 100 millions de francs; on vient maintenant avec une petite proposition à 35 millions. Il est vrai que, au sein de la commission, vous avez amendé notre proposition de telle manière qu'on est arrivés à une solution à 20 millions.

Nous allons à présent vous proposer un amendement pour remonter à 40 millions – vous l'avez reçu sur vos places, sauf erreur – parce que nous sommes persuadés que le seul moyen de vraiment construire du logement social en ville de Genève est de passer par la FVGLS. Vous l'avez dit, Monsieur Pagani, il s'est malheureusement construit à Genève un certain nombre de PPE, mais je vous rappelle que, pour avoir une certaine qualité de logements sociaux, il faut aussi construire des PPE. Cela permet, en construction parallèle, de disposer de l'investissement nécessaire pour avoir une belle qualité de logements... (*Remarque de M. Pagani.*) Je ne vous ai pas interrompu, Monsieur Pagani, alors ne m'interrompez pas! Pour avoir une belle qualité d'appartements sociaux, la PPE est un bon moyen, en l'occurrence.

Projet d'amendement au projet de délibération PRD-5

«*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 40 000 000 de francs (...), par une dotation en capital.»

Proposition et projets de délibération: logement social

Mesdames et Messieurs, cette proposition du Conseil administratif est, comme je vous l'ai dit, un vulgaire plagiat de notre projet de délibération PRD-5; pour nous, elle n'est pas intéressante et nous n'entrerons pas en matière. Nous vous demandons, comme cela a été décidé en commission à l'unanimité de ses membres, de soutenir cette proposition. Je relève la première intervention du Parti démocrate-chrétien, qui déclare renoncer à voter cette proposition. Vous êtes vraiment des démocrates-chrétiens! Vous avancez au fur à mesure que le vent tourne! Ce sont vraiment des positions qui tiennent la route! (*Remarques.*) C'est juste lamentable, Monsieur le président, ces situations où on fait traîner un dossier pendant trois ans en commission pour en arriver à une vulgaire copie et, tout à coup, on tourne sa casaque selon le vent, pour ne plus donner un avantage à une proposition véritablement sincère faite par notre groupe.

Evidemment, Mesdames et Messieurs, vous faites comme vous voulez... Quant à nous, nous pensons que vous avez soutenu le projet de délibération PRD-5 en commission et que vous devez lui confirmer votre soutien, afin qu'on puisse investir dans la FVGLS et créer des logements sociaux. Je vous remercie.

M. Morten Gisselbaek (EàG). Mesdames et Messieurs, franchement, tout cela est un peu affligeant. Il y a des gens, dont je fais partie, mais je ne suis pas le seul, qui s'investissent à la FVGLS, et qui travaillent bien. Aujourd'hui, la fondation a devant elle de nombreux projets et, pour les réaliser, elle a besoin d'argent, et ce, rapidement. Vous êtes tous d'accord pour faire du logement social. Là il y a la possibilité de le faire. Et on entend parler de toutes sortes de choses...

Il y a ceux qui veulent faire entrer les coopératives dans ce budget. Or, la fondation a besoin de cet argent-là. Il ne s'agit pas d'empêcher les coopératives; la Ville distribue des terrains aux coopératives. A Artamis, par exemple, un bâtiment est construit par la fondation et deux bâtiments sont construits par deux coopératives, de deux types différents certes, mais ce sont deux coopératives. Je crois que tout le monde à la fondation est pour la mixité et souhaite construire pour le plus grand nombre. Il ne s'agit pas de remplir cette ville uniquement de logements sociaux pour des gens gagnant moins de 50 000 francs par an, mais il ne s'agit pas non plus, avec l'argent dédié à la fondation, de construire des logements pour des gens gagnant 150 000 francs par an. On ne peut pas tout faire entrer dans ce budget.

On entend parler de la rue de la Servette. Certes, on n'est pas forcément d'accord avec les décisions prises concernant la rue de la Servette, mais cela n'a rien à voir avec la FVGLS. On entend les libéraux, ou leur chef de groupe, nous faire un programme électoral. C'est bien, mais on aura toute l'année qui vient pour faire des programmes électoraux. Si quelqu'un a une idée géniale, tant mieux! Le peuple et tout un chacun sera satisfait si un groupe, n'importe lequel,

trouve la solution pour satisfaire les besoins en logements dans ce canton, dans cette région, dans cette ville.

On se retrouve avec deux projets, le projet de délibération PRD-5, la version du Conseil administratif et que sais-je encore, des propositions selon lesquelles il faudrait y mêler la PPE, et ainsi de suite. Non. La question est simple. La fondation a besoin d'argent rapidement si elle veut aller de l'avant dans les engagements qu'elle a pris, entre autres à la caserne des Vernets. Alors, renvoyer quelque chose en commission et croire que d'ici à juin ce sera revenu... moi je n'y crois pas. Je pense que c'est dangereux, pour la FVGLS et pour ses projets. Mêler à ce dossier le logement d'étudiants et autres, même si c'est sans but lucratif et même si je suis prêt à le soutenir, c'est aussi amener des choses qui n'ont rien à faire.

Personnellement, il m'importe peu que ce soit la version du Conseil administratif ou celle du Mouvement citoyens genevois qui l'emporte. Il faut quand même reconnaître que cette proposition a été initiée par le Mouvement citoyens genevois et qu'elle a fait l'objet d'un travail important et de qualité en commission. Je pense que tous les commissaires qui y ont participé ont bien fait leur travail, qui a abouti à une demande de crédit de 20 millions. Aujourd'hui, tout le monde reconnaît que 20 millions ce n'est pas suffisant, alors il faut augmenter cette somme. Que l'une ou l'autre des solutions soit choisie, il faut en tout cas débloquer un montant. Il ne s'agit pas de se déchirer pour des raisons idéologiques; je trouve ça lamentable de la part de ce Conseil. Prenons nos responsabilités! Si tout le monde a le logement dans son programme électoral, eh bien, c'est l'occasion de le montrer! Qu'on prenne l'une ou l'autre des propositions, qu'on vote la première qui sera proposée, je ne sais pas, mais il importe que, ce soir, on ait vraiment fait avancer le dossier du logement dans cette ville! Merci.

M^{me} Brigitte Studer (EàG). Je voudrais juste ajouter que, à la commission du logement, nous avons vraiment fait un travail en profondeur sur toute cette question. Nous avons eu l'occasion de voir tous les aspects de la question: le besoin en logements HBM de la population, les différents acteurs qui interviennent par rapport à ce type de logements, le problème de la disponibilité de terrains...

D'autre part, au moment où nous avons travaillé sur cette proposition, la FVGLS était en train de se transformer et de se professionnaliser; nous avons constaté que l'argent n'était pas tout. Cette évolution s'est poursuivie depuis.

Notre groupe avait proposé un autre montant que celui qui est proposé aujourd'hui, mais en tout cas je ne peux que me rallier à l'opinion qu'il s'agit de prendre une décision ce soir. La proposition du Conseil administratif est aussi une réponse au travail qui a été fait par les commissaires. Merci.

Proposition et projets de délibération: logement social

M^{me} Virginie Studemann (S). Beaucoup de choses ont déjà été dites. Je remarquerai tout d'abord les paroles du représentant du Parti libéral-radical, mais également celles de la représentante du Parti démocrate-chrétien. J'ai envie de dire qu'on est toujours pour le logement social, mais qu'on trouve toujours des bonnes excuses pour ne pas passer à l'acte et, surtout, pour ne pas voter les propositions.

Je reprendrai quand même la proposition du Parti libéral-radical, selon lequel 35 millions, ce n'est pas assez. Là, on peut quand même s'étonner, parce que lors de la discussion de la dotation le Parti libéral-radical a voté la réduction de 50 millions à 20 millions. En commission, on vote une réduction de 30 millions, mais en plénière on propose une augmentation sous condition de plus de 65 millions. Beaucoup d'incohérence, toujours pour justifier le fait que, au bout du compte, on ne vote pas les propositions.

Je voudrais répondre au Mouvement citoyens genevois, qui a prétendu ce soir qu'il y avait une copie de l'original: j'ai l'impression qu'on n'a pas lu les mêmes propositions. Pourquoi? Selon moi, la proposition du Mouvement citoyens genevois, le projet de délibération PRD-5, c'est du pur MCG. C'est un slogan. L'idée est de doter la fondation de 100 millions, mais comment, selon quel processus, avec quel partenariat avec la Ville de Genève: là, plus rien n'est précisé. La seule chose qui est mentionnée dans cette proposition, c'est que la fondation fasse un rapport écrit annuel pour le Conseil administratif et le Conseil municipal. Là, on s'étonne un peu. Le Mouvement citoyens genevois a l'habitude, en tout cas dès qu'il s'agit de prendre la parole en public, de dire que l'argent public est dépensé sans contrôle, qu'il est distribué sans vérification, on ne sait à qui, aux petits copains, et, tout à coup, ils nous proposent de débloquer 100 millions, sans aucune condition, sans préciser la manière de verser ces millions, à quel rythme, pour quel projet; là, il n'y a plus personne.

J'invite donc tout le monde à relire la proposition du Conseil administratif. Il s'agit certes de 35 millions de francs, mais c'est plus qu'une simple redotation en capital; c'est surtout une proposition sur la manière de travailler avec la fondation. C'est une proposition de partenariat avec la fondation. Je ne vais pas revenir sur les détails techniques, il est très tard; je vous invite juste à relire la proposition. Il s'agit d'un soutien qui est apporté à la fondation, notamment en matière de conseil et d'utilisation possible pour la fondation des experts de la Ville de Genève, et ça aussi est important. Aux différentes auditions, et notamment à celle de M. Lehmann, on a pu constater qu'il y avait au sein de la fondation un manque de compétences intrinsèques, mais c'est normal en raison de sa composition, ce qui signifie qu'en matière juridique et financière la fondation est aussi amenée à demander de l'expertise juridique à l'extérieur. (*Brouhaha.*) Aujourd'hui, cette expertise financière est faite par une fiduciaire, mais la proposition PR-1075 per-

mettrait notamment de recourir à l'expertise financière de la Ville de Genève, ce qui signifie aussi une gratuité de la prestation.

D'autre part, M. Sormanni a évoqué l'indépendance de la fondation. On peut s'interroger: de quelle indépendance parle-t-on? M. Pagani a déjà parlé de l'avantage du droit de préemption; moi, j'insisterais sur les membres du conseil de la fondation car, faut-il le rappeler, il s'agit de quatre membres nommés par le Conseil administratif et d'un représentant par parti présent au Conseil municipal. Parler d'indépendance de la fondation dans ces conditions, ça me semble un peu exagéré.

Ensuite, sur le renvoi en commission, comme l'a dit M^{me} Studer, les différents éléments ont déjà été discutés, notamment en commission des finances. J'insiste pour parler de la commission des finances, parce que nous avons déjà évoqué ces questions de la difficulté d'emprunter pour être rapidement présent sur des projets, de la nécessité d'avoir une trésorerie, du besoin de disposer de sommes importantes pour pouvoir investir sur certains marchés. Nous avons déjà auditionné les membres de la fondation, donc il nous paraît clairement inutile de recommencer une audition qui a eu lieu, si je ne m'abuse, le 1^{er} octobre 2013.

Enfin, je remercie mon collègue, M. Gisselbaek, qui est au cœur de la fondation et donc très bien placé pour nous dire qu'il est urgent de voter cette dotation, afin que la fondation puisse enfin mener les projets qui nous semblent essentiels pour le logement social. Je vous remercie. (*Applaudissements.*)

M. Daniel Sormanni (MCG). Je dois dire que je suis très étonné de ce que j'entends ce soir de la part d'un certain nombre d'intervenants, alors je vais essayer d'y répondre. (*Brouhaha.*)

Premièrement, Mesdames et Messieurs, chers collègues, il se trouve que, avec d'autres collègues, M. Gisselbaek notamment, je fais partie de la FVGLS. Par conséquent, nous voyons les choses telles qu'elles sont du point de vue opérationnel. Il s'est dit par de nombreuses personnes, dont M^{me} Valiquer Grecuccio – vous transmettez, Monsieur le président – que le versement de la dotation de 2006 a été effectué. Mais non! Il a été effectué partiellement et il reste à verser 6 900 000 francs. M^{me} Salerno me dit que, dans la journée, ses services ont versé une partie de la dernière tranche, parce que la fondation a écrit le 31 mars pour demander 2 253 000 francs pour des projets en cours. Aujourd'hui, après vérification par mes soins, il s'avère que ce montant n'a pas été versé, mais il paraît que c'est en route – dans ce cas, tant mieux, mais enfin il reste encore environ 4 millions et demi. (*Remarques.*) A tous ceux qui disent que la dotation de 2006 a été versée, je réponds que ce n'est pas exact. Voilà donc la première chose à faire: versons le montant qui reste à verser, quel qu'il soit! Si des montants

Proposition et projets de délibération: logement social

sont en cours de versement, qu'ils soient en train d'arriver à dos de chameau ou à dos de fourmi, on s'en fiche, l'essentiel est de savoir qu'aujourd'hui, ou en tout cas hier, il y avait 6 900 000 francs qui n'étaient pas versés. Il semble qu'environ 2 200 000 francs soient en cours de versement, mais il restera encore 4 600 000 francs à verser. Mesdames et Messieurs, il faut déjà commencer par verser le solde, parce que, comme je vous le disais, la fondation a déjà pour 250 millions de projets en cours. Une importante décision doit être prise en juin en ce qui concerne les Vernets, représentant 300 logements HBM, ce qui est très important, je crois que vous devez le reconnaître.

Ensuite, Monsieur le président, vous transmettez à M^{me} Valiquer Grecuccio: je sais qu'un certain nombre de conseillers municipaux pensent que le Mouvement citoyens genevois est horrible, et que, par le simple fait que c'est le Mouvement citoyens genevois qui a fait cette proposition, elle est mauvaise; on ne ressemble à rien et on est méchants. Bon, vous pensez ce que vous voulez! (*Remarque de M^{me} Valiquer Grecuccio.*) Non, vous, vous ne l'avez pas dit, mais d'autres l'ont dit. Parce que le Mouvement citoyens genevois a fait un certain nombre de choses au Grand Conseil en ce qui concerne la Tulette, vous nous dites que nous sommes des vilains, que nous ne voulons pas de logement social. Eh bien justement pas! Nous sommes capables de permettre à ceux qui en ont les moyens d'accéder à la propriété – quant à moi, je le reconnais, je n'ai pas les moyens, et je ne les aurai jamais, de m'acheter un appartement en PPE. D'un autre côté, nous avons aussi le courage de faire une politique sociale, de consacrer des millions de francs à la construction de logements HBM pour la population qui en a besoin! Ça, vous ne pouvez pas nous le reprocher!

Vous me reprochez aussi d'affirmer un peu trop fort que la fondation doit être indépendante. Mesdames et Messieurs, je vous invite à lire le Code civil, et vous verrez ce qu'est une fondation sur le plan juridique. Une fondation, une fois qu'elle a été créée, est indépendante. Qu'elle ait des liens avec la Ville, c'est évident; tout ça est réglé dans ses statuts. Le fait que la Ville – et là je réponds à M. Pagani – a le droit de préemption n'a strictement rien à voir avec la FVGLS. Nous sommes heureux que la Ville puisse exercer son droit de préemption quand c'est possible et qu'elle en fasse profiter la fondation, mais elle pourrait en faire profiter un autre acteur. Il n'y a pas de lien! La fondation elle-même ne peut pas le faire, il n'y a que la Ville qui puisse le faire. La Ville décide ensuite à qui elle donne ses terrains là où elle a préempté, à la fondation, à une coopérative ou à un acteur privé. Ce sont deux choses différentes et, en ce qui me concerne, je suis heureux que la Ville puisse préempter quand c'est utile et en faire bénéficier la collectivité publique.

J'ai entendu tout à l'heure que le Parti démocrate-chrétien ne votera rien sur ce terrain, en tout cas c'est ce que j'ai cru comprendre, à moins que ses représentants me disent que j'ai mal entendu. (*Remarques.*) Moi, je le regrette. Je vous

rappelle tout de même que cette proposition a été étudiée à partir de septembre 2011 et jusqu'en 2012. Elle a fait l'objet de nombreuses séances – c'est cité dans le rapport, je ne veux pas le redire – et elle a été acceptée à l'unanimité de tous les partis à la commission du logement; je regretterais donc qu'aujourd'hui le Parti démocrate-chrétien se défile. Ce n'est pas parce qu'il y a de nouvelles personnes qu'il faut renier les autres. Je ne crois pas qu'il y ait eu tant de changement que cela.

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je crois qu'il faut savoir raison garder. Est-ce qu'ici, dans cette salle, ce soir ou lundi 5 mai – je ne sais pas si on arrivera à conclure ce soir – vous voulez construire du logement social? La seule façon de le réaliser aux mêmes conditions est que nous dotions notre fondation des moyens nécessaires pour qu'elle réponde à son programme, parce qu'elle a des projets dans le pipeline. Certains sont en cours de réalisation et les nouveaux commencent en juin et se prolongeront jusqu'en 2019. C'est ce que nous voulons et c'est pour cette raison qu'il faut voter et ne plus rien renvoyer en commission. Si vous voulez tout de même renvoyer quelque chose en commission, vous pouvez renvoyer le projet du Conseil administratif si ça vous plaît, pour la question de la relation entre la fondation et la Ville de Genève; mais, ce soir, il faut décider de doter la fondation d'un montant suffisant pour lui permettre de concrétiser ses engagements, pour lesquels elle doit donner des préavis définitifs dans les semaines ou les jours à venir.

Par conséquent, nous n'avons pas le temps de faire un tour en commission pour discuter du montant. Si vous voulez discuter des relations entre la fondation et la Ville de Genève, vous pouvez renvoyer cela en commission; ce sont des problèmes organisationnels qui peuvent être traités. Par contre, nous n'avons pas le temps de discuter en commission du montant du solde de la dotation de 2006. Nous avons déposé un amendement pour augmenter ce montant à 40 millions de francs de dotation nouvelle pour la fondation, et ainsi lui donner les fonds propres pour assurer les 250 à 270 millions de projets qui sont à bout touchant.

Le président. Monsieur Sormanni, il vous faudrait conclure.

M. Daniel Sormanni. Il faut les voter ce soir et je vous invite à le faire! Merci!

M. Marc-André Rudaz (UDC). Mesdames et Messieurs, l'Union démocratique du centre est un parti de droite, voire un parti à la droite de la droite, en règle générale, dans notre pays. Elle constitue le principal parti national. Elle ne défend pas une droite patronale ou une gauche ouvrière, elle essaie de défendre la majo-

Proposition et projets de délibération: logement social

rité de nos citoyens, donc nos intérêts généraux. Dans la situation qui nous préoccupe aujourd'hui, à cause des accords bilatéraux et des différents accords sur la libre circulation, notre société est en train de s'effondrer. De plus en plus de gens arrivent en fin de droits de chômage et se retrouvent à l'Hospice général. Nous ne pouvons donc plus tenir les mêmes discours qu'il y a trente ans, lorsque tout le monde avait du travail et de jolis revenus. A cause des principaux partis présents dans cette assemblée, notre pays est bientôt cuit, Mesdames et Messieurs.

Concernant cette proposition du Conseil administratif, nous ne pouvons que la soutenir, et nous le faisons volontiers, car il y va de l'intérêt de nos concitoyens, de nos compatriotes ainsi que des étrangers qui sont chez nous depuis plusieurs années. L'idée des cautionnements simples pour emprunter auprès des banques est excellente et nous la soutenons également tout à fait. Si les sous n'ont pas été totalement versés à la fondation, comme l'a dit M. Sormanni, je pense qu'il serait nécessaire de le faire. Alors, que voulons-nous? Voulons-nous voir des gens mourir de faim dans les rues dans quelques années?

Toutefois, j'aurais bien aimé que cela passe en commission, car il faut se demander pourquoi nous en sommes arrivés là. Ce pays qui allait si bien! Ce pays où tout le monde avait du travail! Pourquoi en sommes-nous là? Vos partis devraient y réfléchir!

S'il faut voter cette proposition sur le siège, nous sommes d'accord de le faire, car nous sommes entièrement acquis à votre proposition.

La proposition du Mouvement citoyens genevois de mettre 40 millions de plus est une excellente proposition, mais elle mérite réflexion. Je leur suggère de revenir avec une motion. Nous, ce soir, nous n'allons pas voter des millions comme cela, pour des projets qui paraissent bien, mais qui ne sont que des projets. Alors, quand on parle de budget, on parle de budget. Quant à la bonne idée du Parti démocrate-chrétien et des Verts de mélanger tous les projets sociaux, c'est pour le moins particulier et cela dénote une méconnaissance totale des réalités. Si vous voulez *splitter* les 35 millions, faites-le, mais réfléchissez-y et revenez avec des chiffres plus précis! Quant à nous, nous soutenons cette proposition du Conseil administratif et, comme je crois que tout est fini, je vous souhaite une bonne soirée.

Le président. Merci, Monsieur Rudaz. Pour terminer, la parole est à M^{me} la maire Sandrine Salerno.

M^{me} Sandrine Salerno, maire. Merci, Monsieur le président. L'objectif du Conseil administratif, avec la proposition qu'il a déposée ce soir, n'était pas

de rouvrir le débat sur la construction de logements en ville et dans le canton. J'entends bien, Monsieur Genecand, lorsque vous parlez de la tâche qui incombe aux collectivités publiques; vous avez raison de rappeler qu'elle incombe aux collectivités publiques, et pas seulement à la Ville de Genève, s'agissant de la construction de logement social. M. Pagani l'a démontré, séance après séance, la Ville de Genève fait son lot de constructions, notamment de logements sociaux. Pour l'enjeu qui nous rassemble ce soir, je vous l'ai dit, sur l'ensemble du socle LUP qui existe aujourd'hui au niveau cantonal, un peu plus 14 000 logements, c'est bien la Ville de Genève qui, pour un tiers – et elle n'est qu'une des 45 communes – a rempli ce socle.

La volonté du Conseil administratif, c'est également d'être au plus près des besoins de la fondation. Aujourd'hui, les besoins de la fondation, ce n'est plus 20 millions, ce n'est pas non plus 40 millions, c'est plus proche des 35 millions de francs. C'est pourquoi le Conseil administratif vous enjoint de voter sa proposition et également d'écouter celles et ceux qui l'ont dit: pour certains projets, la fondation aura rapidement besoin de beaucoup plus d'argent que ne le prévoit la dernière tranche de la dotation de 2006, notamment, certains l'ont nommé, si on pense au périmètre de la caserne des Vernets. Il ne me semble pas opportun de retourner en commission des finances pour refaire l'ensemble du dossier, parce que si nous devons refaire l'analyse du dossier, la fondation n'aura tout simplement plus les moyens d'avancer sur le périmètre de la caserne des Vernets, où elle a déjà engagé des fonds qu'elle perdrait si elle ne pouvait pas aller de l'avant.

La proposition du Conseil administratif est une proposition qui est plus complète s'agissant du mécanisme financier de contrôle qui est proposé. Ce n'est pas une proposition extraterrestre et novatrice, c'est la reprise de ce que l'Etat fait depuis une année et demie avec les fondations immobilières de droit public (FIDP), et il serait assez difficile de comprendre que ce qui fonctionne à l'Etat ne fonctionnerait pas pour la FVGLS. Pour ma part, je reviens volontiers devant la commission du logement ou la commission des finances, notamment à l'occasion des comptes, pour vous réexpliquer la gestion financière des FIDP par l'Etat, mais je ne pense pas qu'à ce stade, ce soir, ce soit un bon motif pour bloquer la proposition. Je pense que lorsque l'on parle d'utilisation rationnelle des deniers publics, il est nécessaire dans ce cas que la collectivité puisse gérer de manière rigoureuse les sommes qu'elle allouerait au fur et à mesure des projets.

Dernier point, puisqu'il a fait débat et suscité une vive émotion dans ce plénum: la proposition du Parti démocrate-chrétien et des Verts que la fondation puisse construire des logements sociaux par elle-même ou par d'autres organismes sans but lucratif, notamment les coopératives et les fondations pour le logement d'étudiants. On doit donc comprendre que pour les terrains qu'elle

Proposition et projets de délibération: logement social

aurait, la fondation pourrait donner des sous-droits de superficie. Cette proposition ne nous paraît pas adéquate parce que, techniquement, elle serait problématique – c'est ce que M. Pagani expliquait. Je vous l'ai dit, la FVGLS fait des logements de type HBM dans des zones qui ont toutes un plan localisé de quartier (PLQ) en zone de développement 3 où, vous le savez, l'obligation de construction de logements sociaux n'excède jamais le tiers de ce qui est construit. La mixité sociale existe donc sur les PLQ en zone de développement 3, puisque, au maximum, vous y avez pour un tiers de logement social, tant de type HBM que de type habitation mixte, et pour deux tiers d'autres types de constructions.

La proposition de donner des droits de superficie à la fondation, qui ensuite donnerait des sous-droits à d'autres coopératives qui ne feraient pas du HBM, c'est une proposition qui *in fine* rendrait impossible le travail de la fondation. Cela reviendrait à ce que la Ville de Genève ne distribue plus de droits de superficie à la fondation et, somme toute, on gripperait le mécanisme; je ne pense pas que ce soit ce que vous souhaitez.

La question des droits de superficie et de leurs bénéficiaires doit à mon avis se discuter dans une proposition ad hoc sur les droits de superficie. On peut revenir à la commission des finances, ou à celle du logement, ou encore à celle de l'aménagement, où M. Pagani se rend régulièrement. Il pourra vous indiquer à qui il a donné des droits de superficie pour cette législature et vous faire un bilan, et si la façon du Conseil administratif d'arbitrer les droits de superficie ne vous satisfait pas, ça doit se discuter autour d'un texte ad hoc. Si on vote votre proposition, on va tout simplement empêcher la fondation de travailler, parce qu'elle se consacre aux logements HBM et ne pourrait donc pas donner de sous-droits de superficie à des coopératives qui ont peut-être du LUP mais ne font pas de HBM. La réponse que nous vous donnons à cet amendement-là est peut-être d'ordre technique et difficile à comprendre, mais je vous enjoins de nous entendre. Cela gripperait totalement le mécanisme de la fondation. J'entends pour ma part que vous voulez discuter des droits de superficie octroyés par le Conseil administratif; je suis disposée à vous présenter un bilan à la commission qui vous siéra et, le cas échéant, si les arbitrages faits par le Conseil administratif ne vous conviennent pas, qu'on puisse en discuter dans un cadre adéquat, mais pas dans le cadre du vote du versement d'une tranche de redotation.

J'espère, Mesdames et Messieurs, que vous voterez la proposition PR-1075 déposée par le Conseil administratif, parce qu'elle correspond aux besoins financiers réels de la FVGLS, mais surtout parce que, à l'inverse du projet de délibération PRD-5 étudié en commission, la proposition du Conseil administratif respecte un mécanisme de gestion financière des fonds publics adéquat, moderne, qui correspond à ce qu'on connaît aujourd'hui au niveau du Canton. Je vous remercie de votre attention.

Deuxième débat sur les projets de délibération PRD-69 et PRD-5

Le président. Merci, Madame la maire. Nous allons maintenant procéder au vote. Le bureau a décidé de prendre les objets dans leur ordre d'ancienneté. Nous allons donc commencer par le projet de délibération PRD-69. Je fais voter l'amendement accepté par la commission consistant à remplacer le montant de 8 900 000 francs par 6 900 000 francs à l'article premier et à l'article 2.

Mis aux voix, le projet d'amendement de la commission est refusé par 35 non contre 29 oui (1 abstention).

Le président. Je fais maintenant voter le projet de délibération PRD-69 non amendée.

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération PRD-69 est acceptée par 34 oui contre 28 non (3 abstentions).

Elle est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION PRD-69

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif verse à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) le solde de la dotation de 20 millions de francs votée le 15 février 2006, à savoir 8 900 000 francs.

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 8 900 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Elle sera amortie en 10 annuités.

Un troisième débat n'étant pas demandé, la délibération devient définitive.

Le président. Nous passons maintenant au projet de délibération PRD-5. Je vous propose de voter d'abord le projet d'amendement présenté par le Mouvement citoyens genevois, qui est en quelque sorte un sous-amendement, puisqu'il y en a eu beaucoup en commission. Ce sous-amendement demande donc de changer le montant de 20 millions de francs en 40 millions de francs à l'article premier.

Mis aux voix, le projet d'amendement du Mouvement citoyens genevois est refusé par 54 non contre 11 oui.

Le président. Je fais maintenant voter l'ensemble des amendements de la commission au projet de délibération PRD-5, sous forme d'amendement général.

Mis aux voix, l'amendement général de la commission est accepté par 35 oui contre 28 non (1 abstention).

Mise aux voix article par article et dans son ensemble, la délibération amendée par la commission est refusée par 52 non contre 12 oui (1 abstention).

Le président. Nous passons maintenant à la proposition PR-1075. (*Protestations de M. Sormanni.*) Monsieur Sormanni, s'il vous plaît, un peu de tenue, et nous arriverons à terminer dans de bonnes conditions! Je vous fais d'abord voter l'amendement présenté par M^{me} Moratti.

Nous avons une demande de parole sur cet amendement; Monsieur Menoud, vous avez la parole. (*Protestations.*)

M. Denis Menoud (HP). Monsieur le président, concernant cet amendement... (*Protestations.*) Vous n'allez quand même pas m'apprendre le règlement! On a droit à une prise de parole pour s'exprimer sur l'amendement! Relisez votre règlement et retournez à l'école primaire!

Monsieur le président, on est en droit d'avoir des réserves sur cet amendement. Pourquoi, de nouveau, réserver des logements à des catégories sociales particulières de la population, qui seraient, paraît-il, des associations sans but lucratif, ce dont on n'a aucune preuve, pour des étudiants ou pour des coopératives? Je ne suis pas d'accord, Monsieur le président! (*Protestations.*) Cela vous dérange, ce n'est pas mon problème! Beaucoup de Genevois, de travailleurs et d'employés

pauvres ont droit à des logements sociaux! Ce n'est pas réservé à des sous-catégories clientélistes de certains partis! Merci!

Mis aux voix, l'amendement de M^{me} Moratti est refusé par 48 non contre 17 oui.

Le président. Je mets à présent aux voix le renvoi de la proposition PR-1075 à la commission des finances. Si ce renvoi est refusé, nous procéderons au vote sur le siège de la proposition.

Mis aux voix, le renvoi de la proposition PR-1075 à la commission des finances est refusé par 38 non contre 28 oui.

Le président. La discussion immédiate est de ce fait acceptée. Personne ne demande la parole, nous passons au vote.

La parole n'étant pas demandée en premier ni en deuxième débat, la délibération est mise aux voix article par article et dans son ensemble; elle est acceptée par 40 oui contre 23 non (3 abstentions).

Elle est ainsi conçue:

DÉLIBÉRATION PR-1075

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 planifica-

Proposition et projets de délibération: logement social

tion 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 montant 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.

Des voix. Le troisième débat!

Le président. Un tiers des voix est requis pour l'ouverture d'un troisième débat.

Mis aux voix, le troisième débat est accepté par 27 oui contre 36 non (1 abstention).

Le président. Le troisième débat sur cette proposition aura lieu lors d'une prochaine séance.

7. Propositions des conseillers municipaux.

Néant.

8. Interpellations.

Néant.

9. Questions écrites.

Néant.

Le président. Mesdames et Messieurs, je vous remercie. Nous nous retrouvons lundi 5 mai. Je vous souhaite une bonne rentrée et un bon week-end.

Séance levée à 23 h 45.

SOMMAIRE

1. Communications du Conseil administratif	5818
2. Communications du bureau du Conseil municipal	5818
3. Questions orales	5818
4. Proposition du Conseil administratif du 26 mars 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 900 000 francs destiné à la remise en état du parc de bancs publics situés sur le territoire municipal (PR-1072)	5820
5. Proposition du Conseil administratif du 17 mars 2014 en vue de la création d'un Fonds de responsabilité solidaire pour les marchés publics de la Ville de Genève ainsi que l'adoption de son règlement, de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs destiné à doter ce fonds et de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 300 000 francs destiné à financer deux mandats de surveillant-e-s dans les commissions paritaires genevoises œuvrant dans le gros et le second œuvre, la métallurgie du bâtiment et les parcs et jardins (PR-1074)	5833
6.a) 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 (PR-1075).	5869
6.b) Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 8 juin 2011 de M ^{mes} Mireille Luiset, Danièle Magnin, MM. Jean-François Caruso, Jean-Philippe Haas, Claude Jeanneret, Carlos Medeiros, Denis Menoud, Soli Pardo, Antoine Salamin, Daniel Sormanni et Pascal Spuhler: «Pour une véritable politique de construction de logements» (PRD-5 A)	5874
6.c) Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet de délibération du 25 juin 2013 de MM. Daniel Sormanni, Alberto Velasco, Alain de Kalbermatten et Morten Gisselbaek: «Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social» (PRD-69 A)	5920

7. Propositions des conseillers municipaux	5976
8. Interpellations	5976
9. Questions écrites	5976

Le mémorialiste:
Ramzi Touma