

*22 septembre 2009*

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2008 en vue de l'approbation des comptes 2007 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.**

**Rapport de M. Olivier Fiumelli.**

La commission des finances s'est réunie le 24 septembre et le 19 novembre 2008, sous la présidence de M. Christian Zaugg, pour traiter de cet objet. Les notes de séances ont été prises par M. Julien Noth et M<sup>me</sup> Paulina Castillo, que le rapporteur remercie pour la qualité de leur travail.

**Préambule**

C'est en vertu de l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social que le Conseil administratif invite le Conseil municipal à approuver les comptes 2007 de la fondation.

Dans le cadre de son travail d'examen, la commission des finances a pu examiner les documents suivants, fournis par le conseil de fondation:

- rapport d'activité 2007;
- rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2007;
- compte de pertes et profits;
- bilan au 31 décembre 2007;
- annexe aux comptes 2007.

**Audition**

Lors de sa séance du 24 septembre 2008, la commission a reçu MM. Jacques Mino, président de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Miltos Thomaides, président de la commission des travaux de la fondation, Daniel Ferrier, président de la commission des finances et trésorier de la fondation, et Olivier Lutz, membre du conseil de fondation.

M. Mino remercie la commission pour cette audition et son soutien. Il rappelle que, en 2005, le Conseil municipal avait révisé les statuts de la fondation afin de soutenir et développer le logement social. Il présente ensuite le rapport d'activité 2007 et les perspectives d'avenir. Actuellement, la fondation gère 402 logements dédiés aux personnes à faible revenu. Au Foyer de Sécheron, 91 logements vont être construits en 2010, alors que, à la rue du Cendrier, il est

prévu de construire une crèche et 17 logements en 2011. En ce qui concerne l'année 2008, la construction d'un immeuble comportant 26 logements sociaux a été approuvée par le Conseil municipal sur l'emplacement du temple de la rue de Carouge. En outre, la fondation a entamé des discussions avec l'Etat, la Ville et deux coopératives, relatives à la construction d'une centaine de logements sur le site d'Artamis. Par ailleurs, la fondation apprécie que le Conseil municipal ait mis à sa disposition une enveloppe de 20 millions de francs en 2006, dont 5 millions ont déjà été entamés pour ces trois projets. Le Conseil municipal devrait recevoir, sous peu, un rapport sur l'utilisation de ce montant de 5 millions de francs. Les 15 millions restants vont être investis dans d'autres projets qui seront soumis au Conseil municipal. Il relève, enfin, que leurs finances sont saines. Cela va permettre de commencer des travaux sur l'immeuble de la rue Guye, où il est question de refaire la chaufferie, l'isolation et l'étanchéité des 100 appartements, l'année prochaine.

M. Ferrier souligne que, jusqu'à aujourd'hui, les finances sont saines. Plus de la moitié des immeubles à l'actif sont couverts au passif par des fonds propres, soit 35 millions de francs, alors que les fonds étrangers, des emprunts, se montent à 25 millions de francs. Le bénéfice, supérieur à 1 million de francs par année, permet d'entreprendre des rénovations, comme à la rue Guye.

Aujourd'hui, les structures financières des projets se présentent de manière différente. En effet, pour les nouvelles constructions, il faut 10% de fonds propres et 90% de fonds étrangers qui sont soumis aux fluctuations des taux hypothécaires. Lorsqu'ils déposent un plan financier à la commission du logement, la structure financière pour ces nouveaux projets est donc tendue à cause des variations de taux. Ils peuvent même perdre de l'argent.

M. Mino soulève la question des relations avec la Ville de Genève. Selon les nouveaux statuts, la fondation est tenue de collaborer avec la Ville mais reste indépendante dans sa gestion. Si la Ville lui rend des services, cela est considéré comme un mandat que l'on paie. Au sein du conseil, il n'y a pas de spécialiste financier. La fondation a donc demandé, avec l'accord de M<sup>me</sup> Salerno, de pouvoir s'adjoindre les services de M. Krebs du département des finances et du logement afin de les conseiller financièrement. Il a été procédé de la même manière avec le Service de l'énergie. Par ailleurs, le Conseil administratif a délégué deux hauts fonctionnaires en tant que membres du conseil de fondation: M<sup>me</sup> Charollais, codirectrice du département de l'aménagement et des constructions, qui s'est essentiellement occupée du projet de Sécheron, et M<sup>me</sup> Piscetta de la Gérance immobilière municipale, qui leur a été très utile lors de l'attribution urgente d'appartements.

Une commissaire demande comment les demandeurs de logement qui ont un revenu modeste peuvent s'inscrire pour un appartement. Y a-t-il un lien avec d'autres fondations immobilières de droit public pour les dossiers de ces deman-

deurs? Il avait été question d'un guichet unique avec ces fondations. Ensuite, lors de la modification des statuts de la fondation, son parti (le Parti socialiste) avait insisté sur le fait que la fondation intervienne tant pour des constructions neuves que pour des rénovations, mais aussi sur l'acquisition d'immeubles détenus par la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève. Y a-t-il eu, depuis, des acquisitions à cette fondation?

M. Mino répond que, pour les inscriptions, la commission location reçoit les dossiers par la secrétaire, mais qu'il n'y a pas de secrétariat en tant que tel. Pour des raisons financières, ils ont dû demander à une régie privée de mettre à leur disposition des locaux pour leurs réunions et un secrétariat chargé de recevoir les personnes qui s'inscrivent. Ces personnes peuvent d'ailleurs également s'inscrire ailleurs. La fondation s'est effectivement approchée d'autres fondations immobilières de droit public. Mais ces dernières ne voyaient pas la nécessité de collaborer avec elle. Le projet de collaborer avec la Fondation HLM de Carouge a dû être également abandonné. Par rapport aux rénovations d'immeubles, il y avait eu, par exemple, une proposition d'achat du Conseil administratif du 79, rue de Lausanne. La fondation a étudié le dossier et a vu qu'elle ne pouvait pas continuer la rénovation de cet immeuble à cause du mode de financement permettant de proposer du loyer bon marché.

Contrairement à la Ville, la fondation ne peut se permettre de rénover certains vieux immeubles. Au niveau du mode de financement, M. Mino rappelle que l'on prend 15% du revenu brut du ménage. Le loyer pour une famille modeste dans un cinq-pièces peut donc être très bas.

M. Mino relève que la fondation a effectivement travaillé avec la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève. Il cite toutefois le cas d'une acquisition, à la place Grenus, qui n'a pas pu se réaliser en raison d'un prix trop élevé.

Un commissaire s'intéresse aux mandats qui sont confiés aux fonctionnaires et à leur paiement. Ces personnes travaillent à temps plein et ont déjà des mandats à conduire. Cela constituerait donc une surcharge de travail pour ces personnes.

M. Mino explique que deux postes d'architectes n'ont pas été reconduits. Il manque de professionnels, surtout au niveau de la finance, mais que les taux de travail ne permettent pas d'engager. Pour les travaux d'architecture, ils mandotent et paient des externes. Ils sont donc coincés, car il y a beaucoup de projets mais pas assez de personnel. Il ajoute que le but n'est pas de prendre le temps des fonctionnaires.

M. Ferrier dit que mandater M. Krebs n'est pas une solution de facilité. Ils aimeraient des professionnels privés, mais ces personnes ne sont pas intéressées par une rémunération horaire. Ce n'est financièrement pas intéressant pour elles.

M. Thomaidès parle de mandats ponctuels et de recherche de compétences précises qui ne sortent pas de leur cahier des charges. Même en professionnalisant la structure, on a besoin de compétences précises externes. En dehors des architectes qu'ils ont mandatés, il y a aussi un délégué maître d'ouvrage qui fait office de tampon entre le comité et les mandataires. Mais la question reste toujours en suspens. Il faut alors se demander le type de compétences que l'on veut développer.

M. Lutz parle du souci de rentabilité, sachant qu'ils cherchent à louer le moins cher possible. Le but est d'augmenter le parc immobilier, ce qui nécessite du temps, donc cette question se posera à terme.

Le commissaire salue leur engagement au vu de la quantité de travail. Sa deuxième question porte sur le portefeuille d'immeubles et son augmentation. Un montant de 20 millions a été mis sur la table, constituant 10% de fonds propres. Ils partent donc avec 200 millions disponibles. Cet équilibre qui a été fait est très provisoire puisque, à un moment donné, la fortune que représentent les anciens immeubles ne permettra plus d'équilibrer les nouveaux qui seront dans ces 10% et cela sans tenir compte des taux hypothécaires. A quel moment ce système va-t-il arriver à terme? Pourra-t-on poursuivre avec une nouvelle enveloppe fournie par le Conseil municipal?

M. Ferrier relève que les taux hypothécaires ne sont pas maîtrisables. S'ils augmentent, les dépenses explosent.

Le commissaire demande alors ce qu'il en est si les taux restent stables.

M. Mino stipule que l'enveloppe de 200 millions sert à investir et à construire, et non pas à équilibrer le budget.

Pour M. Ferrier, l'équilibre dont parle le commissaire ne doit pas se rompre. Pour les nouveaux projets, on fait en sorte de rester en équilibre, mais il y a moins de confort. On a toujours un coussin de sécurité sur les anciens immeubles. Il faut rentabiliser pour garder des réserves pour l'entretien. Les plans financiers sont tendus. Ils ne peuvent pas déterminer l'équilibre financier, car ils ne savent pas s'il va y avoir de nouveaux frais à l'avenir.

M. Thomaidès précise que l'on n'applique plus la règle des 15% du revenu pour le loyer. La règle des 10% de fonds propres pour le financement s'inscrit dans le cadre de logements HBM pour lesquels il y a un plan financier et des subventions.

M. Ferrier relève que, quand on sortira des régimes HBM, il faudra se demander si l'on applique la règle des 15%, dans lequel cas on ne maîtrisera plus le revenu locatif (somme des loyers des locataires).

Un commissaire demande si des collaborations avec des coopératives ont été envisagées, afin de mettre des moyens en commun afin de faire des économies d'échelle. Il se demande aussi si l'on peut établir une comparaison avec la Fondetec en ce qui concerne le problème du niveau de professionnalisation.

Deuxièmement, il demande si le changement des taux d'intérêt de 3,5% dont il est beaucoup question dans les médias va changer quelque chose pour le montant des loyers. Troisièmement, en lien avec le rapport de l'organe de contrôle et le point sur les pertes et profits, il remarque qu'il y a eu un bénéfice accumulé et demande depuis quand ce profit est apparu.

M. Mino lui répond en disant que les tentatives de collaboration avec des fondations immobilières de droit public ont échoué. Par rapport à la professionnalisation, les membres du conseil de fondation n'ont effectivement pas toujours assez de temps à disposition.

M. Ferrier répond à la deuxième question. Pour les loyers à 15%, les montants sont appliqués par la fondation et fixés annuellement en fonction du revenu des locataires et non pas des taux d'intérêt. Le reste des logements est contrôlé par l'Etat et, dans ce cas-là, il pourrait y avoir un effet locatif.

Pour M. Ferrier, concernant la troisième question, le bénéfice est uniquement comptable. Les actifs sont utilisés pour les rénovations.

M. Mino précise que les anciens immeubles sur lesquels ont été effectuées des rénovations sont en excellent état. Il faudra voir ce qu'ils vont faire du bénéfice accumulé.

Un commissaire demande quelle va être l'influence de la sortie du régime HLM sur les loyers.

Il est répondu ultérieurement par M. Mino que la fondation est en ce moment en tractation avec le Département des constructions et des technologies de l'information dans le but de savoir s'il est possible de rendre pérennes ces HLM dans le cadre de la loi sur les logements d'utilité publique.

Un commissaire soulève, concernant la professionnalisation, le côté schizophrénique des fonctionnaires qui travaillent pour le Conseil administratif comme pour cette fondation et qui peuvent parfois défendre des intérêts divergents. Il prend l'exemple de la Ville qui emprunte de l'argent pour le prêter à la fondation. Il a enfin une question concernant les comptes contenus dans le rapport de l'organe de contrôle à la page 2. Dans la rubrique «fonds étrangers à long terme» figure la catégorie «emprunts Ville de Genève» équivalant à 4,6 millions. Il demande donc des précisions à cet égard.

M. Ferrier dit que c'est un héritage du passé, sans savoir réellement à quoi cela correspond. Ce sont de faux emprunts, il n'y a pas d'intérêt à payer là-dessus.

*N.d.l.r.: Selon des informations transmises ultérieurement par le président de la commission des finances, il s'agit du reliquat d'un prêt fait à la fondation en sus de son capital de dotation. A l'origine, la fondation avait une dette de 10 747 428 francs et la Ville de Genève a décidé d'augmenter son capital de dotation en 1981 de 6 millions de francs. La soustraction du premier montant avec le second explique donc l'origine de ces 4,6 millions qui figurent au bilan. La fondation a placé ces 4 638 071,35 francs à la BCGe.*

Le commissaire demande comment est établi le revenu des locataires, si la fondation se base sur le revenu déterminant unifié (RDU) cantonal.

M. Mino répond que, chaque année, une demande de renseignements est envoyée comprenant le revenu mensuel brut de la famille qui doit fournir les attestations. Ils reprennent la fiche d'inscription et ces documents pour revoir les 300 à 400 dossiers en commission. S'il n'y a pas de réponse du locataire ou que de mauvais documents leur sont fournis, ils appliquent le loyer en fonction du marché si la personne n'a pas répondu au courrier d'avertissement. Mais, en général, ces personnes sont convoquées et la situation se règle facilement.

Un commissaire se pose la question de la pertinence de l'achat hors de la ville de Genève d'immeubles comme celui au Grand-Saconnex.

M. Mino dit qu'il a été question de cela lors de la révision des statuts. Le but de la fondation est le logement social et non de rester sur le territoire de la ville.

Le commissaire pose également la question de la sortie du régime HLM et l'avis de la fondation de maintenir le loyer qu'ils avaient précédemment, se basant sur la règle des 15%. Il aimerait savoir si d'autres solutions ont été envisagées et si cela représente une inégalité de traitement.

M. Thomaidis répond en disant qu'il n'est pas envisageable de revenir aux 15%. Cela aurait comme effet de faire diminuer les loyers de moitié.

Le commissaire reprend la question des acquisitions qui n'ont pu se faire à cause du montant des loyers sociaux. Compte tenu des bénéfices qu'ils font, n'auraient-ils pas pu avoir des immeubles moins rentables?

M. Ferrier répond qu'ils n'ont pas dégager suffisamment de bénéfices pour la totalité des travaux. Ils ont d'ailleurs dû faire des emprunts pour les financer.

Le commissaire se demande enfin, par rapport aux sommes que la Ville emprunte à un certain taux et que la fondation place à un autre taux, si cela pouvait entraîner une perte de capitaux pour les pouvoirs publics.

M. Ferrier répond qu'ils ont des tirages par tranches de 5 millions qui sont motivés par des projets. Ils jouent sur les placements en fonction des besoins du paiement des factures.

Une commissaire demande pourquoi le choix de la gestion des immeubles s'est porté sur la régie Brolliet, qui ne fait pas dans le logement social. Cela pose aussi la question du respect de confidentialité des données sur les locataires.

M. Mino répond que M. Brolliet était le président historique de cette fondation. C'est également lui qui avait géré la construction des trois immeubles HLM de Montbrillant. Suite à cela, le conseil de fondation a ouvert le jeu et fait des offres pour gérer les immeubles de la fondation. La régie Brolliet y a répondu en leur faisant une proposition tout à fait intéressante. Toutefois, avec l'ouverture aux marchés publics AIMP auxquels ils sont soumis, ils vont rouvrir le marché aux régies et peut-être travailler avec plusieurs d'entre elles.

Une commissaire s'intéresse au rôle social de la fondation. Dans les comptes des pertes, de possibles arriérés de loyers n'y sont pas évoqués. Elle se demande donc comment cela se passe dans ce cas-là et si cela représente une part importante des locataires.

M. Mino explique que, après la réunion du conseil avec le service du contentieux, la personne est convoquée mais que cela finit toujours par se régler.

Une commissaire s'interroge sur le choix des 10% de fonds propres. Lorsque les coopératives font un plan financier pour la commission du logement, elles se basent sur un taux de 5%.

M. Thomaidis répond que cela est lié au plan financier HBM où un minimum de 10% est requis.

Une commissaire s'interroge sur le fait que des locataires, dont la situation financière s'améliorerait, pourraient ne pas donner volontairement les justificatifs afin de bénéficier du loyer objectif. Comment maîtriser cela?

M. Lutz répond que, dans ces cas-là, le montant du loyer exploserait et ne pourrait donc être à l'avantage de cette personne. Néanmoins, le cas est rare.

M. Ferrier ajoute qu'une personne à haut revenu ne peut matériellement pas se satisfaire de la qualité de ces appartements. Cependant, aucun barème n'existe à cet égard.

M. Mino ajoute que les personnes finissent par leur fournir les documents. Selon le contrat de bail que les locataires ont signé, il est écrit que ces personnes sont censées partir.

Une commissaire demande ce qu'il en est du projet d'immeuble à la rue de Carouge qui risquerait d'entraîner un déplacement des requérants d'asile suivant une formation.

M. Mino répond que c'est le problème de l'Eglise protestante qui avait un bail, mais que tous ses terrains ont été rachetés par Implenia. La fondation a

racheté l'un de ces terrains. Le Conseil administratif et le Conseil municipal ont exigé que la moitié des logements soit vendue à la fondation en HBM. Implenia proposait à la fondation d'acheter 4000 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée pour des PPE, mais ils ne l'ont pas fait. La fondation a pu acheter l'immeuble pour un montant d'environ 9 millions.

*Vote*

Mise au voix, la proposition PR-651 est acceptée à l'unanimité.

*PROJET D'ARRÊTÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

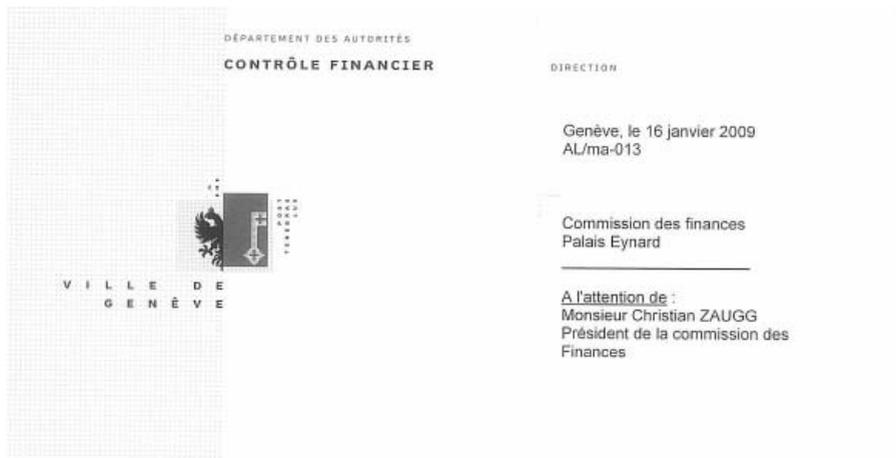
vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2007, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2007, l'annexe aux comptes 2007 et le rapport de l'organe de contrôle du 26 mai 2008 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

*Annexe:* lettre du 16 janvier 2009 du Contrôle financier à l'attention du 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.

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 débuteront 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.

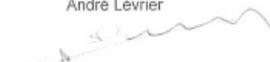
Les comptes annuels 2007 de la FVGLS comprennent des dépôts à terme figurant à l'actif du bilan pour un total de Fr. 4'465'000.--. Nous recommandons, que l'importance des montants versés par la Ville soit mieux ajustée aux besoins réels de la Fondation, ceci afin d'éviter une thésaurisation excessive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