

12 juillet 2018

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 21 septembre 2011 en vue de l'approbation des comptes 2010 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 12 octobre 2011. Elle a été traitée sous la présidence de M. Olivier Fiumelli les 28 février, 7 mars et 25 avril 2012. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Sandrine Vuilleumier, que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, 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,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2010, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2010, l'annexe aux comptes 2010 et le rapport de l'organe de contrôle du 23 mai 2011 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 28 février 2012

Audition de M. Pagani

La commission des finances n'a qu'une seule question et demande à M. Pagani pourquoi le Conseil municipal n'a jamais été saisi des comptes 2009 de la FVGLS.

M. Pagani répond qu'il faut écrire à M. Moret qui est responsable du système administratif parce que cela devrait théoriquement se faire automatiquement.

Séance du 7 mars 2012

Audition de M. Ferrier, président du conseil de fondation, et de M. Lehmann, trésorier

Tout d’abord, M. Lehmann déclare que les comptes 2009 ont été envoyés – avec un peu de retard parce qu’ils ont changé de fiduciaire – au Secrétariat du Conseil administratif, à la présidence du Conseil municipal et au Service de comptabilité générale, il s’en excuse.

Dans le courant de 2009-2010 la Fondation a pris la décision de professionnaliser son secrétariat avec l’engagement de M. Thomaïdes en tant que secrétaire général. Ils sont en train d’étoffer la colonne vertébrale professionnelle de la Fondation pour étayer le travail de milice du conseil de fondation.

Ils sont sur le point d’engager une seconde personne.

Leur règlement interdit la sous-location. Ils travaillent de très près avec les concierges de chaque immeuble qui les informent en temps réel des allées et venues suspectes.

Les loyers sont fixés en fonction du revenu et donc la sous-location est absolument inacceptable. Ils sont amenés à résilier les baux en cas de sous-location avérée.

Le recours aux concierges est performant.

Des informations sont remontées à la commission location et dès qu’il y a la moindre suspicion, ils convoquent les personnes.

En résiliant le bail, ils se retrouvent avec un sous-locataire qui a du mal à trouver un logement. Ils sont obligés de continuer la procédure juridique, alors qu’ils n’ont encore expulsé personne.

Ils essayent de trouver des solutions pour tenir compte du facteur humain.

Un commissaire constate au passif du bilan un emprunt Ville de Genève de 4 638 000 francs et demande de quoi il s’agit.

C’est une somme qui est prêtée par la Ville de Genève depuis les années 1980 et elle a fait l’objet de plusieurs discussions ces deux dernières années pour aboutir à la conclusion qu’il fallait que la Fondation rembourse cet emprunt. Ils ont donc convenu d’un remboursement échelonné (2 000 000 de francs en 2011, 1 000 000 de francs en 2012 et le solde en 2013), cet emprunt était soumis à intérêt (environ 150 000 francs par année) et il leur a semblé ridicule de maintenir ce prêt alors qu’ils pouvaient le rembourser, ce qu’ils ont fait. Un courrier avait été reçu à ce sujet.

Le compte de pertes et profits comprend une charge concernant des travaux de rénovation de 3 831 000 francs, ce mode de faire est assez curieux puisqu'il s'agit de travaux de rénovation qui amènent une valorisation de l'immeuble, pourquoi ce montant a-t-il été amorti en une seule fois dans le compte de pertes et profits, ce qui aboutit à un exercice déficitaire?

C'est une partie du coût total de la rénovation, qui était de 8 200 000 francs. Selon le droit du bail, c'est la partie considérée comme entretien. 5 000 000 de francs ont été mis en investissement et 3 000 000 de francs en charges.

C'est habituel dans le milieu immobilier puisqu'en cas de rénovation importante, on ne peut répercuter que 50 à 70% de l'investissement global sur les loyers, ce qui signifie que le reste est de l'entretien qui n'apporte pas de plus-value effective, repeindre les allées constitue de l'entretien.

C'était la première fois qu'ils agissaient de la sorte et jusqu'à présent ils passaient tous les travaux en investissement, ce qui faisait qu'il y avait chaque année un bénéfice rapporté (26 000 000 de francs) qui ne traduisait pas une image fidèle des finances de la Fondation.

Ce bénéfice rapporté ne constitue pas de l'argent qui est en caisse.

La peinture d'un appartement entre dans les charges.

Ce mode de comptabilisation a été validé par la fiduciaire.

Cela a fait l'objet d'une discussion parce que cela a constitué un changement radical de leur façon de faire.

La Fondation a fini de rénover tout son parc immobilier, mais ils devront le rénover cycliquement dans le futur.

Une provision n'est pas prévue pour les rénovations futures, pour l'instant.

Deux baux ont été résiliés cette année, la Commission de conciliation a accordé six mois de sursis dans l'un des cas.

La Fondation continue à travailler avec la régie Brollet.

2010 a été une année formidable, puisqu'ils ont pu attribuer des logements neufs par dizaines, alors que d'ordinaire ils ont plutôt un tournus de 20 à 30 logements par an et des listes interminables. Ils ont environ 400 logements et le taux de rotation est de moins de 10%.

Ils ont deux types de logements: les anciens logements qui sont hors régime social officiel, où ils pratiquent des loyers en fonction du revenu, et les nouvelles constructions qui sont en habitations à bon marché (HBM) et passent par l'Office du logement cantonal avec une grille imposée.

Ils ont un calcul spécifique pour calculer les loyers sur la base des revenus de l'année précédente (loyers 2013 calculés sur la base de 2011). Certains critères HBM n'interviennent pas sur leur ancien parc et ils ont plus de souplesse pour des revenus très bas. Ils reçoivent des sollicitations de candidats de l'Hospice général et ils essaient de trouver un équilibre entre les personnes assistées par l'Hospice et les personnes actives pour avoir une certaine mixité.

La Fondation a pour objectif de construire des immeubles et en fonction du volume de construction, ils professionnaliseront davantage la Fondation. Cela se fera à petits pas, en fonction des objets à réaliser.

La Fondation travaille avec la Ville et un certain nombre de projets leur sont prédestinés.

Leurs statuts prévoient la construction de logements modérés, mais certaines constructions n'aboutissent pas à du logement modéré, à moins d'avoir des moyens conséquents pour pouvoir au final proposer des loyers modérés.

Il faut bien davantage de fonds propres pour pouvoir sortir des logements sociaux parce qu'il faut trouver un équilibre financier. Il est question de développer le parc destiné à une population très modeste qui n'a pas assez de moyens pour entrer dans les critères HBM, il faudrait sortir en fonds propres 50% de la valeur des immeubles.

Le revenu des gens qui sont dans l'ancien parc est de l'ordre de 30 000 à 40 000 francs.

Cette population comporte beaucoup de retraités qui n'ont pas de deuxième pilier.

Cela représente plus de la moitié des dossiers de demande de logement.

Ce qui intéresse le plus la Fondation est qu'on leur donne des terrains, en droit de superficie ou en propre, pour construire, c'est le rôle des opérations foncières de la Ville qui mettent à disposition des terrains une fois le remembrement parcellaire réalisé.

Des projets à l'échelle du canton pourraient les intéresser et ils souhaitent aussi envisager des projets à l'échelle d'autres communes.

Leur logique est celle d'une pièce de plus que le nombre de personnes, comme à la Gérance immobilière municipale (GIM). Ils ont aussi validé cette pratique dans leurs HBM pour répondre à une demande croissante.

Discussion et vote

Le président ouvre la discussion et observe que la commission des finances souhaite mettre au vote cet objet.

Un commissaire trouve illogique d'accepter les comptes 2010 alors que les comptes 2009 n'ont pas encore été approuvés.

Les comptes 2009 devraient arriver lors de la prochaine plénière et il avait l'impression que l'on pourrait les approuver sur le siège en même temps que les comptes 2010.

Les comptes 2009 figurent comme comparatif dans les documents relatifs aux comptes 2010, on a une bonne lecture des comptes 2009 et il n'y a pas d'enjeu suffisamment important pour douter des comptes 2009.

Le président suspend le vote de la proposition PR-924.

Séance du 25 avril 2012

Suite à l'audition de M. Sormanni sur la proposition PR-958, les comptes 2009, le président met au vote la proposition PR-924, qui est approuvée sans opposition par 9 oui (1 EàG, 2 Ve, 1 DC, 1 MCG, 3 LR, 1 UDC) et 1 abstention (MCG).