

25 novembre 2019

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 5 septembre 2018 en vue de l'approbation des comptes 2017 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 2 octobre 2018. Elle a été traitée, sous les présidences de M^{mes} Maria Vittoria Romano et Anne Carron, les 29 janvier, 19 mars et 2 octobre 2019. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Shadya Ghemati, que la rapporteuse remercie pour leur qualité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 14 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 2017, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2017, l'annexe aux comptes 2017 et le rapport de l'organe de contrôle du 22 mars 2018 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 29 janvier 2019

Audition de MM. Daniel Sormanni, président de la Fondation, Miltos Thomaidis, codirecteur-responsable des opérations, Philippe Fasel, codirecteur-responsable administratif et financier, et de M^{me} Anne Moratti, membre du conseil de fondation

M. Sormanni, président de la Fondation, explique qu'ils sont là pour le rapport d'activités 2017. Depuis quelques années, la FVGLS s'est professionnalisée. L'équipe s'est développée avec deux codirecteurs, deux architectes, deux secrétaires et un informaticien. Elle a repris en main la destinée de la régie Brolliet, qui a été vendue et revendue. En cours d'année, la FVGLS va certainement lancer un appel d'offres pour la régie de leurs immeubles. Depuis 2003 et une recapitalisation, elle a recommencé à construire du logement.

M. Sormanni donne les chiffres à la page 10: de 2006 à 2023, ils seront passés de 409 à 1523 logements. Ils sont très optimistes. Il y a trois commissions en permanence: finances, location, et travaux.

M. Fasel explique que le conseil de fondation définit la stratégie; en support de ce conseil de fondation, il y a les statuts, dont la dernière mouture a été votée par le Municipal lors de sa dernière séance du 15 janvier 2019. De ces statuts découle un système d'organisation et de contrôle interne.

La mise en œuvre de la stratégie est effectuée par la direction. Les deux codirecteurs sont en charge du pôle support et du pôle opérations.

M. Fasel décrit ensuite rapidement les activités de chaque commission – celle des finances, en charge du budget, des comptes annuels, de l'administration et du suivi du contrôle interne, celle des locations, qui s'occupe de la gestion locative et de l'attribution des logements, de la gestion des litiges, celle des travaux.

M. Fasel passe rapidement en revue les projets dans les grandes lignes, allant de Jean-Louis-Prévoist à Vernier 115, en passant par la gare des Eaux-Vives, les Allières et la Forêt.

Le Quai Vernets est le projet majeur de la Fondation. Il est articulé autour de deux îlots principaux avec une tour élevée, centrale. Les mises en location vont s'étaler entre 2022 et 2023. En 2018, ils ont mis en location le projet Rieu-Malagnou, la FVGLS et les habitants sont très satisfaits. Les retours sont positifs.

Le nombre de demandes s'est élevé à 884 à fin 2017, à fin 2018 il s'est élevé à 1100 demandes, soit 80 nouvelles demandes chaque mois.

Ils ont aussi ouvert les inscriptions en ligne et mis en place un tutoriel vidéo.

M^{me} Moratti dit qu'un des buts des inscriptions en ligne est de diversifier le type d'inscription. La plupart des inscriptions viennent de l'Hospice général, ils ont donc voulu mixer les typologies. Outre les facilités offertes aux habitants de la Ville de Genève, la FVGLS a intérêt à avoir des profils diversifiés.

M. Fasel confirme que l'idée est d'avoir une mixité sociale. Ils ont donc mis au point une méthode qui permet de voir clairement la configuration de la mixité dans un immeuble.

M. Thomaidis précise que chaque carré correspond aussi à un appartement et la couleur indique la provenance sociale.

M. Fasel dit que c'est important de ne pas avoir que des gens qui sont à l'Hospice. C'est par exemple important d'avoir des retraités qui apportent une stabilité dans l'immeuble, ils ont une expérience de la vie, ils permettent

d'apaiser les situations. C'est également important d'avoir des personnes qui ont une activité lucrative, qui sortent, qui ont des enfants. Il relève qu'à Artamis, il y a divers conflits et cela a donné des pistes.

M. Thomaidès dit qu'à Artamis 60% des locataires correspondent aux cases bleues.

M^{me} Moratti ajoute qu'Artamis est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire. Déjà lors du concours, choisir un projet avec une cour centrale n'a pas été judicieux. Elle relève que lors des concours il faut faire attention aux objets sélectionnés, car ils ont un grand impact sur le vivre-ensemble.

M. Fasel indique que 351/700 logements sont à loyers hors du contrôle de l'Etat. Il aborde ensuite l'évolution.

M. Fasel donne les critères de répartition des personnes afin de mieux équilibrer la typologie dans les immeubles.

A l'aide d'un tableau comparatif, il aborde l'évolution des fonds. Ce tableau figure à la page 29 du rapport d'activités. Depuis 2018, les comptes ont été établis selon le référentiel MCH2.

Le principal bailleur de fonds est la BAS (Banque Alternative Suisse), suivie par la BCGe.

Pour continuer de grandir, ils ont besoin d'une nouvelle dotation et une proposition est en préparation.

Les chiffres du bilan sont dans la brochure et ils se posent la question de comment va évoluer leur cash-flow.

M^{me} Moratti souligne à ce sujet une grosse préoccupation qui est la répartition des habitations bon marché (HBM) et habitations mixtes (HM) et ils en ont parlé avec le Conseil administratif. Il faut qu'ils soient entendus, que ce soit de la part du Conseil administratif et du Conseil municipal, sans quoi à terme le Conseil municipal va devoir complètement financer la Fondation.

M. Sormanni relève que les plans financiers HBM n'arrivent plus à être équilibrés. Et il n'y a pas de cash-flow, celui-ci est généré essentiellement par les anciens immeubles. A un moment donné, ce sera trop déséquilibré entre les anciens immeubles et les nouveaux. Et ils veulent éviter d'être complètement subventionnés par le Conseil municipal. C'est plus facile d'équilibrer avec des immeubles HM qui permettent aussi d'avoir des loyers extrêmement bas pour ceux qui ont des revenus faibles, en ayant une marge plus grande et en permettant d'assurer la mixité. Or, avec le HBM il est difficile d'assurer la mixité. Tout cela est en discussion avec le Conseil administratif.

M^{me} Moratti ajoute qu'il y a urgence d'une décision.

M. Sormanni précise qu'il faut adopter un plan financier.

M. Fasel rappelle à nouveau que les comptes annuels 2018 ont été établis selon le référentiel comptable MCH2. Le contentieux est équivalent à 1% de l'état locatif, c'est faible vu le type de locataires. Il conclut que tout se trouve dans le rapport d'activités.

Questions-réponses

Un premier commissaire demande:

1. s'il y a des normes, des cotes en termes de m² par appartement et par chambre;
2. s'il y a des quotas au niveau des projets.

M. Thomaidès répond qu'une chambre doit avoir au minimum 9 m², mais dans la pratique leur base est de 10 m². Et la chambre parentale fait 14 m². Donc pour un cinq-pièces, c'est 85 à 90 m².

Il aborde la question des jetons de présence. Il constate qu'ils sont de seulement 110 francs l'heure. Il trouve que c'est peu par rapport à certaines fondations qui rémunèrent 500 francs la séance. Il demande ce qui justifie une telle différence entre la Ville de Genève et l'Etat. Il demande qui peut décider d'augmenter leurs jetons de présence.

M. Sormanni répond qu'historiquement ils sont calqués sur ceux du Conseil municipal. Mais le conseil de fondation pourrait décider de les augmenter.

Il demande si c'est la Ville de Genève qui doit statuer sur ce montant ou si c'est uniquement le conseil de fondation.

M. Sormanni confirme que c'est le conseil de fondation qui décide.

Il constate que dans le budget, le montant des jetons a baissé. Il en demande la raison, si c'est parce qu'ils ont eu moins de séances.

M^{me} Moratti répond que leur mode de fonctionnement a changé en 2018. Ils ont professionnalisé la FVGLS et internalisé des postes, en conséquence ils ont moins besoin de siéger et cela baisse les jetons. De cette manière, quand ils se rencontrent, ils peuvent se concentrer sur la stratégie.

M. Sormanni ajoute que l'opérationnel est géré autrement, avant il n'y avait pas de personnel. Maintenant, il y a un secrétariat qui fonctionne et ils ne font pas de «réunionite».

M. Thomaidès dit que le montant total des jetons de présence est aujourd'hui de moins de 100 000 francs.

M^{me} Moratti explique que lors de la valorisation d'Artamis, il y avait eu beaucoup de séances, la FVGLS avait beaucoup siégé; elle est arrivée après cette opération et constate que quand on a un bon secrétariat, qui prépare bien les séances et le travail, il y a moins de jetons de présence. C'est le reflet d'un bon fonctionnement.

Une commissaire les félicite pour la gestion et le bon fonctionnement dont certaines fondations pourraient s'inspirer. Elle passe ensuite aux données de la page 19 du rapport d'activités qui concernent les demandes. Elle constate que des gens attendent depuis plus de trois ans et veut savoir ce qui est fait pour ces personnes.

M^{me} Moratti répond que l'ancienneté n'est pas une priorité, c'est d'abord l'urgence sociale, puis la mixité. Il y a des catégories de critères.

M. Fasel précise qu'il y a une nouvelle grille de classification qui a été adaptée courant 2017, sur la base de celle de l'Etat de Genève et de la GIM. Historiquement, l'ancienneté comptait pour beaucoup dans la classification. Puis, avec cette nouvelle codification, c'est l'urgence qui a pris le dessus et donne des points. Par exemple, un sans-abri aura 50 000 points et la priorité, une personne dans un foyer, 40 000 points, quelqu'un qui a son bail résilié, 30 000 et ainsi de suite. Certains cherchent simplement un logement moins cher ou un logement dans un autre quartier, dans ces cas il n'y a pas d'urgence sociale et le dossier n'est pas prioritaire. Les attributions sont ensuite pondérées, car on ne peut pas mettre que des sans-abris dans un immeuble.

Elle demande, concernant les critères d'attribution d'un logement, comment se fait le contrôle et s'il est régulier, quel est le taux de rotation et s'ils favorisent les échanges.

M. Fasel répond que le revenu est vérifié annuellement. Les locataires envoient leurs pièces à la régie.

M. Thomaidis explique qu'il est plus difficile de gérer les échanges, de bouger une personne qui est dans un grand appartement. De plus, comme les loyers sont en fonction des revenus, les personnes ne quittent pas facilement un endroit plus grand.

M. Fasel ajoute qu'au moment des échanges, ils ont plusieurs problèmes. Parfois ils récupèrent des appartements en très mauvais état et cela ne va pas favoriser les échanges. Cela passe toujours par un état des lieux préalable.

Un commissaire relève que les frais de secrétariat qui étaient censés diminuer ont augmenté. Il veut savoir pourquoi. Il demande aussi à combien d'emplois à plein temps correspondent les sept collaborateurs de la Fondation.

M. Sormanni répond 5,3 emplois.

Il aimerait aussi connaître les projets pour les maisons de quartier, notamment La Forêt. Là encore, la commission des finances s'intéresse beaucoup en ce moment à la problématique des frais de représentation, il veut connaître les leurs et s'ils ont des cartes de crédit.

M^{me} Moratti répond qu'au niveau des voyages, ils sont allés à pied depuis la Fondation jusqu'à un immeuble à côté où ils ont peut-être bu un verre d'eau sur place.

M. Thomaidès sourit en précisant qu'il y a eu un seul voyage, à Zurich.

M. Fasel revient sur les frais de fonctionnement du secrétariat et le surcoût de 27 000 francs qui comprennent du matériel informatique, un nouveau serveur, une armoire anti-feu et l'installation des nouveaux locaux de la Fondation qui a déménagé à l'avenue de la Forêt. Pour ce qui est des frais de représentation, leur règlement en vigueur est basé sur celui de la Fédération des entreprises romandes (FER). Les deux codirecteurs touchent une indemnité forfaitaire de 500 francs par mois, les membres du conseil de fondation touchent une indemnité logistique de 500 francs par année, pour leur matériel informatique car tout est en ligne. Il n'y a pas d'autres frais, il n'y a pas de frais kilométriques. Et pour le voyage, le seul s'est fait en train à Zurich pour visiter des coopératives.

M. Thomaidès ajoute que la maison de quartier n'est pas un objet de leur compétence. Mais dans le domaine de La Forêt, il y a une ferme de grande surface qui n'a pas encore de destination. Ils ont sollicité les différents services de la Ville, qui ne sont pas encore enthousiastes, mais ce lieu pourrait être adéquat pour une maison de quartier.

Une commissaire est intéressée par les questions d'arbitrage HBM et HM. Elle est convaincue mais croit savoir que M. Pagani n'est pas d'accord. Elle demande si la typologie de l'appartement varie entre HBM et HM.

M. Thomaidès répond par la négative, dans les faits non.

Elle pense que l'HBM est une subvention à la pierre, et l'HM est une subvention personnalisée. Ce qui fait que l'HBM ne permet pas un équilibre financier est que le plafond est trop bas pour organiser de la mixité, donc ils ne peuvent accepter que des personnes à très bas revenus. Elle veut comprendre comment ils font l'arbitrage.

M. Thomaidès explique que les loyers HBM sont trop bas. Il parle de la route de Vernier, projet petit mais compliqué avec des travaux spéciaux importants, qui ne permet pas de tourner avec des loyers HBM. Autre projet, celui de la gare des Eaux-Vives, qui est assez cher, et ne permet pas des loyers HBM si on veut le rentabiliser.

Elle veut comprendre si le coût de la construction est moins cher.

M. Sormanni explique que ce n'est pas la construction qui coûte, mais la répartition. Et si le terrain est cher, il faut de la mixité qu'on peut obtenir avec des HM car il y aura des locataires avec subvention et d'autres pas. Ce qui fait que tout en ayant des loyers bon marché, cela permet d'avoir un meilleur revenu total.

Elle revient sur leur outil de travail qui permet d'obtenir la mixité et demande s'ils ont pensé à collaborer avec la GIM pour la mixité. Elle demande si ce logiciel est utilisé par la Ville. Elle est convaincue que la mixité doit être organisée à l'intérieur d'un immeuble.

M. Thomaidès répond que la Ville a d'autres outils, et a aussi le souci de la mixité.

Elle demande s'ils ont déjà refusé des demandeurs.

M. Fasel répond que la seule famille à laquelle ils ont refusé un appartement est une famille avec 10 enfants parce qu'il n'y a pas de onze-pièces.

Elle demande si avec l'engagement de deux architectes, ils ont gagné de l'indépendance par rapport à la Ville.

M. Sormanni répond qu'ils ont quatre représentants du Conseil administratif dans leur Conseil. Parfois, il y a des difficultés.

Elle demande si M^{me} Charollais siège aux concours.

M. Thomaidès dit que la Fondation est indépendante.

La présidente veut savoir quelles sont les personnes dans la catégorie «Autre» sur leur tableau avec les attributions d'appartements.

M. Fasel répond, par exemple, les personnes AI ou au chômage. Il y en a très peu.

Une commissaire demande pourquoi il y a une codirection. Et si ça se passe bien.

M. Fasel confirme.

Elle se demande pourquoi il n'y a pas directeur et adjoint.

M. Sormanni répond que c'est le résultat d'une réflexion du Conseil, c'est un choix destiné à renforcer le pôle financier, avec un directeur dont la spécialité est les finances et un autre dont la spécificité est opérationnelle, avec la responsabilité des promotions foncières. La collaboration se passe bien. Il ajoute que les deux co-directeurs avaient déjà travaillé ensemble.

M. Fasel précise qu'il était leur fiduciaire.

Elle relève qu'à la page 20, il est dit que la FVGLS fixe les loyers à raison de 12 à 22% du revenu brut du ménage indépendamment de la taille de l'appartement,

elle demande si une personne qui arrive avec plusieurs enfants aura quand même la même taille d'appartement.

M. Sormanni confirme. C'est détaché de la grandeur de l'appartement.

Elle demande si une personne veut un appartement plus grand.

M. Fasel explique qu'il y a des examens qui sont faits.

M^{me} Moratti dit que pour les échanges d'appartements, ils favorisent les personnes qui entretiennent bien leur logement. Certains font beaucoup de dégâts et leur demande ne sera pas prise en compte.

M. Fasel ajoute qu'il y a 35 demandes d'échanges par an.

Un commissaire demande ce que sont les honoraires de pilotage dans le tableau final du rapport.

M. Thomaidès explique que ce sont les honoraires du secrétariat, du pôle opération, du suivi jusqu'à la location.

M. Fasel ajoute qu'ils font eux-mêmes la préparation du dossier, de l'architecte à la Fondation.

M. Sormanni explique qu'il y a la même chose dans les recettes de la Ville, c'est la rubrique prestations du personnel.

Il a une autre question de terminologie. Il se réfère à la page 22 où il veut comprendre la formulation LGL.

M. Thomaidès répond que la LGL comprend les HM, les HBM, les HLM, qui ne sont plus trop utilisés, les locations libres sous contrôle des prix par l'Etat. Il faut différencier les HM LGL des HM LUP. La LGL correspond à des durées déterminées.

M. Sormanni dit qu'il y a la LGL et les LUP.

M. Thomaidès dit que la LGL permet de monter des projets, d'avoir la garantie d'exploitation, et d'avoir une vision complète. Cela dure vingt-cinq ans.

Il demande ce qui se passe après vingt-cinq ans.

M. Thomaidès répond qu'ils sont maîtres de leur parc financier et peuvent mieux gérer.

M. Sormanni dit qu'à Artamis, ils ont reçu 0 subvention de l'Etat.

M. Thomaidès ajoute que baisser les loyers baisse les moyennes d'entrée, et les classes moyennes ne peuvent plus se loger, et cela pose la question de la politique municipale. Elle doit promouvoir la mixité et penser aux classes moyennes qui n'arrivent pas à se loger.

Il aborde le système de contrôle interne mis en place avec Optimiso mentionné à la page 14. Il veut savoir comment cela fonctionne.

M. Fasel répond qu'il est axé autour d'un règlement. Une analyse des risques est faite, une cartographie est établie et les risques majeurs sont vérifiés et contrôlés. Pour les autres risques, il y a aussi des fiches qui sont réalisées, avec l'indication des contrôles clés. Ce travail est réalisé par la société Optimiso.

M. Sormanni ajoute qu'ils ont préféré avoir un mandataire extérieur. De cette manière un contrôle ordinaire, qui est plus complet, peut être fait.

Il demande si comme la GIM ils souhaitent bénéficier d'un petit pourcentage de loyers libres.

M. Thomaidés répond qu'il ne faut pas faire que du HBM. On peut avoir du HM, qui est d'une durée limitée dans le temps, et permet la mixité. Dans le règlement actuel, le loyer est calculé sur la base du revenu, il permet de choisir les profils adéquats pour les baux.

M^{me} Moratti dit que cela se traduit en logement social, ce serait la formule juste pour une proposition. Car elle laisse la latitude nécessaire. Le but étant toujours de construire pour loger des personnes modestes. Elle souhaite une définition plus large, d'où le libellé logement social. En restant dans ce libellé, cela permet à la Fondation de gérer le long terme, et de ne pas faire subir à ceux qui suivront, dans cinq ou dix ans, les conséquences. Obtenir ce changement de libellé est important.

M. Sormanni propose, pour illustrer, d'imaginer une situation où les taux hypothécaires augmentent à nouveau: cela va augmenter les charges des immeubles. Ils ont donc besoin d'une latitude pour ne pas être bloqués par les exigences HBM ou HM. L'idée est de respecter les statuts tout en ayant une liberté qui permet d'aller dans le sens de la mixité.

Une commissaire a compris que le critère de sélection pour l'attribution est le revenu, et elle demande ce qu'il arrive quand un couple divorce. La personne qui reste a plus de pièces, et que fait-on pour la personne qui part?

M^{me} Moratti répond qu'elle n'a pas plus de pièce puisque la chambre est parentale, cela reste toujours une chambre. M. Fasel ajoute qu'elle peut s'inscrire. Cette personne est en milieu de classification au niveau de l'urgence.

Elle demande ce qu'il en est pour les personnes âgées qui sont dans un cinq-pièces.

M. Fasel répond qu'on les encourage moralement et financièrement à changer, car elles vont avoir une surtaxe.

M. Thomaidès ajoute qu'à partir de 70 ans, on ne les bouge pas.

Une autre commissaire demande au bout de combien de temps ils font des réfections.

M. Thomaidès répond à chaque départ.

Un commissaire aimerait connaître les critères d'attribution pour les activités.

M. Thomaidès répond que c'est en général des personnes de la Ville. Ou des activités aptes à créer de la vie dans le quartier. Par exemple, à l'éco-quartier de la Jonction, il y a un boulanger, le critère d'animation et de vie compte.

M^{me} Moratti conclut: pour autant que la FVGLS reçoive des dossiers.

Le Parti socialiste demande l'audition de M. Pagani.

Audition acceptée à l'unanimité.

Séance du 19 mars 2019

Audition de M. Rémy Pagani

M. Pagani annonce que le Conseil administratif entre en matière pour la construction de logements pour la classe moyenne. Par exemple, pour Jean-Louis-Prévost, cela s'est fait.

M. Sormanni sait seulement que cela devait être du HBM et il n'est pas d'accord. Il n'est pas à ce jour au courant d'une contre-proposition du Conseil administratif.

M. Pagani répond que M^{me} Charollais va faire une note au Conseil administratif suite aux discussions avec la FVGLS. Il précise que le dossier avance et prie que soit noté au procès-verbal que le Conseil administratif entre en matière pour un pourcentage de logements pour la classe moyenne.

Une commissaire demande à recevoir tous les documents.

Un commissaire demande pour quelle raison les droits de superficie pour la FVGLS sont bloqués.

M. Pagani répond que chaque dossier doit être évalué pour lui-même. Il ne peut pas s'engager maintenant.

Le commissaire demande pourquoi tous les objets votés par le Municipal sont bloqués.

M. Pagani viendra leur exposer tous les problèmes. Il réitère que le Conseil administratif a admis un tiers de classe moyenne. Mais le rétroactif est complexe.

Séance du 2 octobre 2019

La présidente met au vote les comptes 2017 de la FVGLS, qui sont acceptés à l'unanimité.