

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'approbation des comptes 2013 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).**

**Rapport de M<sup>me</sup> Martine Sumi.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 16 septembre 2014. La commission, sous la présidence de M<sup>me</sup> Vera Figurek, a étudié la présente proposition lors d'une unique séance qui a eu lieu le 4 mars 2015.

La rapporteuse remercie M<sup>me</sup> Nour Zumofen pour l'indispensable contribution de ses excellentes notes de séance.

**Séance du 4 mars 2015**

*Audition de MM. Sylvain Lehmann, président du conseil de fondation, Daniel Ferrier, vice-président du conseil de fondation, et Miltos Thomaidis, secrétaire général*

M. Lehmann développe le rapport d'activités 2013 en l'accompagnant d'un bilan de la législature.

Ce rapport d'activités 2013 montre un certain nombre d'évolutions continues au niveau des finances de la fondation, notamment la pertinence et la performance des instruments mis en place par la collaboration de la fondation avec la fiduciaire Tecafin SA pour le pilotage financier de la FVGLS.

Les différents projets de construction de logements sociaux sont mentionnés dans le rapport d'activités, en particulier le projet de l'écoquartier de la Jonction sur l'ancien site Artamis, pour lequel 113 logements sociaux seront disponibles dès septembre 2015, ainsi que des arcades importantes au rez-de-chaussée du premier bâtiment de celui-ci. Ce projet s'est particulièrement bien déroulé grâce au sérieux des mandataires et au respect des délais. Du reste, la commission location prépare les attributions de ces logements selon des règlements et des pondérations qui ont été élaborées dès 2013, aujourd'hui très utiles pour opérer les choix, dans le respect des critères de mixité. En effet, il s'agit de trouver des clés d'attribution assurant une bonne convivialité pour ce futur quartier entre les trois maîtres d'ouvrage que sont la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), la Coopérative rue des Rois et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Quant aux autres projets mentionnés dans le rapport d'activités 2013, ils

n'ont pas vu d'évolution majeure depuis le printemps 2014, lors de la précédente rencontre entre la commission des finances et la FVGLS. En effet, c'est avec regret que M. Lehmann souligne le caractère en suspens de ces différents dossiers soumis à de longues procédures telles que des recours ou des adoptions de plans localisés de quartier (PLQ) notamment.

En ce qui concerne le concours d'investisseurs pour l'aménagement de la caserne des Vernets, grand projet mentionné au printemps 2014, M. Lehmann explique que la FVGLS a intégré un groupe pour y porter la préoccupation des logements sociaux à hauteur de 300 logements; ce projet est piloté par l'entreprise Losinger Marazzi SA. Ce groupe a été retenu dans la deuxième phase du concours, en concurrence avec deux autres groupes, et la réponse pour la suite est attendue pour la fin de mars 2015.

Quant au projet qui pourrait voir le jour prochainement, Rieu-Malagnou, la FVGLS a obtenu l'autorisation de construire et le début des travaux devrait démarrer dans les mois qui suivent.

Enfin, d'autres projets plus anciens reviennent en discussion à ce jour, tels que ceux du nouveau quartier des Allières et de la rue des Alpes, pour lesquels la fondation montre de l'intérêt pour autant qu'une solution financière soit mise en place.

M. Lehmann aborde ensuite la question de la professionnalisation de la gestion des bâtiments.

Il explique que toute une série de règlements concernant les délais ont été mis en place afin d'aider le secrétariat, la régie et la commission location dans la résolution des contentieux et dans la bonne gestion de l'occupation des logements. Enfin, il informe que la fondation s'est dotée d'un règlement de fonctionnement lors du dernier trimestre de l'année 2014, règlement qui précise les rôles et attributions du secrétariat et des membres du conseil. Il rappelle également le caractère récent de la professionnalisation initiée en 2010 déjà concrétisée avec l'engagement du secrétaire général M. Thomaidès, présent lors de l'audition, suivi de l'arrivée d'une secrétaire administrative en 2011 ainsi que d'une architecte en 2012. Il va de soi que si le projet de la caserne des Vernets était amené à aboutir, le secrétariat serait inévitablement amené à s'élargir.

M. Ferrier rappelle l'ancienneté de la FVGLS, qui a vécu sur un certain patrimoine immobilier jusqu'en 2006, année où une dotation lui a été accordée. De ce fait, la mission de la fondation s'est élargie pour devenir le «bras armé» de la construction de la Ville de Genève, compte tenu du fait que contrairement à cette dernière, la fondation est en mesure de bénéficier de leviers sur des emprunts hypothécaires. Dès lors, la dotation a nécessité la révision des méthodes de fonctionnement de la fondation, notamment au niveau de la comptabilité. En effet, la

répartition initiale des financements de projets qui était de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers s'est transformée de l'ordre de 10% de fonds propres et 90% de fonds étrangers. Ainsi, le remodelage de la comptabilité s'est traduit par l'introduction d'outils de pilotage sur les flux financiers, des amortissements sur les immeubles, d'un fonds de rénovation ainsi qu'un fonds d'acquisition pour l'autofinancement de certains projets, pas encore alimenté à ce jour. Il insiste également sur la nécessité de ces changements dans la mesure où des flux de liquidités doivent être maîtrisés tout au long de l'année et précise que les frais de fonctionnement ont passablement augmenté. Il se réfère ensuite au rapport de gestion de 2013, qui mentionne trois réalisations pour cette même année: les immeubles de l'avenue de France, de la rue du Cendrier et l'acquisition d'un immeuble à la rue de la Maladière. Ces réalisations expliquent l'évolution du parc de logements figurant à la page 5 du rapport d'activités 2013, avec le passage de 409 logements en 2006 à 549 logements en 2013.

M. Thomaidès précise que bien que la fondation ne soit pas tenue de respecter des normes comptables spécifiques à ce jour, elle adopte néanmoins une méthode très proche des normes IPSAS, afin d'être en mesure de se montrer opérationnelle très rapidement, en cas d'imposition de nouvelles normes.

M. Lehmann ajoute que la redotation discutée en printemps 2014 avec la présente commission était principalement réservée à la maîtrise des projets à venir, dont le concours de la caserne des Vernets notamment. Il confirme les propos de M. Ferrier selon lesquels, d'ordinaire, les financements des opérations par des fonds propres sont de l'ordre de 10%; mais il ajoute que depuis 2013, le conseil est arrivé à la conclusion que sur le long terme, cette situation était relativement malsaine. De ce fait, un accord a été conclu avec la Ville de Genève afin que cette proportion soit de l'ordre de 15%. Depuis, c'est sur cette nouvelle base que les futurs projets sont élaborés, gardant la possibilité d'augmenter la proportion en cas de nécessité.

Enfin, M. Lehmann informe qu'à ce jour, la signature d'une convention est en cours d'élaboration avec le département des finances et du logement de la Ville de Genève, dans le but de formaliser les flux financiers.

Questions commissaires	Réponses auditionnés
<p>Pourquoi modifier fortement la répartition fonds propres-fonds étrangers?</p> <p>2006 répartition quasi égale</p> <p>2013 30%/70%</p> <p>2016 prévision 25%/75%</p> <p>2020 prévision 23/77%</p>	<p>Minimiser les fonds propres rationalise au mieux les effets de la dotation mais entraîne une plus grande exposition aux risques liés aux taux d'intérêts appliqués aux fonds étrangers. La prudence est de rigueur afin de demeurer autoportant du point de vue du fonctionnement. Actuellement, les conséquences de nombreux emprunts sont moindres, compte tenu de l'effondrement des taux hypothécaires. Un arrêté du Tribunal fédéral fixe les taux de rendement net des opérations à 0,5% au-dessus du taux de référence de la Banque nationale suisse (BNS). De ce fait, la minimisation des fonds propres augmente effectivement les rendements, mais risque toutefois d'être limitée par cet arrêté. Actuellement, avec 20% de fonds propres, les taux de rendement admis sont de l'ordre de 6%, et dans les opérations à 15% de fonds propres, la fondation effectue déjà un taux de rendement net de 10%.</p>
<p>Loyer mensuel minimum à 300 francs: encore d'actualité?</p>	<p>Il s'agit des régimes hors HBM (immeubles d'habitation bon marché) de l'ancien parc de logements sociaux. Les nouvelles constructions n'y sont pas incluses. Environ 10% des logements sont attribués à des foyers qui ne dépassent pas un revenu annuel de 40 000 francs pour qui le HBM serait trop cher. Les populations à l'aide sociale ne se situent pas au plancher car un loyer supérieur est convenu avec l'Hospice général. Ces loyers à 300 francs constituent des risques pour la fondation qui tente de les maîtriser. Les risques économiques, aux niveaux des loyers et des salaires des locataires, sont découplés de l'économie de l'immeuble et la FVGLS a conscience que l'effondrement de tous les loyers à ce prix la mettrait en péril.</p>
<p>Implication de la régie Broillet dans le transfert des locataires dont les revenus se sont améliorés et qui ne leur permettent plus d'occuper les logements sociaux mis à disposition par la fondation?</p>	<p>Il y a là un caractère délicat de ce type de situations pour les régies privées, compte tenu de la rareté des logements à prix abordables. Les dossiers sont soumis auprès des régies avec l'appui de la FVGLS. De plus, une mesure d'accompagnement individualisée a été mise en place afin de vérifier l'assiduité des recherches des locataires d'une part, et pour les soutenir dans leur démarche d'autre part, ce qui s'avère assez efficace. Enfin, pour les locataires qui peuvent bénéficier du régime HBM, la construction de nouveaux logements HBM sur le marché peut faciliter les transferts.</p>
<p>Possibilité d'imposer une taxation pour les locataires entre le moment de l'augmentation du revenu et celui de la libération effective du logement?</p>	<p>Contrairement à l'Etat de Genève, la FVGLS n'a pas le droit de prélever de taxes. La seule majoration possible concerne les cas de sous-occupation dans un logement social mais ne peut toutefois pas dépasser un plafond de loyer dit non abusif. La situation est néanmoins différente pour les nouveaux logements HBM, dont les revenus des locataires sont contrôlés par l'Etat de Genève et pour lesquels des surtaxes dissuasives peuvent s'appliquer.</p>

	<p>La majoration liée à la sous-occupation des logements s'applique à raison de 25% pour une pièce supplémentaire, 50% pour deux pièces et 75% pour trois pièces non occupées. Le calcul du prix du loyer tient également compte de la fortune. De ce fait, le plafond qui correspond au loyer de référence non abusif est rapidement atteint, sous contrôle de l'ASLOCA qui s'en assure. Néanmoins, même au prix plafonné, les loyers demeurent très souvent inférieurs aux prix du marché libre, ce qui limite l'efficacité de ces mesures de majoration.</p> <p>Si les mécanismes de fixation des loyers de la fondation diffèrent des mécanismes de fixation des loyers prévus par le CO, la FVGLS est tout de même tenue de respecter le plafond prévu par ce dernier.</p>
Retard construction de Rieu-Malagnou alors que l'achèvement était initialement prévu pour 2016?	<p>Des procédures administratives initiées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (DCLPF) ont nécessité passablement de temps. En effet, avant d'attribuer l'autorisation de construire, ce dernier a tenu à vérifier des nombreux paramètres concernant les plans financiers de la proposition d'une part, et liés à la fondation et à son partenaire privé d'autre part.</p> <p>De plus, si ces longues procédures administratives sont résolues aujourd'hui, un accord a été conclu entre des particuliers ayant fait recours auprès de la Ville de Genève; ils ont obtenu que le chantier démarre simultanément aux travaux pour la pose de nouveaux revêtements phonoabsorbants sur la route de Malagnou, qui débutera au cours des prochains mois.</p>
Fin contrat fiduciaire Tecafin SA?	Contrat conclu pour une durée de trois qui prendra fin en 2016.
Page 5, évolution du parc: ne convient-il pas de lire «allées» au lieu de «immeubles»?	Oui c'est une erreur. Par ailleurs, à la page 23, une seconde erreur est à signaler dans le camembert de la dette par type de risque. En effet, les deux couleurs ont été inversées: 3% correspond donc à la dette variable et 97% correspond à la dette fixe.
Taxe perçue par la régie Broliet pour ses honoraires ainsi que le montant annuel en jeu pour les prestations qu'elle fournit?	<p>2,75% pour les immeubles hors subvention. 3% pour les immeubles subventionnés.</p> <p>Montant annuel perçu en 2013: 280 000 francs.</p>
Sur quels critères cette régie a-t-elle été choisie et depuis combien de temps est-elle mandatée?	<p>La régie Broliet constitue la régie historique de la fondation puisqu'elle a suivi la création de celle-ci depuis ses débuts. Elle était alors en charge du secrétariat de la fondation et offrait des prestations qui ne figurent pas dans le cadre usuel des prestations fournies par les régies. Depuis la professionnalisation de la fondation en 2010, une série de règlements ont été mis en place, ce qui requérait une certaine stabilité de la régie, pour le</p>

	<p>bien-être des locataires. De ce fait, le mandat de régie n'a pas encore été mis en soumission publique mais cela fait partie du projet de la fondation pour la prochaine législature courant 2015-2016, pour des raisons légales, politiques et de transparence notamment. Enfin, depuis la professionnalisation également, si la régie Brolliet fournit des prestations qui ne dépassent plus sa fonction usuelle, les demandeurs s'adressent encore à elle aujourd'hui et la fibre sociale dont elle fait preuve mérite d'être soulignée.</p>
<p>Plus d'infos sur l'écoquartier de la Jonction?</p>	<p>L'immeuble voisin associé à la Coopérative rue des Rois attend la construction d'un parking mais n'a pas encore trouvé son financement. De plus, la fondation a travaillé à élargir le périmètre autour de l'immeuble afin que l'installation d'un boulanger, par exemple, soit possible. La fondation travaille également sur des arrangements concernant les montants des loyers des arcades les plus exposées aux nuisances liées aux travaux. Il ajoute qu'idéalement, tous les locataires de l'écoquartier pourront investir leurs nouveaux logements en 2017.</p>
<p>«La FVGLS a élaboré un nouveau règlement de location qui tient mieux compte de l'adéquation des locataires avec les logements sociaux du parc historique»? (p. 12)</p>	<p>Ce message au style un peu pompeux consiste à informer que la FVGLS a mis en place un nouveau règlement, largement inspiré par le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM), et qui, contrairement au règlement précédent, permet de pousser les personnes qui n'ont plus le droit d'occuper un logement social à quitter la fondation. Toutefois, les procédures réglementaires ne facilitent pas une telle démarche. Enfin, pour acquérir de telles compétences de dissuasion, la FVGLS devrait remettre son parc immobilier entre les mains de l'OCLPF, ce qui reviendrait à considérer que chaque appartement est un logement d'utilité publique (LUP), dont le coût ne tiendrait plus compte du revenu.</p>
<p>Sur quels critères repose la variation du pourcentage de 12% à 22% du revenu brut du ménage pour la détermination du loyer?</p>	<p>Ce pourcentage est déterminé en fonction du revenu, duquel sont soustraites une série de charges.</p>
<p>Mise en œuvre de la mise en commun du système d'information?</p>	<p>Le programme informatique a commencé à être opérationnel pour l'OCLPF. En principe, la Ville de Genève, qui participe à ces travaux par l'intermédiaire de la GIM, pourrait faire partie de ce système dès novembre 2015. Il semblerait, enfin, que la FVGLS soit en mesure d'intégrer ce système en même temps que la GIM.</p>
<p>Comptes séparés par objets: position actuelle?</p>	<p>Cette stratégie est maintenue. Chaque immeuble est autoportant avec un compte séparé et chaque projet a un financement propre et spécifique.</p>

Nombre de dossiers en attente?	Actuellement, l'exceptionnel attrait du projet de l'écoquartier de la Jonction a suscité 400 inscriptions. Le nombre de dossiers est du reste très fluctuant en particulier depuis que Hospice général n'a plus de parc immobilier.
Conséquences globales d'un tel choix financier, en termes de mixité ou d'attribution de logements par exemple?	<p>Pertinence de la mise en place de certains outils permettant de suivre l'évolution des loyers planchers et du loyer moyen de la population de l'ancien parc de logements sociaux, qui génère d'ailleurs les ressources du fonctionnement de la fondation. De ce fait la FVGLS est consciente et attentive à ce type d'enjeux. Toutefois, la situation actuelle est relativement équilibrée entre les très bas revenus et les plafonds, et la fondation n'est pas amenée à faire des choix d'attribution de logements en faveur des plus aisés à ce jour. Dans l'hypothèse d'une situation de modification des taux d'intérêts à la hausse, des immeubles pourraient se retrouver en déficit et certaines opérations devront être remises dans une solidarité des immeubles.</p> <p>Les décomptes de gestion sont effectués pour chaque immeuble et la fondation les consolide afin d'établir des comptes généraux dans le but de procéder à des analyses de pilotage pour assurer une meilleure gestion des immeubles au quotidien. De plus, les bienfaits d'un tel découpage, qui permet de s'assurer ainsi que chaque immeuble soit autoportant, sont à souligner.</p> <p>Quant à la question des liquidités de la fondation concernant la phase de réalisation, les comptes sont séparés pour chaque opération mais les produits des loyers sont, quant à eux, enregistrés dans un seul et même compte.</p>
Indépendance de la fondation ou trop grande prise sur les décisions par la Ville de Genève? Augmentation souhaitable du taux de contribution en fonds propres à 20%?	Il est important que les plans financiers par projet soient établis. Si aujourd'hui, compte tenu des taux hypothécaires très bas, il est possible de construire de nouveaux immeubles sur la base du droit de superficie avec 15% de fonds propres, la création de logements sociaux à travers l'acquisition de logements sur le marché libre est financièrement impossible à un tel taux.
Fonds de rénovation?	La création d'un fonds de rénovation a été réglementée en 2013. La fondation lui a affecté la première somme de 1 350 000 francs au printemps 2014.
Augmentation notable des honoraires comptabilité et révision de 2012 à 2013?	Travail supplémentaire engendré notamment par le retrait des tâches comptables pour la régie.

*Vote*

Les comptes 2013 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sont acceptés à l'unanimité de la commission des finances, soit par 13 oui (1 UDC, 2 LR, 1 DC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 2 EàG).

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

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,

*décide:*

*Article unique.* – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2013, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2013, l'annexe aux comptes 2013 et le rapport de l'organe de contrôle du 8 mai 2014 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.