

18 décembre 2013

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner

- la motion du 3 novembre 2010 de MM. Olivier Fiumelli, Adrien Genecand, Alexandre Chevalier, Guy Dossan, Rémy Burri et Alexis Barbey: «Pour une gestion municipale du logement plus efficace, plus efficiente et moins politisée» (M-950);
- la motion du 24 novembre 2010 de MM. Robert Pattaroni, Jean-Charles Lathion, Alain de Kalbermatten, Jacques Finet, M^{mes} Anne Carron-Cescato, Marie Chappuis, Sandra Golay, Alexandra Rys et Odette Saez: «Pour une nouvelle formule de gestion du patrimoine financier de la Ville de Genève» (M-954).

Rapport de M^{me} Frédérique Perler-Isaaz.

Renvoyées à la commission des finances le 22 novembre 2011, ces motions ont été étudiées conjointement les 1^{er} et 28 février et le 7 mars 2012, sous la présidence de M. Olivier Fiumelli.

La rapporteuse remercie chaleureusement M^{me} Sandrine Vuilleumier pour l'excellente qualité de ses notes de séances.

Rappel de la motion M-950

- Vu l'état de vétusté des immeubles du patrimoine de la Ville;
- vu la capacité d'une fondation à emprunter pour construire et rénover;
- vu la politisation et les problèmes de gestion qui ont caractérisé la Gérance immobilière municipale ces dernières années;
- vu le développement et la professionnalisation (à tout petits pas) de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;
- vu l'existence de fondations immobilières de droit public au niveau de l'Etat, gérées par un secrétariat commun, à la satisfaction de tous;
- vu le rapport N° 12 de la Cour des comptes du 30 juin 2008 relatif à la politique publique du logement social ([http://www.ge.ch/cdc/doc/20080630_rapport N° 12.pdf](http://www.ge.ch/cdc/doc/20080630_rapport_N°_12.pdf));

vu la nécessité de réduire les doublons Ville-Etat et d'encourager la collaboration entre les deux administrations,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'examiner la possibilité de transférer les immeubles de la Ville dévolus au logement, ainsi que leur gestion, à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de donner à celle-ci les moyens nécessaires.

Rappel de la motion M-954

Considérant:

- la nécessité pour une administration publique – en l'occurrence celle de la Ville de Genève – de se concentrer sur les tâches relevant fondamentalement des missions des pouvoirs publics;
- que la gestion directe du patrimoine financier ne fait pas partie des tâches premières devant incomber à l'administration municipale,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'étudier une formule de gestion de son patrimoine financier inspirée de celle de la CIA (Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève), qui dirige la politique de gestion de son patrimoine immobilier mais en délègue l'application à des régies privées, d'où une diminution des coûts de gestion et un allègement de l'appareil administratif.

Présentation des deux motions

N.d.l.r.: Les motionnaires étant largement représentés au sein de la commission des finances, ils se sont entendus pour renoncer à une audition spécifique.

Ces deux motions concernent la Gérance immobilière municipale (GIM). La première, émanant du Parti libéral-radical, demande le transfert de tous les immeubles locatifs de la GIM à une fondation autonome, la seconde motion, du Parti démocrate-chrétien, demande le transfert de la gestion desdits immeubles à des régies privées.

Travaux de la commission

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, accompagnée de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de service de la Gérance immobilière municipale

En préambule, M^{mes} Salerno et Bietenhader tiennent à rappeler que la gestion du patrimoine financier de la Ville de Genève ne se limite pas seulement à la

GIM, mais que c'est aussi les Services des bâtiments, de l'architecture, de l'énergie et enfin des espaces verts. Concrètement, cela signifie que ces cinq services se répartissent la gestion des immeubles, de l'entretien courant aux rénovations lourdes en passant par les attributions, la gestion des baux, la gestion du contentieux et la gestion administrative.

De ce fait, il faut d'abord se demander ce que l'on entend par un transfert des immeubles du patrimoine financier. S'il est considéré dans les multiples dimensions qu'elle vient de définir, cela sous-entend qu'il faudra revoir entièrement le fonctionnement des cinq services mentionnés, puisque toutes les tâches des services vont bien au-delà de la seule gestion du patrimoine financier. Cela implique donc de commencer par déterminer le périmètre de cette gestion là et d'identifier les conséquences d'un éventuel déplacement.

De plus, en admettant que la gestion directe du patrimoine financier ne relève pas fondamentalement de la mission d'une collectivité publique, comme on peut le lire dans la motion M-954, il est alors nécessaire d'éclaircir ce qu'est la gestion directe du patrimoine financier. A cet égard, puisque la CIA est évoquée dans l'invite de la motion, il serait judicieux d'entendre M. Claude-Victor Comte qui l'a présidée avec succès.

Pour faire une petite comparaison d'échelles, la CAP (Caisse de retraite de la Ville de Genève, des SIG et du personnel communal) qui gère le patrimoine financier de la caisse de retraite, gère environ 3600 logements, et la Ville de Genève compte environ 5300 logements dans son patrimoine financier.

Le patrimoine de la CAP est constitué uniquement de logements et présente un état locatif comparable à celui de la Ville. Actuellement, quatorze régies gèrent le parc de logements de la CAP sur la base d'un cahier des charges élaboré par la CAP et qui répartit les compétences entre la CAP et la régie. Il en ressort donc très clairement que la CAP veut conserver la maîtrise de la gestion de son parc immobilier et de sa politique (choix des locataires, gestion des immeubles, rénovations, etc.).

Il est également important de rappeler qu'en adoptant, en 2009, le règlement relatif aux conditions de location des logements en ville, le Conseil municipal a d'une certaine manière joué le rôle du conseil d'administration d'une société propriétaire en fixant les règles applicables par la GIM.

La CAP a par exemple fait le choix politique d'attribuer ses logements à ses affiliés, celui de garder une large part décisionnelle sur le contentieux, de conserver la maîtrise de la rénovation et des choix de rénovations lors des changements de locataires. Cela illustre que chaque propriétaire d'immeuble a sa propre politique. Celles de la Ville et de la CAP consistent à mener une gestion mesurée et adaptée aux besoins généraux.

Finalement, prendre la décision de sortir cette gestion d'un service de la Ville pour la confier à une fondation communale ou à des régies privées n'évacuera pas la question de la politique de gestion, sans quoi le propriétaire lâcherait la maîtrise de son patrimoine.

Cependant, les motionnaires de la motion M-950 portaient aussi de l'idée que la fondation municipale¹ – plus ou moins autonome – fait doublon avec la GIM et les fondations cantonales, et de leur volonté, autour d'un consensus pour renforcer la fondation municipale, de fusionner la fondation avec la GIM, étant précisé qu'il n'est pas prévu de privatisation.

A ce sujet, il faut savoir qu'outre le logement social, la GIM gère aussi des logements à loyers libres, des arcades commerciales, des établissements publics et des parkings. De ce fait, on peine à voir comment un transfert à la fondation pourrait s'opérer. En effet, la fondation est avant tout une structure prévue pour la construction de logements. Si l'on veut tout repenser pour créer une nouvelle logique, cela prendra non seulement beaucoup de temps, et nécessitera probablement plus de moyens par rapport à ce qui existe aujourd'hui.

Quant à la possibilité de dissoudre la fondation pour l'intégrer au sein de l'administration, cela poserait un problème au niveau des emprunts.

S'agissant de la politisation de la GIM et des doublons Ville-Etat mentionnés dans les considérants de la motion (M-950), M^{me} Bietenhader affirme que la GIM n'est absolument pas politisée. Quant aux doublons, elle précise qu'un doublon se rapporte à deux personnes qui font la même chose deux fois, et non à deux personnes qui s'occupent de la même tâche, à savoir de la gestion d'immeubles pour des objets différents. Elle a la conviction qu'il n'y a aucun doublon entre le travail de la fondation et celui de la GIM parce qu'il ne s'agit pas des mêmes immeubles. Il est donc impératif de commencer par réfléchir à ce que l'on entend transférer et reprendre l'analyse complète du mode de gestion du patrimoine financier de la Ville de Genève. A défaut, c'est aller vers l'échec assuré.

Questions de la commission et réponses

Quelle serait l'influence d'un transfert sur le personnel de la GIM, laquelle serait alors surdotée, et sur la valeur patrimoniale du patrimoine financier?

La CAP prévoit entre 3 et 3,5% sur ses revenus (72 millions) comme honoraires de régies, ce qui représente environ 2,2 millions. En cas de transfert, il n'y aurait pas trop de personnel, car transférer le patrimoine financier dans une autre structure ne rendra pas sa gestion moins lourde par rapport à la pratique actuelle. De fait, le personnel serait transféré dans la nouvelle structure.

¹ Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

A titre personnel, M^{me} Bietenhader n'est pas opposée au fait de transférer le patrimoine financier. Elle relève simplement que l'on ne connaît pas encore la valeur de ce patrimoine. Le mandat d'évaluation est en cours de réalisation, le travail est colossal et la société mandatée travaille sur 11 ou 12 bâtiments représentatifs des 350 bâtiments formant le patrimoine. Et transférer uniquement la gestion des bâtiments pose la question de ce qui va rester à la GIM, comme les attributions, la gestion des baux, la conciergerie ou le contentieux.

En réponse au même commissaire qui affirme que déplacer la gestion est une chose, déplacer les immeubles en est une autre, M^{me} Salerno observe qu'il n'y a pas de sens de faire l'un ou l'autre. Elle ne voit pas le sens de se séparer d'actifs qui seront valorisés une fois l'ensemble du parc réévalué. Elle ajoute qu'avant de se séparer de ces actifs, la Ville les ferait estimer et elle ne voit pas qui arriverait à assumer un tel transfert. De son point de vue, il y a tant d'autres projets politiques plus intéressants à mener que de repenser la gestion pour la confier à une fondation.

Fondamentalement, qui aurait envie de creuser pendant un an ou deux pour savoir comment disloquer la Ville en confiant la gestion des logements sociaux à la fondation – qui n'est pas équipée pour le faire – ainsi que les 247 logements à loyers libres à une société de gérance privée.

Il faudra en outre négocier avec la Fondation des parkings s'agissant des places de parc de la Ville qui ne pourront plus servir à la ré-urbanisation ou au réaménagement des quartiers. Les établissements publics poseront aussi problème, alors qu'ils ont une influence souhaitée via le plan directeur communal.

Face à tout ce travail de désenchevêtrement, elle considère que ce n'est pas une priorité aujourd'hui et que cette proposition n'est pas intéressante, car elle ne garantit pas une meilleure efficacité.

Enfin, les travaux initiés il y a plus de dix ans pour tester le guichet unique de la Ville, de l'Etat et des fondations en vue d'une gestion commune des inscriptions et des attributions sont à bout touchant.

Toujours le même commissaire s'étonne que l'on ne connaisse pas la valeur du patrimoine de la Ville. En effet, pour transférer des biens, il est nécessaire d'en connaître la valeur concrète sur le marché, en ayant à l'esprit que l'état locatif est pondéré par la politique sociale menée par la Ville. Il comprend que le Conseil administratif ne souhaite pas se séparer de la gestion de son patrimoine, bien que cela se pratique couramment à l'étranger. La conseillère administrative doit tenir compte du fait que les immeubles locatifs incluent également des parkings et des arcades. A cet égard, il ne peut se satisfaire de la réponse stipulant que les collectivités publiques suivent la valeur comptable, qui elle est connue. Cette valeur-là ne l'intéresse pas, il demande à en connaître la valeur réelle.

La fondation a une politique HBM qui ne peut intégrer les logements de la Ville, laquelle mène une politique différente comme cela a déjà été expliqué à maintes reprises. De plus, la Ville se priverait de ce fait de la possibilité de construire des logements HBM.

Discussion de la commission sur la motion M-950

Un commissaire socialiste relève que la fondation (FVGLS) n'a de fait aucune compétence pour gérer des immeubles, puisque sa mission est de construire des logements, sélectionner les locataires puis d'en transférer la gestion à la régie Brolliet. Si actuellement la fondation construit peu, c'est parce que la Ville lui transmet peu d'objets. Raison pour laquelle il propose un amendement dont la teneur fait en sorte que la construction d'immeubles locatifs soit transférée à la fondation. Cet amendement remplacerait l'invite de la motion.

Le président donne lecture de l'amendement: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'examiner la possibilité de transférer la construction de tous les immeubles locatifs à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de donner à celle-ci les moyens nécessaires.»

Un commissaire MCG rappelle que transférer la GIM implique aussi de transférer l'ensemble de son personnel et que cela aurait aussi une influence sur le service des travaux. Il relève que la valeur des immeubles au bilan et leur valeur d'assurance ne sont pas négligeables et qu'il faudrait en avoir une véritable estimation. De plus, sortir les immeubles du patrimoine financier de la Ville aurait une influence sur l'équilibre de la dette de la Ville qui est compensée par la valeur très importante de son parc immobilier. Il estime que c'est irréalisable sans connaître la valeur des immeubles du patrimoine financier. De son point de vue, il serait plus sensé de transférer les constructions à la fondation étant persuadé que le transfert de la GIM n'a pas de sens.

Son collègue MCG rappelle que les critères d'attribution de la Ville de Genève et de la fondation ne sont pas les mêmes, mais trouve que l'idée sous-jacente de cette motion n'est pas inintéressante. Il propose de faire une étude prospective d'efficience beaucoup plus précise pour voir s'il ne serait pas plus intéressant d'avoir un office HLM autonome comme en France et que la commission pourrait renvoyer cette motion en demandant qu'une étude plus poussée soit faite. Il ne peut souscrire à la motion, ni à l'amendement car le mot «tous» le dérange.

Cette intervention fait réagir l'auteur de l'amendement. Il dit n'avoir pas cessé d'entendre qu'il faut que la fondation soit indépendante et se dote de personnel, et remarque que, quand on arrive à la réalisation, c'est deux pas en arrière. Il constate que si on donnait demain 200 immeubles à la fondation, elle ne pourrait pas les gérer parce qu'elle n'a pas le personnel. Il ajoute que la

gestion d'immeubles est un métier que la fondation ne connaît pas, la gestion d'immeubles est une chose et la construction en est une autre.

Si la fondation n'a pas plus d'immeubles, c'est parce qu'on ne lui propose presque rien ou uniquement ce que la Ville ne peut pas faire. De plus, la Ville ne peut pas construire du HBM et seule une fondation de droit public peut le faire.

En ce sens, il rappelle que M. Pagani avait prévu deux postes d'architectes pour la fondation puisque celle-ci n'a pas un volume suffisant pour se doter de personnel. Et pour que la fondation se dote de personnel et d'une véritable administration, cela suppose qu'elle ait un volume suffisant et qu'elle construise. Le rôle de la Ville n'est pas de construire, mais de préempter pour avoir des terrains. Il ne voit pas pourquoi il est si important que la Ville construise elle-même et se demande à quoi sert la fondation.

Un commissaire PLR trouve légitime de se demander s'il est efficace et efficient d'avoir plusieurs intervenants qui ne savent pas ce qu'ils font entre eux et trouve que c'est parfois plus intéressant quand c'est sous le même toit. Il remémore une question posée en son temps à M. Pagani qui demandait pourquoi la Ville ne créait pas un pôle HLM afin d'y réunir toute la gestion administrative. Ce dernier avait répondu que maintenir à la fois la GIM et la fondation en tant que bras armé de la Ville conservait toute sa pertinence.

Il poursuit son propos et constate qu'aujourd'hui la Ville peut mener des projets de son côté et la fondation ne récupère que les miettes, alors que l'on parle de bras armé. Il trouve dommage que, lorsque la Ville construit, elle ne se tourne pas en priorité vers la fondation.

Revenant sur l'amendement proposé, il trouve qu'il y aurait plus de sens de voir l'ensemble et pas seulement la fondation telle qu'elle fonctionne actuellement. Il invite donc à réfléchir aussi à la gestion des immeubles.

Le groupe PDC souhaiterait entendre la fondation avant d'envisager un quelconque amendement à cette motion. Il est en effet important que ses responsables puissent s'exprimer afin de vérifier si l'objectif visé par cet amendement est réalisable ou pas.

Le groupe EàG rappelle que, jusqu'à la fin de la dernière législature, il n'y avait guère qu'une secrétaire à la régie Broillet pour gérer les immeubles de la fondation et que l'on a fini par voter un poste en faveur de la fondation pour faire l'interface. Il estime que la demande de la motion est un peu ahurissante et qu'en l'acceptant, ce Conseil municipal va créer une usine à gaz en créant une nouvelle administration et ne voit donc pas l'intérêt de cette motion. Genève a des problèmes de logements à tous les niveaux, qui doivent être pris en compte par toutes les personnes qui ont à charge la création de logements. Quant à l'amendement proposé, il observe que c'est déjà le cas aujourd'hui.

Par rapport au libellé de la motion, les Verts se demandent ce que les motionnaires entendent par «plus efficiente et moins politisée». Ils rappellent que le Conseil administratif a démontré à cette commission que le transfert de la GIM n'est pas possible, notamment parce qu'elle ne traite pas que du logement social, mais aussi des arcades, des appartements en loyer libre et des parkings. Pour les Verts, le seul intérêt de cette motion serait de donner la capacité pour la Ville, via la fondation, de faire des emprunts hypothécaires et d'accélérer les travaux de rénovation.

S'agissant de l'amendement socialiste, la formulation est sensiblement meilleure et permet de sortir de la question du transfert des immeubles. Cependant, ils préféreraient le terme «confier ou déléguer» en lieu et place de «transférer» dans la formulation de l'amendement. De plus, les Verts souhaitent vivement que des droits de superficie puissent également être accordés à des coopératives pour construire du logement.

Cette proposition des Verts a suscité divers commentaires et réactions allant du soutien poli à une franche hostilité.

Le PLR estime qu'il s'agit d'un autre sujet et que l'amendement prévoit que ce soit la fondation et non plus la Ville qui construise, et que cela n'implique pas que celle-ci ne puisse pas accorder des droits de superficie. Tout en comprenant l'idée d'intégrer les coopératives, il pense que l'on s'éloigne de plus en plus du projet initial de la motion. Il estime qu'à ce stade on pourrait recommander à la commission du logement de se poser des questions sur la fondation et son fonctionnement et en finir sans réécrire l'intégralité du règlement de la fondation.

Le MCG pense que cela rejoint son projet actuellement traité par la commission du logement, qui vise à doter la fondation de 100 millions et trouve que cela a du sens. Partant du constat que la fondation ne reçoit que les miettes, tout en notant que les constructions de la Ville grèvent le budget municipal et qu'elle n'a pas forcément les forces humaines pour le faire. Partant, transformer l'invite de cette motion en une invite qui va dans ce sens va appuyer le reste. Il soutient la proposition des Verts en tant que fervent partisan des coopératives et trouverait intéressant d'auditionner la Fédération des coopératives qui peut construire des logements à des prix tout à fait compétitifs. Il ajoute que, pour trouver une voie différente et mettre d'autres acteurs sur le marché pour sortir de la crise du logement qui s'aggrave de plus en plus, il faut donner des moyens à d'autres acteurs pour faire autre chose que du HBM et des logements en PPE réalisés par des privés. Il reste favorable à l'amendement socialiste, tout en introduisant des coopératives. Il refusera le texte de la motion, mais soutiendra l'amendement avec la proposition d'ajout des Verts, parce qu'il pense qu'il faut donner des possibilités de construire à la fondation et aux coopératives.

Son collègue MCG estime, au contraire, que les coopératives ne sont pas la panacée et préfère que la construction reste en mains publiques car cela permet de garder un œil sur une gestion efficiente des deniers publics.

Une commissaire d'EàG pense que réserver la construction de logements uniquement à la fondation n'est pas de bon aloi. Elle explique que la fondation n'est pas réactive et que ses statuts devraient être changés pour lui donner les moyens d'acheter et de construire elle-même. Elle demande pourquoi se priver d'un double levier, puisque la Ville a déjà tous les outils en mains pour acheter et construire. Elle rappelle qu'elle le fait fort bien et considère qu'il ne faut pas opposer la Ville et la fondation. Pour revenir à la motion, elle déclare qu'elle partage l'avis de M^{me} Bietenhader et de M^{me} Salerno, car elle estime que la Ville doit pouvoir garder le contrôle de son patrimoine, et qu'une fois la fondation redotée et ses statuts révisés et validés par le Conseil municipal, la Ville pourrait mettre à la disposition de la fondation non pas la totalité mais une partie de son patrimoine.

Quant au PDC, il trouve la proposition des Verts intéressante et ajoute qu'il serait bon de stimuler la construction en confiant cette tâche à des coopératives. A cet égard, il souhaiterait entendre le groupement genevois des coopératives afin de connaître leur avis.

Sur cette nouvelle proposition d'audition, le président relève que la commission des finances se prononce sur les questions de gouvernance et que la commission du logement a déjà entendu le groupement genevois des coopératives et propose d'éviter des doubles auditions.

Une commissaire d'EàG a l'impression d'être dans un mauvais gouvernement et que personne ne veut prendre de décision. Elle pense que l'on multiplie les auditions sur des objets que tout le monde connaît. Elle rappelle que la fondation a déjà été auditionné à plusieurs reprises et qu'il s'agit d'une motion qui n'a rien de contraignant. Elle considère que ces auditions ne feront pas mieux avancer les travaux de la commission des finances, laquelle ferait mieux de prendre une décision politique.

Finalement, l'audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social est acceptée.

Audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sur la motion M-950

MM. Sylvain Lehmann, président, Daniel Ferrier, vice-président, Miltos Thomäides, secrétaire général

Pour plus de clarté, le président redonne lecture du texte de la motion et de l'amendement socialiste lequel semblait être assez soutenu par la commission. Il

propose que la fondation donne son point de vue sur cette question et sur la capacité qu'elle aurait à gérer plus de constructions et plus d'immeubles.

M. Lehmann rappelle que la fondation a pour objectif de construire des immeubles, et, en fonction du volume construit, elle serait davantage professionnalisée. Toutefois, cette professionnalisation se ferait pas à pas en fonction des objets à réaliser. Actuellement, il y a de nombreux projets en attente de réalisation qui pourraient démarrer en même temps. La fondation est prête à affronter toutes sortes de défis et à réaliser tous les objets qu'il faudra, mais ce n'est pas son rôle de se prononcer sur une décision qui appartient au Conseil municipal.

A son tour, M. Ferrier indique que, actuellement, la fondation travaille avec la Ville sur un certain nombre de projets. Dans l'hypothèse où cette motion devait être acceptée par le Conseil municipal, la fondation aurait une sorte d'exclusivité sur tout ce qui se construit et il se demande si elle aurait encore la possibilité de refuser un projet. De plus, il n'est pas certain que la fondation aurait plus de projets que ceux qu'elle est en train de développer de façon consensuelle avec les services de la Ville.

Il remarque également que les statuts prévoient la construction de logements à loyers modérés, mais pour certaines constructions ce n'est pas réalisable, à moins d'avoir des moyens conséquents pour pouvoir, au final, proposer des loyers modérés. Il est donc tout à fait conscient que les plans financiers des dernières réalisations pour rentrer dans les critères HBM étaient à la limite.

En fait, il faudrait bien davantage de fonds propres pour pouvoir sortir des logements sociaux en raison de l'équilibre financier à trouver. Il ajoute qu'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, et qu'il faudrait sortir en fonds propre 50% de la valeur des immeubles. Des projets complexes pourraient être menés avec les fonds nécessaires.

Questions de la commission et réponses

Quelle est l'estimation du nombre de demandes pour ce type de logement?

Pour la fondation, plus de la moitié des dossiers de demandes de logements est représentative d'une population très modeste. Pour cette population-là, la fondation préfère parfois attendre qu'un logement de l'ancien parc se libère plutôt que d'attribuer un logement HBM dont le loyer sera malgré tout trop élevé. En effet, le revenu des locataires de l'ancien parc est de l'ordre de 30 à 40 000 francs par année dont beaucoup de retraités qui n'ont pas de deuxième pilier.

Ce qui intéresse le plus la fondation pour construire, c'est l'octroi de terrains, en droit de superficie ou en propre. Et c'est le rôle des opérations foncières de

la Ville qui mettent à disposition des terrains. Des projets à l'échelle du Canton pourraient l'intéresser bien qu'elle souhaite aussi envisager des projets à l'échelle d'autres communes.

Quelle est la progression des demandes en fonction de la composition sociale des ménages?

A ce sujet, la fondation a fait une étude afin de proposer à leurs mandataires de réaliser des logements en fonction des demandes. Il indique qu'elle a donc limité les 3 pièces, difficiles à attribuer, et les demie-pièces. La logique qui prévaut est celle d'une pièce de plus que le nombre de personnes, comme à la GIM, et cette pratique a aussi été validée pour les HBM, afin de répondre à une demande croissante.

Cette motion propose de transférer toute la gestion des immeubles; la fondation a-t-elle les compétences-métier nécessaires et quelles seraient les mesures qui devraient être prises pour concevoir pareil transfert?

Pour la fondation, ce serait une révolution comparable au développement totalement surprenant d'un artisan chocolatier qui deviendrait Nestlé demain. Ce n'est pas le souhait de la fondation de se voir confier la gérance d'un tel parc puisque sa mission est de construire des logements pour répondre aux besoins de la population.

Quant aux compétences métier, elles sont aujourd'hui inexistantes à la fondation et, du reste, elle externalise cette mission auprès de la régie Brolliet.

Néanmoins, la fondation s'est demandé quel serait l'avantage pour la Ville d'envisager ce transfert. Aujourd'hui la GIM gère son parc en direct et n'a pas de mandataires extérieurs. Mettre en place des secrétariats de fondations bien dotés en personnel en plus des mandataires extérieurs conduirait à avoir trois étages au lieu de deux. En outre, il faudrait intégrer le personnel de la GIM dans la fondation. Par conséquent, ce texte ne répond pas du tout à la réalité de la fondation qui s'est dotée de compétences dans le domaine de la construction; en cela l'amendement est clairement plus adapté.

La fondation est-elle en mesure d'indiquer s'il y a actuellement des projets à loyers modérés qui ne lui aurait pas été confiés ou que la fondation aurait refusés?

La fondation a une rencontre annuelle avec la Ville et elle lui a récemment présenté tous ses projets en cours et à venir. Jusqu'ici, il n'y a eu aucun refus de la part de la fondation, de même qu'elle n'a pas connaissance de projets construits ces dernières années sans avoir eu recours à la fondation.

De fait, c'est la fondation qui a construit pour la Ville, en dehors des droits de superficie accordés par la Ville à d'autres structures telles que des coopératives.

A titre d'exemple, à Sécheron, la fondation a construit un bâtiment, et une coopérative a bénéficié d'un droit de superficie accordé par la Ville. De même, pour l'Alhambra, personne ne peut dire combien cela coûterait de créer des logements et personne n'est capable aujourd'hui de dire si c'est un projet que la fondation pourrait réaliser. Et si la fondation ne rentre pas dans un plan financier HBM, elle ne peut pas construire, car elle a besoin des subventions étatiques.

Actuellement, pour la quasi-totalité des projets qui sont dans le pipeline des différents services de la Ville, la fondation est pressentie comme maître d'œuvre. Le seul projet qui serait construit par la Ville et non par la fondation, c'est la Tour des Grottes, ce projet étant plus facile à gérer politiquement directement par le département que par la fondation qui n'a pas les mêmes pouvoirs (droits de préemption, etc.) et les mêmes outils qu'une entité publique. De ce point de vue, elle est moins performante que la Ville.

Enfin, la fondation vise à élargir son champ d'action en dehors des propositions des services de la Ville, mais cela reste difficile.

Quelle serait la valeur ajoutée de la gestion par la fondation par rapport à la GIM, tout en observant que l'on a deux entités municipales qui font le même travail chacune de leur côté?

Le guichet unique est une bonne idée qui s'est concrétisée de manière commune afin que chacun ait la même chance de voir sa demande aboutir. Au sein du conseil d'administration il y a quatre personnes nommées par le Conseil administratif, dont une fonctionnaire de la GIM, qui permet d'avoir un lien entre les deux entités. Pour leur part, les fondations de droit public fonctionnent avec des régies et, dans le cas de la fondation, c'est la régie Brolliet tout en précisant que les décisions sont prises par la fondation et qu'elle ne laisse aucune latitude à la régie.

Cela étant, il pourrait peut-être y avoir une plus-value dans l'entretien des immeubles, car à la fondation les loyers sont réinvestis dans l'entretien et il y a peu de frais de fonctionnement. Avec des rénovations régulières, elle pourrait augmenter les emprunts et bénéficier des subventionnements cantonaux et fédéraux, ce qui n'est pas possible pour la Ville.

Il est intéressant d'entendre que la valeur ajoutée réside dans la possibilité d'entretenir le parc dans des délais que la Ville ne parvient pas à tenir. Est-ce que cette plus-value en termes de rénovations est due à la taille du parc de la fondation ou à une volonté statutaire de dégager chaque année suffisamment d'argent pour le faire?

Les décisions prises résultent d'une certaine volonté et la fondation a eu jusqu'ici la souplesse financière pour le faire. L'ensemble du parc de la fondation bénéficie de la même qualité d'habitabilité et qu'il n'y a pas de retard d'entretien.

En ce qui concerne les HBM, la situation est beaucoup plus tendue qu'avec les anciens immeubles qui sont amortis à environ 50%, ce qui fait que, globalement, les finances vont être de plus en plus tendues, raison pour laquelle ils prévoient dorénavant de faire des réserves pour les rénovations.

Dans l'hypothèse d'un apport supplémentaire d'immeubles qui seraient confiés à la fondation sous gestion, cela permettrait-il de continuer à maintenir le rythme d'entretien?

Cela dépend de l'état des immeubles, du rendement financier et de la possibilité de trouver un équilibre sur le plan économique, mais cela reste difficile à évaluer.

Ce même commissaire en déduit que, sous réserve de conditions, un transfert d'immeubles serait possible.

Ce n'est clairement pas l'objectif de la fondation laquelle souhaite développer le parc par la construction. S'il devait y avoir des dotations, elle les assumera bien que ce ne soit pas sa mission de gérer des immeubles et qu'elle a pris la décision de tous les passer en loyers contrôlés; ce serait un très long processus.

Discussion de la commission sur la motion M-950

Suite à l'audition de la fondation, la commission reprend sa discussion.

Rappel de l'amendement modifié: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'examiner la possibilité de confier la construction des immeubles locatifs à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de donner à celle-ci les moyens nécessaires.»

Le groupe socialiste est prêt à voter avec l'amendement qui annule et remplace l'invite de la motion.

Il en va de même pour le Parti démocrate-chrétien.

Les Verts concluent que l'amendement proposé reflète ce qui se fait déjà et que, ces dernières années, toutes les constructions ont été confiées à la fondation, à l'exception du projet de la Tour des Grottes et les droits de superficie attribués à des coopératives. Ils considèrent dès lors qu'ils pourraient appuyer la pratique existante pour autant qu'il soit ajouté à cet amendement «ainsi qu'à des coopératives d'habitation par le biais de droits de superficie».

Les socialistes confirment que la Ville peut actuellement donner un terrain à la fondation et qu'avec l'amendement la Ville devra le faire. Ils considèrent qu'il faut faire attention avec les coopératives qui ne font pas la même chose et rap-

pellent que la fondation ne fait que du logement social HBM et en dessous de ce standard. De fait, les coopératives construisent en-dessus du standard HLM et n'ont pas les mêmes obligations. Ils proposent que les Verts déposent une autre motion dans ce sens.

Le Mouvement citoyens genevois annonce qu'il votera l'amendement parce que la fondation est prête à se renforcer pour pouvoir construire des logements pour des revenus extrêmement bas. Il rappelle que cela va dans le sens de la proposition déposée par son groupe, car pour faire des opérations pour une population avec des faibles revenus il leur faut avoir plus de fonds propres. Il ajoute que les coopératives arrivent aussi à sortir des choses intéressantes et qu'il serait favorable de soutenir un autre projet sur les coopératives, car ici le message ne serait pas clair.

Le groupe libéral-radical observe qu'il a assisté à la même discussion à la commission du logement et que la dynamique de cette motion était de faire une dotation supplémentaire à la fondation pour renforcer son capital et accélérer sa professionnalisation. Il est d'avis de ne pas faire apparaître ici les coopératives, car il n'y aurait plus l'unité de matière voulue originellement, même si sur le principe c'est une bonne idée.

L'Union démocratique du centre observe que la GIM gère 5000 logements sociaux et que la fondation est structurée pour gérer 500 logements; il y a là deux entités sur le même champ qui ont des spécialistes capables de travailler sur ces dossiers. Il ne sait pas si c'est très performant, même si le point fort de la fondation c'est une certaine liberté d'action et une certaine proximité. Il rappelle que, ce qui est demandé, c'est de faire construire et gérer tous les nouveaux bâtiments de logements sociaux par la fondation. L'UDC se demande à quoi servirait la GIM dans ces conditions et relève que l'on est en train de mettre sur pieds deux entités. En fait, ce groupe comprenait mieux que l'on demande à rapatrier tout le logement social à la fondation.

Le Parti démocrate-chrétien remarque, à l'adresse de l'UDC, qu'elles existent déjà toutes deux et rappelle que l'intérêt de la fondation est qu'elle peut toucher des subventions. Il déclare que cette motion prévoit que ce qui était une possibilité par le passé devienne un devoir, et que l'on va entrer dans une systématique. Il confirme sa position.

Le Parti libéral-radical est d'avis que l'amendement proposé va dans le même sens que la motion originale mais à vitesse réduite.

Les Verts constatent que l'amendement prévoit que, dès qu'il y a un droit à bâtir, la Ville le confiera systématiquement à la fondation, alors qu'ils souhaitent que la Ville puisse également octroyer des droits de superficie à des coopératives et qu'il ne s'agit aucunement d'un mélange des genres, puisque l'on remplace

un projet de motion par une nouvelle invite. En cela, l'amendement socialiste résume la pratique actuelle de la Ville et, avec ce texte-là, il ne sera plus possible d'octroyer des droits de superficie à des coopératives, raison pour laquelle les Verts demandent cet ajout.

L'auteur de l'amendement affirme que, si la Ville veut construire un immeuble locatif, elle le donnera à son institution, et tous les terrains sans exception iront à la fondation. Il propose aux Verts de préparer une motion pour que les statuts de la fondation prévoient qu'elle puisse construire des coopératives à but social.

Le groupe Ensemble à gauche déclare avoir l'impression que la fondation fait très exactement ce qu'on lui demande dans une motion qui n'a pas lieu d'être, et ne comprend pas l'objet de tout cela. Le règlement de la fondation est très clair et les coopératives sont un autre objet et il souhaite que l'on ait une discussion sur les coopératives en dehors de cette motion.

La discussion devenant sans fin et le sujet inépuisable pour cette commission, le président propose que la commission mette enfin un terme à ses travaux et de passer aux votes des différents amendements proposés.

Votes de la commission sur la motion M-950

Le président soumet au vote l'amendement du MCG déposé lors de la dernière séance dont la teneur est la suivante: «d'établir un état des lieux financier du patrimoine immobilier géré par la GIM».

Bien qu'il s'agisse d'un autre sujet qui ne s'insère pas vraiment dans cette motion, le MCG précise qu'il n'est pas normal que l'on ne connaisse pas la valeur du patrimoine de la Ville même s'il a entendu que c'était en cours d'évaluation. C'est une question qu'il a posée et constate que, depuis 1979, la Ville est incapable de donner la valeur de son patrimoine immobilier et trouve cela inadmissible.

Soumis au vote, l'amendement est refusé par 13 non (2 EàG, 2 Ve, 3 S, 1 DC, 3 LR, 2 UDC) contre 1 oui (MCG).

Le président soumet ensuite l'amendement des Verts dont la teneur est la suivante: «ainsi qu'à des coopératives d'habitation par le biais de droits de superficie».

Soumis au vote, l'amendement est refusé par 10 non (2 S, 1 DC, 3 LR, 2 UDC, 2 EàG) contre 2 oui (Ve) et 1 abstention (MCG).

Le président fait ensuite voter l'amendement socialiste qui remplacerait l'invite de la motion M-950 et dont la teneur est la suivante: «Le Conseil muni-

cipal demande au Conseil administratif d'examiner la possibilité de confier la construction des immeubles locatifs à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de donner à celle-ci les moyens nécessaires».

Cet amendement est accepté par 9 oui (2 S, 1 DC, 1 MCG, 3 LR, 2 UDC) contre 2 non (EàG) et 2 abstentions (Ve).

Le président soumet au vote la motion M-950 ainsi amendée. La motion est acceptée par 9 oui (2 S, 1 DC, 1 MCG, 3 LR, 2 UDC) contre 2 non (EàG) et 2 abstentions (Ve).

PROJET DE MOTION AMENDÉE (M-950)

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'examiner la possibilité de confier la construction des immeubles locatifs à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et de donner à celle-ci les moyens nécessaires.

Discussion et vote de la commission sur la motion M-954

Le président rappelle qu'au cours de ses travaux la commission semblait d'avis que cette motion n'était plus tellement d'actualité et ouvre la discussion.

Le Mouvement citoyens genevois déclare que cette motion revient à dire que la GIM confierait la gestion des immeubles à des régies privées et qu'il n'y est pas favorable. Il rappelle que la CIA est très interventionniste et qu'il y a deux étages: la régie se charge de changer les ampoules et dès que c'est plus important, la CIA prend toutes les décisions et attribue les logements. Il ne voit pas quel pourrait en être le gain d'efficacité. Il invite à réfléchir au fait que la GIM dépend du département des finances et du logement, alors que les travaux sont gérés par le département du même nom et pense qu'il n'y a pas suffisamment de transversalité. Il serait favorable à ce qu'un seul département gère le tout.

Il rappelle que la Ville a son propre règlement qui n'est pas simple à appliquer et qu'une grande part de la gestion resterait à la GIM. Il indique que l'externalisation a un coût de régie de 3,5% de l'état locatif et que cela représenterait, pour le parc de la Ville, plusieurs millions. Il ne voit pas le gain d'efficacité d'une telle motion.

Le Parti socialiste précise que la CIA a pour règle le rendement locatif de son parc immobilier, alors que l'objectif de la GIM est de mener une politique sociale. Il précise encore que la valeur locative des immeubles est en train d'être établie pour savoir si les loyers appliqués couvrent les frais effectifs du parc.

La CIA confie son parc immobilier, beaucoup plus important que celui de la Ville, à plusieurs régies, mais que cela ne représente qu'une partie de la gestion. Pour déterminer le coût de cette gestion, il faudrait ajouter au tarif des régies le travail du personnel de la CIA et de son comité. Une caisse de retraite a pour but de faire du rendement, ce qui n'est pas le cas d'une collectivité publique. Il s'inscrit en faux contre le fait que le privé revient forcément moins cher, et annonce que le groupe socialiste refusera cette motion.

Le Parti démocrate-chrétiens rappelle que ce texte découle des problèmes de gestion qui ont caractérisé la GIM ces dernières années. Il considère que les déclarations socialistes visent à soutenir leur conseillère administrative. Le PDC estime que le système de la CIA est performant et permet d'éviter les travers de la GIM et annonce qu'il maintient sa motion.

Le Parti libéral-radical observe que la CIA est une caisse de pension qui doit avoir un certain rendement pour ses assurés, alors que la GIM a une destinée plus sociale. Il se demande si on ne va pas constater, dans plusieurs années, que l'on aura perdu beaucoup d'argent parce qu'on ne se sera pas interrogé sur la valeur des immeubles, sur les prix de locations, etc. Il trouverait intéressant d'avoir un œil un peu plus professionnel et un peu moins social pour ce qui concerne la partie gestion.

Les Verts ont bien compris, durant l'audition du département, que cette formule de gestion avait été étudiée par le Conseil administratif et que ce dernier en était arrivé à la conclusion qu'il n'y avait pas de gain d'efficacité. De plus, M^{me} Bietenhader avait aussi rendue attentive la commission aux conséquences qu'entraînerait le transfert de gestion et qu'il serait opportun d'identifier au préalable. Or, la commission des finances n'a pas repris cette question et les Verts ne vont pas tenter de le faire, car il est malsain de mélanger des problèmes organisationnels avec des problèmes politiques.

De fait, la GIM est organisée comme une régie, depuis sa réorganisation il y a quatre ans et elle fonctionne plutôt bien. En confier la gestion à une régie privée n'est pas un gage d'efficacité accrue, qui plus est qui n'a pas été démontrée.

L'Union démocratique du centre constate que la motion demande un rapport sur une question abordée brièvement au début des travaux de cette commission. Il considère que la GIM s'occupe un peu de tout et qu'un tel rapport serait une étape dans la réflexion qui lui semble intéressante. Il annonce qu'il soutiendra cette motion parce qu'un bilan serait le bienvenu.

Le groupe démocrate-chrétien rappelle que la motion demande que l'on produise une étude ou un rapport. Il constate qu'il y a autour de la table quantité de spécialistes et d'analystes qui se prennent pour des experts. Il souhaite que la Ville fasse cette étude et rappelle que l'on ne peut pas se baser sur les propos de

M^{mes} Salerno et Bietenhader qui ont seulement effleuré le sujet lors de leur audition et qu'il n'a pas été convaincu par leur exposé.

Vote de la commission

Soumise au vote, la motion M-954 est refusée par 7 non (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 1 MCG) contre 6 oui (1 DC, 3 LR, 2 UDC).