

20 mars 2013

**Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet de délibération du 8 juin 2011 de M<sup>mes</sup> Mireille Luiset, Danièle Magnin, MM. Jean-François Caruso, Jean-Philippe Haas, Claude Jeanneret, Carlos Medeiros, Denis Menoud, Soli Pardo, Antoine Salamin, Daniel Sormanni et Pascal Spuhler: «Pour une véritable politique de construction de logements».**

**Rapport de M. Alberto Velasco.**

Ce projet de délibération a été renvoyé à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 13 septembre 2011. La commission, sous la présidence de M<sup>me</sup> Anne Moratti, l'a étudié lors des séances des 3 et 31 octobre, 11 novembre 2011, 16 janvier, 6 et 27 février, et 16 avril 2012.

Le rapporteur remercie M Jorge Gajardo Muñoz pour la tenue des procès-verbaux.

**Rappel du projet de délibération**

Considérant:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l'impossibilité pour les résidents genevois à se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant, mis en œuvre annuellement;
- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition d'onze de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 100 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la

Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

*Art. 2.* – La dotation à la fondation est subordonnée à l’engagement de celle-ci de l’affecter à la création de logements par:

- a) l’étude ou la construction de logements par elle-même ou par d’autres organismes sans but lucratif (par exemple des coopératives);
- b) l’achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l’achat d’immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés devront tenir compte du revenu familial des locataires et du taux d’occupation.

Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers.

Le capital n’est pas soumis à une rémunération.

*Art. 3.* – Chaque année, la fondation communique un rapport écrit au Conseil administratif et au Conseil municipal relatif à l’usage de ces fonds.

Le Conseil municipal, par l’intermédiaire de la commission des finances, est autorisé, en tout temps, à demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou d’un organe mandaté.

*Art. 4.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article premier au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 100 000 000 de francs.

*Art. 5.* – La dépense prévue à l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Elle sera amortie en 10 annuités.

## **Introduction**

Les auteurs du projet de délibération qui nous est soumis justifient leur initiative en considérant la situation catastrophique que subit notre ville en matière de logement. A ce titre ils relèvent les éléments suivants:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l’impossibilité pour les résidents genevois à se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant mis en œuvre annuellement;

- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

Pour pallier à cette situation, ils proposent d'ouvrir au Conseil administratif un crédit d'investissement de 50 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), par des dotations en capital échelonnées dans le temps.

Cette dotation à la fondation doit être affectée à la création de logements par:

- l'étude ou la construction de logements en accord avec ses statuts;
- l'achat de terrains destinés à la construction de logements;
- l'achat d'immeubles et leur rénovation, afin que les loyers des logements ainsi créés soient en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d'application.

Les initiants insistent sur le fait que ce capital ne doit pas être soumis à une rémunération et que la fondation, afin de répondre à sa mission, est invitée à optimiser et renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.

### **3 octobre 2011**

*Audition de MM. Sormanni et Medeiros, auteurs de la proposition*

M. Sormanni souligne que le projet de délibération PRD-5 s'inscrit dans un contexte de crise du logement dramatique. Le but du projet de délibération proposé par le Mouvement citoyens genevois (MCG) consiste à stimuler la construction en donnant des moyens conséquents à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Il rappelle que la fondation est ancienne, mais qu'elle a failli disparaître plusieurs fois avant d'être recapitalisée dans les années 2000 à hauteur de 20 millions de francs, mais le Conseil municipal libère cette somme seulement par tranches de 5 millions. Il estime que cette somme a surtout permis au Conseil administratif de se doter d'un bras armé pour mener ses propres projets, alors que la FVGLS a perdu quelques occasions d'agir d'elle-même.

Le Conseil administratif entend donner son avis sur chaque projet dont est saisie la fondation, ce qui constitue un frein à son action. Or la fondation, pour jouer son rôle, a besoin de plus de moyens et d'autonomie, d'être dynamisée dans son fonctionnement pour devenir un acteur majeur du secteur immobilier. Pourtant, la fondation aurait, par exemple, la possibilité d'accéder au marché hypothécaire et de se présenter aux ventes aux enchères, ce que la Ville elle-même ne peut pas faire. Actuellement, la FVGLS limite aussi son action au seul territoire de la ville, alors qu'elle pourrait théoriquement agir sur l'ensemble du canton. Le

MCG propose donc de discuter de sa proposition de doter la FVGLS d'un capital de 100 millions de francs afin de consolider ses fonds propres et lui permettre de se présenter aux ventes aux enchères. La fondation devrait aussi revoir ses statuts et son organisation.

M. Medeiros explique que le MCG propose, avec la recapitalisation de la FVGLS, de lancer une piste pour créer un véritable fer de lance de la politique municipale du logement. Plusieurs acteurs du secteur s'étonnent d'ailleurs que la fondation ne soit pas plus importante. Le problème, à ses yeux, est que le Conseil administratif est beaucoup trop présent dans le conseil de fondation, ce qui pose la question de la place et du rôle de ses représentants dans cet organe. La recapitalisation de la FVGLS impliquera donc sûrement aussi une révision de ses statuts. M. Medeiros propose d'auditionner le conseil de fondation.

### *Questions*

Un commissaire signale que la commission des finances du Conseil municipal discute régulièrement des comptes et des statuts de la FVGLS, ainsi que sur la professionnalisation de son fonctionnement. Cela dit, il n'est pas convaincu que le Conseil municipal souhaite que la fondation échappe à son contrôle. On a appris récemment qu'elle s'était dotée d'un secrétaire général. Est-ce la meilleure solution? N'aurait-elle pas pu déléguer cette tâche au secrétariat des Fondations immobilières de droit public (FIDP)?

Par ailleurs, il estime que le projet de délibération empoigne le problème de la FVGLS par le mauvais bout, car le Conseil municipal ne lui a jamais refusé de dotation. Il signale que la FVGLS ne dispose pas du levier de la préemption.

M. Medeiros répond que, avec ce projet de délibération, ils ont proposé une piste pour redynamiser la construction de logement, mais il est vrai qu'il faut empoigner la question du fonctionnement et des statuts, voire réfléchir à l'attelage aux FIDP, car le vrai problème qui empêche la FVGLS de se développer c'est son noyautage par le Conseil administratif et la mainmise du département des constructions et de l'aménagement (DCA) sur tous ses projets immobiliers. Il faut que la FVGLS dispose d'une vraie structure professionnelle pour créer du logement. Il déplore que la fondation ne dispose même pas de ses propres locaux. S'agissant de la question du droit de préemption, M. Medeiros répond que la FVGLS peut accéder aux enchères.

A la suite de quoi les questions suivantes sont posées:

Pourquoi 100 millions? Où les trouver? Est-ce qu'il y a un cas d'opération de logement social que la FVGLS aurait manqué? Quel est le lien entre la FVGLS et la régie Broillet?

M. Sormanni explique que les 100 millions, qu'il faudrait puiser dans le budget des investissements, constituent une somme qui permettrait à la FVGLS d'agir et de disposer de fonds propres en suffisance, alors que 20 millions ce n'est pas assez pour être un acteur qui compte dans le secteur du logement. Cela est important, car la Ville n'a fait aucune opération immobilière vraiment importante depuis les années 1980. Il explique que le but du projet de délibération PRD-5 est précisément de débattre si cela vaut la peine de réaliser l'investissement en question. Au sujet des occasions manquées, M. Sormanni a appris que la fondation aurait renoncé à participer à des ventes aux enchères par manque de fonds.

Un commissaire relève que le problème de fonds dans le marché immobilier réside dans le fait qu'il y a 7 fois moins de biens disponibles que ce qui serait nécessaire. Il se demande si le rôle de la Ville est bien d'être un acteur immobilier. Actuellement, la Ville de Genève occupe 5% du parc immobilier de la région. Est-ce bien le rôle de la Ville de s'en occuper?

Un autre commissaire demande si les signataires du projet de délibération PRD-5 seraient disposés à lier les questions des statuts et de la recapitalisation.

M. Medeiros estime que la Ville doit rester un acteur majeur du marché, ce qui lui permet de disposer d'un levier pour exercer une politique qui protège les locataires. Quant à la question de lier statuts et recapitalisation, MM. Medeiros et Sormanni répondent affirmativement. M. Sormanni rappelle que, lors de la précédente recapitalisation de la FVGLS, c'est la question du montant qui a amené le débat sur le fond.

Un commissaire, qui déplore le manque de documentation dans l'argumentaire, est étonné d'entendre que la Ville ne pourrait pas accéder au marché hypothécaire. Selon ses sources, la FVGLS aurait de la peine à faire fructifier sa dotation actuelle. Pourquoi faudrait-il alors la recapitaliser?

M. Sormanni explique que la Ville, en tant que collectivité publique, ne peut pas réaliser de crédit hypothécaire. La FVGLS en aurait la possibilité. Il réaffirme que le but est de donner les moyens à la fondation d'être active, car il faudra bien, à un moment donné, être prêt à construire de grands immeubles.

M. Medeiros confirme que des acteurs privés de l'immobilier sont étonnés que la FVGLS n'ait pas plus d'importance. Or, pour le MCG, le secteur privé s'occupe largement du luxe, alors que la FVGLS a un rôle à jouer auprès des locataires et pour construire des logements sociaux.

Au sujet de la recapitalisation, M. Sormanni répond que les acteurs privés n'ont visiblement pas réussi à résoudre la crise du logement. Il pense qu'une FVGLS mieux armée aurait un rôle à jouer. Du point de vue du MCG, ce projet de délibération est une piste de travail.

Un commissaire se demande ce que la FVGLS pourrait bien faire d'une somme de 100 millions qui lui serait versée immédiatement. Les signataires du projet de délibération semblent déplorer, en effet, que la dotation actuelle soit versée par tranches. Que va donc faire la FVGLS de cet argent? Et si la FVGLS a le destin de la Fondetec, pourquoi faire courir un tel risque à de l'argent public? Il n'a pas été répondu à cette interrogation.

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du DCA*

S'agissant du projet, M. Pagani est d'accord avec les signataires du document sur le constat du manque cruel de logements. Il estime cependant que le problème n'est pas dans la capitalisation de la FVGLS mais dans sa capacité à travailler vite. Il rappelle que la FVGLS possède plus de 400 logements gérés par la régie Broillet. Son conseil de fondation réunit des délégués des formations représentées au Conseil municipal et 5 délégués du Conseil administratif de la Ville, désignés par le département des constructions et de l'aménagement et le département des finances et du logement. Sous l'administration de son prédécesseur, M. Christian Ferrazino, la Ville avait recapitalisé la fondation avec 20 millions de francs. Cela a permis à la FVGLS d'être présente à Sécheron, au Cendrier, à Maladière/Carouge, au Carré Vert et aux Eidguenots. A son avis, la FVGLS ne manque pas d'argent. Le Conseil municipal lui en accorde quand elle en a besoin et la recapitalise au besoin.

M. Pagani considère que la FVGLS est l'un des moteurs de la construction de logements en Ville, au même titre que la capacité de la municipalité à accorder des droits de superficie et la faculté de construire elle-même des logements pour la Gérance immobilière municipale (GIM). Pour accomplir sa tâche, la FVGLS doit sans doute professionnaliser son fonctionnement et disposer de locaux autonomes. Le fait qu'elle se soit dotée d'un secrétaire général est un signal, mais elle doit aussi pouvoir mener des projets d'un bout à l'autre en engageant des architectes. Il rappelle que le plan directeur communal a mis en évidence que la Ville a un potentiel de construction de 3600 logements d'ici à 2020. C'est pourquoi il importe que la FVGLS se développe pour aller plus vite. Il recommande que la Ville accompagne davantage la FVGLS sur la voie de la professionnalisation.

M<sup>me</sup> Charollais signale qu'elle est membre du conseil de fondation de la FVGLS, mais qu'elle ne s'exprime pas ici à ce titre. Elle est d'avis que le problème de la FVGLS ne réside pas dans sa capacité financière limitée, mais dans le manque d'occasions et d'opportunités foncières, un problème que vivent tous les opérateurs immobiliers. Elle n'est donc pas persuadée qu'une dotation supérieure

permettrait à la fondation d'améliorer ses opérations immobilières, pas plus que des opportunités de préemption ne se présentent à la Ville. A son avis, la disponibilité financière de la FVGLS vient en 3<sup>e</sup> position des questions à résoudre, après les opportunités en terrain et sa capacité à gérer des projets. Elle estime que les besoins financiers sont largement couverts par la dotation actuelle, dont 2/3 sont encore disponibles.

### *Questions des commissaires et réponses*

En réponse à la question sur l'état de la coordination entre le Canton et la Ville pour résoudre la crise du logement, M. Pagani indique qu'il est partisan d'un travail organisé et coordonné et que, avec M<sup>me</sup> Charollais, il a impulsé le PFI, la délégation à l'aménagement, en s'inspirant d'une ancienne expérience fructueuse entre les conseillers d'Etat Vernet, Grobet et Ducret, ainsi que le plan directeur communal. Il souligne l'importance de ce dernier, pour autant qu'il soit pris au sérieux en tant qu'outil de planification. Il mentionne le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) comme exemple de démarche à rebours du bon sens où il aurait fallu faire un plan directeur, puis déclasser et faire un plan localisé de quartier, au lieu de quoi on a commencé par déclasser. Au passage, M. Pagani juge que la politique cantonale en matière de logement est un champs de ruines. Enfin, il souhaite affiner les critères objectifs et les indicateurs dans le budget afin de permettre d'apprécier le nombre de logements créés par la Ville et la FVGLS, les droits de superficie accordés, etc.

En réponse aux questions suivantes: la FVGLS ne pouvant pas, théoriquement, agir sur l'ensemble du canton et qu'il faudrait de ce fait stimuler cette possibilité, sur quel pourcentage de fonds propres la FVGLS peut compter pour ses opérations immobilières? Est-ce que Ville peut recourir au marché hypothécaire? Est-ce que la professionnalisation de sa structure serait vraiment utile, alors qu'il n'y a pas de terrain? Est-ce que M. Pagani s'opposerait à la recapitalisation de la FVGLS?

Sur la question des fonds propres, M<sup>me</sup> Charollais avance la fourchette de 10 à 15%. Au sujet des projets hors des limites de la ville, M. Pagani signale que Genève va construire un immeuble sur le terrain d'un ancien poste de police, situé sur le territoire de Vernier. Concernant la question sur le marché hypothécaire, le département répond que c'est un mythe qui a la vie dure et explique que, jusqu'à il y a peu, les collectivités communales ne pouvaient pas obtenir des subventions pour la construction de logements, mais cela a changé depuis la promulgation de la loi sur les logements d'utilité publique (LUP). Au sujet de la recapitalisation M. Pagani répond qu'il est contre une recapitalisation à 100 millions. S'il faut faire un geste politique, on pourrait, à la rigueur, ajouter 10 millions à la dotation actuelle, pour permettre à la fondation de procéder elle-même à des achats.

Aux questions suivantes: est-ce que la FVGLS est bien utile depuis que la loi sur les LUP permet à la Ville de postuler à des subventions de construction et si elle a déjà proposé des projets de sa propre initiative? Quelles actions pourraient être développées pour construire malgré la difficulté à trouver des terrains? Quel est le sens d'une fondation dont le destin est lié à ce point au Conseil administratif?

M. Pagani répond affirmativement, mais il pense que la Ville doit aussi pouvoir continuer à construire en propre. M<sup>me</sup> Charollais répond qu'elle a fait quelques propositions d'achats d'immeubles. M. Pagani répond que la FVGLS peut participer aux ventes aux enchères, alors que la Ville ne peut pas le faire en raison du fait que la municipalité n'a pas de liquidités immédiatement disponibles. Concernant la question sur la dépendance de la fondation, il souhaiterait que les nouveaux élus au Conseil municipal prennent le temps de connaître la fondation de l'intérieur afin qu'ils puissent juger de son manque d'autonomie supposé. Il est d'avis que la FVGLS est autonome pour ce qu'on attend d'elle, à savoir faire des logements sociaux. Il signale que c'est lui qui a proposé au président de professionnaliser davantage son fonctionnement, et que c'est le conseil de fondation qui est réticent à avancer dans cette direction.

Estimant que le Conseil municipal devrait donner un signal politique clair et fort en confiant à la fondation la mise en œuvre de la politique municipale du logement, et considérant que la FVGLS n'a pas assez d'autonomie pour cela, un commissaire a entendu dire que les membres du conseil de fondation ne font qu'enregistrer les projets présentés par le Conseil administratif.

M. Pagani répond qu'il faut faire ce que fait déjà l'Unité des opérations foncières du DCA: mener une recherche active de biens à acquérir, notamment auprès des privés, procéder à des préemptions quand cela est possible, faire des échanges avec le Canton. Il indique que la FVGLS devrait faire de même dans son champ d'action: démarcher, faire les ventes aux enchères.

Un commissaire interroge le département sur le fait que l'on pourrait aussi transformer la GIM en fondation. Il mentionne que des motions dans ce sens ont été déposées par le Parti libéral-radical (PLR) et le Parti démocrate-chrétien (PDC).

M. Pagani tient à mettre en garde solennellement les élus municipaux contre la tentation de priver la Ville de ses biens. Il rappelle que le parc locatif de la Ville rapporte chaque année 70 à 80 millions de francs, ce qui permet notamment de payer régulièrement les intérêts de la dette. C'est un gage de stabilité. Il rappelle aussi que le Canton, qui a cédé à cette tentation, s'en mord les doigts maintenant.

Un commissaire rappelle que, lors du débat sur la dotation de la FVGLS, en 2005, l'un des problèmes soulevés portait sur le contrôle exercé par le Conseil administratif sur la moindre décision de la fondation. Il conclut, en interrogeant



le magistrat, qu'à son avis, donner de l'autonomie à la FVGLS serait salulaire, et professionnaliser son fonctionnement rendrait l'outil plus performant.

M. Pagani est tout à fait d'accord sur le fait que la fondation serait plus performante dans une structure plus professionnelle. Par contre, il met au défi l'orateur de démontrer par des faits sa première affirmation. Depuis qu'il a pris la direction du DCA, il ne s'est jamais prononcé sur une décision de la fondation. Il n'a jamais dit non, ni oui non plus, à un projet, jamais il n'a validé ou invalidé une autorisation de construire qui lui aurait été délivrée. Il n'a jamais approuvé ni désapprouvé quoi que ce soit. La fondation a décidé par elle-même d'acheter l'immeuble de la Maladière/Carouge. Dans ce dossier, il s'est limité à donner son avis sur un prix de vente qu'il jugeait cher. M. Pagani attend que la FVGLS prenne des initiatives, même en dehors du territoire de la Ville. Il invite à nouveau les signataires du projet de délibération PRD-5 à s'intéresser de plus près au fonctionnement de la fondation pour qu'ils comprennent comment ça fonctionne.

A la suite de quoi et reprenant la suite des travaux, la présidente soumet au vote les propositions d'auditions suivantes:

- le conseil de fondation de la Fondation Ville de Genève pour le logement social. Soumise au vote cette demande est approuvée à l'unanimité des commissaires présents;
- M<sup>me</sup> Sandrine Salerno, conseillère administrative responsable du département des finances et du logement (DFL) accompagnée, si possible, des représentants du DFL au conseil de fondation de la Fondation Ville de Genève pour le logement social. Soumise au vote cette demande est approuvée par 11 oui (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 1 DC, 2 MCG, 2 UDC) et 2 abstention (PLR).

### **31 octobre 2011**

*Audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) représentée par M. Sylvain Lehmann, président, M. Daniel Ferrier, vice-président, et M. Milto Thomaidès, secrétaire général*

La commission accueille les représentants de la fondation et cède la parole à son président.

Prenant la parole, M. Lehmann explique que, depuis le début des années 2000, en concomitance avec l'octroi d'une dotation de 20 millions par la Ville de Genève, la FVGLS suit une nouvelle dynamique de constructeur qui tranche avec une période antérieure, où la fondation se limitait à gérer un parc d'immeubles habitables. Plusieurs centaines de logements ont été construits (il mentionne l'avenue de France, rues de Carouge-Maladière, rue du Cendrier). Des chantiers sont aussi sur le point de démarrer, dont un gros projet de 100 logements, mené

avec deux autres partenaires à la maîtrise d’ouvrage, dans le futur écoquartier de la Jonction. Cette nouvelle dynamique s’est accompagnée d’un mouvement vers la professionnalisation du fonctionnement interne de la fondation. Celui-ci repose sur le travail du secrétaire général, M. Miltos Thomaïdes, qui se charge notamment de la gestion du parc existant, en lien avec la régie Brolliet, et des relations avec la Ville de Genève qui octroie des droits de superficie à la FVGLS. En outre, les statuts autorisent aussi les acquisitions immobilières, mais la fondation n’a pas encore eu l’opportunité d’exploiter cette possibilité.

Ensuite, M. Lehmann explique que le socle de la fondation est constitué d’un parc de logements datant des années 1950, dont les loyers sont financés sur la base du 15% des revenus des locataires. Le règlement est actuellement en révision afin de distinguer ce socle de 300 à 400 logements des nouvelles constructions qui doivent être régies par la loi générale sur le logement (LGL). Interpellé par la présidente, M. Lehmann explique que l’ensemble des logements de la FVGLS sont des LUP. Leurs loyers sont déterminés par le taux d’effort et le revenu des personnes. Par contre, les nouvelles constructions bénéficient de la subvention cantonale à la pièce, ce qui permet de proposer des logements à loyer social. Les constructions nouvelles sont, de fait, des HBM, mais il est vrai que les loyers sont plus chers que dans les logements de l’ancien parc géré par la fondation, où il est possible de loger des working-poops. M. Lehmann termine en signalant que le conseil de fondation a pris connaissance du projet de délibération PRD-5 et qu’il en a brièvement discuté en vue de l’audition. La FVGLS dispose actuellement de la dotation de 20 millions octroyée par la Ville, dont elle a utilisé, jusqu’à présent, un peu moins de la moitié. Elle puise environ 10 à 15% de la somme pour chaque projet afin de solliciter des crédits dans les établissements financiers. Le conseil se réjouit que le Conseil municipal prenne les devants et discute de l’avenir de la dotation de la FVGLS. Il importe en effet que la fondation, pour mener à bien sa mission, puisse continuer à solliciter des fonds à la Ville. La FVGLS souhaiterait continuer sa politique active de constructions mais aussi être réactive dans les acquisitions.

M. Thomaïdes fait observer que le parc historique de la fondation comprenait, il y a peu encore, un peu moins de 400 logements. La politique de construction, entamée il y a 2 ans, a fait monter le parc à 570 logements. Dans deux ans, avec les opérations en cours, la FVGLS disposera de 750 logements. La dotation de 20 millions aura donc permis de doubler, en 2 ans, le parc immobilier de la fondation.

### *Question des commissaires*

Un commissaire note que la dotation financière accordée par la Ville est versée à la FVGLS par tranches. Il souhaite savoir:

- si le fait d’être aussi liée à la municipalité représente un handicap pour la FVGLS;
- si la FVGLS a dû renoncer à une opération en raison du délai qui s’écoule entre le moment où la fondation pose sa demande de crédit et le moment où l’argent est disponible.

M. Lehmann répond que la fondation dispose d’un fonds de roulement basé sur la dotation dans laquelle elle puise pour ses opérations immobilières. Le problème ne s’est pas encore posé pour les projets à court terme. Cependant, dans le cadre de la professionnalisation, la fondation souhaite pouvoir trouver le modèle économique adéquat pour répondre à des opportunités d’acquisitions dans le cadre d’enchères ou de successions. Il explique qu’on peut utiliser les fonds propres pour acquérir des biens mais aussi pour trouver le juste niveau de loyer. Quoiqu’il en soit, pour l’instant la situation ne changerait pas vraiment si la fondation pouvait disposer de l’entier de la dotation dans sa propre caisse. Par contre, le conseil souhaiterait trouver une procédure de travail avec le Conseil administratif qui permettrait de disposer rapidement, en une dizaine de jours, des sommes demandées. Selon M. Lehmann, qui rappelle que le Conseil municipal est son organe de contrôle, le Conseil administratif ne représente pas un frein à l’action de la FVGLS. Et de soulever le manque de terrains bon marché qui permettraient à la fondation de proposer plus de logements sociaux. La fondation discute de la possibilité de faire des acquisitions de parcelles à très long terme, en prévision de leur déclassement, mais l’immobilisation de capitaux n’est pas encore à l’ordre du jour. Actuellement, c’est principalement la Ville qui construit des projets pour la FVGLS, en procédant par remembrements parcellaires.

M. Ferrier souligne combien la question du prix du terrain est importante pour une institution comme la FVGLS, dont la mission consiste à offrir des logements à prix social. Jusqu’à présent, la fondation, profitant de l’obligation de mettre à disposition 50% de logements bon marché, s’associe à des promoteurs privés en prenant en charge le volet social des projets immobiliers. Il mentionne à ce propos, Jean-Louis-Prévost, Rieu-Malagnou et Carouge-Maladière. La FVGLS bénéficie aussi de droits de superficie octroyés par la Ville, par exemple à Sécheron. Le conseil de fondation s’est aussi posé la question de subventionner indirectement les nouveaux logements sociaux par les revenus des anciens logements du parc de la fondation, mais cette solution pourrait ne pas pouvoir être assumée sur le long terme en raison de la conjoncture économique. Au sujet des fonds propres, M. Ferrier estime risqué d’investir 10% de la dotation dans les projets immobiliers. Le coût des frais financiers et les risques sont supérieurs à ce qu’ils seraient si la FVGLS investissait plus de sa poche, surtout dans un contexte économique tendu. S’agissant de la possibilité d’acheter des logements dans le marché libre pour les transférer dans le parc des logements sociaux, M. Ferrier explique que le choix se pose souvent, soit de renoncer au projet, soit d’utiliser les fonds propres

pour diminuer les frais financiers, mais on ferait alors le choix d'intervenir moins dans la construction.

M. Lehmann souligne que la FVGLS est consciente que la pénurie de logements s'est installée pour plusieurs décennies. Il importe que la fondation joue son rôle pour assurer l'existence d'un socle de logements sociaux. A ce sujet, remplacer progressivement les logements qui passent du social au régime libre est une priorité. Pour ce faire, vu le manque de terrains constructible, miser sur les acquisitions d'immeubles, quitte à assumer une perte financière, est encore un bon calcul sur le long terme. S'agissant de la construction, il estime comme une évidence que la FVGLS doit engager davantage de fonds propres.

M. Thomaïdes explique que la question des fonds propres domine les débats au sein du conseil de fondation. En suivant le modèle actuel des 10 à 15% de fonds propres, dans un contexte d'indisponibilité foncière, la fondation a engagé moins de la moitié de la dotation octroyée par la Ville, mais en agissant ainsi, elle a financé en même temps des projets peu rentables avec des loyers HBM poussés vers le haut. En engageant 20%, la dotation serait plus vite épuisée, mais les loyers pourraient être plus bas, et aussi plus rentables.

Concernant la question sur les nouveaux projets de la FVGLS, M. Lehmann mentionne l'écoquartier de la Jonction, les LUP à Jean-Louis-Prévoist et Rieu-Malagnou. Pour les projets plus tardifs, il signale la route de Vernier, les Allières et la gare des Eaux-Vives. Pour le reste, c'est le département des constructions et de l'aménagement (DCA) qui présente à la FVGLS les projets qu'elle souhaite lancer. La fondation fait ensuite son choix parmi les projets les plus avantageux.

Ensuite, M. Lehmann aborde la question sur la professionnalisation de la fondation ou il indique qu'il est question de prendre son indépendance vis-à-vis de la régie Brolliet. Il précise que la FVGLS est absolument indépendante de la régie Brolliet et explique que le conseil de fondation est un organe de milice qui ne dispose pas de personnel pour assurer la gestion courante. Il est vrai que la FVGLS entretient des liens professionnels historiques avec Brolliet. Il annonce cependant que l'attribution de la régie des immeubles de la fondation sera soumise à un appel d'offres. S'agissant de la professionnalisation de la fondation, c'est une bonne chose s'il s'agit d'assurer des tâches juridiques, comptables ou architecturales. Ce mouvement doit cependant être mené par étapes. La fondation doit d'abord déterminer si elle sera davantage orientée vers la promotion ou vers la construction. Pour l'heure, la FVGLS bénéficie des compétences techniques des services du DCA, avec laquelle elle a signé une convention.

Les représentants de la fondation signalent que, depuis peu, après s'être longtemps réunie dans les bureaux de la régie Brolliet, la FVGLS dispose de ses propres locaux, avenue de France. Ils soulignent qu'en professionnalisant les

tâches de la fondation, il conviendra de veiller à éviter les doubles-emplois. Ils précisent que la régie Brolliet ne participe nullement au montage financier des projets. Pour la FVGLS, la régie met du personnel à disposition pour les tâches administratives, l'établissement de procès-verbaux. S'agissant du parc immobilier, la régie reçoit les loyers et veille pour qu'ils soient à jour. Ils précisent, que la régie Brolliet a aussi pour mandat de tenir à jour un tableau des mouvements du cash-flow de la fondation. S'agissant du financement, ils précisent que la fondation recourt à diverses sources de financement, comme la Banque alternative suisse (BAS), des fonds fédéraux, l'Association suisse de l'habitat, la Centrale pour la construction de logements, et rappellent que la Banque cantonale de Genève (BCGe) est encore leur principal partenaire, qui leur permet d'engager 10% de fonds propres dans les projets de constructions.

En réponse à la question d'un commissaire qui s'interroge sur la capacité de la fondation d'assumer le rôle de fer de lance de la politique du logement de la Ville vu le lien de dépendance avec la régie Brolliet, M. Lehmann répond que, par définition, les organes de milice délèguent leurs tâches techniques, mais il assure cependant que le secrétaire général de la fondation a notamment la responsabilité de surveiller de manière serrée les mandats confiés à l'extérieur. Il signale, en outre, que le conseil de fondation est organisé en commissions techniques (finances, location, constructions et projets). Le conseil reçoit aussi les locataires en contentieux. Il estime toutefois positivement le rôle de la régie Brolliet, qui détient l'historique des relations avec les locataires et met à disposition des concierges pour chaque immeuble. La régie joue en outre un grand rôle pour le suivi et la bonne gouvernance de la fondation. Par ailleurs, au sujet des intentions du projet de délibération PRD-5, M. Lehmann se réjouit que le Conseil municipal se penche sur la direction à donner à la fondation. Il estime que le moment est adéquat, car la FVGLS se situe actuellement à un carrefour. Il faut en effet décider si la dotation, éventuellement augmentée, doit servir à la construction, en sachant qu'il y a peu d'opportunités foncières, ou si elle peut servir à l'acquisition d'immeubles privés, qui passeraient alors dans le giron du logement social. Il pense que les possibilités de suivre cette voie sont bien réelles.

A la question de savoir le rôle que joue concrètement la Ville dans la FVGLS, si cela limite l'action de la fondation et les priorités de la fondation depuis l'engagement d'un secrétaire général, M. Lehmann explique que la fondation prend place dans certains projets pilotés entièrement ou partiellement par la Ville, par exemple l'écoquartier de la Jonction. Il indique que la FVGLS bénéficie aussi de l'expertise de la Ville dans l'organisation de concours (la FVGLS en organise un pour Jean-Louis-Prévost), et dans les appels d'offre publics. Il estime que la collaboration avec le DCA est d'ordre pratique. Enfin, il indique que la Ville est présente dans le conseil de fondation avec 4 membres nommés par le Conseil administratif.

Un commissaire, qui a parcouru le site internet de la FVGLS, dont il regrette la pauvreté, ainsi que les documents transmis, dont il regrette la rédaction scolaire, a tout de même appris que la FVGLS existe depuis les années 1950 et qu'elle est propriétaire de 5 immeubles en tout. Il s'en étonne et demande si la FVGLS n'a pas laissé passer des occasions dans les années précédentes.

M. Lehmann répond qu'une dotation de 100 millions aurait été utile dans les années 1990. La fondation aurait pu alors acquérir de nombreux biens. Il est vrai que jusqu'aux années 2000, la FVGLS a été peu dynamique. Par contre, et il souhaite le souligner, sa situation est saine. A la question de savoir si la FVGLS est en contact avec le Canton, il répond qu'elle a des liens professionnels avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), avec les fondations HBM et l'Office du logement. Il indique que la FVGLS ne reçoit cependant pas de terrain de l'Etat et que la fondation sera probablement un fer de lance du projet Praille-Acacias-Vernets, mais que ce n'est pas encore assez concret pour en parler.

En réponse au fait de savoir si la FVGLS envisage de construire en dehors des limites de la Ville, M. Lehmann mentionne à nouveau Vernier et signale qu'elle est aussi présente à Carouge et indique que la FVGLS souhaite aussi prendre contact avec des petites communes qui ne disposent pas de structures pour construire du logement.

Relevant la conscience professionnelle des auditionnés, un commissaire pose une question sur le fonds financier destiné aux rénovations. M. Ferrier répond que, malgré le fait que la FVGLS ne dispose pas de réserve spécifique pour les rénovations, cela ne l'a pas empêché de rénover, un après l'autre, ses immeubles. Le dernier chantier est actuellement en cours, mais son budget de rénovation s'élevait à 8 millions, c'est pourquoi il a fallu recourir à un emprunt. Quant à l'existence d'un plan pour les travaux futurs à mener dans chaque immeuble, les représentants de la fondation répondent que Brolliet prend en charge le plan d'entretien de chaque immeuble et ils soulignent que chaque immeuble dispose même d'un diagnostic énergétique.

En réponse à la question d'un commissaire qui souhaite savoir qui réalise la comptabilité de la fondation, le taux de vétusté des immeubles et l'existence d'un fond d'entretien, les auditionnés estiment qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un fonds pour l'entretien des immeubles. Par ailleurs, ils indiquent que la fondation dispose d'une grande marge sur le taux d'endettement et utilise son cash-flow à cette fin. Ils rappellent que le parc ancien a un bon taux de rendement et n'excluent pas qu'à terme la fondation crée un fonds pour les rénovations. L'idéal serait que l'opération tourne par elle-même, mais la réalité montre que ce n'est pas possible. En effet, comme cela a été dit, chaque nouvelle opération de construction fragilise le petit matelas constitué par la rente des immeubles existants de la FVGLS.

A la question de la présidente qui demande si la FVGLS reçoit des fonds du Canton dans le cadre de ses projets LUP, les auditionnés confirment qu'il y a bien un fonds LUP qui finance les investissements, mais que la FVGLS a cependant opté pour les subventions à l'exploitation, aussi d'origine cantonale, et qui ont paru économiquement plus intéressantes.

A la question de savoir qui s'occupe de contrôler les revenus des locataires, M. Lehmann répond que les locataires des immeubles doivent envoyer chaque année les documents relatifs à la fortune et au revenu, ce qui permet de dégager le 15% de leur revenu. Le loyer des personnes qui touchent l'AVS est calculé à 12%, celui des étudiants à 8%. Malheureusement, la fondation n'a pas les moyens d'exiger les pièces manquantes. A défaut, le loyer objectif est appliqué. En outre, cela fait plus d'un an que la fondation travaille à une modification du règlement afin de permettre de résoudre les cas de ceux qui gagnent trop sans exposer la FVGLS au reproche de loyer abusif. M. Lehmann souligne que la population des locataires de la FVGLS est souvent très âgées et il est difficile, dans ces conditions, d'exiger tous les papiers, et encore plus ceux relatifs à la fortune. Il insiste pour souligner que les problèmes qu'il décrit concernent l'ancien parc de logements. S'agissant des nouveaux HBM-LUP, les locataires doivent s'adresser à l'Office du logement pour obtenir une subvention.

Répondant à une autre question de la présidente, M. Lehmann signale que, récemment, la FVGLS a négocié avec l'Etat de transférer dans le régime des loyers contrôlés des HLM construits dans les années 1980 qui devaient passer en régime libre. Au sujet de l'incidence sur le changement de régie, les auditionnés répondent que la fondation se passerait bien d'un changement de régie, mais on les presse d'appliquer les règles de la concurrence. Ils ignorent si une autre régie sera en mesure d'assurer les mêmes services que ceux fournis par Brolliet.

## **28 novembre 2011**

*Audition de M<sup>me</sup> Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, M<sup>me</sup> Marozia Carmona Fischer, fonctionnaire de la Gérance immobilière municipale, M. Philippe Krebs, adjoint de direction au DFL, M<sup>me</sup> Sophie Heurtault-Malherbe, directrice de division au DFL*

Il est précisé que M<sup>me</sup> Marozia Carmona Fischer représente le Conseil administratif au conseil de la Fondation Ville de Genève pour le logement social et qu'au sein de cette instance, elle s'occupe particulièrement du volet social et du choix des locataires.

En introduction à son audition, M<sup>me</sup> Salerno souligne que le Conseil administratif salue tout effort visant à construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Elle indique que, lors de la législature passée, elle

a fait part de son souhait que la municipalité et la FVGLS dépassent les limites de la Ville pour construire de nouveaux logements, et qu'elles investissent dans les communes, en France voisine et dans le canton de Vaud. La place constructible sur la commune de Genève est en effet de plus en plus réduite et les grandes parcelles encore disponibles, à la caserne des Vernets et à la pointe de la Jonction, appartiennent au Canton. Du point de vue financier, M<sup>me</sup> Salerno ne voit pas de problème particulier dans le flux de trésorerie en direction de la FVGLS. La fondation est dotée d'un crédit de 20 millions de francs dont des tranches sont débloquées au fur et à mesure que des projets sont pris en main par la FVGLS. Elle signale que, actuellement, la fondation dispose de plus d'argent qu'elle ne mène de projets.

M<sup>me</sup> Salerno est d'avis que le montant demandé pour redoter la FVGLS est démesuré, même en regard des ambitions les plus folles que pourrait avoir aujourd'hui la fondation. Si le Conseil municipal votait le projet de délibération PRD-5, la Ville devrait recourir à un emprunt, et son remboursement représenterait une charge financière importante. Pour elle, ce montant est déraisonnable. M<sup>me</sup> Salerno voit cependant dans ce projet de délibération une volonté d'aller de l'avant dans d'autres domaines relatifs à la FVGLS. Elle est d'avis que la fondation devrait se montrer plus réactive dans les acquisitions. Elle rappelle que la FVGLS a été presque absente lors de la liquidation des actifs de la Banque cantonale de Genève et qu'elle est très peu présente lors des enchères immobilières. Elle a pourtant la faculté de le faire, alors que la Ville n'est pas outillée pour cela. Certes, les biens sont parfois chers, mais cela ne devrait pas empêcher la fondation d'être plus proactive, même si tout le monde ne partage pas cet avis. Il y a moins de 2 ans, aux Pâquis, la collectivité a renoncé à acheter un immeuble de 6 à 8 millions de francs, qui a finalement été cédé à des privés, qui l'ont ensuite revendu à 23 millions. M<sup>me</sup> Salerno évoque enfin la prochaine bulle spéculative dans l'immobilier, que tous les experts en la matière s'accordent à pronostiquer comme certaine. A son avis, la FVGLS ne devrait pas louper cette occasion de devenir une actrice plus proactive de ce marché.

S'agissant de la procédure de versement de la dotation de la Ville à la FVGLS, M. Krebs explique que 7 millions, sur les 20 votés par le Conseil municipal, ont déjà été versés. A chaque fois que la fondation a un projet en vue, elle articule un montant, puis la Ville, après décision du Conseil administratif, verse une somme équivalente à environ 10% du montant total. La procédure est relativement rapide, environ 15 jours. Réagissant à ces propos, un commissaire intervient pour signaler que ce n'est pas assez rapide pour aller aux enchères.

Sur l'enclenchement de la procédure et sa rapidité, M<sup>me</sup> Salerno signale que le président du conseil, M. Sylvain Lehmann, est autorisé à appeler la magistrate en tout temps et qu'elle répond dans la journée à ce type de demande. Il en va de même avec M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, qui codirige le département des constructions



et de l'aménagement, et qui peut contacter directement son magistrat. Au besoin, le point pourrait être traité hors ordre du jour à la prochaine séance du Conseil administratif, qui se réunit les mercredis. Les canaux avec le Conseil administratif existent et il n'y a aucun blocage. M. Krebs signale que la FVGLS n'a encore jamais eu de problème de trésorerie et que, au besoin, la Ville peut même faire des prêts à la fondation.

Un commissaire signale d'abord que le fait que le Conseil administratif dispose d'une politique du logement ne serait pas contradictoire avec le fait que le Conseil municipal en développe également une dans le but d'enfoncer encore le clou. S'agissant de la dotation de la FVGLS, il fait remarquer qu'un crédit ouvert pourrait tout aussi bien convenir en regard de la somme de 100 millions de francs indiquée dans le projet de délibération PRD-5. Par ailleurs, il souhaite attirer l'attention sur le fait que la fondation pratique des loyers plafonnés à 15% des revenus et, pour garantir ce seuil lors d'achat d'un immeuble, il faudrait que la FVGLS dispose de 40% de fonds propres. Il indique que pour que la fondation puisse développer une politique d'achats, elle devrait aussi avoir davantage d'autonomie opérationnelle et demande si la mise en œuvre d'une politique proactive ne justifierait pas le renflouement de la caisse de la fondation. Le département réitère que la somme de 100 millions est surdimensionnée et rappelle que la fondation dispose encore de 13 millions sur la précédente dotation. Néanmoins le commissaire fait observer qu'il a mentionné la possibilité d'un crédit ouvert.

Un commissaire revient sur l'exemple de l'immeuble des Pâquis que la Ville a renoncé à acheter. Il demande comment une politique de logement social pourrait être mise en œuvre en devenant seulement propriétaire d'un immeuble. Que faire des locataires qui sont en place dans un bâtiment récemment acquis? Faut-il leur appliquer un nouveau loyer social ou les remplacer par de nouveaux locataires? Il est convaincu que la meilleure manière de faire est de construire de nouveaux immeubles de logement et fait remarquer que la fondation a des critères de rendement qui la contraignent, ce qui la rend incapable de rivaliser avec des investisseurs privés. Prenant la parole, M<sup>me</sup> Salerno considère que l'enjeu est posé dans la question et s'interroge sur le fait que la collectivité publique doit construire et maîtriser toutes les phases du processus de sa politique du logement, ou doit-elle faire des acquisitions d'immeubles dans la perspective de poser, à terme, ses grilles de critères pour l'accès au logement et le calcul des loyers? Pour M<sup>me</sup> Salerno, le long terme ne doit pas être négligé. Alors qu'elle était encore conseillère municipale, elle avait proposé à la Ville d'acquérir des immeubles en vue d'y offrir des logements sociaux dans un horizon de 15 à 20 ans. A son avis, la Ville ne devrait pas perdre de vue son intérêt à long terme.

En réponse à des commissaires qui reviennent sur la question de la professionnalisation de la fondation, et notamment en cas de développement de son

parc, M<sup>me</sup> Salerno estime qu'il appartient au conseil de la fondation de mesurer s'il est préférable pour elle de se doter d'un staff propre d'architectes ou de continuer à utiliser les ressources du département des constructions et de l'aménagement. Elle signale que la Ville a créé 2 ou 3 postes au DCA, pour travailler avec la fondation, et que, par conséquent, il faudrait que la FVGLS évalue ce fonctionnement et qu'elle décide ce qui est préférable pour elle.

La présidente prend congé de M<sup>me</sup> Sandrine Salerno et invite les commissaires à poursuivre les travaux.

Le groupe des Verts relève que le projet part d'une bonne intention, mais se révèle finalement inutile, car son examen a permis de poser de bonnes questions sur le fonctionnement de la fondation en ce qui regarde ses rapports avec la régie Brolliet et ses capacités à mener des acquisitions et à gérer des projets. Les auditions ont toutefois permis de montrer que les 100 millions de francs demandés par les auteurs du projet de délibération PRD-5 ne constituent pas la bonne réponse au problème de manque de possibilités foncières qui empêchent objectivement la fondation de mener une politique plus active. D'ailleurs, personne parmi les auditionnés n'en a appuyé la demande. En conséquence, les Verts recommandent soit d'amender le projet de délibération PRD-5, soit de le refuser. Néanmoins, les Verts sont d'accord de poursuivre une réflexion à moyen terme visant à améliorer le fonctionnement de la FVGLS. Il recommande d'instruire les représentants des partis dans le conseil pour faire passer un message en faveur d'une plus grande proactivité.

Le groupe libéral-radical fait observer qu'il reste encore 13 millions de francs de disponibles dans la dotation actuelle de la FVGLS, ce qui permettrait à la fondation de démarrer, avec des fonds propres, des projets jusqu'à 130 millions de francs. Il estime que cela est largement suffisant dans le contexte actuel. En revanche, emprunter 100 millions augmenterait les charges de la Ville à hauteur de 12 à 13 millions de francs par an, pendant 10 ans. De surcroît, aucun des auditionnés n'a allégué du manque d'argent en tant que facteur ayant fait obstacle à une quelconque opération immobilière de la FVGLS. Il en conclut que cette dépense serait inutile et que le projet de délibération PRD-5, qui porte mal son titre, ne permettra pas de construire de nouveaux logements. Mais il reconnaît néanmoins que le renvoi du PRD-5 à la commission du logement a permis de mener une discussion intéressante.

Le groupe Ensemble à gauche (EàG) relève que le problème de la FVGLS est peu lié au manque d'argent mais davantage en rapport avec le manque de terrains constructibles. Dès lors, bloquer de l'argent pour la fondation ne serait assurément pas la bonne solution. Il relève néanmoins qu'il y a un évident décalage entre ce qui est attendu par le Conseil administratif et le Conseil municipal et ce que la FVGLS réalise effectivement. Certes, une évolution vers davantage de pro-

fessionnalisation est en marche, mais cela n'est pas encore suffisant. Il convient d'examiner ce que la fondation est en mesure de faire avec le budget dont elle dispose pour son fonctionnement. En attendant, la FVGLS n'est pas assez proactive, c'est pourquoi il conviendrait de l'interpeller et de lui faire des propositions dans ce sens. Faudrait-il pour cela augmenter la dotation? Le groupe Ensemble à gauche rappelle que le conseiller administratif Rémy Pagani s'était prudemment montré ouvert à cette possibilité.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois recommande de ne pas focaliser le débat sur les 100 millions de francs proposés dans le projet de délibération PRD-5. Il reconnaît que les auteurs du projet de délibération n'auraient peut-être pas dû avancer un montant aussi précis, qui n'avait pour véritable fonction que de stimuler le débat sur le rôle de la FVGLS dans le paysage des acteurs de l'immobilier.

Le groupe démocrate-chrétien déclare que sa formation ne pourra pas soutenir le projet de délibération PRD-5 en raison de son manque de pertinence. Il est vrai, toutefois, que la question de la dotation se posera peut-être lorsque baissera le marché de l'immobilier. Le groupe reconnaît que l'examen du PRD-5 a attiré l'attention de la commission du logement sur le fonctionnement de la FVGLS et que le Parti démocrate-chrétien est prêt à entrer en matière pour examiner les modifications nécessaires à son amélioration.

Une commissaire d'Ensemble à gauche, en complément à la position de son groupe, indique qu'augmenter la dotation serait un signal clair que le Conseil municipal donnerait à la fondation pour qu'elle poursuive sur sa lancée et puisse participer à des enchères immobilières. Quoiqu'il en soit, il ne saurait être question d'augmenter le capital de la fondation sans professionnaliser résolument sa structure opérationnelle. Elle indique que le groupe Ensemble à gauche doit encore discuter des propositions allant dans ce sens et se déterminer sur le meilleur cadre pour les mettre en avant, soit en amendant le projet de délibération PRD-5 soit dans un autre texte. Il pourrait donc voter le PRD-5, mais en liant le déblocage des fonds à une série de conditions.

Le groupe du Mouvement citoyens genevois convient que l'octroi de moyens supplémentaires à la FVGLS pour qu'elle soit plus proactive doit être conditionné à la professionnalisation des mécanismes de recherche d'opportunités de terrains et d'acquisitions immobilières. A ce titre, la FVGLS devrait aussi approcher d'autres communes et collaborer avec elles à des projets de logement. Il rappelle que la FVGLS dispose de leviers dont ne peut pas user la Ville, par exemple les subventions accordées dans le cadre de la loi sur les logements d'utilité publique (LUP). Il prend note de l'information donnée par M<sup>me</sup> Salerno au sujet des 2 à 3 postes au DCA qui sont sensés travailler pour la FVGLS, mais il n'en avait jamais entendu parler. Le groupe du Mouvement citoyens genevois se

dit prêt à retravailler le projet de délibération PRD-5, et notamment à formuler des recommandations sur des conditions préalables à l'augmentation de la dotation et le montant de celle-ci.

Le groupe de l'Union démocratique du centre indique qu'il est mitigé face au projet de délibération PRD-5. Il prend acte du fait que, en 5 ans, 7 millions ont été dépensés sur les 20 accordés et qu'avec le solde de 13 millions il serait possible d'acquérir des crédits jusqu'à 130 millions, de quoi acheter une dizaine de bâtiments. Il se dit opposé à un emprunt de 100 millions qui augmenterait de 12 à 13 millions les charges annuelles de la Ville. Faudra-t-il lever les impôts? Il suggère d'explorer une autre voie pour ne pas charger le bateau: épuiser le solde du capital actuel puis voter des crédits au coup par coup, suivant les demandes de la fondation. Le groupe de l'Union démocratique du centre souhaite aussi que soit éclaircie la question des employés de la Ville, secrétaires et/ou architectes, qui travailleraient pour la FVGLS.

Le groupe socialiste rend attentifs les commissaires au fait que, sur le solde de 13 millions, 8 millions sont d'ores et déjà engagés. Le solde véritable est donc de 5 millions de francs. Il rappelle que la fondation a pour but de plafonner les loyers à 15% du revenu. Pour assurer cette prestation sociale, il lui faut davantage de fonds propres, car les banques ne se contentent plus de 10%, elles en demandent 20. Le groupe socialiste juge intéressant le projet de délibération PRD-5. Il importe en effet que la collectivité soutienne les organismes de mise en œuvre de sa politique sociale du logement, et fait observé que les fondations immobilières liées à l'Etat reçoivent de celui-ci terrains et crédits. Ces instances n'étant pas forcées de frapper continuellement aux portes des tutelles, alors que la FVGLS, à qui il manque clairement le souffle financier, n'obtient de la Ville que les miettes qu'on lui donne. Il ajoute que, récemment encore, la FVGLS ignorait qu'elle pouvait acheter elle-même des immeubles, et insiste pour indiquer que la solution du crédit ouvert à 100 millions, c'est sûrement trop, mais augmenter les moyens financiers de la fondation est quand même une nécessité. Au sujet des postes créés par la Ville à la disposition de la fondation, le groupe affirme apprendre la nouvelle et, à sa connaissance, les services du DCA facturent leurs prestations à la FVGLS. Au sujet de la professionnalisation, le groupe y est favorable, ce d'autant que la fondation elle-même en exprime la volonté, pas seulement pour gérer la construction et les acquisitions, mais aussi pour gérer les demandes de logements, car la fondation est confrontée à de véritables cas sociaux. Enfin, le groupe socialiste est favorable à ce que le Conseil municipal donne un signal clair sur sa volonté d'épauler la fondation dans ces objectifs de construction de logements sociaux.

A la suite, la présidente soumet à l'approbation de la commission du logement la demande de nouvelle audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement. Soumise

au vote cette proposition est acceptée par 11 oui (2 Ve, 2 EàG, 3 S, 1 DC, 1 MCG, 2 UDC) et 3 abstentions (LR).

### **Séance du 16 janvier 2013**

Le groupe MCG propose de poursuivre l'étude du projet de délibération PRD-5 par l'audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Il signale que les statuts de la FVGLS permettent de distribuer des droits de superficie à des tiers, dont des coopératives, et ajoute que les coopératives sont mentionnées en bonne place dans le PRD-5.

Un commissaire fait observer qu'il n'est pas permis à une fondation subventionnée de redistribuer les fonds qu'elle reçoit d'une dotation de terrain sans l'autorisation de l'autorité de tutelle.

A la suite de quoi la présidente soumet à l'approbation de la commission du logement la proposition d'audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises dans le cadre de l'étude du projet de délibération PRD-5. Cette demande d'audition est approuvée par 8 oui (3 EàG, 2 MCG, 2 UDC, 1 Ve) et 6 abstentions (3 S, 1 Ve, 2 LR).

#### *Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement*

D'emblée, un commissaire, faisant référence à l'audition de M<sup>me</sup> Salerno, demande des explications au sujet des postes de travail dévolus à la FVGLS au sein du DCA. Il évoque aussi l'étonnement de plusieurs commissaires qui ont appris que les prestations effectuées dans ce cadre seraient facturées à la fondation et demande si les employés qui occupent ces postes travaillent seulement pour la FVGLS ou également pour le département.

M. Pagani confirme ces informations. Il explique que, lorsqu'il est entré au Conseil administratif, il a discuté avec le président du conseil de la FVGLS pour lui faire part de son sentiment que la fondation n'était pas assez outillée pour faire son travail et lui a proposé de professionnaliser son fonctionnement. M. Pagani considère en effet que la FVGLS est l'un des bras armés de la politique de construction de logements de la Ville de Genève et rappelle que les trois moteurs de cette politique sont les droits de superficie, la fondation et la Ville elle-même. Sa proposition de professionnalisation n'a pas rencontré l'assentiment du conseil, c'est pourquoi il a demandé au Conseil municipal de créer des postes dans son département pour mener les opérations immobilières de la Ville aux Eidguenots et sur l'ancien site d'Artamis. M. Pagani confirme donc que le Conseil municipal a voté 3 postes de travail, en sachant que les professionnels

engagés n'œuvreraient pas seulement pour la FVGLS mais qu'ils travailleraient aussi pour le DCA, à l'image de vases communicants.

Pour la fondation, les 3 postes votés par le Conseil municipal servent à exécuter toutes les tâches préparatoires jusqu'à la rentrée des soumissions. C'est ainsi que le Service d'urbanisme, par exemple, a monté les plans localisés de quartier (PLQ) de la route de Vernier et des Eidguenots. Par la suite, récemment, le DCA et la FVGLS ont signé une convention pour réguler le travail de l'un et l'autre sur l'ancien site d'Artamis, mais M. Pagani n'est pas satisfait par ce régime. Il souhaiterait vivement que la fondation se dote de son propre staff, car son action va monter en puissance et il espère que la nomination d'un secrétaire général constitue un signe encourageant dans ce sens. A terme, il souhaiterait que la Ville monte des PLQ, puis que la FVGLS y reçoive des droits de superficie pour y réaliser ses opérations immobilières. M. Pagani souligne que la fondation dispose des moyens nécessaires à cela, grâce à la dotation dont elle dispose de la part de la municipalité, une dotation qu'il faudra renouveler.

L'autre raison pour laquelle il souhaiterait que la FVGLS renforce son personnel, c'est que la Ville va augmenter ses investissements dans les prochaines années. De 60 millions, il y a 4 ans, les investissements ont passé à 20 millions en 2011 et il compte arriver à 200 millions, et monter de nouveaux PLQ là où c'est encore possible, dans la zone de développement. Dans cette perspective, il souhaiterait donc que les 3 postes qui servent aujourd'hui à la fondation restent dans le giron de l'Administration municipale car ils ne seront pas de trop pour soutenir les projets que la Ville mènera en propre.

Un commissaire signale que plusieurs commissaires sont surpris d'apprendre que les prestations effectuées dans le cadre des 3 postes mentionnés sont facturées à la FVGLS. M. Pagani confirme cela aussi, mais assure que c'est la fondation qui en a émis le souhait en premier et que, de toute façon, la Ville facture toujours ses prestations aux tiers. Il est d'avis que calculer le coût des prestations et signer des conventions pour en fixer les modalités est un exercice utile, y compris pour la FVGLS. A terme, lorsque plusieurs conventions auront été établies, ses responsables se rendront peut-être compte qu'il est préférable d'engager directement ses propres architectes. Il fait remarquer que, au fur et à mesure que l'activité de la FVGLS monte en puissance, l'activité de ses services augmente proportionnellement. Enfin, M. Pagani confirme que, quand il ne travaille pas pour la FVGLS, le personnel qui occupe les 3 postes en question travaille bien pour la Ville. Il fait remarquer que, depuis que les investissements ont passé de 60 à 120 millions, le personnel du DCA n'a pas augmenté. Il en profite pour annoncer qu'il demandera au Conseil municipal de nouveaux postes dès que les investissements approcheront des 150 millions de francs.

S'agissant du reproche adressés à la FVGLS sur son manque de proactivité sur le marché des acquisitions, et la possibilité de renforcer ce domaine en affec-

tant directement les postes du DCA à la fondation, M. Pagani est d'avis qu'il est inutile, dans le contexte de pénurie foncière actuelle, d'affecter des acheteurs à la fondation, car il n'y a pas de terrain à acheter. Il sait que la fondation cherche des terrains, mais qu'elle n'en trouve pas. La Ville, en revanche, dispose du droit de préemption, ce qui lui permet d'acquérir des terrains dont elle peut ensuite céder le droit de superficie. La Ville est manifestement mieux outillée pour intervenir sur le marché foncier, et M. Pagani explique qu'une réflexion est en cours pour augmenter encore sa proactivité en cherchant le moyen de saisir toutes les occasions d'acquisition. La Ville a aussi une grande expérience dans le montage des PLQ, dont il salue la qualité qui consiste à permettre de répartir les droits à bâtir. Dans ce contexte, la FVGLS doit intervenir au moment où les PLQ entrent en force. A ce moment-là, la Ville lui octroie des droits de superficie pour lui permettre de lancer la construction de logements. S'agissant des architectes du DCA qui préparent les dossiers pour la FVGLS, M. Pagani est convaincu que le mieux serait que la fondation engage elle-même ses professionnels, surtout depuis qu'elle s'est dotée d'un secrétaire général.

Revenant sur la dotation, un commissaire constate que la Ville fait beaucoup de choses et que la FVGLS est très dépendante d'elle au point d'en déduire que la fondation n'a pas vraiment besoin d'une dotation de 100 millions de francs, surtout dans les conditions actuelles du marché foncier. Ensuite, il s'interroge sur la pertinence de la politique d'acquisitions d'immeubles par la FVGLS, car en achetant des immeubles occupés, la fondation devient un fonds de pension comme un autre. Il se demande si la FVGLS, qui est sensée construire des logements, est bien dans son rôle en devenant administratrice d'immeubles déjà occupés, et il se demande s'il y a vraiment de la création de logements là où on attend de pouvoir virer des habitants pour les remplacer par de nouveaux locataires.

M. Pagani répond, sur la dotation, qu'à son avis, la FVGLS n'a pas besoin d'une telle dotation, car la Ville lui alloue les sommes qu'elle demande quand elle souhaite acquérir un crédit. Il reconnaît néanmoins que la FVGLS est devenue un véritable moteur seulement après qu'elle ait reçu la dotation de 20 millions, ce qui lui a permis de se lancer à Sécheron. Il précise que la Ville octroie des facilités aussi aux coopératives. De son côté, la Ville mène des projets propres en Vieille-Ville, au Grottes, à l'emplacement de l'écurie devant le parc des Chauvettes.

A la question d'une commissaire qui souhaite savoir comment les élus politiques peuvent soutenir l'offensive de la Ville sur le logement, M. Pagani répond que les décisions stratégiques ont déjà été prises et qu'il incombe désormais à l'exécutif d'agir. A ce sujet, il regrette de ne pas avoir tapé du poing sur la table plus fortement. Il aurait dû insister davantage pour que la FVGLS fasse le pas de la professionnalisation et aurait dû se montrer plus persuasif lorsqu'une coopérative a fait la fine bouche devant le projet de construire sur la route de Vernier, sous

prétexte que le bâtiment aurait été trop proche d'une grande artère, alors qu'il est semblable au PLQ du boulevard Carl-Vogt.

La présidente observe que, même si les auditions précédentes ont montré que la recapitalisation à 100 millions est une fausse bonne idée, à un moment donné l'actuel capital de la FVGLS va s'épuiser, et il faudra donc penser à le renouveler. M. Pagani répond qu'il faudra voter un nouveau crédit et propose de faire une réponse écrite sur ce point. La présidente saisit l'occasion de rappeler au magistrat qu'il s'est aussi engagé à fournir la convention DCA-FVGLS sur le site d'Artamis, ainsi qu'un diaporama du bilan de la construction.

Revenant sur la dotation, M. Pagani estime que 3 millions est une somme qui peut encore être utilisée comme bras de levier et permettre à la FVGLS d'engager des opérations importantes. Dans la lettre qu'il s'est engagé à rédiger, il exposera l'état financier de la fondation, mais soupçonne que cet organe dispose d'une somme supérieure à 20 millions de francs. Ensuite, répondant à plusieurs questions, M. Pagani explique que la FVGLS dispose bien d'un crédit ouvert, puisqu'il lui suffit d'écrire au Conseil administratif pour obtenir en 10 jours la somme dont elle a besoin. Au sujet des enchères, M. Pagani estime que, même dans la situation actuelle de la dotation, la FVGLS peut participer à des enchères. Il faut toutefois être conscient que les opportunités d'enchères ne sont pas nombreuses. Enfin, M. Pagani répond que, si la fondation dispose de terrains, elle peut elle aussi les remettre en droit de superficie à des coopératives.

Au sujet du montant de la dotation, un commissaire appelle à tenir compte du fait que les fonds propres doivent être suffisants pour que la fondation puisse agir: 20% pour les constructions, 40% pour les achats d'immeubles existants. M. Pagani est d'avis que la somme de 20 millions de francs est suffisante. En voter davantage serait disproportionné.

A une question technique de la présidente, qui s'interroge sur le sens pour la Ville d'emprunter de l'argent lorsque la fondation lui fait une demande de crédit, M. Pagani rappelle que ces emprunts sont partis au crédit de la dotation votée par le Conseil municipal. La Ville emprunte une certaine somme dans la limite de la dotation accordée par le Conseil municipal, ce qui permet à la FVGLS de renforcer ses fonds propres et d'emprunter à son tour pour lancer ses opérations de construction. M. Pagani suggère que le montant de la dotation proposée dans le cadre du projet de délibération PRD-5 pourrait s'inscrire dans le cadre du plan directeur 2030. M. Pagani est d'avis que, pour 2030, on a le temps de voir venir. Il est d'avis que pour réaliser les quotas de logements annuels de la Ville et de la fondation, les ressources existantes sont suffisantes. Il tient aussi à avertir que décider de doter la FVGLS d'un capital de 100 millions ouvrirait la voie à un référendum et que la classe moyenne pourrait se sentir délaissée par le signal qui serait donné d'une priorité aux HBM.



En réponse à l'interrogation d'une commissaire sur l'articulation des liens entre la FVGLS et la Ville, qui a l'impression d'une relation de dépendance de l'une par rapport à l'autre, la fondation au point de ne pouvoir bouger que quand la Ville lui en donne l'opportunité. Comment alors, dans ce contexte, demander à la fondation d'être plus proactive? En réponse, M. Pagani exprime l'avis que la question de l'autonomie de la fondation n'est pas d'actualité, car la FVGLS ne peut pas être autonome vu qu'elle ne peut pas acheter de terrains, mais qu'en revanche la Ville peut lui céder en droit de superficie. La proactivité de la FVGLS dans la construction de logements est intimement liée à la capacité de la Ville de développer sa politique d'acquisition foncière. Cette dynamique contradictoire, voire conflictuelle, M. Pagani la juge intéressante et utile, car elle permet aux deux acteurs de se surveiller mutuellement.

En réaction aux propos du magistrat, un commissaire juge ahurissante la menace brandie par celui-ci d'un référendum de droite contre une politique de logement social. A son avis, M. Pagani a peur que la FVGLS s'émancipe du DCA, et qu'elle devienne un bras armé, véritablement indépendant et complémentaire de la stratégie de la Ville en matière de création de logements. Il conteste également l'argument du manque de terrain, car il assure qu'il y en a hors de la Ville et que la FVGLS peut aussi retaper des immeubles existants. Il critique aussi l'argument de la non volonté du conseil de fondation de professionnaliser le fonctionnement de la FVGLS. A son avis, s'ils ne veulent pas, il faut les pousser. Enfin, pour ce commissaire, il est risible de trouver menaçant que la FVGLS dispose de plus d'argent. M. Pagani répond qu'il faut être parcimonieux avec l'argent du contribuable.

## **Séance du 27 février 2012**

*Audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG):  
MM. Mauro Riva, président, Eric Rossiaud, vice-président, Guillaume Kaeser,  
secrétaire, Edouard Galley et Jean-Pierre Chappuis, membres*

M. Edouard Galley est le directeur de COGERIM, M. Mauro Riva est le président du GCHG, M. Jean-Pierre Chappuis est le directeur de la SCHG, M. Eric Rossiaud est membre de la COPHA et M. Guillaume Kaeser est membre de la Cigüe.

M. Riva prend la parole en tant que président du groupement et explique que le GCHG a été constitué il y a une dizaine d'années, c'est-à-dire autour des années 2000. Le but premier du groupement était de collaborer avec l'Etat étant donné qu'il avait à ce moment-là la possibilité d'offrir des terrains en droit de superficie qu'il désirait gérer avec un répondant unique. Une dizaine de coopératives se sont alors réunies et ont fondé le GCHG, association qui dispose de

statuts enregistrés au Registre du commerce. Dès lors, le groupement a participé à bon nombre d'opérations en collaboration avec la FPLC qui est l'organisme chargé de distribuer à parts égales des terrains aussi bien aux fondations de droit public, sous forme de logements sociaux, qu'aux coopératives. Le GCHG est donc à ce titre un partenaire de l'Etat et, au fil des années, le GCHG a aussi établi des contacts avec quelques communes. Actuellement, elle travaille avec les communes de Meyrin et de Chêne-Bougeries. En regardant l'action du GCHG depuis sa création, on constate qu'elle a mené une trentaine d'opérations au droit de superficie de terrains mis à disposition sous certaines conditions puisqu'une rente du droit de superficie a été déterminée.

Aujourd'hui, le groupement est constitué d'une cinquantaine de coopératives, ce qui représente environ un tiers des coopératives d'habitation inscrites au Registre du commerce et entre quatre à cinq mille logements. Il relève que la philosophie du groupement est de créer une mixité dans le cadre des habitations qui sont construites par les coopératives qui en sont membres. Il indique que les questions d'énergie et de qualité du logement sont également des préoccupations principales et qu'il est essentiel de relever que les coopératives qui sont membres du groupement travaillent toutes sans but lucratif, avec l'objectif de mettre à disposition des logements de qualité aux prix les plus justes possibles. En effet, le fait d'avoir des droits de superficie permet d'offrir ces possibilités. Il précise que, lorsqu'une coopérative souhaite adhérer à l'association, ses statuts sont systématiquement contrôlés par les membres juristes de l'association de sorte que ceux-ci correspondent aux éléments propres du groupement. Tout nouveau membre ne peut par exemple plus passer sous la forme de PPE étant donné qu'une des règles du GCHG est de ne pas avoir de desseins à but lucratif. M. Riva conclut sa présentation en exposant que les principales décisions du groupement sont prises au sein d'un comité et que toutes les décisions sont donc prises sous forme démocratique.

A la suite de quoi, M. Chappuis précise que, lors des prises de décision, le GCHG ne s'intéresse pas au nombre de logements et chaque coopérative dispose d'une voix.

Ensuite, M. Galley ajoute que le GCHG s'est créé avant tout pour pallier à la demande du Conseil d'Etat de rassembler quelques coopératives afin d'avoir un partenaire sur lequel il pouvait compter sans pour autant avoir trop de contrôle à faire du point de vue financier. C'est donc avec l'Etat qu'a été rédigée la charte éthique du groupement afin d'avoir un outil de contrôle sur les coopératives qui souhaiteraient adhérer au GCHG. Une entreprise qui voudrait construire des immeubles n'aura donc aucune chance de faire partie du groupement étant donné que ce dernier est sans but lucratif. Aujourd'hui, le groupement s'est agrandi et le paradigme dominant est celui de l'entraide. En effet, l'entente avec l'Etat a été jusqu'ici plus que bonne et, lorsque les demandes arrivent, les membres du GCHG se mettent autour d'une table afin de voir quelles sont les meilleures

options de réalisation. Il ajoute que, dans la charte éthique du GCHG, les locataires participent à la gestion des opérations et que, de ce fait, la participation est importante. Par ailleurs, celui ou celle qui fait partie d'une coopérative a le droit d'être au courant de la politique menée par le groupe et a le droit d'avoir accès à certaines informations comme, par exemple, l'augmentation ou la baisse des loyers.

Enfin, M. Rossiaud rajoute que l'intérêt des collectivités publiques de travailler avec les coopératives est qu'elles ne poursuivent pas de but lucratif, ce qui veut dire qu'elles ne distribuent pas de dividendes sur les parts sociales. Lorsqu'une coopérative fait des bénéfices, ces derniers sont réinvestis dans le groupement et, de ce fait, au lieu d'amortir les capitaux empruntés, les loyers des logements coopératifs sont toujours moins chers et peuvent rester accessibles à l'ensemble de la population. Ce sont d'ailleurs les coopératives qui ont créé les premiers immeubles Minergie, étant donné qu'il n'y a pas de dividendes donnés sur les parts sociales et il n'y a donc pas d'objets économiques sur les actionnaires. Malgré le nombre important de coopératives regroupées sous le GCHG, toutes travaillent dans la même direction et leur but commun est d'offrir des logements aux meilleures qualités énergétiques à l'ensemble de la population du canton.

M. Riva explique que l'intérêt d'une coopérative est, d'une part, la pérennité du loyer, puisqu'on s'aperçoit qu'il reste extrêmement stable sur la durée et, d'autre part, la qualité de la construction, parce que l'objectif n'est pas de construire un immeuble pour le revendre juste après. Il s'agit d'assurer au niveau de l'exploitation les coûts les plus faibles possibles. Maintenant, comme il l'a été dit, il y a dans le GCHG des coopératives avec une grande capacité financière comme il y a aussi de petites coopératives regroupant une vingtaine de personnes et cela permet de gérer toutes sortes de demandes. Il précise encore que les coopératives n'ont jamais eu de problèmes financiers. La seule coopérative qui a fait faillite n'existe plus depuis déjà bientôt cinquante ans. La pérennité financière des coopératives prouve leur efficacité du point de vue de la gestion, et c'est ce qui a permis entre autres à l'Etat de faire confiance au GCHG en ce qui concerne l'aspect construction et attribution de logement.

M. Kaeser poursuit en précisant qu'à Genève les coopératives représentent entre 4 à 5% du parc immobilier alors qu'à Zurich elles en représentent jusqu'à 20%. Le facteur qui explique cette différence procède avant tout de la politique foncière de la Ville de Zurich qui a été très active en achetant beaucoup de terrains au niveau municipal et en les mettant à la disposition des coopératives. Il y a donc encore du travail à faire en Ville de Genève.

M. Riva ajoute, en complément de son exposé, qu'au niveau du type de population certains peuvent penser que les coopératives font de la concurrence à la promotion mais, en réalité, elles se situent entre le logement social strict et le

logement libre, voire la PPE. Cela intéresse donc toute une classe moyenne au même titre qu'une classe plus aisée. Il s'agit donc de ce champ que le groupement cherche à couvrir avec un investissement relativement modeste, les parts sociales variant entre quatre et cinq mille francs la pièce. Par conséquent, on ne dépasse donc pas les vingt-cinq mille francs pour un cinq pièces et il faut savoir que les coopératives travaillent avec 5% de fonds propres constitués par les parts sociales, contrairement à une opération standard où l'on travaille sur une base de 20%. Pour M. Riva, il y a donc là un véritable moyen qui permet à la Ville de réaliser des logements et, si l'on admet cette hypothèse, son seul investissement se restreindrait concrètement à l'achat du terrain. Le stratagème financier consistant à construire avec 5% de fonds propres, met le terrain à disposition de la fondation en permettant en même temps un contrôle effectif de la collectivité publique sur la durée. L'opération se révèle donc efficace pour la collectivité publique qui met à disposition le terrain.

Intervenant au sujet du contenu du projet de délibération PRD-5, M. Riva se réjouit de voir que l'on parle des coopératives dans ce projet. Le GCHG travaillerait volontiers avec la Ville de Genève comme elle fait avec le Canton. La question est de savoir comment gérer cette possibilité étant donné que le problème général est la mise à disposition de terrains. Maintenant, si la Ville préempte avec la somme proposée dans le projet, le groupement pourra travailler de façon effective.

M. Rossiaud remarque que ce qui est important c'est que la Ville puisse acquérir des terrains pour pouvoir se développer et que c'est dans cet objectif que l'outil représenté par le droit de préemption est intéressant. Il souligne que, si la fondation se voyait doter en moyens financiers, elle pourrait construire sur des terrains que la Ville aurait acquis, cette somme s'inscrivant donc dans une ligne politique précise afin que la municipalité puisse acquérir des terrains pour développer la ville de demain. Il se demande néanmoins si faire appel à la fondation est le meilleur outil, puisqu'elle ne pourra que construire des immeubles et n'aura pas la possibilité d'avoir une politique active d'acquisition de terrains, chose essentielle étant donné le manque de parcelles constructibles actuellement. Suite à cet avis qu'il précise être personnel, M. Rossiaud ajoute que c'est la volonté d'acquisition de terrains qui avait poussé l'Etat à créer, il y a une douzaine d'années, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) doté annuellement de 35 millions de francs. Malgré tout, la fondation peine à dépenser cette somme, la cause principale de ce blocage étant le manque de terrains sur le territoire genevois qui a pour conséquence une hausse importante des prix. Si on veut répercuter le prix dans le logement, on n'arrive pas forcément à offrir des logements bon marché, par contre la préemption permet de réguler des quartiers entiers.

A la suite de quoi, la présidente ouvre le tour des questions.

A la question d'un commissaire qui aimerait avoir plus de précisions sur ce qu'est véritablement la FPLC et si elle intervient directement sur le marché immobilier, M. Chappuis explique qu'il s'agit d'une fondation créée suite à une loi votée par le Grand Conseil en 2008, et qui comprend un représentant par parti. Issue de différents milieux, elle fonctionne un peu comme le bras armé de l'Etat qui n'avait pas forcément l'effectif nécessaire en ressources humaines pour mener à bien les projets qui répondaient à sa politique. La fondation s'est aussi créée pour faire suite à la fondation Cité nouvelle qui était une fondation de droit privé et on a obtenu de cette manière un transfert de droit privé au public. Ce transfert s'est fait progressivement étant donné que la FPLC a été dotée au départ d'un apport de 15 millions de francs en espèces et de 15 millions en nature, cette dernière somme correspondant aux immeubles appartenant à la fondation Cité nouvelle. La fondation essaye d'avoir une maîtrise du terrain en étant proactive, après avoir exproprié les espaces en accord avec l'Etat, la FPLC doit attribuer ces derniers sous forme de terrains ou d'immeubles à 50% de parts égales aux fondations de droit public HBM d'un côté, et aux coopératives de l'autre. Il y a aussi un capital de 10 millions de francs qui est à disposition pour le logement étudiant. Le spectre est donc assez large puisqu'il va de l'acquisition de terrain à la reprise d'immeubles.

A la question du fait que les coopératives ne sont jamais propriétaires des parcelles ou des droits de superficie, M. Riva répond par la négative puisqu'il y a des coopératives qui sont propriétaires et d'autres qui pourraient fort bien acquérir des terrains. Même si ce n'est pas le modèle de base, cela existe et il y a des membres du GCHG qui sont propriétaires de terrains. M. Chappuis ajoute que les critères sont essentiellement économiques. Lorsque l'on voit les prix actuels du mètre carré, si une coopérative veut acheter en zone de développement, elle ne va pas requérir les 5% du plan financier à ses membres, puisque le terrain va représenter entre 20 et 25% du prix de revient. En outre, les coopérateurs, à moins de donner des garanties personnelles, ne vont pas aller trouver une banque pour financer l'acquisition. M. Galley explique qu'il y a des coopératives qui peuvent engendrer un certain capital et qui ont des garanties immobilières qui leur permettent d'emprunter sur leurs immeubles proprement dits. Il y a d'ailleurs des coopératives qui ont suivi, dès 1959, cette politique et qui achètent maintenant des terrains.

Un commissaire rappelle que la commission est en train de réfléchir à des éléments qui pourraient se mettre en place, mais qui n'aideront apparemment pas directement les coopératives puisque la fondation pour le logement social ne va, en principe, pas acheter du terrain pour donner un droit de superficie à une coopérative. Nonobstant, il se demande si cela a un sens de doter une fondation de cette façon puisqu'il est difficile de trouver du terrain. Comme le groupement voit un large spectre de l'activité immobilière dans le canton et en ville, il demande à ces membres quel est leur point de vue sur cette question.

M. Riva indique que les personnes qui ont rédigé ce projet de délibération font référence aux coopératives et l'article 2b parle d'achat de terrain destiné à la construction de logements. Etant donné qu'une partie des fonds serait destinée à l'acquisition de terrains, on peut penser que c'est à ce niveau que les coopératives pourraient avoir besoin d'aide. Le souci n'est donc pas au niveau de l'aspect de la gestion économique, il se situe donc au niveau de l'acquisition de terrains, voire à celui d'achat d'immeubles, étant donné que les locataires devraient être d'accord de passer sous le système des coopératives. Sur ce plan la FPLC a un avantage car elle n'a pas cette préoccupation du statut des locataires. Il y a néanmoins des cas particuliers, comme celui du bâtiment Tournesol, qui est devenu par la suite une coopérative, il y a de cela cinq ans, avec l'approbation des locataires et des membres du groupement. M. Riva rappelle aussi qu'il y a, au sein du groupement, tous les types de coopératives puisque tout dépend du cas d'espèce, c'est-à-dire de l'amplitude des opérations.

M. Kaeser continue sur ce sujet en expliquant que la question qui se pose pour les coopératives est l'accès au foncier. Il faut donc savoir si à l'heure actuelle la fondation est le meilleur outil pour que la Ville achète les terrains. Le projet présenté est intéressant car il place la FVGLS dans un nouveau rôle, alors qu'en ce moment son unique but est de construire sur des terrains de la municipalité. Dans ce sens-là, on pourrait la voir comme un concurrent au CCHG puisque la Ville lui donne les terrains qu'elle acquiert. Le projet de délibération PRD-5 a au moins le mérite d'ouvrir le débat en affirmant qu'il faut les moyens pour construire, certes, mais aussi les moyens pour acheter des terrains et la question qui est posée est de savoir à qui attribuer cette dernière tâche. Cela pourrait être l'occasion de poser les bases d'un partenariat plus stable entre la Ville de Genève et les coopératives. Il explique que la règle qui prévaut au Canton est qu'une moitié des terrains à bâtir en logements sociaux est attribuée pour les fondations et l'autre moitié pour les coopératives, ce qui permet de tenir un objectif. Sur le même sujet M. Chappuis aimerait aussi rajouter une précision. Le groupement qui a vocation à construire a des souhaits concernant le développement durable, ce qui n'est pas souvent possible à gérer lorsqu'on lui demande de reprendre des immeubles. En ce qui concerne maintenant le choix des locataires-sociétaires, il se fait souvent suite à une démarche spontanée et, s'il y a déjà des locataires en place, la gestion s'en trouve plus compliquée étant donné les protections qu'offrent le droit du bail. Les coopératives ont donc plutôt tendance à éviter de reprendre des immeubles car cela génère des locataires à deux vitesses, ceux qui restent locataires et ceux qui acceptent la démarche de devenir sociétaires.

M. Galley comprend le point de vue quelque peu réticent de certains commissaires par rapport au texte de la proposition. Il pense, pour sa part, que le projet est utile car il offre une ouverture sur un crédit voté de la part de la Ville. La politique actuelle encourage la construction et il se rend compte que la Ville fait un effort puisque le projet pose de nouvelles bases de collaboration. Il s'agit donc bel et

bien d'une porte ouverte, même s'il admet que le texte tel qu'il est rédigé ne le convainc pas parfaitement.

M. Rossiaud voudrait à son tour évoquer deux points. Le premier concerne la mixité, étant donné que la cohésion de la Ville pour le logement social fait principalement du logement HBM et que les coopératives font du HM (habitation mixte) la plupart du temps, ce qui permet à des gens de différents niveaux d'accéder avec leurs revenus aux terrains publics. Il est important que la Ville de Genève puisse attribuer, à l'instar de la FPLC, une moitié de ses terrains au logement social et l'autre aux logements coopératifs afin qu'une mixité d'habitants puisse résider dans les quartiers. Le deuxième point important, selon M. Rossiaud, est qu'il est nécessaire que les fonds ne soient pas donnés d'un coup à une fondation car si elle doit les gérer, elle les placera sur le marché boursier, ce qui n'est pas forcément la meilleure solution actuellement. Le meilleur moyen de gérer efficacement ces fonds pour la Ville serait donc de les attribuer par tranches à la fondation.

Un commissaire précise la différence fondamentale entre locataire de la coopérative et locataire de la fondation. Dans la fondation de la Ville de Genève, la plupart des logements sont des HBM, ce qui englobe une population qui n'aurait pas les moyens financiers d'être liée à une coopérative. Par ailleurs, la fondation a un axe politique qui propose un logement social par le bas. Sachant que les locataires ne sont pas les mêmes et que la fondation a aussi ses propres limites, il demande au groupement s'il aurait fallu demander à la Ville de dégager un fonds dédié à l'achat de terrains affectés essentiellement à des coopératives.

M. Riva lui rétorque qu'il ne faut pas se méprendre, car la crise du logement touche toutes les couches sociales. Le groupement n'entend pas faire concurrence au logement social dédié aux gens qui ont de grandes difficultés financières pour se loger. Pour cela, il existe déjà la fondation de droit public. L'intérêt du groupement est qu'il ne touche pas une catégorie de population restreinte, mais vise plutôt une population étendue, et c'est dans ce sens-là qu'il parle de mixité. La coopérative permet d'éviter des quartiers où ne se trouve qu'un type de population quel qu'il soit. La démarche de mettre à disposition des fonds pour construire du logement de plusieurs types peut être une solution intéressante. Le but est qu'il y ait une mixité dans un tissu urbain.

M. Rossiaud explique que les catégories de population disposent de revenus différents à Genève, et il faudrait construire des immeubles qui devraient avoir les mêmes qualités pour tous. Le débat consiste à savoir si l'on veut faire de l'aide à la pierre ou à la personne. En d'autres termes, il faut choisir entre baisser les coûts du constructeur avec des dotations publiques, pour pouvoir offrir des logements aux plus démunis, et construire la même chose pour tout le monde, en aidant chacun selon ce dont il a besoin. La Codha a longuement milité sur ce point pour que le HM arrive et pour qu'il y ait des logements d'habitation mixte pour que toutes

les couches de la population puissent trouver des logements au sein d'un même immeuble, avec des qualités identiques en aidant ceux qui ont besoin d'être aidés.

En réponse à la remarque du commissaire qui rappelle que le HM coûte quand même environ 4000 francs la pièce, M. Galley répond qu'il ne faut pas forcément regarder le prix à la pièce, parce que, du moment qu'il y a un HM, il y a une subvention personnalisée, et la mixité dans les HM existe donc, ce qui n'était pas le cas dans des HLM. Il y a aussi, dans le HM, un contrôle du taux d'occupation et du taux d'effort, ce qui montre bien l'aspect social de la gérance de ce genre d'immeubles. Un autre gros avantage est que la personne vivant dans un HM peut participer à la gestion de l'immeuble, et on peut constater que, dans les coopératives, les problèmes d'incivilité sont réduits parce qu'évidemment les dégâts se paient au niveau global. M. Kaeser estime, pour sa part, que les notions de HBM, HM ou HLM sont aussi à relativiser puisque l'Office du logement a demandé récemment au groupement de sortir un peu de l'équation coopérative-HM afin de réfléchir à des projets HBM. L'Etat y voit un intérêt et le groupement a répondu par la positive sur le principe. Cela montre donc que les coopératives ne s'enferment pas dans une seule catégorie de subventionnement, et c'est bel et bien la collectivité publique qui décide sur quoi elle veut mettre l'accent. S'il y a 20 logements à faire, on peut les faire entièrement en HBM, alors que s'il y en a 80, la notion de mixité devient intéressante. En ce qui concerne les parts sociales, il y a un mécanisme pour les ménages puisque l'Etat octroie aux familles des prêts sur cinq ans pour qu'elles puissent payer le loyer dès le départ.

A la suite de quoi la présidente ouvre la discussion sur le projet de délibération et rappelle aux commissaires qu'ils peuvent faire des propositions de modifications du projet.

Le groupe des Verts indique qu'il a plusieurs propositions d'amendement. La première modification qu'il souhaite soumettre concerne l'article premier. Il désire baisser la somme de 50 millions de francs à 20 millions. En effet, il estime que le coût de 50 millions est encore trop élevé. Ensuite, en ce qui concerne l'article 3, il aimerait ajouter à l'alinéa 1 la précision: «et fondation pour étudiants». Toujours dans ce même article, il trouve excellent de prendre les 15% du revenu familial, par contre il aurait bien voulu voir la partie «et du taux d'occupation» enlevée car cela aura pour conséquence de rentrer dans un système de surtaxe. Sinon, par rapport à l'article 4, il précise qu'il trouve très bien l'idée de créer un secrétariat permanent. Il passe à l'article 6 en indiquant quelques modifications qui proposent de lâcher le crédit par tranche en proposant, à la place, de faire un emprunt qui pourvoirait les organismes d'une première somme afin de voir comment ils s'en sortent, puis par la suite de verser une deuxième somme.

Le groupe socialiste indique qu'il a sous-amendé l'amendement du groupe MCG et affirme que son groupe accepte d'une part les 50 millions de francs car,



dans la situation actuelle, il faut faire un effort important en inscrivant un crédit ouvert qui obligera le municipal à mettre les moyens nécessaires à sa politique. En ce qui concerne l'article 3, il propose de terminer l'alinéa 3 par: «logements en accord avec les statuts». Toujours à l'article 3, à la phrase commençant par «les loyers des logements ainsi créés devront tenir compte du revenu familial» il propose d'enlever «devront tenir compte du revenu familial des locataires et du taux d'occupation». La phrase suivante est quant à elle supprimée car il estime qu'il faut être en adéquation avec les buts que la Ville veut se donner. Les articles 4 et 5 sont aussi soumis à corrections. Le premier correspondra désormais à «La fondation, afin de répondre à sa mission, est invitée à optimiser et renforcer son action en dotant son secrétaire du personnel adéquat» car la dotation en personnel devra être en adéquation avec la mission et le développement de la mission. En ce qui concerne l'article 5, il indique que la fondation informe déjà sous forme de rapport le Conseil administratif et le Conseil municipal, et il propose donc d'abroger cette partie. L'article 5 correspondra alors à: «Chaque année, la fondation informe le Conseil administratif et le Conseil municipal sur l'utilisation qui est faite de ces fonds. La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôleur financier de la Ville de Genève ou, le cas échéant, à un organe dûment mandaté.»

Le groupe MCG souhaiterait à son tour faire quelques commentaires sur le projet. Il aimerait qu'on laisse les 50 millions et ne pas dire que les 20 millions n'ont pas été dépensés. L'objectif est de faire mieux qu'aujourd'hui et d'indiquer que beaucoup de choses ont été reprises de l'ancien projet, ce qui lui importe c'est qu'on puisse donner à la Ville un bol d'air. Il indique qu'en Suisse allemande, il y a plus de facilité pour les coopératives et trouve qu'aujourd'hui le conflit entre coopératives et Ville est devenu assez ancien et qu'il faut donner un coup de pouce au troisième pilier. Comme cela figure dans les statuts de la coopérative, l'objectif est obtenir une majorité politique pour que le projet soit voté. Il s'agit donc de donner quelques pistes pour travailler dans l'avenir.

Le groupe libéral-radical pense que des amendements sont intéressants, mais l'article 3, alinéa c, devrait être enlevé car on ne va prendre quelque chose qui existe et se retrouver avec des problèmes de locataires, L'article 3 n'est pas forcément en accord avec les statuts, et il veut savoir qui paie quoi à qui, selon le mode choisi. Si la fondation du logement social achète un terrain et donne un droit de superficie, il doit être nécessaire de mentionner que ledit droit de superficie est acceptable. Potentiellement, on peut se retrouver avec de l'argent qui irait directement à une coopérative. Il propose alors de faire un article spécifique sur le droit de dotation.

Le groupe des Verts aimerait préciser que, pour les 20 millions proposés en lieu et place des 50, dans l'hypothèse où la fondation avancerait plus vite et demanderait de l'argent relativement tôt, cela confirmerait la bonne manœuvre

employée, mais montrerait aussi que la prudence n'empêche pas d'avancer. Il précise que, le cas échéant, on pourrait toujours avancer de l'argent supplémentaire, car donner 20 millions au départ permet de prendre du recul et de voir comment l'argent est géré. Par rapport aux propositions du groupe socialiste, le groupe des Verts s'oppose à la modification de l'alinéa 1 parce que, selon lui, un des grands intérêts de ce projet est justement de mentionner les coopératives. Il est important de ne pas mettre tous les acteurs potentiels sous un même régime en ce qui concerne le logement, ce qui est d'ailleurs un des grands intérêts du projet.

Le groupe Ensemble à gauche indique que la dotation de 50 millions paraît élevée et c'est la raison pour laquelle il aurait voté avec plaisir l'amendement des Verts, à moins que la somme ne soit destinée à un autre volet qui lui paraisse important. Il y a, selon lui, trois marches de manœuvre possible puisqu'en plus de la fondation pour le logement social, la Ville dispose aussi d'un Service des constructions. Il propose alors soit de faire un article supplémentaire, soit de convertir cet objet en recommandation. On pourrait donc rajouter un avenant pour que la Ville de Genève soit proactive en matière de logement.

A la suite de quoi, le groupe UDC propose d'auditionner M. Florian Barro de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) car il estime qu'il serait à même d'apporter des précisions utiles à la rédaction du futur projet de délibération. Soumise au vote, l'audition de la FPLC est acceptée par 10 oui (1 UDC, 2 MCG, 3 LR, 1 DC, 3 S) et 4 abstentions (2 Ve, 2 EàG).

### **Séance du 16 avril 2012**

*Audition de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC): M. Florian Barro, président, M. Jan Doret, vice-président, et M. Damien Clerc, secrétaire général*

Après avoir informé les commissaires sur les statuts de la FPLC, M. Barro indique que la fondation a plus de dix ans d'âge puisqu'elle a été créée il y a une cinquantaine d'années sous la forme d'une fondation de droit privé qui était la Fondation Cité Nouvelle (FCN) puis la Fondation Cité Nouvelle 2 (FCN2) qui a construit une grande partie des immeubles d'Onex, de Bernex, l'ancien terrain du Palais des expositions à Carl Vogt et une partie des Avanchets, ce qui représente environ 5000 logements. En 2001, par la volonté du Grand Conseil, la FCN2 qui était une fondation de droit privé qui créait à la fois du logement social et du logement subventionné destiné à être vendu à des privés, a muté et est devenue une fondation de droit public. Contrairement à ce que faisait la FCN2 à l'époque, la FPLC nouvellement créée a recentré son objectif dans l'achat des terrains, dans leur mise en valeur par des mesures d'aménagement du territoire et des plans

d'affectation et de modification de zone, et dans les négociations avec des partenaires privés en ce qui concerne certaines acquisitions. Il indique que la FPLC travaille aussi avec d'autres instituts que les fondations HBM et elle a collaboré, entre autres, avec la Fondation des maisons communales de Vernier et la Fondation communale de Confignon.

M. Barro poursuit en indiquant que le volet coopératif est également très important mais que, ce qu'il faut savoir avant tout, est que le principe de base de la FPLC est d'éviter de construire elle-même. Acheter des terrains, construire des immeubles et les exploiter sont trois métiers différents et il faut donc opérer un choix stratégique. Les fondations HBM étant par exemple mieux à même de construire mais ne gèrent pas les acquisitions de terrain. Ce dernier travail, propre à la FPLC, représente en l'occurrence l'équivalent d'un poste et demi à plein temps, il faut donc bien faire une dichotomie entre acheter les terrains, construire les logements en tant que tels, et les exploiter. Un autre élément important réside dans le fait que réaliser du logement social a son coût et il faut donc penser à la gestion des coûts d'exploitation. On peut imaginer par exemple construire des logements administratifs ou commerciaux dans le cadre d'un grand projet afin d'alléger quelque peu le prix de revient des opérations pour disposer de logements un peu moins chers. Enfin, au-delà de ces 100 millions, il y a tous les fonds LUP qui sont à la disposition de la FPLC, le Conseil d'Etat met 35 millions à disposition par année et la FPLC a l'habitude d'y recourir quand elle estime qu'un projet va comporter un grand nombre de LUP. Bien évidemment, il faut se soumettre au programme défini par la loi.

M. Doret ajoute que, sur le marché, la FPLC doit se référer au protocole d'accord sur le logement qui a été signé en 2006 et qui, pour le logement social, distingue les fonds d'origine avant déclassement qui sont soit des zones villas, soit des zones agricoles. En ce qui concerne la Ville de Genève, la zone agricole n'est pas la dominante principale qui peut ouvrir de larges perspectives. En ce qui concerne les zones villas cela mérite réflexion et la FPLC participe à la prospection, parfois en collaboration avec des privés, pour racheter des villas. Il s'avère souvent que le bras de l'Etat que la FPLC représente peut immobiliser de l'argent à beaucoup plus long terme que d'autres entités. Il indique qu'évaluer le potentiel est un processus long et, si l'on doit imaginer une production théorique d'environ 2500 logements par an, il faut savoir que la contribution à terme que pourrait apporter la zone villa au niveau cantonal est très faible, et que doubler les effectifs n'augmentera pas la volonté de vendre pour réaliser. Il souligne que la FPLC est loin de ce qu'elle pourrait espérer avec les zones villas puisqu'on tourne autour de 80 logements par année, et qu'il faut être conscient que ce chiffre représente un potentiel bien pauvre et cela ne constitue qu'un appoint limité. Enfin, comme le président l'a rappelé, le but principal de la FPLC n'est pas de construire et elle conserve donc les terrains pour les mettre en droit de superficie. La FPLC sou-

haiterait faire beaucoup plus sur le plan de l'utilisation de la zone agricole après déclassement pour les mettre en droit de superficie à des fondations communales, à des coopératives et autres, puisque cet objectif figure dans le protocole qui a été signé.

Au sujet de l'achat des terrains, M. Barro confirme que la FPLC a acheté une quinzaine de villas depuis 2008, mais le problème réside dans le fait que le prix d'achat est un facteur déclenchant dans la libération du terrain. Il indique que le secrétariat de la fondation est composé de 6 personnes dont 2 sont détachées à l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre du plan LUP. Ces personnes travaillent dans la recherche de secteurs à développer et elles se chargent de faire de la prospection en vue d'obtenir des informations privilégiées en ce qui concerne les terrains. Ce travail de négociation avec les propriétaires prend souvent du temps car il faut pouvoir comprendre leurs intérêts. M. Clerc ajoute que, pour l'année 2011, la FPLC a acheté 4 parcelles en zone de développement 3 et une autre en zone 5, ce qui représente un total de plus de 5000 mètres carrés. Il faut savoir que la FPLC ne recourt pas au droit de préemption de l'Etat, car la loi ne le permet pas. Par contre, dès le moment où l'Etat préempte, il peut remettre un droit de superficie à une coopérative. La FPLC travaille aussi avec certains promoteurs privés et elle se charge de la partie LUP en négociant des compensations, ce qui permet d'abaisser le coût du prix de revient des plans financiers. M. Barro précise qu'acquérir des parcelles est bel et bien le travail le plus difficile à effectuer et, si l'on regarde les considérants de la LGL, on s'aperçoit que la pression immobilière est contrôlée à Genève et ce n'est pas en investissant 100 millions de francs qu'on pourra y remédier.

Interrogés sur la démarche du projet et si la FPLC a travaillé avec des membres du groupement des coopératives, M. Doret explique que, en ce qui concerne la collaboration avec le Groupement genevois des coopératives d'habitation, la FPLC y dispose d'un membre permanent délégué par le groupement. Il est clair que les attributions de terrains doivent toujours correspondre aux buts, et le groupement doit se débrouiller pour désigner l'entité qui doit se porter acquéreuse. Il y a aussi des coopératives, la Cigüe et la Codha, avec qui la FPLC a souvent collaboré. En ce qui concerne les buts de la proposition du MCG, il indique qu'ils sont bien évidemment très louables, mais reste à savoir quels sont les meilleurs moyens afin de les mettre en œuvre. Ce n'est pas parce qu'on met plus d'argent qu'on va déclencher les processus automatiquement, et une des pistes intéressantes serait que la FPLC collabore plus étroitement avec la Ville et, là encore, il faudrait voir pour quelles opérations. Même si la FPLC opère au niveau cantonal, elle peut acquérir certaines parcelles de la Ville et décider ensuite ce qu'elle entend faire dessus. Enfin, il indique que la FPLC a les moyens de travailler en synergie avec les fondations de droit public, que ce soit de façon temporaire ou permanente.

A la question de qui pourraient être les éléments les mieux à même de faciliter l'ouverture de perspectives en vue de la construction de logements, puisque ce n'est pas uniquement le montant qui est déterminant, M. Barro juge qu'une des forces de la FPLC est son autonomie de fonctionnement et de décision, car elle dispose de fonds propres, de fonds dotés que représentent les 30 millions reçus initialement plus les 10 millions pour le logement étudiant et, enfin, elle bénéficie également des fonds LUP. Il faut savoir que la FPLC ne s'arrête pas à des considérations d'ordre politique pour prospecter et c'est cette liberté d'action qui fait sa force. Au début de sa création, le conseiller d'Etat Laurent Moutinot a demandé d'acheter un immeuble rapidement, et la fondation a conclu l'achat en 15 jours, ce qui démontre bien la rapidité de sa capacité d'action.

M. Clerc ajoute que la fondation a quelquefois reçu en dotation des parcelles appartenant à l'Etat, car l'Office du logement préférerait avoir un seul interlocuteur pour négocier avec les mandataires. Quand l'Etat achète une parcelle, il y a tout un travail de mise en location, de relogement de locataires et de rénovation qui doit être réalisé. Et, comme ce sont des démarches qui prennent du temps, il est par conséquent préférable de n'avoir qu'un seul partenaire. C'est pourquoi la FPLC dispose au sein de son secrétariat d'un conseil formé de professionnels de l'immobilier dont les compétences sont complémentaires. La FPLC peut donc pratiquement opérer de façon autonome et c'est dans ce but qu'elle essaie d'avoir des contacts avec des partenaires de plus en plus nombreux au sein du canton de Genève.

Un commissaire rappelle que la fondation de la Ville de Genève ne disposait, au départ, que de 300 logements et sa volonté d'expansion ne date que depuis peu. Jusqu'alors il s'agissait d'un filot que la Ville de Genève avait oublié avec un conseil d'administration sans structure administrative. Ce n'est que depuis peu qu'elle se pose la véritable question d'aller de l'avant avec la volonté d'acquérir des terrains. On sait que ces terrains ne pullulent malheureusement pas et, pour l'achat d'immeubles, il faut disposer d'un budget pour former une équipe qui puisse évaluer les travaux à effectuer mais, pour l'instant, la fondation n'est ni dotée de ce savoir-faire, ni dotée d'une capacité financière suffisante. Il croit comprendre que la FPLC serait d'accord d'apporter une aide à la fondation afin de disposer de fonds propres.

Intervenant, M. Doret explique que la FPLC n'a pas l'habitude de donner directement de l'argent à une fondation, mais qu'elle peut travailler en synergie et qu'à partir de ce moment-là l'étude du financement d'un projet ou d'un autre peut s'enclencher tout naturellement. M. Barro rajoute que la FPLC dispose de moyens financiers disponibles immédiatement, c'est-à-dire qu'elle peut mobiliser une dizaine de millions de francs lorsque cela est nécessaire à l'achat de terrain. Il faudrait donc savoir si la fondation de la Ville de Genève a cette même compétence. Dans le cas où les décisions passeraient d'abord par une délibération

municipale, cela peut poser un problème, car acheter un terrain est un véritable travail d'investigation où il faut agir de façon rapide et efficace. L'analyse doit permettre de savoir rapidement si l'immeuble offre un potentiel intéressant au niveau qualité-prix et, si l'on veut que l'action soit efficace, il faut faire appel à des professionnels. La question est donc de savoir si le Conseil municipal est prêt à accepter que la fondation dispose des compétences pour entamer elle-même les procédures. Pour conclure, M. Barro tient à dire que son expérience lui a montré qu'il faut d'abord mettre l'accent sur l'achat de terrains avant de s'intéresser aux immeubles que l'on pourrait y construire. Même s'il ne faut pas exclure cette dernière possibilité, les taux excessivement bas du tissu actuel privilégient l'achat de terrains sur celui de bâtiments déjà existants.

A la suite de quoi, et sans autre commentaire, la présidente considère les auditions terminées et propose de passer à la discussion et vote final.

### **Discussion et vote du projet de délibération**

La présidente ouvre la discussion et suggère de procéder article par article sur les modifications formelles qui ont été proposées par les différents groupes. A ce titre elle informe les commissaires sur les amendements au premier article, un émanant du groupe MCG qui propose de rajouter la proposition «d'un crédit échelonné dans le temps» et les Verts proposent de modifier la somme à hauteur de 20 millions de francs.

Réagissant à la proposition du groupe MCG, un commissaire trouve un peu floue l'indication suggérée et se demande si cela est en adéquation avec les statuts. Un commissaire rétorque que cela signifie que cela se fera en fonction des besoins de la fondation. Un commissaire remarque que la proposition «en fonction des besoins» figure déjà dans l'article 2 de l'amendement MCG. Il estime donc que la proposition du MCG n'est pas utile et il propose de la supprimer. Un commissaire tient à préciser que s'il a rajouté cette indication, c'est qu'elle avait été demandée par un commissaire.

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 100 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

Sans autre commentaire la présidente met ensuite au vote la proposition des Verts qui consiste à ramener le crédit de 50 millions (selon la proposition MCG) à 20 millions de francs. Cette proposition est acceptée par 7 oui (2 EàG, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 4 non (3 S, 1 MCG).

Le groupe socialiste demande qu'il soit quand même mis au vote les 50 millions de francs de base puisqu'ils figurent dans le projet de modification socia-

liste. Cette proposition est appuyée par le groupe des Verts en indiquant que le groupe socialiste a repris tel quel la proposition MCG dans ses modifications

A la suite de quoi la présidente met au vote la proposition du groupe socialiste consistant à inscrire un crédit de 50 millions de francs. Cette proposition est refusée par 7 non (2 EàG, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 4 oui (3 S, 1 MCG).

Ensuite la présidente met au vote la proposition MCG consistant à rajouter à l'article la fin de phrase: «échelonné dans le temps». Cette proposition est refusée par 8 non (2 Ve, 2 EàG, 1 DC, 2 LR, 1 MCG) et 3 abstentions (S).

Puis la présidente soumet au vote le nouvel article 2 tel qu'il figure dans la proposition initiale.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant par tranches mais en fonction des besoins financiers de la fondation. Il met en place une procédure rapide pour l'octroi des fonds, en cas de besoin urgent de la fondation.

Soumise au vote cette proposition est acceptée à l'unanimité.

L'article 2 du projet initial devient le nouvel article 3.

Article 3 tel qu'il est proposé.

*Art. 3.* – La dotation à la fondation est subordonnée à l'engagement de celle-ci de l'affecter à la création de logements par:

- a) l'étude ou la construction de logements par elle-même ou par d'autres organismes sans but lucratif (par exemple des coopératives);
- b) l'achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l'achat d'immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés devront tenir compte du revenu familial des locataires et du taux d'occupation.

Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers.

Le capital n'est pas soumis à une rémunération.

La présidente propose de traiter l'article 3 avec le rajout proposé par le MCG à la lettre a) l'étude ou ... «notamment les coopératives;»

Un commissaire ne comprend pourquoi on mélange la somme de 20 millions de francs avec le fait que la Ville donne des terrains à des coopératives. Il trouve que l'article manque de clarté et il estime qu'il faudrait établir un projet foncier sur ce point si l'on entend être cohérent.

M. Sormanni, initiant, indique qu’il a rajouté ce point suite à une discussion précédente où il avait été mis en avant la volonté d’introduire les coopératives dans la politique immobilière de la Ville. Son objectif a donc essayé de concilier ce point dans le projet de délibération. Le financement des opérations foncières est une chose, mais la Ville détient une partie de foncier qu’elle ne peut pas gérer seule de façon efficace. Tout ne peut pas se faire en même temps, et c’est la raison pour laquelle il faut qu’elle puisse mettre à disposition des terrains à la fondation et à des coopératives. Il déplore qu’en 15 ans, la Ville n’ait procédé que deux fois de cette manière.

Une commissaire peut comprendre que le fait de mettre cet article à cet endroit du projet puisse déranger. D’un autre côté, le titre de la proposition est explicite et ce qui est mis en avant est le renforcement de la politique de construction de logements en Ville de Genève. Comme la majorité des commissaires avait semblé d’accord sur le fait de mettre l’accent sur les éventuelles collaborations avec les coopératives, elle ne voit donc pas d’inconvénient à ce que cet aspect figure à l’article 3.

Prenant la parole, une commissaire adhère aux propos précédant en indiquant que l’importance de cette problématique a été révélée suite aux différentes auditions que la commission a effectuées et même si son emplacement au sein du projet de délibération n’est pas parfait, il ne faudrait pas laisser de côté le sujet. Elle se demande si on ne voulait pas aussi mettre en avant la possibilité pour la fondation de faire appel à d’autres coopératives.

Une commissaire a l’impression que l’article 4 exprime le même propos que l’article 3. Elle propose de fonder la constitution du projet de délibération sur le document que les auditionnés ont fourni à la commission où les buts et la procédure sont séparés, ce qui offre plus de clarté. Sa proposition est de donc déplacer l’article 3 vers des points plus concrets de procédure, comme c’est le cas de l’article 5 par exemple.

Un commissaire pense que les articles qui ont été ajoutés restaient dans la même logique que le projet de délibération original. En revanche, ce dont il est question ici n’a rien à voir avec l’esprit initial. Le concept de la coopérative apparaît effectivement à l’article 4 et, même si on peut constater qu’il y a en partie une redite, les modifications qui sont apportées ne correspondent plus avec l’unité de la matière originale.

Revenant sur la remarque des initiants, un commissaire remarque que l’article concerné laisse entendre que le problème des coopératives n’est pas financier, mais foncier. Or, le propos de base du projet était de remédier au manque de financement de la fondation. Ici ce n’est pas le cas puisque l’on parle de construction et il faut donc faire attention aux directives que l’on veut accorder. Même si,



dans le fond, le rapporteur rejoint les idées proposées, il estime qu'il ne faut pas mélanger les contenus.

Sans autre commentaire, la présidente propose le rajout de l'article 3 tel que proposé par le MCG. La proposition est refusée par 9 non (2 EàG, 3 S, 1 DC, 2 LR, 1 Ve) et 2 abstentions (1 Ve, 1 MCG).

Ensuite, la présidente met au vote la proposition du groupe socialiste qui consiste à changer l'alinéa 1 par: «l'étude ou la construction de logements en accord avec ses statuts». Cette proposition est refusée par 6 non (2 Ve, 1 MCG, 1 DC, 2 EàG) contre 5 oui (3 S, 2 LR).

Une commissaire propose de rajouter les termes «membres du groupement» pour préciser quelles sont les coopératives concernées par le projet. Cette proposition entraîne l'opposition d'un commissaire qui s'oppose catégoriquement à ce changement car il ne veut pas que l'on fasse de discrimination sur les entités amenées à collaborer avec la Ville. Vu qu'il est implicitement marqué que les coopératives devront agir pour des buts non lucratifs, cette proposition est retirée.

A la suite de quoi, la présidente met alors au vote la proposition du groupe MCG qui est la suivante: «notamment les coopératives». La proposition est acceptée à l'unanimité.

Ensuite, la présidente met au vote la proposition du groupe des Verts: «et des fondations de logements pour étudiants». Cette proposition est acceptée par 8 oui (2 EàG, 2 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) contre 2 non (1 S, 1 MCG).

La présidente passe à la fin de l'article et met au vote le changement proposé par le groupe socialiste: «...sont en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d'application». Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Ensuite, la présidente passe alors à la proposition du groupe socialiste de supprimer la partie: «Sont réservés les loyers de surfaces commerciales et des logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers».

Le groupe socialiste explique que le but de la fondation est avant tout de construire des logements sociaux, que ce soit du logement HBM ou du logement en pourcentage du revenu. Les surfaces commerciales ne rentrent pas dans l'objectif de la fondation. Il précise que le but de la fondation est d'avoir une cohérence dans la répartition des logements et elle n'est pas là pour faire du loyer libre.

L'auteur du projet fait remarquer qu'il a repris cet article de l'ancien projet d'arrêté qui avait attribué les 20 millions de francs à la fondation en 2003, ce qui veut dire que l'objet fait bien partie de sa mission. Comme l'ont rappelé les membres de la FPLC, cela permet de débloquer la situation en équilibrant les plans financiers.

Une commissaire tient énormément à la sauvegarde de cette partie du projet parce que la mixité est aussi fondée là-dessus. Il faut arrêter de créer des immeubles destinés essentiellement aux personnes qui disposent de peu de moyens financiers, car cela ne représente pas l'ensemble de la population genevoise. Il s'agit d'un levier financier pour aider à construire plus, parce qu'une partie de l'argent pourra être financé par des gens qui en ont les moyens.

Une commissaire pense au contraire qu'il faut enlever cette phrase car il est pertinent d'ajouter une notion sociale sur les surfaces commerciales. La gestion actuelle de ces surfaces fait disparaître un grand nombre de petits commerces et plein d'associations qui rêvent d'avoir une arcade commerciale, et qui se trouvent bloquées à cause des prix élevés des loyers, qui pourraient leur être destinés.

Une commissaire juge que le fait de ne pas mettre cette indication n'empêche pas que la fondation puisse travailler avec une certaine marge de manœuvre, et que la laisser peut au contraire l'enfermer dans une certaine façon de procéder.

A la suite de quoi, la présidente met au vote la suppression de la phrase: «sont réservés les loyers de surfaces commerciales et de logements en attique nécessaires à équilibrer les plans financiers». Cette proposition est acceptée par 7 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve) contre 4 non (1 DC, 2 LR, 1 MCG).

La présidente passe alors au nouvel article 4 tel que proposé par le groupe socialiste:

*Art. 4.* – «La fondation, pour optimiser son action, est invitée à renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.»

Soumis au vote cet article est accepté à l'unanimité.

Ensuite la présidente soumet au vote la proposition du groupe socialiste:

*Art. 5.* – al. 1 «Chaque année, la fondation informe le Conseil administratif et le Conseil municipal sur l'utilisation qu'elle a faite de ses fonds.»

Le groupe démocrate-chrétien propose la formulation suivante: «Chaque année, la fondation établit un rapport à l'intention du Conseil administratif et du Conseil municipal sur l'utilisation qu'elle a fait de ses fonds.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

A la suite de quoi la présidente soumet à la commission l'autre proposition socialiste:

*Art. 5.* – al. 2 «La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou le cas échéant à un organe dûment mandaté.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

*Art. 6. –*

La présidente soumet la modification proposée par le groupe des Verts et qui consiste à introduire en la matière la pratique de l'administration: «Si la Ville est amenée à verser une part de la dotation prévue à l'article premier, il sera provisoirement, le cas échéant, pourvu à cette dépense au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à la concurrence du montant engagé.»

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

*Art. 7. –*

Le groupe libéral-radical propose de remplacer les termes «patrimoine financier» par «patrimoine administratif» afin d'être en accord avec la définition juridique de ceux-ci.

Soumise au vote cette dernière proposition est adoptée à l'unanimité.

L'article ainsi amendé est libellé ainsi: «Chaque dotation en capital selon l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Elle sera amortie en 10 annuités.»

Soumis au vote d'ensemble cet article est adoptée par 9 oui (1 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR) et 2 abstentions (1 EàG, 1 MCG).

*Vote d'ensemble du projet de délibération*

Sans autre proposition, la présidente procède au vote d'ensemble du projet de délibération PRD-5 tel qu'amendée. Soumis au vote le projet est accepté à l'unanimité.

**Prise de position des groupes politiques**

La présidente, considérant que le vote final du projet de délibération met un point final aux travaux de la commission, donne l'occasion aux différents groupes politiques d'exprimer leur position.

Le groupe socialiste indique qu'il aurait été judicieux de garder les 50 millions de francs pour marquer la volonté du Conseil municipal d'être actif dans la construction de logements. Car, si on veut acheter du foncier à Genève, on doit pouvoir disposer de montants importants, et c'est la raison pour laquelle un chiffre plus élevé aurait donné une autre envergure à la mission de la fondation. Nonobstant, il remercie les auteurs de l'initiative.

Le groupe démocrate-chrétien se réjouit de cette initiative qui va aider à combler les besoins en logements. Par rapport au montant, il estime qu'il est raison-

nable dans la mesure où il servira d'indicateur de la motivation de la fondation, car il est vrai qu'elle est restée en retrait jusqu'à maintenant.

Le groupe du Mouvement citoyens genevois explique qu'il avait proposé 100 millions de francs dans le but d'afficher une volonté politique en matière de politique de logement. Afficher un projet d'envergure par rapport à tout ce qui avait été fait jusqu'à maintenant. Le groupe indique qu'il reviendra en séance plénière avec un amendement à 50 millions de francs. Par ailleurs, il considère que le Conseil administratif ne peut pas développer tous les terrains à disposition et, de fait, il faut qu'une grande partie des terrains soient mis à la disposition de la fondation pour qu'elle puisse agir afin de remédier à la crise du logement qui touche Genève. Enfin, il juge que le plus important consiste à professionnaliser l'action de la Ville de Genève.

Le groupe des Verts trouve que la commission a bien travaillé sur un sujet qui, à la base, avait plutôt l'air d'un effet d'annonce peu réalisable. Il juge que 20 millions de francs est une somme déjà bien importante et que le Conseil municipal s'en était déjà félicité une première fois. Il ajoute qu'il ne faut pas oublier que le premier projet d'arrêté avait déjà insisté sur la professionnalisation des acteurs travaillant pour la Ville dans ce domaine. Enfin, si la somme devait être dépensée plus rapidement que prévu, il n'est bien entendu pas exclu que le Conseil municipal revote l'attribution de nouveaux fonds à la fondation.

Le groupe Ensemble à gauche explique qu'il a, dès le départ, été d'accord pour examiner ce projet, même si la somme lui a paru importante. Le travail en commission a été excellent, mais il remarque qu'il y a eu un malentendu au niveau du titre étant donné qu'on se place avant tout sur l'aspect financier et non foncier, comme l'a rappelé un commissaire socialiste. Doter la fondation pour le logement social d'un certain capital n'est bien évidemment pas suffisant si l'on veut avoir une politique active en Ville de Genève. Le groupe Ensemble à gauche a toujours dit qu'il fallait disposer de trois volets que sont la préemption des terrains, l'attribution des droits de superficie à des coopératives ou à des fondations pour le logement social, et enfin un volet Ville de Genève, qui n'a malheureusement pas été traité dans le projet. Il ne faut pas oublier qu'à la base des actions de la fondation pour le logement social et des coopératives, c'est la Ville qui monte les projets et il faut donc avoir une politique encore plus active qui commence déjà au niveau logistique. Professionnaliser son personnel lui permettra par conséquent d'être plus autonome.

Le groupe libéral-radical, contrairement à la plupart des partis, a toujours été favorable à l'externalisation des tâches publiques, et c'est pourquoi il est favorable à ce que le logement soit géré par une fondation qui soit autonome. Il appuie le principe de la recapitalisation et sera prêt à en voter une nouvelle s'il le faut. Il tient quand même à relever que le texte de la proposition MCG est avant tout

démagogique et électoraliste dans un contexte où toutes les auditions ont clairement démontré que les fondations et les services n’avaient pas l’intention de changer de politique foncière et financière.

## **Conclusion**

Au bénéfice de ces explications, la commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, de réserver un accueil favorable aux conclusions du présent rapport

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ*

Considérant:

- le taux de vacance des logements à Genève;
- la pression immobilière incontrôlée à Genève;
- l’impossibilité pour les résidents genevois à se loger à des conditions raisonnables;
- le nombre de nouvelles constructions et rénovations largement insuffisant, mis en œuvre annuellement;
- la nécessité, pour préserver la cohésion de Genève, de prendre des mesures fortes pour relancer la construction et la rénovation de logements,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 2, de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition d’onze de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d’investissement de 20 000 000 de francs destiné à soutenir la création de logements par la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève (ci-après la fondation), par une dotation en capital.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant par tranches mais en fonction des besoins financiers de la fondation. Il met en place une procédure rapide pour l’octroi des fonds, en cas de besoin urgent de la fondation.

*Art. 3.* – La dotation à la fondation est subordonnée à l’engagement de celle-ci de l’affecter à la création de logements par:

- a) l’étude ou la construction de logements par elle-même ou par d’autres organismes sans but lucratif, notamment les coopératives et les fondations pour logement d’étudiant;
- b) l’achat de terrains destinés à la construction de logements;
- c) l’achat d’immeubles et leur rénovation.

Les loyers des logements ainsi créés seront en adéquation avec les buts de la fondation et son règlement d’application.

Le capital n’est pas soumis à une rémunération.

*Art. 4.* – La fondation, pour optimiser son action, est invitée à renforcer son action en dotant son secrétariat du personnel adéquat.

*Art. 5.* –

<sup>1</sup>Chaque année, la fondation établit un rapport à l’intention du Conseil administratif et du Conseil municipal sur l’utilisation qu’elle a fait de ses fonds.

<sup>2</sup>La commission des finances peut en tout temps demander un rapport au Contrôle financier de la Ville de Genève ou le cas échéant à un organe dûment mandaté.

*Art. 6.* – Si la Ville est amenée à verser une part de la dotation prévue à l’article premier, il sera provisoirement, le cas échéant, pourvu à cette dépense au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à la concurrence du montant engagé.

*Art. 7.* – Chaque dotation en capital selon l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie en 10 annuités.