

25 novembre 2019

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 août 2019 en vue de l'approbation des comptes 2018 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du 10 septembre 2019. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Anne Carron, le 2 octobre 2019. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Shadya Ghemati, que la rapporteuse remercie pour leur qualité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

vu l'article 7 des statuts de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2018, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2018, l'annexe aux comptes 2018 et le rapport de l'organe de contrôle du 27 mars 2019 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 2 octobre 2019

Audition de MM. Daniel Sormanni, président de la FVGLS, Miltos Thomaidès, codirecteur responsable des opérations, et Philippe Fasel, codirecteur responsable administratif et financier, et M^{me} Anne Moratti

M. Fasel présente le rapport de manière synthétique. La stratégie est définie par le conseil de fondation et sa mise en œuvre est assurée par la direction du secrétariat, composée de deux codirecteurs. Le secrétariat est organisé autour de deux pôles: support et opérations. Il cite la commission des finances, la commission location et la commission travaux et bâtiments. Ces dernières ont des prérogatives distinctes et sont composées de membres du Conseil.

Le patrimoine de la FVGLS comprend deux types de régimes de gestion. Le premier est composé de quatre ensembles d'immeubles sous un régime libre dont le loyer des appartements est fixé selon le revenu de la personne. Le loyer minimum est de 300 francs et le maximum se calcule sur un loyer de référence.

M. Sormanni précise que la notion de loyer libre est en opposition à logement sous contrôle de l'Etat mais reste régie par le règlement de la FVGLS; pour ces appartements, le loyer plancher est à 300 francs par mois.

M. Fasel poursuit que les autres immeubles sont sous le contrôle de l'Etat. Ce sont essentiellement des immeubles HBM. A fin 2018, la fondation avait environ 700 logements répartis selon les différentes catégories et typologies. Dans certains immeubles, il y a des surfaces commerciales.

M. Sormanni précise qu'il s'agit de 728 logements.

M. Fasel aborde l'évolution du parc immobilier. Avec le deuxième immeuble à Jean-Louis-Prévost, ce seront 771 logements pour 33 allées. Et d'ici fin 2023, le parc de la Fondation devrait avoisiner 1520 logements. En 2006, le nombre de logements était de 409. La FVGLS aura donc multiplié par quatre son parc immobilier d'ici 2025. A Jean-Louis-Prévost les locataires entrent à partir de cette semaine dans l'immeuble HM.

Il parcourt d'autres projets, comme les Allières, Vernier 115, avec un immeuble qui comportera des services municipaux et la Maison du sport; il évoque aussi l'opération de la Forêt qui abritera une crèche. La mise en location se fera en 2023. Il évoque aussi les Vernets et ses îlots, qu'il décrit rapidement.

Dans les immeubles de la FVGLS sous régime libre, la typologie des logements n'affecte pas les loyers. On peut avoir un six-pièces pour 300 francs et un appartement de trois pièces pour 1500 francs. C'est le niveau de revenu qui fixe le loyer. Pour les familles dans le besoin, avec le parc historique et le règlement en vigueur à la FVGLS, les personnes précaires peuvent être logées. Les critères d'urgence sociale sont respectés.

M. Fasel indique à la commission des finances que la fondation dispose d'un outil informatique qui permet de connaître entre autres données les origines de revenus des locataires. Il ajoute que cet outil fait partie d'une réflexion plus générale sur la mixité sociale.

Il aborde le volet financier: 2018 a signifié l'entrée en vigueur de MCH2 qui a nécessité une revalorisation du parc immobilier au coût de remplacement. Les immeubles de la FVGLS sont assimilés à des immobilisations corporelles du patrimoine financier. Par ce retraitement comptable, une plus-value a été portée dans les fonds propres de la FVGLS au 1^{er} janvier 2018 pour un montant de plus de 90 millions de francs. Les fonds propres deviennent ainsi supérieurs.

Le total de l'actif se monte à 249 millions de francs.

Historiquement, les immeubles faisaient l'objet d'un amortissement comptable.

En 2024, le total du bilan de la FVGLS sera proche des 500 millions.

M. Fasel présente le panachage des banques qui participent au financement de la dette de la FVGLS.

A fin 2018, la deuxième tranche de dotation de 35 millions de francs qui avait été mise à disposition par la Ville de Genève en 2014 était complètement engagée dans des projets comme Vernets et Vernier 115. Les 35 millions auront donc été complètement utilisés pour créer du logement.

Aujourd'hui, ils préconisent une nouvelle dotation d'un montant de 25 millions de francs pour les nouvelles opérations et acquisitions.

Questions-réponses

Une commissaire aborde l'évolution des capitaux. Elle dit que ça a basculé, vu que la FVGLS avait moins de capital propre en 2017, et demande pourquoi en 2018 c'est inversé.

M. Fasel répond que c'est consécutif à l'entrée en vigueur de MCH2. En 2024, l'endettement aura augmenté avec les nouvelles opérations et la part des capitaux étrangers va être supérieure à celle des fonds propres.

M. Thomaides indique que la FVGLS va passer de 86% de fonds propres à 44% en 2024.

Elle dit que les conditions d'emprunt sont favorables aujourd'hui et veut savoir comment cela se traduit sur le bilan.

M. Fasel répond qu'elles ont permis de gagner 0,3%. Les conditions actuelles permettent également de monter des opérations plus facilement et surtout de proposer du HM avec des loyers plus bas que le prévoit la catégorie HBM. Ces loyers bas et le régime HM permettent d'accueillir une plus grande tranche de la population, de favoriser la mixité sociale et une meilleure intégration.

M. Sormanni précise que cela permet aux gens de rester si leur situation évolue contrairement aux HBM qui ne le permettent pas. Il ajoute que c'est vraiment le moment d'investir avec des taux aussi bas. Car on peut emprunter à des conditions particulièrement avantageuses. D'où l'accélération qui fait que la FVGLS est passée de 400 logements à bientôt 1600.

Un commissaire remercie pour cette présentation et demande ce qui se passe quand il y a une évolution dans la famille, notamment les personnes âgées; peuvent-elles rester même si elles ont un appartement de 5 ou 6 pièces?

M^{me} Moratti répond que la FVGLS incite les gens à bouger et à faire un échange en cas de changement de situation personnel amenant une sous-occupation, pour autant les personnes âgées ne sont pas déplacées à partir de 70 ans. Ce n'est pas digne.

M. Fasel indique le cas d'une locataire de 86 ans qui leur a demandé de passer de son logement de quatre pièces à un trois-pièces dans le même immeuble.

M. Thomaidès ajoute que d'habitude les gens changent pour un appartement plus grand.

Un commissaire aimerait savoir combien d'arbres seront coupés afin de construire le PAV.

M^{me} Moratti dit qu'il n'y a pas beaucoup d'arbres devant la caserne et qu'il y en aura plus qui seront plantés que coupés. Elle demande si ceux qui sont derrière les locaux de la Croix-Rouge genevoise seront coupés.

M. Thomaidès confirme, mais il y aura des jardins partagés.

Une commissaire félicite la FVGLS, notamment pour la mixité qui est mise en place et les HM évoqués. Elle demande si le CFI peut leur demander les comptes et ce que recevrait la Ville de Genève.

M. Thomaidès répond que la Ville de Genève est l'organe de contrôle de la FVGLS et que ses comptes sont envoyés annuellement pour son audition auprès du CFI.

Elle demande s'ils ouvrent leurs comptes.

M. Sormanni répond qu'ils sont vérifiés par une fiduciaire. De plus, ils sont passés d'un contrôle restreint à un contrôle ordinaire pour l'audit des comptes annuels, qui est un contrôle complet. Enfin, il souligne que la FVGLS dispose d'un système de contrôle interne.

Elle dit que l'année dernière, il y avait eu un problème de signature d'un contrat de DDP et veut savoir où ils en sont avec cette question.

M. Thomaidès répond que c'est en ordre, un contrat type de DDP a été formalisé et fait partie d'une convention de collaboration avec la Ville de Genève. Elle va être signée prochainement par le Conseil administratif et la FVGLS, avec un certain nombre de paramètres, notamment la typologie des logements, afin que l'on puisse parler de logements économiques à caractère social sans se référer uniquement aux HBM. Elle se réfère à la politique municipale notamment sur des questions énergétiques en respectant les objectifs fixés par la Ville de Genève mais sans se référer à des textes précis qui peuvent être «datés», on se réfère à des périodes de durée de cent ans!

Elle dit que beaucoup d'habitants du secteur PAV s'inquiètent de l'aménagement et demande s'ils ont été en contact.

M. Thomaidès répond que tout un processus de concertation a eu lieu, avec la participation de la Maison de quartier de Plainpalais.

M. Sormanni ajoute qu'il n'y aura plus de place du quartier comme prévu par le plan directeur du projet lauréat du concours d'urbanisme car il y aura à sa place une école. Le jury du concours de l'école a choisi le projet qui prend toute la place.

Un commissaire intervient sur le facteur de mixité. Il demande s'il y a des logements avec un encadrement pour personnes âgées.

M. Thomaidès ajoute qu'il y a des logements dans certains immeubles où la FVGLS va plus loin que les normes pour les personnes à mobilité réduite. Un effort est fait pour les personnes handicapées et un travail est fait en collaboration avec des institutions qui s'occupent de leur situation.

M. Fasel ajoute qu'ils travaillent aussi avec Carte blanche qui s'occupe des sans-abris, et des associations qui traitent de la violence conjugale faite aux femmes.

Vote

La présidente met au vote les comptes 2018, qui sont acceptés à l'unanimité.