

Ville de Genève PR-1190 A/PR-1191 A
Conseil municipal

24 juin 2020

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner:

- la proposition du Conseil administratif du 14 juin 2016 en vue de l'approbation des comptes 2014 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) (PR-1190);
- la proposition du Conseil administratif du 14 juin 2016 en vue de l'approbation des comptes 2015 de la FVGLS (PR-1191).

Rapport de M^{me} Laurence Corpataux.

Ces propositions ont été renvoyées à la commission des finances le 27 juin 2016. Elles ont été traitées sous la présidence de M. Daniel Sormanni le 12 octobre 2016. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo, que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

Note de la rapporteuse: selon le vote des commissaires à la fin de la séance de commission du 12 octobre 2016, un seul rapport sera émis pour les propositions PR-1190 et PR-1191.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PR-1190

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2014, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2014, l'annexe aux comptes 2014 et le rapport de l'organe de contrôle du 24 mars 2015 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

PROJET DE DÉLIBÉRATION PR-1191

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 14 avril 1984;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal approuve le rapport annuel d'activité 2015, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2015, l'annexe aux comptes 2015 et le rapport de l'organe de contrôle du 16 mars 2016 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 12 octobre 2016

Audition de M^{me} Anne Moratti, vice-présidente de la FVGLS, et de M. Miltos Thomaidès, secrétaire général

M^{me} Moratti passe en revue les éléments nouveaux relatifs à la FVGLS:

- une nouvelle composition du conseil de fondation est entrée en fonction en septembre 2015;
- une convention actualisée signée avec la Ville pour régler la nouvelle dotation de 35 millions de francs et la ligne de crédit de 5 millions;
- la mise en place d'un système de contrôle interne;
- l'actualisation du règlement interne ainsi que des statuts de la fondation qui seront prochainement soumis au Conseil municipal;
- le projet d'adhésion au Système d'information cantonal des demandes de logements (SIDLO).

M^{me} Moratti indique que la FVGLS désire professionnaliser sa gestion depuis que la fondation a été sélectionnée avec un groupe d'investisseurs pour réaliser le prochain quartier d'habitations et d'activités de la caserne des Vernets.

La fondation gère actuellement 800 demandes de logements. Depuis la réouverture d'inscription, début septembre 2016, et après six mois d'interruption, 120 nouveaux dossiers ont été enregistrés.

M. Thomaïdes présente le rapport 2015: la fondation, fondée en 1955, existe depuis soixante ans. Ses activités se sont fortement intensifiées ces dix dernières années. Les opérations immobilières se complexifient: les programmes des bâtiments combinent souvent logements et activités; les financements sont multiples: des crédits, des péréquations, des fonds fédéraux, des subventions et, bien sûr, des fonds propres.

Jusqu'au milieu des années 1980, la FVGLS disposait seulement d'un lot de bâtiments reçus en gestion. A la suite de la première dotation de 20 millions de francs en 2006, les activités de constructions se sont développées. En 2006, la fondation disposait de 330 logements. Elle en gère actuellement 662, et 1500 sont prévus d'ici à 2020. En 2015, 113 nouveaux logements ont été remis aux premiers habitants de l'écoquartier de la Jonction (chemin du 23-Août 9-15).

Les projets en cours de réalisation ou de montage sont aux Allières, à Vernier 115, à Rieu-Malagnou, deux projets concomitants à Jean-Louis-Prévoist, un grand projet sur le site de la gare des Eaux-Vives ainsi que le site de la caserne des Vernets. Sur ce périmètre, la fondation assure 23% des opérations totales, soit 284 à 300 habitations de catégorie habitations à bon marché (HBM). L'opération en est actuellement à la phase de mise au concours d'architecture d'une partie du projet, qui équivaut à 75% du programme. Le quart restant sera réalisé directement par le groupe lauréat dont fait partie la FVGLS.

M. Thomaïdes présente les tableaux statistiques et les comptes arrêtés fin 2015. La première dotation de la Ville est presque entièrement investie dans les projets; elle présente un solde de 3,2 millions de francs. Les fonds propres représentent 25% des investissements, alors qu'ils représentaient 40% en 2006. Cette part devrait continuer à baisser, suite à la décision du conseil de fondation de plafonner les fonds propres à 15-20%. La dette est composée à 95% d'emprunts à taux fixes. Les taux variables représentent 5%. Cela témoigne d'une gestion prudente.

Questions et réponses

Quels sont les critères d'attribution des logements?

La fondation applique dans ses baux un taux d'effort et un taux d'occupation. Les dossiers sont sélectionnés sur la base de 11 points de pondération. Les attributions sont décidées en fonction du degré d'urgence des demandes.

Comment la FVGLS appréhende-t-elle le risque de construire des quartiers «pour les pauvres» et d'en faire des ghettos?

A l'intérieur des immeubles, la fondation essaye de maintenir une mixité entre familles et personnes seules, entre personnes actives et personnes dépendantes de

l'aide sociale. Le Canton dispose d'une part de 20% de logements HBM de la fondation sur l'attribution desquels il a une entière maîtrise.

S'agissant de la construction de l'écoquartier de la Jonction, M^{me} Moratti indique que les critères du concours ont été imposés par la Ville. Pour les futures opérations, il serait préférable de ne pas lier à ce point la fondation aux contraintes des concours.

M. Thomaïdes explique que selon ses statuts, le but de la FVGLS est d'offrir des logements sociaux pour des locataires de «revenu modeste». En principe, la fondation n'est pas autant liée à la forme HBM que les fondations HBM de droit public. Si la FVGLS construit des HBM c'est parce que cela est imposé dans les contrats de droits de superficie octroyés par la Ville de Genève. A son avis, il serait recommandable de laisser plus de latitude dans la définition du «logement social» suivant les endroits, les critères économiques et la mixité sociale.

M. Thomaïdes illustre le problème lié aux barèmes HBM, en indiquant qu'il a fallu baisser la rémunération du concierge pour lui permettre d'accéder à un logement sur place. M^{me} Moratti mentionne encore le cas d'une personne très handicapée mais suffisamment autonome pour travailler, qui a dû obtenir une dérogation de l'Office du logement pour obtenir l'un des appartements pour personnes à mobilité réduite de cet immeuble.

Comment sont montés les plans financiers de ce type de construction HBM? Quel est le montage du partenariat entre la FVGLS et des promoteurs privés à Jean-Louis-Prévost?

Pour obtenir la part de logements sociaux dans ce périmètre, la Ville a négocié un échange de surfaces, puis a accordé à la FVGLS un droit de superficie pour un nouveau bâtiment et une allée dans un immeuble existant. Ainsi la FVGLS a obtenu une péréquation de 2 millions, qui permet d'alléger son plan financier, et les promoteurs privés peuvent faire de la propriété par étages dans l'entier de leur bâtiment. La part de 40% de logements sociaux à Jean-Louis-Prévost dépasse de 10% les exigences légales.

M. Thomaïdes explique que pour faire face aux contraintes des plans financiers, la fondation est parfois obligée de panacher le type de logement: HBM et des habitations mixtes (HM). Il en est ainsi aux Allières.

Quels sont les critères de construction?

Les normes de construction des HBM sont soumises aux mêmes exigences de qualité; par contre, les locaux sont plus réduits que dans d'autres types de logements.

Comment la FVGLS appréhende-t-elle le projet de la tour des Grottes tel qu'il est négocié par la Ville?

La FVGLS a consenti à entrer en matière sur ce projet dans son état de 2013. Cependant le projet est encore dans les mains du Conseil municipal.

Est-ce que la Ville interfère excessivement dans la fondation?

Les liens avec la Ville sont d'ordre historique. Cela a ses avantages et des inconvénients: la fondation dispose d'informations rapides et de première main. Le conseil est composé de onze membres dont quatre représentants de la Ville minoritaires.

Quelles sont les relations entre la FVGLS et la régie Brolliet depuis qu'elle a été vendue?

La régie Brolliet est liée à la fondation depuis sa création en 1955. Cependant, ces dernières années, avant même le rachat de la régie par un fonds souverain, la fondation avait décidé de lancer un appel d'offres en 2017 pour la gestion de son patrimoine. L'existence d'un contrat de valorisation, puis de gestion avec la régie Brolliet jusqu'à 2018 du bâtiment de l'écoquartier de la Jonction n'a permis de le faire. Il est toutefois possible de confier la gestion des immeubles à plusieurs régies.

Comment est alimenté le fonds pour les rénovations?

Le conseil lui a alloué la somme de 1,35 million de francs. M. Thomaïdes indique qu'en ce moment, il est plus cher de gérer des avoirs que d'emprunter. Pour le fonds de rénovation, il faut donc éviter de bloquer de l'argent sur un compte. Une ligne de crédit pourrait être une alternative. En revanche, la fondation a l'obligation légale de bloquer des sommes pour des rénovations sur les immeubles des rues France, Carouge, Maladière et Cendriers, ces opérations étant subventionnées. Ces fonds de rénovations sont alimentés par l'excédent entre les charges théoriques et les charges réelles, si ces dernières sont plus basses que les premières.

Est-il possible à la FVGLS d'acheter du terrain hors du territoire de la Ville?

Oui.

Pour quelle raison seulement 38 342 francs de produits en subventions HBM ont été réalisés au lieu des 369 000 francs budgétisés (rapport 2015, page 32)?

Les subventions qui figurent dans un plan financier initial sont calculées avec un taux d'emprunt à 4%. Au moment des consolidations, le taux est passé à environ 1%. A ce moment-là, les charges financières baissent et, donc, la subvention aussi, voire disparaît. Or souvent, les chiffres permettant au département de fixer l'état locatif définitif ne sont connus que deux ans après la mise en location des logements. Dans le cas mentionné, la fondation s'attendait à la baisse des subventions, c'est pourquoi elle a fait des provisions pour un montant d'environ 390 000 francs.

De plus, il n'y a pas eu de subventions pour les logements de l'écoquartier après le plan financier définitif car selon le magistrat cantonal Antonio Hodgers, lorsque les taux d'intérêt sont très bas, l'Etat verse rarement des subventions. Le Canton réalise ainsi une économie. Pour M. Thomaïdes, il aurait été plus sage de faire profiter des charges financières limitées pour augmenter les amortissements, avant que les taux remontent. Car à ce moment-là, l'Etat devra repasser à la caisse.

Pour quelle raison les charges de «conciergerie» budgétisées en 2015 sont-elles d'un montant supérieur à celles des comptes de 2014 (rapport 2015, page 32)?

Le montant était prévu pour financer le concierge du bâtiment de l'écoquartier, mais il y a eu un retard de quatre mois dans la mise en location.

Pour quelle raison des provisions attribuées au budget d'exploitation 2015 (rapport 2015, page 32) n'ont-elles pas été réalisées?

Il s'agit de provisions pour pertes locatives des locaux d'activités dans le contexte du chantier de l'écoquartier qui n'ont pas eu lieu.

En raison de la diminution des taux d'intérêt, des emprunts hypothécaires sont passés de 2,23 à 2,05% entre 2014 et 2015, quelles sont les prévisions pour 2016?

Les intérêts continuent de baisser. On voit maintenant des emprunts à 0,6%.

Quelle est la différence entre le règlement d'attribution de la FVGLS, des HBM et de la Gérance immobilière municipale (GIM)?

Le règlement de la fondation est très proche de celui de la GIM, et plus social que le régime HBM pour les logements du premier patrimoine de la fondation.

Est-ce que les frais de fonctionnement du secrétariat sont sous-budgétisés en 2015 (rapport 2015, page 32)?

Oui.

Quels sont les besoins de nouveaux postes (rapport 2015, page 32)?

Le conseil a décidé d'ouvrir un deuxième poste d'architecte, un poste de gestionnaire pour les locations et un poste d'administration, répartis sur 2,5 à 3 équivalents temps plein (ETP). Ces postes génèrent une charge de 300 000 francs qui sera absorbée par le résultat. Elle figurera dans les comptes 2017, présentés en 2018. M. Thomaïdes fait observer que la FVGLS génère plus de 2 millions de bénéfices annuels, qui sont en grande partie affectés à l'amortissement des immeubles.

Quelle est le motif d'un amortissement à 1000 francs dans les charges d'exploitation?

Il s'agit du vélo électrique du secrétariat.

Votes

Avec l'accord des membres de la commission des finances, le président procède au vote sur les deux objets à l'ordre du jour. Il est convenu que le rapport portera sur les deux objets.

Le président soumet à l'approbation de la commission des finances la proposition PR-1190, qui est adoptée à l'unanimité.

Le président soumet à l'approbation de la commission des finances la proposition PR-1191, qui est adoptée à l'unanimité.