

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet de délibération du 25 juin 2013 de MM. Daniel Sormanni, Alberto Velasco, Alain de Kalbermatten et Morten Gisselbaek: «Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social».**

**Rapport de M. Olivier Fiumelli.**

La commission des finances a traité cet objet lors des séances du 25 septembre et du 1<sup>er</sup> octobre 2013, sous la présidence de M. Jean-Charles Lathion.

Les notes de séance ont été prises par M. Marc Morel.

### **Rappel du projet de délibération**

Considérant:

- le vote de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en 2006;
- le solde actuel de 8 900 000 francs, non versé à la fondation;
- les développements de la fondation;
- les engagements actuels de la fondation;
- les projets à court et moyen termes de la fondation,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif verse à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) le solde de la dotation de 20 millions de francs votée le 15 février 2006, à savoir 8 900 000 francs.

*Art. 2.* – 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 8 900 000 francs.

Art. 3. – 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.

### **Séance du 25 septembre**

*Audition de M<sup>me</sup> Sandrine Salerno, maire de la Ville de Genève, chargée du département des finances et du logement, accompagnée de M<sup>mes</sup> Nathalie Bohler, directrice du département, et Sophie Heurtault Malherbe, directrice financière*

Un commissaire, signataire du texte, relève que l'audition de M<sup>me</sup> Salerno sur cet objet n'est pas dûment inscrite à l'ordre du jour et que la commission devrait d'abord entendre les proposant. Le président s'excuse pour ce manque de formalisme.

M<sup>me</sup> Salerno rappelle que le Conseil municipal avait voté au mois de février 2006 une dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (ci-après FVGLS) à hauteur de 20 000 000 de francs. Cela ne signifie nullement que le Conseil administratif est tenu de procéder au versement de l'intégralité de la somme en une seule fois. Débloquer les 20 000 000 de francs d'un coup ne présente au demeurant aucun intérêt. Elle attire en outre l'attention sur l'absence des disponibilités financières pour ce faire. Concrètement, pour le projet sous examen, à l'instar d'ailleurs des autres projets de développement immobilier de la fondation, cette dernière avertit le Conseil administratif, lequel procède à une analyse strictement financière et technique du projet pour le déblocage de la somme, sachant que les sommes sont débloquentées par le département après un examen devant le Conseil administratif.

Les considérants du projet de délibération font mention d'un solde actuel non versé à la fondation atteignant 8 900 000 francs. Elle rectifie ce chiffre, lequel est ramené à 6 900 000 francs à la suite du déblocage dans le courant de l'été d'une tranche de 2 000 000 de francs pour le chantier Artamis. De plus, elle argue que la proposition contenue dans le projet de délibération PRD-69 réside dans le versement par la Ville des 8 900 000 francs, lesquels seront amortis en dix annuités, afin de permettre à la FVGLS de mener à bien son travail. Elle estime pour sa part que la fondation n'a pas besoin de recevoir l'intégralité de la somme, indépendamment du montant. En effet, soit la FVGLS a des projets à financer et conséquemment des créances à couvrir, soit elle n'a pas de projets en cours et pas de créances, ou suffisamment de fonds disponibles dans ses caisses pour s'en acquitter. Dans ce cas, il n'y a pas lieu pour la Ville d'avancer de l'argent qui reste dans les caisses de la fondation, étant entendu que l'on se trouve en flux tendu en termes de trésorerie. Elle ne conçoit pas dans un tel contexte de devoir décaisser une somme si importante. Elle souligne à cet égard que la somme serait placée à la banque et relève l'incohérence en termes de mécanique financière.

M<sup>me</sup> Salerno dresse un état des lieux de la situation financière de la FVGLS. Elle explique que la fondation est en train d'achever un travail particulièrement nécessaire de reprise en main de ses états financiers en collaboration avec une nouvelle fiduciaire. Elle renvoie au rapport de l'organe de révision sur un contrôle restreint de la FVGLS pour l'exercice 2012. Elle indique que les états financiers montrent que la fondation est en train de rembourser un prêt contracté auprès de la Ville plusieurs années auparavant pour un montant avoisinant les 4 000 000 de francs. Les 1 600 000 francs qui restaient dus seront remboursés d'ici la fin de l'année. Elle met en exergue qu'un important travail a été entrepris avec la fondation afin de promouvoir de nouvelles pratiques comptables la concernant. En effet, la FVGLS connaît une pratique comptable particulière, c'est-à-dire que celle-ci a sur ses liquidités à court terme différentes petites cagnottes auprès de la BCGe, ou de la Banque Alternative (mais cela se révèle plus résiduel) qui correspondent aux différents projets qu'elle conduit. La FVGLS gère ainsi de manière individualisée chacun des chantiers de promotion immobilière.

De l'avis de la Ville, lequel est partagé par la fiduciaire, un tel fonctionnement s'avère inadéquat. La fondation devrait effectivement présenter une trésorerie générale, ce qui favorise une meilleure réactivité par rapport à un système caractérisé par son cloisonnement. Si les discussions aboutissent positivement, la FVGLS adoptera une pratique qui consiste à présenter une trésorerie servant l'ensemble de ses besoins, et non plus une comptabilité impliquant qu'elle a effectivement besoin d'argent projet par projet. Il s'agit de prévenir les situations dans lesquelles la fondation sollicite de l'argent alors qu'elle dispose pourtant de fonds propres lui permettant de s'acquitter de ses créances, d'une part, et de permettre à la Ville d'être au plus près de besoins en termes de décaissement, d'autre part.

M<sup>me</sup> Salerno évoque ensuite des discussions qui ont eu lieu quant à la manière dont la fondation comptabilise ses immobilisations par rapport à ses actifs, soit à ses immeubles. Celles-ci ont in fine abouti favorablement. La situation suivant laquelle la fondation amortissait des biens qu'il n'était pas utile d'amortir prendra fin dès 2013. Elle signale en outre que des discussions se déroulent actuellement avec la FVGLS sur la couverture par la Ville de Genève à hauteur de 15% du besoin financier pour un projet immobilier. Il a été expliqué à la fondation qu'un taux de 10% de fonds propres suffit à faire levier auprès du partenaire financier, à savoir principalement la BCGe, étant entendu que la Banque alternative suisse n'est sollicitée que de manière très résiduelle et que la Poste n'est intervenue que concernant le projet Rieu-Malagnou. Elle allègue que la situation financière pour le moins serrée rend manifestement plus intéressant pour la Ville de prêter seulement 10%. Elle met en avant que le Conseil administratif a formellement décidé que le taux de 10% suffit. La forte présence d'élus et de membres de l'administration au sein du conseil de fondation suffit en effet à assurer la crédibilité de la

FVGLS aux yeux du partenaire financier. Elle déclare ne pas souscrire au projet de délibération PRD-69 et invite conséquemment la commission à ne pas valider cet objet. Elle ne voit pas de raison qui justifierait de décaisser l'intégralité de la somme au profit de la fondation en l'absence de besoin spécifique lié à la réalisation d'un projet. Elle conclut en certifiant que si le Conseil municipal vote des droits de superficie, alors les fonds afférents seront évidemment débloqués.

Un commissaire s'étonne du nombre d'éléments qu'il ignorait alors même qu'il a siégé au sein du conseil de fondation, fût-ce durant une très courte période. Il souligne qu'il n'a pas remarqué dans une quelconque décision du Conseil municipal de directives prescrivant de retenir les fonds. Le Conseil municipal a voté une certaine somme, dont le versement ne saurait être lié à des états d'âme du Conseil administratif. L'argent qui est dû à la fondation doit être versé à cette dernière. Il appelle de ses vœux que la Cour des comptes soit saisie de la question afin que soit produit un avis de droit en la matière. Il considère que la position de M<sup>me</sup> Salerno s'avère intenable dans la mesure où le Conseil municipal n'a jamais évoqué un versement par tranches. Il s'inquiète enfin de constater qu'une situation similaire touche aussi la Fondetec.

M<sup>me</sup> Salerno met en exergue que l'on ne saurait voter ce projet de délibération sans se fonder sur le rapport de l'organe de révision au 31 décembre 2012 élaboré par la fiduciaire de la fondation, à savoir Tecafin SA. De plus, elle souligne que la situation pour la Fondetec diffère. En effet, le Conseil municipal a voté un amendement du Parti démocrate-chrétien prescrivant que le Conseil administratif établisse une convention de subventionnement. Concrètement, l'argent n'est donc absolument pas décaissé d'un seul coup au profit de la Fondetec, mais suivant les modalités convenues dans ladite convention, ce qu'elle salue d'ailleurs. Elle estime effectivement important d'exercer un contrôle sur les entités tierces s'agissant de l'engagement de sommes aussi élevées. En ce qui a trait à la FVGLS, elle allègue qu'il s'agit d'une autorisation de débloquer les sommes à hauteur des crédits fixés par le Conseil municipal, qu'il sied de clairement distinguer d'une obligation de débloquer lesdites sommes. Elle insiste sur le fait que les sommes sont dans les faits débloquées. Un million et demi de francs ont d'ores et déjà été versés à la fondation sur la dotation de 20 000 000 de francs.

M<sup>me</sup> Bohler informe qu'elle a rencontré les membres du conseil de fondation a maintes reprises. A la lecture des comptes de la FVGLS, elle a particulièrement été choquée de constater que les comptes bancaires étaient différenciés, par projet. Un tel procédé, qui est au demeurant contraire à toutes les règles prévalant en matière de gestion de trésorerie, prive de la possibilité de puiser dans les diverses cagnottes ainsi instaurées pour régler les dettes à court terme. Elle se prononce donc en faveur d'une gestion centralisée. On encourt en effet le risque potentiel de créer des intérêts passifs. Elle note que la fondation a identifié le besoin de se faire accompagner au niveau financier. Une société a été mandatée à cet effet,

laquelle a mis l'accent sur le problème, dont la fondation ne nie d'ailleurs pas l'existence. Relativement aux amortissements, elle indique que les comptes 2012, plus précisément le compte de résultat, montrent dans les opérations exceptionnelles un montant à hauteur de 24 500 000 francs qui a été passé en amortissement complémentaire dans les comptes de la FVGLS. Un travail titanesque a été mené par cette dernière afin de recalculer les amortissements par immeuble en retraçant l'historique de chaque projet. Elle salue finalement la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, un pourcentage du résultat de l'exercice est dorénavant affecté à un fonds de rénovation pour permettre l'entretien des immeubles.

Un commissaire suggère de mandater le Contrôle financier au vu des problèmes relatés. Il souhaiterait ensuite que M<sup>me</sup> Salerno lui confirme que les salaires du personnel de la FVGLS ont été validés par le département suivant l'analyse des fonctions.

M<sup>me</sup> Salerno répond qu'elle va se renseigner (voir en annexe 6) mais fait toutefois part de son étonnement eu égard au fait que la Direction des ressources humaines (DRH) n'a aucunement vocation à procéder à l'analyse des fonctions d'entités tierces en dépit du lien étroit que lesdites entités entretiendraient avec la Ville de Genève. Sur les états financiers de la fondation, elle rappelle que cette dernière n'était initialement absolument pas professionnalisée. Le processus de professionnalisation a progressivement débuté seulement cinq ou six années auparavant en raison de l'augmentation croissante du nombre de chantiers et de réalisations pour le compte de la Ville, laquelle a accompagné la fondation dans le domaine de la gestion financière, en sus du recours à des fiduciaires. De plus, elle précise que le Contrôle financier est fondé à examiner les comptes de la fondation. La fiduciaire assure par ailleurs un accompagnement pour la gestion et la tenue des états financiers de la FVGLS. Elle met en lumière que la Ville ne s'inquiète pas de la manière dont la fondation comptabilise, immobilise et dépense son argent, mais qu'elle promeut l'instauration de pratiques comptables plus efficaces. Elle salue l'important travail qui a été mené par la FVGLS avec la fiduciaire qui révisé ses comptes.

Un commissaire se fonde sur son expérience professionnelle dans le milieu bancaire au sein de six institutions en tant que responsable du département hypothécaire et des groupes crédits de construction pour expliquer que les banques procèdent à une analyse chantier par chantier. On demande que les fonds propres soient bloqués sur le compte. Ils sont ensuite contrôlés au moyen de bons de paiement. Il s'avère par conséquent incontournable de subdiviser les différents comptes. Le banquier ne s'intéresse en effet pas à la trésorerie de manière globale.

Un commissaire expose un éclairage différent en qualité de motionnaire. Il confirme que le montant s'élève effectivement désormais à 6 900 000 francs avec

le versement de la tranche de 2 000 000 de francs pour poursuivre le chantier Artamis, qui aurait sinon dû être arrêté faute de liquidités. Il rappelle que la régie Brolliet a géré les comptes de la FVGLS jusqu'en 2012, qui n'avait dès lors pas le contrôle sur ses comptes jusqu'à ce moment-là. Il rappelle que le Conseil municipal a, à plusieurs reprises et ce dès 2006, demandé que la fondation se professionnalise progressivement dans le but de permettre la croissance de son activité. Il souligne que l'entreprise de révision du système comptable de la fondation a été effectuée en bonne collaboration avec la Ville.

Il met en exergue les problèmes rencontrés par la fondation pour aller de l'avant puisque celle-ci s'engage pour des projets sans pour autant disposer des fonds requis. Or, il convient de s'assurer que la fondation dispose du financement nécessaire pour mener à bien les projets qui se trouvent dans le pipeline, à défaut de quoi elle ne saurait prendre d'engagements. Il indique que l'arrêté en date de 2006 prévoit sans ambiguïté que le versement s'effectue par tranches annuelles de 5 000 000 de francs. Partant, le versement n'est nullement lié à l'état d'avancement des projets, lesquels ne sont d'ailleurs pas forcément validés par le Conseil administratif ou le Conseil municipal, étant entendu qu'il s'agit le cas échéant de projets de la Ville. Il signale à cet égard que le but poursuivi par la redotation consiste justement à renforcer l'autonomie de la FVGLS, laquelle a vocation à monter ses propres projets. La fondation demande une part de fonds propres s'élevant à 15% pour pouvoir équilibrer ses projets. Or, les projets actuellement menés offrent un rendement infiniment moindre que celui des quatre immeubles historiques de la fondation, lesquels permettent d'ailleurs à cette dernière d'équilibrer ses comptes. La Ville risque de placer la FVGLS dans une position extrêmement délicate au regard du faible rendement des logements sociaux. Il n'admet en outre pas que l'on impose à la fondation d'hypothéquer ses quatre immeubles historiques présentant d'excellents rendements.

Il relève aussi la distinction qu'il convient d'opérer entre les notions de dotation et de subvention. Si la subvention suppose une autorisation de dépense, un capital de dotation est quant à lui dû en fonction des règles établies dans l'arrêté y relatif. Il dénonce le fait que, en l'espèce, la Ville de Genève ait fixé des conditions supplémentaires à celles figurant dans l'arrêté. Enfin, il estime que les immeubles doivent être amortis. La fondation est également parvenue à cette conclusion après avoir étudié les pratiques existantes en la matière. Il ne comprend pas les raisons qui motivent la Ville à ériger tous ces obstacles. Il déplore enfin la lenteur du processus de déblocage des fonds à la Ville de Genève. Il conclut en déclarant que la fondation ne cherche pas à entrer en conflit avec la Ville, mais simplement à avancer dans ses projets.

M<sup>me</sup> Salerno précise que sa présence est liée à un aspect particulier, à savoir la présentation financière. Elle note que la régie Brolliet gérait pour le compte de la fondation, laquelle prêtait donc d'un regard attentif. Elle souligne par ail-

leurs que c'est elle-même qui a proposé M. Sylvain Lehmann à la présidence du conseil de fondation et que la responsable du secteur social de la Gérance immobilière municipale (GIM) siège au sein dudit conseil de fondation pour assurer le lien avec les locataires. Elle rend attentifs les commissaires sur le fait que, sur les actifs qui circulaient au 31 décembre 2012, il y avait un compte dormant sur lequel on trouve tout de même la somme de 4 100 000 francs. La fondation est en conséquence loin d'être exsangue. Le même compte affichait même 4 700 000 francs l'année précédente. Elle soutient que la fondation n'a pas besoin qu'on lui verse immédiatement 8 900 000 francs ou 6 900 000 francs. Cependant, le Conseil municipal peut parfaitement voter le versement intégral de la somme. En ce qui a trait à la longueur du processus de déblocage des fonds, elle allègue qu'il convient de faire preuve de prudence en la matière, étant entendu que jamais un chantier ne s'est vu bloqué parce que les fonds n'avaient pas été débloqués à temps.

Un commissaire s'interroge quant à l'intérêt que présente pour les motionnaires l'opération consistant à ce que la Ville emprunte pour que la fondation place de l'argent à la banque. Il a en outre du mal à envisager que la Ville mette en péril l'avancement d'un projet, ne serait-ce qu'eu égard au scandale médiatique que cela susciterait. Il se demande à ce propos s'il est déjà arrivé que le délai de déblocage des fonds entrave effectivement l'avancement d'un chantier. Il se réjouit finalement de la position exprimée par M<sup>me</sup> Salerno relativement au maintien d'un taux de 10% de fonds propres.

Un commissaire, signataire du texte, signale que si la fondation doit emprunter, alors on ne pourra plus construire du logement de type HBM. Il met en évidence que la fondation a justement été créée par la Ville de Genève, puis réactivée dans le but fondamental de mettre à disposition des Genevois des logements sociaux. La fondation s'est rendu compte des lacunes en termes de comptes lorsqu'elle a commencé à construire. En effet, on s'est aperçu que le bénéfice énorme était en fait dû à l'absence d'amortissements. Il appelle de ses vœux une synchronisation entre l'administration et la fondation.

Un autre commissaire signataire réagit sur la question du transfert des fonds par la Ville. L'objectif consiste à permettre à la FVGLS d'avancer rapidement. A ce jour, la fondation a déjà engagé 13 100 000 francs dans les projets, dont certains sont déjà achevés. Il attire également l'attention sur le fait que le projet relatif à la construction de logements HBM à la caserne des Vernets engendrera un besoin de fonds propres à hauteur de 26 000 000 de francs, dans un avenir relativement proche. Il affirme finalement que des travaux sont engagés et qu'il convient en conséquence de disposer d'une réserve de fonds suffisante.

Un commissaire établit une comparaison avec un patron qui indiquerait à son salarié comment il convient de dépenser son salaire. Il ne comprend en consé-

quence absolument pas la position du Conseil administratif. Il aurait fallu saisir le Contrôle financier pour affiner le désaccord. Il ne perçoit pas quelle est la finalité économique et technique de la démarche.

M<sup>me</sup> Salerno tient à clarifier le fait qu'elle n'a à aucun moment parlé de malversation ou de mauvaise utilisation des fonds. Il s'agit d'optimiser les fonds de la fondation. Elle a exposé un avis technique, et non pas de nature politique, lequel est d'ailleurs partagé par la fiduciaire s'agissant du *cash pooling*. De plus, concernant la problématique de l'autonomisation de la fondation, elle indique que, même avec l'équivalent de 2,6 postes, la FVGLS conserve des liens étroits avec la Ville de Genève. Des hauts fonctionnaires et des élus siègent au conseil de fondation et il y a toujours un accompagnement de la part des services. Elle souligne la responsabilité qui incombe au département en termes d'accompagnement et de conseil. Le Conseil municipal peut débloquer les 6 900 000 francs restants si telle est sa volonté politique. Elle déclare qu'il n'y a jamais eu la moindre volonté de chicaner la fondation ou de retarder les projets, lesquels sont d'ailleurs in fine ceux de la Ville.

### **Séance du 1<sup>er</sup> octobre**

*Audition de MM. Sylvain Lehmann, président de la FVGLS, Daniel Ferrier, vice-président, Miltos Thomaidis, secrétaire général, et Pascal Rivollet, expert-comptable*

Une commissaire voudrait qu'on lui confirme qu'un accord a effectivement été conclu avec la Ville au terme duquel celle-ci ne procède à des versements que lorsque la FVGLS a besoin de disponibilités pour un projet spécifique, sur demande de cette dernière. Elle se demande en outre si une demande a été adressée par la fondation à la Ville en l'occurrence.

M. Lehmann indique en guise de préambule que M. Rivollet, expert-comptable, accompagne la délégation afin de pouvoir répondre sur des éléments techniques. Il souhaite ensuite exposer le déroulement d'un processus de construction afin de mettre en évidence le besoin en termes de financement. Il y a plusieurs étapes. On élabore en premier lieu un plan financier viable pour du logement social. Puis on soumet ledit plan financier à l'Office du logement pour approbation et éventuellement correction. On s'adresse ensuite aux instituts financiers en vue du financement du projet concerné. Cela repose sur l'idée suivant laquelle le projet se base sur des fonds propres. La dotation initiale de 20 000 000 de francs doit servir à former ces fonds propres. Historiquement, l'arrêté énonce que la dotation est libérée par tranches de 5 000 000 de francs. Il a semblé inutile de thésauriser ces sommes. Partant, on a volontairement instauré la pratique consistant à solliciter l'argent lorsque le besoin s'en faisait effectivement

ressentir pour un projet donné. Cependant, depuis 2008, la fondation a entrepris des projets de construction, ce qu'elle n'avait plus fait depuis les années quatre-vingt. La FVGLS a ainsi acquis une certaine expérience en la matière au cours du dernier lustre. On a essayé sur deux opérations de ramener le taux de fonds propres à seulement 10%, mais on s'est heurté à des difficultés. D'où la décision de revenir à une logique de 20% pour les constructions actuelles. Il souligne qu'il s'agit de la logique suivie par l'ensemble des fondations communales et cantonales à Genève. Le taux de 10% était le fruit de l'accord sur le logement en date de 2006 au terme duquel la BCGe a témoigné de son engagement en faveur de la promotion du logement social en prêtant à des organismes publics qui en créeraient avec des fonds propres de l'ordre de 10%. Il résulte toutefois de l'application d'un tel taux que les opérations se révèlent très serrées d'un point de vue financier.

Il prend l'exemple de l'opération à la rue du Cendrier pour mettre en exergue que, malgré le caractère autoportant de l'immeuble, des surprises malheureuses peuvent surgir en cas de retours de taux d'intérêt. L'enveloppe afférente au capital, ou patrimoine, fonds propres de la fondation s'amenuisant, on s'expose à une multiplication des fonds étrangers et, conséquemment, à un risque accru de retours de taux d'intérêt. On s'est rendu compte qu'il s'avérait peu sain de poursuivre dans cette voie. Un accord n'a pas encore été trouvé avec le département des finances et du logement, lequel est régulièrement sollicité en vue de la perception de la dotation pour constituer les fonds propres, relativement à cette politique plus raisonnable de la part de la FVGLS. De plus, il relate les difficultés rencontrées durant le printemps en vue d'obtenir la dernière tranche pour constituer les fonds propres de l'opération Artamis, laquelle a commencé au début de l'année. Des fonds propres à hauteur de 6 000 000 de francs ont été versés jusqu'au mois de juin. Des engagements sont désormais pris pour un projet s'élevant à 40 000 000 de francs. Le droit de superficie n'ayant pas été signé en raison du différend relatif à son contenu, on doit chercher de l'argent de manière accessible et urgente pour honorer les factures mensuelles d'un montant avoisinant 2 000 000 de francs. En résumé, bénéficiaire d'une trésorerie un peu plus importante s'avère indispensable pour une gestion de la fondation qui soit saine à long terme, avec davantage de fonds propres pour chaque opération. Il signale en outre qu'il se révèle nécessaire de disposer d'un capital et de fonds propres suffisants afin de pouvoir faire face à d'éventuelles divergences susceptibles de se manifester. Or, les entreprises doivent nécessairement être payées.

En réponse à une question, M. Thomaidès confirme qu'il existe un cautionnement de l'Etat, mais que celui-ci est toutefois limité à une durée maximale de trente ans. Lors du montage financier avec la BCGe concernant le projet route de la Maladière, on avait prévu 10% de fonds propres. En raison du cautionnement de trente ans, la banque a demandé à la fondation un amortissement anticipé de dix ans, ce qui revient au final à investir 15% de fonds propres. On a opté pour

l'avenir en faveur de plans financiers classiques avec des fonds propres à hauteur de 20% à l'image de ce qui est pratiqué dans les banques. Il souligne à cet égard que la configuration a évolué. Contrairement aux premières opérations qui ont été conduites, la FVGLS n'est désormais plus l'unique maître de l'ouvrage, mais un partenaire parmi les autres. Celle-ci s'occupe de la partie HBM. La loi permet aujourd'hui de calculer une péréquation financière vis-à-vis des partenaires qui bâtissent en PPE. Une partie des coûts supplémentaires liés à la construction de logements de type HBM est ainsi couverte. Afin de parvenir à un accord concernant cette péréquation financière, il sied de disposer d'un instrument classique communément admis.

Un commissaire aimerait également qu'on lui confirme que la présentation de comptes séparés pour chaque projet de construction résulte de la volonté de la banque, et non pas de celle de la fondation.

M. Thomaidès explique que l'on adresse une demande de dotation qui correspondait jusqu'à présent généralement à 10% de fonds propres. Les fonds ainsi versés sur un compte spécifique par projet permettent de financer les études. Après obtention de l'autorisation de construire et le DDP signé, on peut actionner les crédits de construction. On ferme alors le compte pour en ouvrir un nouveau avec les crédits de construction accordés par la banque. Jusqu'à présent, il y avait effectivement pour chaque opération un compte spécifique. Un premier pour le démarrage avec les fonds propres puis un second compte à partir du moment où l'on a les crédits de construction.

Un commissaire revient sur la problématique du droit de superficie. Il demande si les fonds en provenance de la banque avaient été reçus avant que travaux ne soient entrepris.

M. Lehmann infirme cela. Il précise qu'il s'agit d'une pratique qui a très bien fonctionné pour les six derniers chantiers, en bonne intelligence avec le bailleur principal de la FVGLS, à savoir la Ville de Genève. Il regrette que les discussions relatives à la nouvelle forme du DDP, en dépit de l'intérêt qu'elles présentent pour la Ville, se déroulent concomitamment à un processus qui est d'ores et déjà pleinement engagé. Il s'agit de libérer l'argent afin de créer des conditions telles que la fondation ne se voie pas contrainte d'arrêter un chantier en cours. Il estime pour sa part que la position défendue par la FVGLS s'avère de surcroît plus favorable pour la Ville. Il dément par ailleurs les déclarations tendant à alléguer que la fondation dispose de ressources financières importantes. Aucune banque n'est prête à accepter que l'on utilise les fonds propres de certains de nos immeubles pour de nouvelles opérations. Le conseil de fondation n'entend pas assumer la responsabilité d'une orientation dans cette direction.

M. Ferrier précise que le bénéfice reporté, duquel ressortent les fonds propres, n'est pas de l'argent à proprement parler. Cela est en effet intégré dans

la pierre. Or, on ne saurait en aucun cas apporter des bouts d'immeubles à la banque en guise de fonds propres. Si l'on souhaite transformer cette pierre en liquidités pour faire des fonds propres sur un autre immeuble, il convient dès lors d'emprunter sur la pierre. De plus, dans la mesure où l'on verse un intérêt sur un autre immeuble sur lequel on a emprunté, il ne s'agit guère de fonds propres. Les banquiers prêtent si l'on présente des liquidités sur lesquelles on ne paie pas d'intérêts. Le plan financier permet éventuellement de dégager un certain rendement sur ces fonds propres. Il ne s'agit toutefois pas d'un objectif du point de vue de la fondation. Il mentionne à ce sujet la création d'un fonds de rénovation ainsi que d'un fonds d'acquisition au cas où l'on dégagerait un surplus. En qualité de membre du conseil de fondation, il est garant du bon fonctionnement de la FVGLS. Par conséquent, on ne peut pas faire fi de nombreux paramètres qui doivent être pris en considération. Même si la fondation s'efforce d'investir le moins de fonds propres possibles, il est nécessaire que cela fonctionne. Il insiste sur le fait que la demande adressée à la Ville visant l'augmentation des fonds propres procède d'un réel besoin. Il ajoute que l'on a engagé des projets sans disposer du financement à l'avance, mais avec la confiance que la dotation allait effectivement être versée au moment requis. Le mécanisme, qui a fonctionné pendant un certain temps, commence à montrer ses limites. La FVGLS peut en conséquence faire preuve de frilosité lorsqu'il s'agit de lancer de nouveaux projets.

M. Thomaidès explique que cela a fonctionné jusqu'à présent car on ne menait qu'un projet à la fois. Or, la configuration a évolué et la FVGLS conduit désormais plusieurs projets simultanément. La trésorerie diffère sensiblement de ce qu'elle était au départ. Si l'on a renoncé à la possibilité de bénéficier des versements par tranches de 5 000 000 de francs, c'est parce que cette modalité ne s'avérait guère nécessaire avec un seul projet. Au vu des montants actuellement en jeu et de la multiplication des projets concomitants, il convient d'adopter une nouvelle manière de procéder. L'expérience d'Artamis, qui n'est pas isolée, démontre que lorsque la fondation a émis une demande en temps voulu, la durée excessive du délai de traitement a entraîné des complications.

Un commissaire se demande si le problème soulevé par les services administratifs est bien celui qu'il convient d'identifier. En effet, il s'interroge sur les enjeux liés au droit de retour et il aimerait en conséquence savoir quelles conditions entourent le droit de retour contesté sur le droit de superficie.

M. Lehmann met en exergue la complexité du domaine, lequel requiert une expertise juridique. Cependant, il apparaît clairement que, à l'heure actuelle, les opérations conduites par la FVGLS prévoient un droit de retour, c'est-à-dire une indemnité si l'on souhaitait prolonger au-delà d'un siècle le pilotage d'un immeuble déterminé. Plus précisément, dans l'hypothèse où les autorités refuseraient cette possibilité de poursuivre, le Code civil prévoit le versement

d'une indemnité calculée selon la valeur du bien évaluée à un instant T. Une telle clause figure dans chaque droit de superficie concernant les opérations récentes. En l'état actuel, on refuse à la fondation la possibilité d'envisager une indemnité à terme. Concrètement, s'il n'y a pas d'indemnité prévue à terme, au bout de quatre-vingts années sur cent, on arrête toute rénovation et tout entretien de l'immeuble, cédant une ruine à celui qui le récupère. Il considère injuste d'obliger la fondation à entretenir jusqu'au terme tout en la privant de la possibilité de poursuivre éventuellement l'usufruit du bien en question. Partant, il juge qu'il relève de l'intérêt réciproque de la Ville et de la fondation de signer des droits de superficie prévoyant la possibilité d'une indemnisation à hauteur de la limite légale.

M. Thomaidis met l'accent sur les conséquences financières. Dans le cadre d'une opération en droit de superficie, il est d'usage que l'on parvienne à nantir la dette cinq ans avant l'échéance du droit de superficie. Si l'indemnité de retour n'est pas prévue, l'amortissement de la dette hypothécaire sera pris en compte sur une période beaucoup plus courte, vraisemblablement quatre-vingts ans. L'amortissement étant plus rapide, la charge financière augmente également. Les loyers sont au final plus élevés.

M. Ferrier précise qu'il convient d'opérer une distinction entre l'amortissement de l'emprunt, d'une part, et l'amortissement de l'immeuble, d'autre part. Il note en outre que la possibilité de réemprunter pour faire de l'entretien s'avère quasiment nulle.

Une commissaire demande si la fondation a, hormis Artamis, d'autres projets en cours que celle-ci freine à cause des conditions actuelles imposées par le département des finances et du logement.

M. Lehmann assure qu'il ne s'agit pas de dire qu'on ne peut pas faire face à de nouvelles opérations. En revanche, on peut affirmer que les opérations qui étaient prévues sont dans le pipeline mais qu'elles ne démarreront plus dorénavant sans signature préalable du droit de superficie. Il évoque ensuite la mission de la fondation qui consiste à acquérir des biens. Cela suppose aussi de disposer d'un certain capital, par exemple pour être en mesure de saisir une opportunité lors d'une vente aux enchères. A l'appui des prétentions de la FVGLS visant à disposer de davantage de fonds propres, il allègue du fait que, si la fondation avait soumis la meilleure offre à l'Eglise catholique pour la vente d'une parcelle, on serait présentement en train de payer. Il ajoute que les conditions de vente de cette parcelle ne satisfaisaient pas la fondation. Il rappelle en outre que la FVGLS doit verser à la fin de l'année la dernière tranche d'un remboursement contracté auprès de la Ville, pour un montant de 1 600 000 francs. Il pense que le fait d'avoir désormais le capital au sein de la fondation est de nature à lever toute une série de difficultés. S'il est favorable à une fondation création de la Ville de Genève, il la souhaite

libre de prendre ses décisions en totale indépendance et en les assumant auprès des autorités.

M. Ferrier souligne que l'on est engagé dans un projet sur les Vernets au sujet duquel on est en discussion assez avancée puisque l'on participe au concours d'investisseurs. Le montant du projet étant de l'ordre de 130 000 000 de francs, des fonds propres à hauteur de 20% correspondent à 26 000 000 de francs, ce qui dépasse largement la dotation. Eu égard à la volonté politique unanime de construire du logement social, il espère que cela ne posera pas de problème.

Un commissaire aimerait avoir des éclaircissements quant à la façon dont la fondation comptabilise les amortissements, en lien avec les critiques émises à ce propos par la Ville. Il souhaiterait également bénéficier de plus amples détails sur les engagements futurs de la fondation, en termes de projets et d'échéances. De plus, en lien avec le montant allégué de 2 000 000 de francs de décaissement mensuel pour le projet Artamis, il se demande quels sont les flux de fonds propres nécessaires au pilotage des projets en cours, étant entendu que cela détermine la nécessité ou non de procéder au versement. Il signale à cet égard que M<sup>me</sup> Salerno a argué du fait que la fondation disposait de 4 100 000 francs de liquidités au 31 décembre 2012 pour prétendre que celle-ci n'avait pas besoin d'argent. Par rapport au taux de fonds propres requis, il demande qu'on lui confirme que les fondations de l'Etat construisent aussi avec 20% de fonds propres.

M. Rivollet indique, s'agissant des amortissements comptables, que cette notion renvoie à un constat comptable de dépréciation d'un actif. Si la fondation disposait effectivement de fonds propres en quantité assez élevée, il convient de rappeler que la fondation a accumulé des bénéfices pendant de nombreuses années. Ces bénéfices correspondaient au produit du rendement des immeubles, mais avant amortissement comptable et avant constitution du fonds de rénovation. Il s'agissait d'un rendement des immeubles cumulés mais sans constat de la vétusté progressive du parc. Les fonds propres comptables qui apparaissaient n'étaient pas de son point de vue en corrélation avec ce qu'ils auraient dû être si l'on postule que les principales normes comptables prévoient que, concernant des immeubles d'exploitation, on se doit de comptabiliser progressivement un amortissement comptable. Il précise que les normes comptables n'imposent pas d'enregistrer un amortissement sur les immeubles de rendement. Il estime pour sa part qu'une fondation pour le logement implique nécessairement que l'on se réfère à des immeubles d'exploitation. Il s'agit en effet d'offrir des loyers à des prix raisonnables. Selon lui, les fonds propres accumulés au plan comptable n'étaient que la résultante de la non-comptabilisation d'amortissements comptables.

M. Thomaidès partage des données chiffrées concernant les trois opérations en cours. Il indique ainsi qu'Artamis compte 113 logements, Rieu-Mala-

gnou 35 et Jean-Louis-Prévoist 80 logements. D'ici la fin de l'année 2013, l'échéancier des paiements d'après les architectes devrait pour Artamis s'élever à 5 300 000 francs, 400 000 francs pour Rieu-Malagnou et 300 000 francs pour Jean-Louis-Prévoist. Cela représente un montant total de l'ordre de 6 000 000 de francs pour la fin de l'année. Au premier trimestre 2014, si les droits de superficie ne sont pas signés pour Artamis ou Rieu-Malagnou, on a 5 710 000 francs pour le premier et 1 200 000 francs pour le second, ainsi que 600 000 francs pour Jean-Louis-Prévoist. Idem au second trimestre et ainsi de suite. La somme de 6 900 000 francs sera donc très rapidement absorbée. A l'heure actuelle, les décaissements mensuels sont de l'ordre de 1 600 000 francs, en dehors des liquidités engagées pour des projets. Cela correspond exactement au montant que l'on avait prévu de rembourser à la Ville de Genève à la fin de l'année.

Un commissaire rappelle que le Conseil municipal a voté l'arrêté en 2006. Il avait été précisé que la somme serait libérée par tranches de 5 000 000 de francs. Il demande par conséquent si la fondation a reçu quatre tranches de 5 000 000 de francs chacune.

M. Lehmann répond par la négative. La somme de 13 100 000 francs a été versée depuis 2006, répartie en sept versements. Il assure néanmoins que la fondation a renoncé volontairement à cette manière de procéder.

Un commissaire demande que soit fournie à la commission une liste précise des dates et des montants des versements depuis 2006. Il revient sur les positions exprimées par M<sup>me</sup> Salerno concernant la FVGLS. Il demande s'il est exact que la fondation a emprunté 4 000 000 de francs à la Ville.

M. Lehmann répond par l'affirmative. Il précise que cette dette, dont le montant s'élève à 4 600 000 francs, a été contractée dans les années quatre-vingt.

Un commissaire demande en outre confirmation de l'organisation en petites cagnottes, d'une part, et du fait que la fondation n'a contracté que des prêts résiduels auprès de la Banque Alternative, d'autre part.

M. Lehmann indique que plusieurs institutions soutiennent la fondation dans la conduite de ses projets récents. Il signale que la Banque Alternative a financé la majeure partie du projet Sécheron, à hauteur de 30 000 000 de francs. Il mentionne l'existence d'un compte courant en bonne et due forme à la BCGe. Les autres comptes sont des comptes projets.

Un commissaire rapporte que M<sup>me</sup> Salerno a déclaré qu'il convient de prévenir les situations dans lesquelles la fondation sollicite de l'argent alors qu'elle dispose pourtant de fonds propres lui permettant de s'acquitter de ses créances, d'une part, et de permettre à la Ville d'être au plus près de ses besoins en termes de décaissement, d'autre part. Il interroge ainsi M. Lehmann quant à la capacité de la FVGLS de s'acquitter de ses créances sans souci du lendemain.

M. Thomaidès évoque un compte dépôt que la fondation avait à la BCGe sur lequel étaient déposés 500 000 francs en attendant le bouclage. Il informe que ce compte a servi pour verser la somme de 1 000 000 de francs au titre de la part de la fondation sur les investissements concernant les aménagements extérieurs à la Ville de Genève.

Un commissaire indique encore que M<sup>me</sup> Salerno a affirmé que le Conseil administratif a fermement décidé que le taux de 10% de fonds propres suffit à la fondation. Il se demande si cette dernière a été consultée et si elle partage cette vision. De plus, M<sup>me</sup> Salerno déclare ne pas souscrire au projet de délibération PRD-69, c'est-à-dire qu'elle s'oppose à la libération du solde qui est pourtant dû à la FVGLS. Elle ne voit en outre pas la raison qui justifierait de décaisser l'intégralité de la somme au profit de la fondation en l'absence de besoin spécifique lié à la réalisation d'un projet. Il oppose ce discours aux propos de M. Lehmann faisant état de difficultés à décaisser 2 000 000 de francs tous les mois. Il accuse en outre M<sup>me</sup> Salerno de mettre en cause la fiduciaire que M. Rivollet représente. Il aimerait que ce dernier lui clarifie sa position par rapport à la Ville de Genève.

M. Lehmann soutient ne pas avoir reçu de décision du Conseil administratif enjoignant la fondation à construire avec 10% de fonds propres. Il mentionne toutefois des avis et des recommandations émanant du Conseil administratif qui vont pour leur part dans ce sens.

Sur la question des différents comptes spécifiques, M. Ferrier signale que, au départ, quand on utilise des fonds propres, on les met sur un compte pour un projet, dans un souci de clarté et d'ordre dans la comptabilité. Cela permet de suivre tous les mouvements sur ce compte, qui concerne ce seul et unique projet. Par la suite, on a un crédit de construction, dont la banque tient les rênes. La signature de l'architecte est requise pour chaque dépense en vue de garantir la bonne affectation des fonds. L'argent sort de ce compte crédit de construction, spécifique à un projet.

M. Thomaidès ajoute que le premier compte sur lequel on verse la part de fonds propres attribuée au projet sert à démontrer à la banque que l'on a effectivement investi le montant de fonds propres prévu avant que le crédit de construction ne démarre. Il confirme que c'est la banque qui impose des comptes spécifiques pour chaque projet.

Un commissaire souhaite en outre savoir si la fondation discute déjà de l'avenir de son financement et entrepris des démarches dans la perspective de la fin de la dotation de 20 000 000 de francs, dont seuls 6 900 000 francs sont encore dus à la FVGLS. Elle aimerait par ailleurs entendre la position de la fondation relativement à la possibilité de disposer de la totalité d'un capital. En somme, il s'agit de savoir si la fondation préfère pouvoir décider librement de l'utilisation des fonds selon les projets.

M. Lehmann signale que, lorsque la question s'est posée par le passé, on se satisfaisait de l'ancien système. Cependant, les expériences récentes amènent à repenser totalement la conception. Il attire l'attention sur les difficultés de la fondation vis-à-vis de ses mandataires. Il dénonce cette situation inadmissible et appelle à ce que des solutions soient trouvées. La FVGLS doit pouvoir jouir d'une meilleure visibilité. Il interpelle les commissaires quant au fait que, concernant le projet Vernets, la fondation est engagée depuis l'automne précédent, moment où elle s'est inscrite au concours. Il se félicite que la FVGLS fasse partie du dernier groupe retenu pour éventuellement finalement construire les 300 logements sociaux. Si cette dernière avait soumis une demande pour un montant de 26 000 000 de francs au Conseil administratif, le temps nécessaire à la prise d'une telle décision est trop long par rapport au délai du concours, d'une durée de trois mois. En s'engageant pour une nouvelle dotation à l'avenir, le Conseil municipal offrirait davantage de latitude à la fondation pour œuvrer en faveur de la création de logements sociaux plus efficacement. Il met en exergue que les montants dans le domaine de l'immobilier excèdent facilement la dizaine de millions de francs.

M. Ferrier partage le fruit d'échanges avec la fondation de la Ville de Zurich, laquelle a d'emblée reçu une dotation complète. Cette dernière ne formule aucune demande supplémentaire parce qu'elle parvient à s'autofinancer.

La commissaire demande encore si les fondations appliquant un taux de 20% de fonds propres auxquelles il a été fait référence sont des fondations dans le cadre du logement ou non.

M. Lehmann répond qu'il s'agit de fondations spécialisées dans le logement social. Lorsque la question du taux a été soulevée par le département des finances et du logement, la FVGLS s'est renseignée auprès de ses collègues des fondations immobilières de droit public. Il s'est avéré qu'aucune d'entre elles n'est disposée à construire avec seulement 10% de fonds propres.

La commissaire fait part de son désappointement quant au fait que la délégation de la fondation n'a pas mentionné ce problème lors de sa précédente audition. Elle se demande si ce silence est motivé par des raisons particulières.

M. Lehmann déclare que la fondation n'est pas à l'origine du projet de délibération sous examen. Il informe que M. Thomaidès était encore la veille en train de négocier avec le département des finances et du logement. Il avoue que le silence est peut-être un peu volontaire.

Un commissaire explique que la problématique du taux de fonds propres dissimule la question de savoir si l'on préfère construire peu de logements à des loyers très bas ou davantage de logements à des loyers légèrement plus élevés, respectivement suivant un taux de 20% ou de 10%. Il souhaite par conséquent savoir qui prend la décision de recourir à un taux de 10% ou 20%.

M. Lehmann indique que le conseil de fondation a étudié la question à l'aune des implications à long terme pour la fondation et qu'il a tranché en faveur d'un taux de 20%, se fondant notamment sur l'avis unanime des institutions de nature semblable. En tant qu'administrateurs responsables, les membres actuels du conseil de fondation n'assument pas de nouvelles constructions avec un taux de 10% de fonds propres. Il met en évidence que les expériences récentes dans le domaine du logement à Genève invitent à faire preuve de prudence.

Le commissaire relève la contradiction entre l'affirmation de M<sup>me</sup> Salerno suivant laquelle le Conseil administratif a formellement décidé que le taux de 10% suffisait et les propos tenus par M. Lehmann au terme desquels la fondation ne se serait pas vu communiquer de décision formelle.

M. Ferrier signale que la fondation n'a pas a priori à recevoir de décision formelle du Conseil administratif. On conduit des projets, on construit, on présente des plans financiers à l'Office du logement, entité cantonale, lesquels doivent répondre à certaines exigences pour obtenir le financement du Canton. C'est précisément ce qui va permettre d'avoir un loyer bas. S'agissant de projets incluant des variantes écologiques qui augmentent les coûts, à l'image d'Artamis, la question s'est posée de savoir si les coûts y relatifs devaient être supportés par les locataires. Plus globalement, si l'on construit tout à 10% de fonds propres, on va au final avoir un patrimoine global de la fondation où les fonds propres vont s'amenuiser. Seule la BCGe finance à 10% de fonds propres, et celle-ci a déjà averti la fondation que l'augmentation des risques engendre fatalement une augmentation des taux de prêt, de laquelle découle une augmentation des plans financiers puis enfin une augmentation des loyers. De nombreux paramètres doivent être pris en compte et le taux de 20% de fonds propres s'impose pour avoir un immeuble offrant du logement social et autoportant, qui ne mette pas en péril la fondation.

Une commissaire signale qu'il lui semble que les débats ne se concentrent pas sur les aspects essentiels. D'après sa compréhension, le problème réside dans le retour sur les droits de superficie, indifféremment du taux de fonds propres. Elle craint que le Conseil administratif exerce une pression sur la fondation par ce biais et elle aimerait donc savoir les moyens dont dispose la commission pour empêcher la poursuite de ce chantage et replacer le conseil de fondation et le Conseil administratif sur un pied d'égalité dans le cadre des discussions.

M. Lehmann met l'accent sur le fait qu'il s'agit d'un problème de trésorerie, lequel revêt un caractère urgent. Soit on aborde le débat de manière constructive, comme cela a toujours été le cas de la FVGLS, soit on arrive à une situation destructrice, à savoir interrompre un chantier et arrêter l'emploi. Il attire l'attention sur le fait que, s'agissant d'une entité publique, les partenaires ne comprendraient pas. Il ne souhaite pas en arriver là et appelle de ses vœux que des solutions soient trouvées rapidement.

Un commissaire souhaite connaître le timing quand la fondation adresse une demande de fonds à la Ville. De plus, il lui semble que la Ville est disposée à verser les fonds, mais sous forme de prêt afin de facturer des intérêts à la fondation. Cela biaise complètement l'analyse et les explications de M<sup>me</sup> Salerno sur cette question.

M. Lehmann affirme qu'il a été procédé à certains versements dans un délai rapide de trois semaines tandis que cela a parfois pris plusieurs mois, étant entendu que la FVGLS anticipe ses demandes. Il déplore que des discussions viennent dans certains cas s'intercaler et subséquemment retarder le versement attendu par la fondation à une échéance précise. S'agissant des relations financières avec la Ville, il informe que la décision de rembourser le prêt de 4 500 000 francs à raison de trois tranches a été prise surtout dans l'objectif de se défaire d'une dette à intérêt de l'ordre de 3% qui courait depuis le milieu des années quatre-vingt. Il indique que la fondation s'est retrouvée à court de liquidités concernant le chantier rue de Carouge – Maladière. Dans ce contexte, la Ville est intervenue pour avancer de l'argent à la fondation. Un taux d'intérêt extrêmement bas a été appliqué.

M. Thomaidès souligne que, en ce qui a trait à l'opération rue de Carouge, la première chose qui avait été demandée à l'époque était un tirage sur la dotation puisque, n'étant pas propriétaires du terrain, on ne pouvait pas avoir un crédit de construction. Il s'agissait d'une vente clés en main. C'est la première fois où la question des 10% a été discutée. La Ville a donné les 10% sur la dotation, mais le restant sous la forme d'un emprunt.

M. Lehmann argue que, à la suite des événements liés à l'opération Maladière, des solutions ont été imaginées en vue de réagir rapidement en cas de paiements pendant une durée déterminée, avant un crédit relais. On a effectivement à cette époque créé des cédules sur les anciens immeubles à hauteur de quelques millions de francs. Pour des opérations tout à fait particulières, comme une opération clés en main par exemple, qui ne sont pas des opérations de fonds propres, cela permet de sortir des liquidités puis de débloquer un crédit hypothécaire normal pour rembourser les emprunts sur les loyers des locataires. Il met en lumière le caractère particulier du domaine de l'immobilier dont les interlocuteurs peinent à saisir les us et coutumes.

Un commissaire aimerait connaître les noms des personnes du département des finances et du logement qui sont les interlocuteurs de la FVGLS.

M. Lehmann rétorque que l'interlocuteur est la direction du département des finances et du logement, notamment en les personnes de M. Krebs depuis de nombreuses années et M<sup>me</sup> Bohler depuis son entrée en fonction.

## **Discussion et votes**

Le fait que les signataires du texte n'aient pas été formellement entendus avant l'audition de M<sup>me</sup> Salerno, le fait que les propos de la magistrate aient abondamment été cités lors de l'audition suivante et le fait qu'un commissaire se soit montré particulièrement virulent à son sujet provoque un long échange au sein de la commission. Une nouvelle audition de M<sup>me</sup> Salerno est demandée et refusée par 7 non (2 EàG, 1 DC, 2 LR, 2 MCG) contre 6 oui (2 UDC, 1 LR, 2 S, 1 Ve).

Un commissaire propose d'amender l'arrêté lui-même pour rectifier le montant, lequel s'élève désormais à 6 900 000 francs au lieu des 8 900 000 francs à l'époque de sa rédaction aux articles 1 et 2.

Le président met au vote ces deux articles ainsi modifiés. Ils sont acceptés par 10 oui (1 DC, 2 EàG, 1 Ve, 2 S, 2 MCG, 2 LR) contre 1 non (LR) et 2 abstentions (UDC).

Le président fait voter dans son ensemble le projet de délibération PRD-69 ainsi amendé. Il est adopté par 10 oui (1 DC, 2 EàG, 1 Ve, 2 S, 2 MCG, 2 LR) contre 1 non (LR) et 2 abstentions (UDC).

## *PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉ*

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif verse à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) le solde de la dotation de 20 millions de francs votée le 15 février 2006, à savoir 6 900 000 francs.

*Art. 2.* – 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 6 900 000 francs.

*Art. 3.* – 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.

*Documents transmis par M<sup>me</sup> Salerno:*

1. Extraits du *Mémorial* du 1<sup>er</sup> février et du 11 mars 1955 relatifs à la proposition du Conseil administratif en vue de l’approbation des statuts de la «Fondation pour la construction d’habitations à loyers modérés – Ville de Genève» (non annexés au présent rapport).
2. M-271 A, Rapport de la commission du logement chargée d’examiner la motion intitulée: «Pour une relance immédiate de la construction de logements en ville de Genève» (non annexé au présent rapport).
3. PR-377 A, Rapport de la commission du logement chargée d’examiner la proposition du Conseil administratif du 8 décembre 2004 en vue de l’ouverture d’un crédit de 20 000 000 de francs destiné à soutenir la construction de logements sociaux pour la Fondation HLM de la Ville de Genève, respectivement la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (non annexé au présent rapport).
4. Courrier du Contrôle financier à la commission des finances du 16 janvier 2009 (annexé).
5. Courrier de M<sup>me</sup> Salerno à la commission des finances du 21 octobre 2013 (annexé).
6. Réponse du département des finances et du logement (annexé).

Genève, le 16 janvier 2009  
AL/ma-013

Commission des finances  
Palais Eynard

---

A l'attention de :  
Monsieur Christian ZAUGG  
Président de la commission des  
Finances

Concerne : Examen par le Contrôle financier du rapport daté du 18 novembre 2008 concernant l'usage de la première tranche de Fr. 5'100'000.-- versée à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du Conseil municipal du 15 février 2006, le Contrôle financier a examiné le rapport daté du 18 novembre 2008 concernant l'usage de la première tranche de Fr. 5'100'000.- versée à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Les objectifs de l'examen ont été notamment de s'assurer que :

- les fonds versés par la Ville de Genève ont été intégralement utilisés conformément aux buts statutaires de la FVGLS
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation sont exactes en les confrontant avec les autorisations cantonales de construire et les plans financiers initiaux
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation concordent avec les informations fournies par les comptes annuels 2007 de la Fondation.

A la suite de notre examen du rapport sous revue, nous concluons que :

- les fonds versés par la ville de Genève ont été ou seront utilisés conformément aux buts statutaires de la FVGLS
- les informations contenues dans le rapport sont exactes en regard des autorisations cantonales de construire et les plans financiers initiaux
- les informations contenues dans le rapport du Conseil de fondation concordent avec les informations fournies par les comptes annuels 2007 de la Fondation.

Toutefois, nous formulons ci-après des remarques et recommandations concernant, en premier lieu le rapport et, en second lieu, les comptes annuels 2007.

*J.*

Le rapport qui nous a été soumis informe de l'utilisation des montants versés par la Ville pour un total de Fr. 5'100'000.-- alors que l'arrêté du Conseil municipal prévoit qu'un rapport est transmis dès que le total des versements atteint une tranche d'un montant total de Fr. 5'000'000.--. Nous recommandons que le Conseil de fondation respecte cette disposition.

Nous relevons que les montants versés par la Ville (Fr. 1'000'000.-- en 2006, Fr. 3'000'000.-- en 2007 et Fr. 1'100'000.-- en 2008) concernent des réalisations dont les travaux ont débuté en novembre ou décembre 2008 ou débiteront au printemps 2009. Nous recommandons que le rapport mentionne, par réalisation, la part effectivement utilisée du montant accordé par la Ville, à la date de l'établissement du rapport.

Les comptes annuels 2007 de la FVGLS comprennent des dépôts à terme figurant à l'actif du bilan pour un total de Fr. 4'465'000.--. Nous recommandons, que l'importance des montants versés par la Ville soit mieux ajustée aux besoins réels de la Fondation, ceci afin d'éviter une thésaurisation excessive de fonds au sein de la Fondation.

Nous relevons qu'une gratuité d'un montant de Fr. 45'750.-- relative à l'exonération du paiement des intérêts sur le capital de dotation versé, figurant dans les comptes 2007 de la Ville de Genève, n'a pas été comptabilisée par la Fondation.

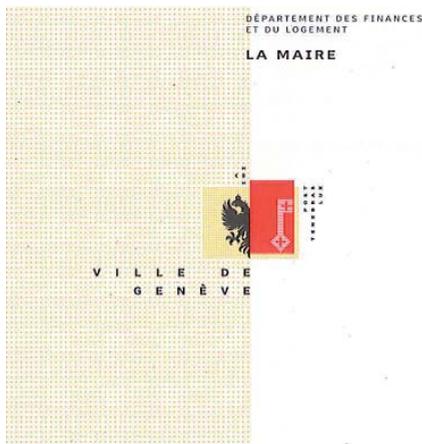
Nous restons à votre entière disposition pour une éventuelle audition par votre Commission au sujet du contenu de ce rapport.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

André Lévrier

Directeur

Copie : Conseil administratif  
Monsieur Jacques Moret, Directeur général de l'Administration municipale  
Monsieur Aimé Mariaux, Chef du service de la Comptabilité générale et du budget



Monsieur Jean-Charles Lathion,  
Président de la commission des finances

Genève, le 21 octobre 2013

#### **Dotation en Fonds propres de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)**

Monsieur le Président,

Le 11 mars 1955, le Conseil municipal approuve la création de la « Fondation municipale pour la construction d'habitations à loyers modérés Ville de Genève » proposée par le Conseil administratif le 1<sup>er</sup> février 1955 (Annexe 1). La motivation ayant présidé à cette décision est que la Ville de Genève délègue des constructions de logements par la mise à disposition, par vente, cession ou location, de terrains nécessaires à la construction d'immeubles. Le financement de ces réalisations doit s'effectuer par l'obtention de prêts hypothécaires, la Ville de Genève pouvant éventuellement accorder à la Fondation des prêts hypothécaires de second rang à des taux d'intérêts peu élevés.

Lors des débats qui ont précédé ce vote, le Maire d'alors, Monsieur Albert Dussoix, a précisé les motivations qui ont amené le Conseil administratif à déposer cette proposition de la manière suivante : «... le système que nous avons choisi, la Fondation, est à la fois plus souple et plus rapide. Lorsqu'elle aura construit, elle pourra obtenir immédiatement d'une institution spécialisée un prêt hypothécaire en premier rang, en offrant immédiatement en garantie l'immeuble édifié ; c'est une voie beaucoup plus rapide et commode que celle d'un emprunt important, dont d'ailleurs nous ne connaîtrions pas le montant. ».

En 1956, la Ville cède à la Fondation une parcelle sise à la rue des Vollandes. En 1957, une seconde parcelle est cédée rue Caroline et rue du Grand-Bureau. Enfin, en 1961, un immeuble sis rue Guye est également donné à la Fondation.

Dans les faits, depuis sa création les opérations de la Fondation sont alors gérées et financées par la Ville de Genève, tant et si bien que la Fondation se retrouve très endettée vis-à-vis de la Ville de Genève. En 1979, le Conseil de Fondation demande sa dissolution. Après de vives discussions, en 1980, des modifications statutaires donnant plus d'autonomie à la Fondation sont adoptées et la Ville de Genève redote la Fondation de 6 millions de francs complémentaires, par abandon de créance.

En 1985, la Ville de Genève rachète une parcelle rue de Montbrillant pour 4,25 millions de francs et octroie à la Fondation un droit de superficie avec versement de rentes et sans versement d'indemnité de droit de retour à l'échéance pour cette parcelle.

En 2004, le Conseil municipal adopte un nouveau statut à la Fondation, qui devient Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS, ci-après la Fondation).

Le 15 février 2006, le Conseil municipal vote, sur proposition du Conseil administratif donnant suite à la motion 271 (Annexe 2), une dotation de 20 mio de francs destinée à doter la Fondation de fonds propres pour ses nouvelles opérations (Annexe 3). Il est prévu que le Conseil administratif soit autorisé à libérer ces 20 mio de francs par tranches successives et au fur et à mesure des besoins de la Fondation.

L'intention ainsi manifestée par cette dotation est toujours que la Ville de Genève délègue à la Fondation des opérations de constructions de logement en lieu et place de les réaliser elle-même. Le but recherché par ce choix est de minimiser les fonds immobilisés en faisant appel à des capitaux étrangers, en l'occurrence des emprunts hypothécaires. Ainsi, à l'aide de ce crédit, la Ville de Genève a doté les trois nouvelles réalisations récemment achevées de la FVGLS à hauteur de 10% du montant de l'opération (Cendrier, Maladière et Foyer de Sécheron).

Bien que la délibération du 15 février 2006 prévoit le versement de 4 tranches de 5 mio de francs, la Fondation a effectué ses demandes de dotation de manière séquentielle, projet par projet. Le Conseil administratif a donné suite à ces demandes, au fur à et à mesure, par le versement de dotation en fonds propres, projet par projet. Le Contrôle financier a rendu un premier rapport après le versement de 5,1 mio de francs (Annexe 4) et s'apprête à en faire de même pour la seconde tranche, les comptes 2012 de la Fondation, récemment déposé devant le Conseil municipal, faisant état du franchissement du second seuil prévu à 10 mio de francs.

Le tableau ci-après présente les projets réalisés ou en cours avec les dotations déjà versées.

	Coût total opération	Dotation VdG
Rue du Cendrier	9,0 mio	1,0 mio
Rue de Carouge / Maladière	10,5 mio	1,1 mio
Foyer de Sécheron	30,0 mio	3,0 mio
Ecoquartier Jonction	40,0 mio	6,0 mio
Rieu Malagnou	11,0 mio	1,0 mio
Louis-Prévost I et II	18,0 mio	1,0 mio
<b>Total</b>	<b>118,5 mio</b>	<b>13,1 mio</b>
<b>Solde disponible en octobre 2013 sur le crédit de 20 mio</b>		<b>6,9 mio</b>

Les 3 opérations terminées à ce jour ont été dotées en fonds propres à hauteur de 10%. L'opération « Ecoquartier Jonction » en cours fait exception avec une dotation accordée à hauteur de 15% de l'estimation du coût total de l'opération.

Monsieur Claude Bagnoud, Directeur à la Banque cantonale de Genève, nous a confirmé d'une part que la Fondation est considérée comme étant un risque « Ville de Genève » lui permettant d'accéder à d'excellentes conditions de financement, d'autres part, que les apports de fonds propres demandés pour de nouvelles opérations peuvent s'envisager également sur du patrimoine existant peu ou pas gagé. Ce second point est confirmé également par les représentants de la Banque alternative que nous avons contactés. Pour cet établissement, si la Ville se porte caution, on peut sereinement envisager le 10%.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Sandrine Salerno



VILLE DE GENEVE DÉPARTEMENT DES FINANCES  
ET DU LOGEMENT

Commission des Finances

Date (jj,mm,aa) : 25.09.2013

Service : Direction du département des finances et du logement

Sujet : PRD-69 – Versement de la dotation à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)

**Question :** Un-e commissaire demande quelle a été la collaboration fournie par la DRH s'agissant des évaluations de fonction du personnel de la FVGLS ?

**Réponse :** La DRH a été sollicitée par la FVGLS pour des conseils relatifs à la classification des fonctions de 5 postes de la Fondation. Cette demande a été appuyée par la Co-Directrice du département des constructions et de l'aménagement, raison pour laquelle la DRH a accepté exceptionnellement de procéder à ces analyses. Les cahiers des charges correspondants ont été étudiés en janvier 2013 (temps passé pour cette tâche : 2 jours).

Selon les statuts de la Fondation, le traitement du personnel est fixé selon les barèmes en vigueur dans l'Administration municipale de la Ville de Genève.

Les postes suivants ont été analysés et le classement indiqué est celui résultant de l'analyse effectuée par la DRH :

- Secrétaire général-e - classe Q (de 110'496 à 187'327 francs sans le 13<sup>ème</sup> salaire) ;
- Secrétaire/aide-comptable - classe G (de 63'750 à 102'588 francs sans le 13<sup>ème</sup> salaire)
- Adjoint-e de direction technique - classe N (de 94'523 à 156'528 francs sans le 13<sup>ème</sup> salaire)
- Administrateur-trice comptabilité - classe O (de 97'815 à 167'040 francs sans le 13<sup>ème</sup> salaire)
- Employé-e administratif/ve secteur location - classe E (de 58'072 à 92'742 francs sans le 13<sup>ème</sup> salaire)

La DRH a proposé 2 modifications à la baisse et 1 à la hausse par rapport à la classification proposée par la Fondation initialement.