

# Ville de Genève PR-1454 A/PR-1477 A Conseil municipal

31 mars 2022

## Rapport de la commission des finances chargée d'examiner:

- la proposition du Conseil administratif du 24 mars 2021 en vue de l'approbation des comptes 2019 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (PR-1454);
- la proposition du Conseil administratif du 1<sup>er</sup> septembre 2021 en vue de l'approbation des comptes 2020 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (PR-1477).

## Rapport de M<sup>me</sup> Patricia Richard.

Ces propositions ont été renvoyées à la commission des finances respectivement les 27 avril et 5 octobre 2021. Elles ont été traitées, sous la présidence de M<sup>me</sup> Brigitte Studer, le 23 février 2022. Les notes de séance ont été prises par M. Xavier Stern, que la rapporteuse remercie pour leurs qualités.

*Note de la rapporteuse: les propositions PR-1454 et PR-1477 ayant été traitées ensemble, le rapport est le même à l'exception des projets de délibérations.*

### PROJET DE DÉLIBÉRATION PR-1454

#### 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 2019, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2019, l'annexe aux comptes 2019 et le rapport de l'organe de contrôle du 4 mars 2020 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION PR-1477*

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 2020, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2020, l'annexe aux comptes 2020 et le rapport de l'organe de contrôle du 31 mars 2021 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

**Séance du 23 février 2022**

*Audition de M. Philippe Fasel, directeur de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), et de M<sup>me</sup> Anne Moratti, présidente du conseil de la FVGLS*

M. Fasel indique qu'en juin 2020, M<sup>me</sup> Moratti a repris la présidence avec un changement de près de 80% des membres du conseil de fondation.

La Fondation a déjà été entendue dans le cadre de la proposition pour la gare des Eaux-Vives, et avait fait une présentation complète de la FVGLS à destination de la commission des finances, dans la mesure où celle-ci avait connu un renouvellement important suite aux dernières élections.

Il reviendra sur les principaux éléments chiffrés de 2019 et 2020 sur le même tableau, et sur quelques faits marquants.

Il souhaite également rappeler quelques éléments sur le travail de la FVGLS en matière d'attribution de logement et de mixité sociale, de sensibilité à la transition énergétique.

Le fonctionnement de la Fondation n'a pas changé.

Jusqu'au 31 décembre 2021, la stratégie était mise en œuvre par les codirecteurs. A partir du 1<sup>er</sup> janvier, M. Thomaidès a pris sa retraite et il a lui-même repris la direction générale de la Fondation avec l'appui d'une directrice adjointe qui s'occupe plus particulièrement des opérations.

Au niveau de la mise en œuvre, ils ont un pôle Support qui concerne l'administratif, le pôle Opérations, et trois commissions permanentes, à savoir la commission finances, la commission de location et la commission travaux/bâtiments. La commission finances est en charge des finances, du budget et des comptes annuels.

La commission de location s'occupe de la gestion locative, de l'attribution et du suivi, de la gestion administrative des demandeurs et des immeubles, de la surveillance des mandats de régie et de la gestion des litiges locataires et contentieux.

La commission travaux/bâtiments s'occupe principalement de la prospection, du pilotage des opérations, des rénovations, de la surveillance qualité des constructions, de l'application des normes et du suivi budgétaire des projets.

Au niveau du secrétariat, il est lui-même en charge de la direction, M<sup>me</sup> Bovay est directrice adjointe en charge des opérations.

Ils ont aussi une architecte, une secrétaire administrative, une secrétaire gestion location et un collaborateur qui s'occupe de l'IT et de la communication.

Ces collaborateurs représentent 4,5 équivalents temps plein (ETP).

Les comptes annuels de la FVGLS sont établis selon le modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) comme la Ville de Genève et ils sont soumis au contrôle ordinaire comme la Ville de Genève.

Le bénéfice comptable 2020 s'élève à 7,3 millions de francs, et 3,4 millions de francs pour 2019. L'écart est principalement dû à une réévaluation comptable suite à une expertise faite sur le périmètre de la Forêt, où la Fondation a fait l'acquisition en 2020 d'une maison dans laquelle se trouve le secrétariat, ainsi que dans le bâtiment adjacent qui est une ancienne ferme du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Au niveau du total du bilan, c'est 291 millions de francs pour 2020 et 268 millions de francs pour 2019. Pour les immobilisations du patrimoine financier (PF), ce qui explique l'écart entre les deux exercices, ce sont les investissements dans les opérations en cours.

Donc 283 millions de francs en 2020 et 258 millions de francs en 2019.

Les capitaux de tiers, donc les dettes, s'élèvent à 127 millions de francs en 2020 et 119 millions de francs en 2019. Pour les ratios de fonds propres par rapport au total du bilan, on voit que l'on est à 57% de fonds propres en 2020 et 55% en 2019.

Les investissements de l'exercice concernent soit ce qui a été investi dans des opérations en cours soit dans les acquisitions, et ils s'élèvent à 22 millions de francs en 2020 et 17 millions de francs en 2019.

Concernant les faits marquants des exercices, il y a eu en 2019 l'acquisition d'un immeuble à la rue Liotard 34. Cela représente 11 logements pour un montant de 7,5 millions de francs, et la mise en location de deux opérations sur des droits distincts et permanents de superficie (DDP) de la Ville de Genève, donc 47 logements à la rue Jean-Louis-Prévost 16 en habitations mixtes (HM), et en 2020, 16 logements en habitations bon marché (HBM) à Jean-Louis-Prévost 14.

C'est une même opération avec deux immeubles distincts. Celui des 47 logements seul, et les 16, c'est une barre avec deux tiers de propriétés par étages (PPE) portées par un opérateur privé sur un terrain privé, et une parcelle Ville de Genève adjacente qui abrite 16 logements en HBM sur un DDP Ville de Genève.

En 2020, la FVGLS a octroyé des gratuités Covid pour les surfaces commerciales pour un montant légèrement inférieur à 50 000 francs, sachant que les surfaces commerciales sont restreintes à la Fondation.

Les locaux d'activités sont en principe occupés par des équipements publics comme des crèches, l'école des parents ou d'autres acteurs.

Pour le financement, les fonds propres des projets sont constitués par des dotations de la Ville. Il y a eu à ce jour trois dotations.

Une première de 20 millions de francs en 2006 qui a été entièrement dépensée, une seconde de 35 millions de francs en 2014 qui est engagée à 100% dans des projets en cours sans être dépensée intégralement à ce jour, et le 8 septembre 2021, une nouvelle dotation à hauteur de 25 millions de francs a été votée par le Conseil municipal avec la proposition PR-1405, ce qui portera la dotation de la Ville de Genève pour les projets de la FVGLS à hauteur de 80 millions de francs.

Pour l'évolution des capitaux, soit le bilan de la Fondation, il s'élevait à 56 millions de francs en 2006, et 291 millions de francs en 2020, et avec les opérations prévues et en cours aujourd'hui, le montant total du bilan de la FVGLS s'élèvera à plus de 500 millions de francs en 2028.

De 2006 à 2028, le volume d'activités de la Fondation aura été multiplié par 10. Pour la dimension sociale, au 31 décembre 2020, la Fondation comptait 1457 demandeurs de logement, aujourd'hui ce nombre atteint 1780, donc on voit qu'avec la sortie de la pandémie, les gens ont repris le chemin des régies et ont recommencé à s'inscrire.

La fermeture de la réception des régies en 2020 a impliqué la perte d'un certain nombre de demandeurs. La Fondation a continué à avoir des inscrits via les inscriptions en ligne qui ont bien fonctionné, le volume de demandeurs perdus a été retrouvé.

Au 31 décembre 2020, il y avait 772 logements en location.

La commission de location a attribué 83 logements en 2019, soit 26 relocations et les 47 nouveaux logements de Jean-Louis-Prévoist, et 52 logements attribués en 2020, soit 36 relocations et 16 nouveaux logements. Le taux de rotation était en 2019 à 4% et à 5% en 2020.

Il montre ensuite un diagramme représentant la classification des 1457 logements en fonction de l'origine du revenu des demandeurs. 41% des demandeurs inscrits étaient salariés, 38% bénéficiaires de l'Hospice général, 4% de retraités et 17% bénéficiant d'autres prestations sociales, le Service de prestations complémentaires par exemple.

A la Fondation, il y a deux régimes de fixation de loyer, à savoir les loyers soumis au contrôle de l'Etat, les HM et les HBM. Il y a 362 HBM et 47 HM. Les loyers libres sont soumis au règlement de la Fondation et prévoient un loyer fixé en fonction du taux d'effort, entre 12 et 22% du revenu familial, et il y a également un contrôle du taux d'occupation.

Cela représente 363 logements avec un loyer minimum quelle que soit la taille du logement, qui s'élève à 300 francs par mois.

Deux régies gèrent leur parc immobilier.

C'est un appel d'offres sur invitation qui a eu lieu en 2019 et qui a été attribué aux régies Pilet&Renaud et Brolliet qui ont un mandat chacune pour une durée de quatre ans, avec un nouvel appel d'offres qui sera organisé en 2023.

M. Fasel montre ensuite un histogramme présentant le nombre de logements par tranche de loyer hors contrôle de l'Etat, donc le nombre de logements sous le régime du règlement.

Sur les 363, 17 logements qui ont un loyer à 300 francs, et qui vont retrouver pour chaque tranche de 200 francs le nombre de logements représentés ainsi que le pourcentage.

On voit que plus de 50% des locataires paient moins de 1000 francs par mois, quelle que soit la taille du logement.

Concernant l'attribution du logement, l'un des efforts principaux de la FVGLS aujourd'hui, excepté la gestion financière, est de savoir quels sont les critères dont on tient compte au moment des attributions.

Un effort majeur a été mis sur la mixité sociale avec des outils développés en interne. Il montre la vue d'un immeuble avec l'origine de revenu des locataires.

Cela permet d'avoir une vision rapide de l'immeuble, et on peut aller plus loin avec le montant du loyer, le nombre d'occupants, l'âge des enfants, etc. Cette réflexion est importante pour les typologies.

Les chambres des enfants font généralement entre 9 et 11 m<sup>2</sup> dans les opérations nouvelles, et dans le parc historique, il y a des immeubles des années 1950-1960 qui ont des chambres un peu plus grandes que les standards actuels.

Ils s'occupent également du diagnostic social de l'immeuble, à savoir la vie sociale de l'immeuble, à travers des contacts réguliers avec les concierges ou les associations d'habitants, et ils s'interrogent aussi sur l'intégration de l'immeuble dans le quartier avec des points de situation réguliers avec les îlotiers pour échanger avec eux sur les problématiques rencontrées au niveau du quartier. Ils s'inquiètent aussi de l'équilibre financier de l'immeuble.

Au moment des attributions, ils regardent aussi l'état locatif pour voir si l'état locatif actuel permet de supporter les charges. Ils ont plusieurs degrés d'alerte du vert au rouge, donc ils essaient toujours de rester dans le vert ou de ne pas s'en éloigner.

Au niveau des collaborations mises en place, ils travaillent avec Pro Infirmis pour les logements destinés à des personnes à mobilité réduite, avec Aux Six Logis, avec Astural, avec la Carte Blanche, et depuis quelques années avec le Collectif interculturel de médiation qui permet d'avoir un médiateur neutre qui prend en charge les conflits entre locataires quand ceux-ci adviennent.

Dans les critères d'attribution, ils disposent également pour chaque logement d'un plan propre et standardisé permettant d'avoir une vue de l'appartement au moment de l'attribution.

Dans l'aspect opérations futures et prospection, ils savent, parmi les demandeurs actuellement inscrits, quel pourcentage est éligible à quelle typologie. 40% sont éligibles pour des deux-pièces, 6% pour les trois-pièces, etc.

Lorsqu'il y a des opportunités d'investissement, cela permet de se poser la question si l'objet proposé ou qui sera construit est en adéquation avec les demandeurs et leur typologie familiale. Au niveau de la gestion a été mis en place un partenariat avec Signa-Terre qui met en place des pilotages sur le suivi énergétique et des calculs de consommation de gaz, d'électricité, d'eau chaude sanitaire, etc. Ils ont ce suivi pour chaque immeuble.

Ils ont également des propositions d'actions environnementales pour chaque immeuble proposées et discutées au niveau des instances de la Fondation. Suite au rapport établi fin 2021, une collaboration avec les Services industriels de Genève (SIG) a été initiée pour mettre en place et déployer sur l'ensemble du parc ces prochains mois un audit Eco-21 qui va prendre en considération la partie électricité et consommation électrique des parties communes des bâtiments, et parmi les propositions, il y a notamment le changement d'éclairage ou la mise en place de détecteurs de mouvements dans les parkings qui sont d'importants consommateurs d'électricité.

Ensuite sera mis en place un programme Eco-logement sur l'ensemble du parc. Il y a là deux volets. D'un côté, les SIG rendent visite aux locataires directement, font un diagnostic de leur logement et leur proposent des améliorations, notamment en installant des brise-jets pour consommer moins d'eau, et vont les sensibiliser à la consommation électrique en distribuant des ampoules à basse consommation.

Il y a également une sensibilisation à l'utilisation des ventilations, en expliquant à quel moment il est opportun d'aérer, etc. Et pour les nouvelles opérations, avec le programme Eco-logement, il y a également un programme d'assistance à maîtrise d'usage, où à l'entrée des nouveaux locataires, les SIG viennent expliquer, avec les nouvelles normes très haute performance énergétique (ci-après THPE), comment fonctionne un logement.

Il est nécessaire d'avoir un comportement différent dans les nouveaux logements par rapport aux logements historiques.

Ensuite, sera mis en place un programme éco-social plus orienté vers le propriétaire. C'est une sensibilisation à la sobriété énergétique. Pour l'ensemble des immeubles, ils vont également mettre en place des contrats d'optimisation énergétique quelle que soit la source de production de chaleur.

Ils vont également lancer un audit de consommation d'eau chaude sanitaire pour chercher des pistes d'économie à ce niveau.

Au niveau du parc immobilier dans son ensemble, ils ont un programme ambitieux de rénovation de deux ensembles historiques, avec comme objectif principal la création de nouveaux logements dans le cadre d'une surélévation, et la sobriété énergétique de ces deux immeubles qui ont l'indice de dépense de chaleur le plus mauvais.

Il y en a un qui est le dernier immeuble de la FVGLS qui fonctionne encore au chauffage à mazout, et l'objectif est de le rénover et de sortir du combustible mazout d'ici à 2030 au niveau des immeubles de la Fondation.

Concernant les projets de construction, il y en a un en cours aux Allières, c'est une allée de logements en HM, 66 logements pour un coût de 21 millions de francs. C'est un DDP Ville de Genève avec un label THPE, pour une mise en location fin 2023, début 2024. Il y a deux immeubles à la Forêt devant le siège de la Fondation. C'est le square Aimée-Rapin 14-16 qui consistera en deux allées de logements HM, donc 42 logements qui abriteront également, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, une crèche Ville de Genève de 84 places.

Ce sont des locaux spacieux et de grande qualité. Il y aura un parc public d'un côté et un square de l'autre, donc en termes de nature, il sera difficile de faire mieux. La mise en location est prévue pour l'été 2022.

Le coût est de 28 millions de francs, et c'est une propriété FVGLS avec un label THPE. Dans le même périmètre, il y a un DDP Ville de Genève. Ce sont deux allées en HM avec 35 logements. La construction est légèrement différée, donc la mise en location est prévue pour 2023. Le coût est de 14 millions de francs et c'est également en THPE.

Ensuite il y a le projet Quai Vernets. Ce sont 162 logements dans l'îlot A et 123 dans l'îlot B, le tout en HBM. La mise en location est prévue pour 2026-2027. Le coût de l'ouvrage est de 102 millions de francs.

C'est un DDP de l'Etat de Genève, et il y aura les labels Nature en ville, Minergie Eco et Site 2000 watts. Suite au recours, la Chambre administrative de la Cour de justice a rendu son jugement, et le recours a été débouté dans son intégralité.

Il y a un délai de recours pendant au Tribunal Fédéral jusqu'au 15 mars. Ils sont également arrivés au bout des négociations avec l'Etat de Genève, la FVGLS et les investisseurs devraient être en mesure de signer les DDP d'ici à fin mars, donc ce projet est en bonne voie.

Il poursuit sur les projets de construction et rappelle que Vernier 115 est un projet récemment évoqué au Conseil municipal, puisqu'une proposition a été déposée par la Ville pour le programme sportif, mais il y a également une partie qui concerne la FVGLS dans la mesure où la Ville, en tant que propriétaire, doit participer à la dépollution du terrain avant qu'il soit possible de commencer à construire.

C'est un projet de deux immeubles de logements en HM qui représentent 50 logements incluant des arcades qui abriteront la Maison du sport. La mise en location est prévue en deux étapes entre 2025 et 2026. Le coût est de 22 millions de francs, c'est un DDP Ville de Genève et ce sera du Minergie.

Ensuite il y a la gare des Eaux-Vives, pour laquelle la proposition a été votée. Les services de la Ville et les mandataires sont en train de travailler sur les appels d'offres. Le programme Ville démarrera en 2023.

150 logements en HM sont prévus qui abriteront des services municipaux, une crèche, l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD), la réception de la piscine et du mur de grimpe, et dans les étages inférieurs, il y a le programme Ville, piscine, les arcades commerciales, un mur de grimpe, donc c'est un gros projet. Le coût est de plus de 100 millions de francs pour la Ville, plus de 70 millions de francs pour la FVGLS, le tout en THPE.

Concernant le patrimoine de la Fondation, c'est 702 logements qui vont d'une pièce et demie à sept pièces. Ils sont partis de 17 immeubles qui représentaient 409 logements en 2006, et ils espèrent, à l'horizon 2026-2027, arriver à 1400 logements à peu près.

Le parc de la FVGLS est constitué de Liotard 34, Vollandes 24-26 qui sera rénové, Caroline 43-45 qui sera rénové et surélevé.

La surélévation a démarré courant janvier par les travaux dans les sous-sols. Il y a Guye 2-6 qui est un immeuble des années 1958-1960 qui a été complètement rénové dans les années 2010, Grand-Bureau 27-37 qui est également un immeuble historique datant des années 1960.

Cela fait partie des ambitions de rénovation de la Fondation avec l'introduction du chauffage à distance à Carouge d'ici à deux ans, et plus tard, un projet de rénovation de l'enveloppe. Cendrier 7 qui abrite une crèche et Carouge 108 sont des immeubles plus récents datant de 2009-2010.

Il y a également Anne-Torcapel qui date de 2010-2011, Montbrillant 76-82 qui date des années 1980 et qui abrite une crèche. 23-Août 9-15 fait partie de l'éco-quartier de la Jonction, dont ils vont corriger certains défauts de jeunesse.

Ensuite il y a Rieu, dont ils sont assez fiers. C'est un bel ensemble avec également deux allées HM aux mains de caisses de pension et une allée PPE.

Il y a les deux Jean-Louis-Prévost 14 et 16, l'un en HM et l'autre en HBM. Ils sont maintenant exploités depuis deux ans, et ils sont assez satisfaits des outils de mixité.

Le projet est intéressant car les arbres ont pu être préservés, tant au niveau de la partie forêt qui est derrière le 16 que de la partie arborée entre le collègue et le bâtiment du 14. Concernant les projets futurs, il y a le plan localisé de quartier (PLQ) Chandieu qui a été adopté en 2016. Ce sont environ 70 logements qui sont prévus.

A Louis-Favre, c'est un peu plus compliqué. Il y a des discussions avec le Conseil administratif et les coopératives des Grottes. Il y a également le PLQ Godefroy aux Eaux-Vives, à proximité des Allières et de la gare des Eaux-Vives. Il a été adopté en novembre 2020.

La Ville de Genève a une maîtrise foncière de quelques parcelles mais il y a beaucoup d'opérateurs privés, donc c'est quelque chose à développer à moyen terme.

A Fontaines-Saintes, c'est le périmètre de la FVGLS, et le PLQ est de retour à l'étude technique des services municipaux.

Il y a le PLQ de la Petite-Boissière où la Ville détient quelques droits à bâtir pour un total de 20 logements.

M<sup>me</sup> Moratti ajoute que dans les points importants par rapport à 2020, ils avaient commencé le processus lié à la retraite de M. Thomaidès en juin 2020.

Pour rappel, c'était le Conseil municipal qui avait demandé à la FVGLS de se professionnaliser.

Le conseil de fondation a engagé, et on voit à quel point c'est efficace d'avoir une équipe telle que celle qu'ils ont, que ce soit pour la gestion quotidienne, mais aussi tout ce qui est prospection, suivi des constructions, des acquisitions et rénovations.

A chaque nouvelle mise en location, ils essaient d'avoir à chaque fois quelques logements destinés à des personnes à la retraite, car on observe beaucoup de personnes qui n'avaient pas besoin d'un logement social auparavant en ont besoin une fois à la retraite.

Il y a également toujours certains logements réservés pour des personnes vivant avec un handicap.

Une commissaire demande s'ils ont l'impression qu'il est possible pour la Fondation d'avoir le même type de fonctionnement avec cette augmentation quantitative très importante, ou s'il sera nécessaire de faire des changements et des adaptations pour le suivi des locataires et les futures constructions.

M. Fasel explique que les réflexions faites au niveau de l'organisation du secrétariat par l'ancien conseil de fondation et poursuivies par l'actuel permettent et permettront d'absorber l'augmentation de logements dans la mesure où le volume n'est pas un problème.

Ce qui est très chronophage, c'est le travail de gérance qui est lui délégué à des régies.

Aujourd'hui, ils ont 11 millions d'états locatifs, et avec les Vernets et la gare des Eaux-Vives, ils seront à peu près à 15 millions, donc ils doivent se préparer à l'horizon 2026 à ouvrir le mandat à une régie supplémentaire.

Une commissaire demande s'ils envisagent de poursuivre des acquisitions.

M. Fasel explique qu'il y a une volonté forte, démarrée sous l'ancienne législation, de pousser la prospection et la politique d'acquisition. Cette volonté a été reprise par le nouveau conseil de fondation avec encore plus de volonté.

Un commissaire explique que l'on observe à Genève la nécessité de logement social au sens strict. Quand la Ville met 25 ou 30 millions de francs dans la FVGLS, il part du principe que ce doit être la priorité absolue. Toute la planète serait prête à bétonner la ville pour faire du HM en zone de développement, et il n'y a pas besoin de la FVGLS pour le faire. Mais quand il voit qu'ils se lancent dans un projet pour faire du logement à loyer libre il est très étonné. Il est prêt à accepter le HM, mais pour du loyer libre, il se demande pourquoi le contribuable de la Ville doit verser des sommes aussi conséquentes. C'est autant d'argent qui

ne va pas dans la réfection des bâtiments pour sauver la planète. On engage de l'argent, des ouvriers construisent et c'est autant de ressources qui ne permettent pas de faire l'effort nécessaire pour assainir les bâtiments. Donc il demande des explications là-dessus.

M. Fasel explique que la FVGLS ne fait que du HM LUP (logements d'utilité publique). Cela signifie que 100% des loyers sont contrôlés. Il n'y a pas d'ambiguïté à ce niveau. Il est d'accord sur le fait que n'importe qui fera du HM en zone de développement.

La particularité de la Fondation, et c'est là qu'est son intérêt, c'est qu'un investisseur institutionnel, une caisse de pension ou une assurance qui fera du HM le fera avec 100% de fonds propres. Donc elle va présenter un plan financier qui va donner un prix à la pièce d'environ 5300 francs pour le loyer.

Elle va avancer dans son processus, aura toujours 100% de fonds propres et les 5300 francs de prix à la pièce vont rester. L'avantage qu'a la Fondation, c'est que puisqu'ils empruntent 85% du financement, le taux réel auquel ils empruntent permet de faire baisser le montant du loyer, comme à Jean-Louis-Prévost 16, où il passe de 5350 à 3100 francs pour du HM LUP.

C'est moins cher que le HBM. Le HBM, avec 100% de fonds propres, c'est 4500 francs la pièce, 3500 francs à charge du locataire et 1000 francs à charge de l'Etat. L'Etat verse à la Fondation pour l'ensemble de son parc de logements 67 000 francs de subvention par année. C'est en faveur du HBM construit dans les années 2010-2011 quand les taux étaient à 3,2%. Tout le monde a bénéficié des taux d'intérêt, l'Etat comme les locataires.

La FVGLS n'en bénéficie dans la mesure où ils touchent toujours le même disponible quel que soit le taux d'intérêt.

Un commissaire rappelle que la Fondation avait eu un problème avec un membre du conseil de fondation, et demande comment cela a pu être réglé.

M. Fasel répond que M. Brunn est toujours un membre du conseil de fondation qui a pris acte des décisions tant de la justice que du Conseil municipal et s'y est plié avec intelligence. M. Brunn a mis un peu d'eau dans son vin, et il a été convenu d'un *modus operandi*. Il a intégré la commission location dans le courant de l'automne, puisque c'est sa présence en commission travaux qui posait problème dans la mesure où c'est elle qui suit le projet des Vernets où M. Brunn était membre d'une association recourante contre les autorisations de construire. Il participe à toutes les séances du conseil de fondation, et il est uniquement prié de sortir de la salle lorsque le projet des Vernets est abordé. Cette situation devrait perdurer jusqu'à la fin du délai de recours au Tribunal fédéral mi-mars si les recourants ne font pas recours contre la décision de la Chambre administrative, puis il pourra réintégrer complètement le conseil de fondation.

Un commissaire demande s'ils font l'état des lieux et le suivi, ou si cela incombe plutôt aux régies.

M. Fasel explique que la régie s'occupe de la gestion courante des immeubles, donc la facturation des loyers, le paiement des charges, la gestion des contrats d'entretien, des contentieux jusqu'à ce que le contentieux parte en procédure où c'est le secrétariat qui reprend la main avec un conseil juridique externe. La régie fait l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie avec la présence ou pas d'un membre du secrétariat, en fonction de l'historique des travaux de l'appartement.

Il a été récemment libéré un appartement où le locataire était en place depuis 1959, donc cela permettra de juger les besoins de travaux.

Un commissaire demande, puisqu'un seul immeuble est chauffé au mazout, à quoi sont chauffés les autres.

M. Fasel répond qu'il y a deux chaudières à gaz, une pompe à chaleur à Cendrier, et le reste sont au réseau de chauffage à distance (CAD).

Un commissaire demande s'il n'est pas question de se séparer du gaz.

M. Fasel explique qu'à Montbrillant, ils n'auront pas de solution CAD avant un certain temps, à la rue du Cendrier, c'est une pompe à chaleur, donc ils sont très bons en CO<sub>2</sub> et très mauvais en électricité, et à la rue des Vollandes, celui qui est au mazout sera passé au gaz en attendant une solution CAD, mais aux Eaux-Vives c'est compliqué. Ils travaillent avec les SIG sur ce sujet.

Un commissaire demande si leur argent est placé en attendant d'être dépensé.

M. Fasel répond par la négative. Ils dépensent tout leur argent puis redeviennent des dotations.

Un commissaire demande si le résultat de la votation sur les quatre ans de résidence va effectivement permettre aux résidents de trouver plus facilement un appartement subventionné.

M. Fasel explique que leur parc à loyer libre n'a pas cette obligation de quatre ans de résidence sur le territoire. La commission est bien entendu attentive, au moment de l'attribution, de la date d'arrivée à Genève, c'est une donnée qui figure sur le dossier du locataire, les membres de la commission location sont attentifs historiquement à cette donnée.

Un commissaire demande des précisions sur le fait qu'on ne puisse pas végétaliser un toit qui a des panneaux solaires.

M. Fasel répond que le bâtiment existant est une ventilation naturelle, donc il est nécessaire de reprendre les ventilations naturelles sur le toit de la surélévation. Et la surélévation, du fait qu'elle existe pour elle-même, doit répondre aux

normes actuelles; ils ont des doubles flux pour elle, donc des blocs de double flux sur le toit de la surélévation. Donc les récupérations de ventilation naturelle en plus des nouvelles techniques et des panneaux, ce n'est pas compatible.

Une commissaire demande si tous les immeubles ont des concierges et s'ils sont en lien avec la Fondation ou les régies, et s'ils jouent un rôle pour favoriser les liens à l'intérieur des immeubles.

M. Fasel explique que c'est une volonté des précédents conseils de fondation. Les concierges sont employés par la Fondation, et lorsque le lieu le permet, les concierges vivent dans l'immeuble, ou du moins dans le périmètre. Tous les immeubles de la Fondation ont un concierge, excepté celui à la rue Liotard, où il n'y a pas un volume de travail suffisant pour avoir un concierge qui vit sur place.

Un commissaire demande quelle est le rapport entre les labels THPE et Minergie.

M. Fasel répond qu'il lui répondra par écrit si la demande lui en est faite, car ce sont deux choses différentes. HPE et THPE sont des dispositions légales alors que Minergie est un label privé qui correspond à peu près à HPE. La plupart des nouvelles constructions sont THPE.

Un commissaire rappelle qu'à l'occasion du vote de la dotation de 25 millions de francs, il a précisément demandé que figure dans les statuts de la FVGLS qu'ils soient à 100% HM LUP, mais la majorité de gauche n'a pas accepté.

M. Fasel répond qu'il est parfaitement d'accord sur le fond, et explique qu'ils ont eu une discussion avec l'Etat à ce sujet, et la FVGLS, même dans son parc historique qui n'a pas le label LUP, équivaut à du LUP car ils contrôlent le taux d'occupation et c'est aux mains d'une entité publique.

Un commissaire demande s'il y a une liste commune d'inscriptions pour la Gérance immobilière municipale (GIM) et les Fondations immobilières de droit public (FIDP), et si cela aurait du sens que la FVGLS soit intégrée à cette liste commune, ou dans le cas inverse, quels sont les avantages d'être dans un système parallèle.

M. Fasel répond que la FVGLS utilise le même formulaire que la GIM et les FIDP. Le demandeur connaît donc la documentation qui a été uniformisée. Ils ont fait un comparatif avec les FIDP et la GIM. Aujourd'hui, 40% de leurs demandeurs sont inscrits aux FIDP et 58% à la GIM.

Un commissaire demande s'ils ont un programme équivalent à ce quorum de priorisation des dossiers.

M. Fasel répond par la négative et précise qu'ils ont développé un outil propre permettant de gérer les demandeurs de logements, le parc immobilier, l'outil de mixité, et ils peuvent également procéder aux calculs de loyers.

### *Discussion et votes*

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois indique que son groupe approuve ces deux rapports d'activité et considère que la FVGLS travaille bien et doit poursuivre ce travail dans la même direction.

Un commissaire du Parti socialiste indique que son groupe est satisfait du travail de la FVGLS, et est très content de leur politique de mixité et de leur manière de gérer leurs fonds. Donc ils voteront ces comptes avec plaisir.

Une commissaire des Vert-e-s indique que les Vert-e-s saluent le travail de la FVGLS, sa bonne gestion et met en avant le fait qu'ils ont le souci de la durabilité et de l'élément écologique dans leurs constructions et les alentours de leurs immeubles.

Une commissaire du Parti libéral-radical indique que son groupe va voter ces rapports d'activités, voyant que la FVGLS fait son travail d'année en année, construit des logements, crée une mixité sociale. Le Parti libéral-radical a toujours approuvé ces rapports d'activités et sera content de le faire ce soir.

Un commissaire du parti Le Centre indique que son groupe soutient ces comptes 2019 et 2020 en remerciant les collaborateurs de la FVGLS.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre indique que son groupe approuve ces comptes et la bonne gestion de cette fondation avec deux bémols. Si l'on lit le rapport 2020, on voit que la FVGLS souhaite développer son activité en dehors de la Commune de Genève, ce qui n'est pas souhaitable puisque cette fondation est financée par les habitants de la Ville, donc l'Union démocratique du centre ne voit pas pourquoi son activité devrait déborder de la commune. Et à tout prendre, l'Union démocratique du centre préférerait que les entreprises de la construction et les moyens financiers de la Ville aillent à l'entretien des immeubles existants pour lutter contre le réchauffement climatique plutôt que pour construire de nouveaux logements.

La présidente, d'Ensemble à gauche, indique que son groupe approuve ces deux délibérations, l'approche par rapport au suivi de la mixité est intéressante, et de voir tous les éléments dont il est tenu compte ainsi que la méthode développée. Elle a également apprécié la réflexion au niveau écologique sur la manière d'améliorer les espaces partagés autour des immeubles par rapport à l'énergie et à la végétalisation et sur comment favoriser le lien social très concrètement, que ce soit par l'aménagement d'espaces de rencontre, par la médiation, ou par la présence des concierges. Elle reste sceptique sur la question des HM, et ne souhaiterait pas que la FVGLS ne réalise que cette catégorie de logements, même si ce sont des HM LUP, mais cela n'entrave pas le fait d'accepter ces propositions.

*Votes*

La proposition PR-1454 est acceptée à l'unanimité.

La proposition PR-1477 est acceptée à l'unanimité.