

11 juillet 2018

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 novembre 2009 en vue de l'approbation des comptes 2008 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 19 janvier 2010. Elle a été traitée sous la présidence de M^{me} Frédérique Perler-Isaaz les 9 mars et 13 avril 2010. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Sandrine Vuilleumier, que la rapporteuse remercie pour leur qualité.

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 13 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,

arrête:

Article unique. – Approuve le rapport annuel d'activité 2008, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2008, l'annexe aux comptes 2008 et le rapport de l'organe de contrôle du 18 juin 2009 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 9 mars 2010

Audition de MM. Ferrier et Lehmann, représentants du conseil de fondation

M. Ferrier indique qu'il est le président de la commission des finances de la Fondation.

Il note que les comptes de la Fondation sont sains et que cette dernière est bénéficiaire.

Le bénéfice sur le fonctionnement des immeubles anciens est de 1 700 000 francs, et après investissement, le résultat net est de 1 575 000 francs.

Il existe une seconde activité relative à la création de nouveaux logements sociaux (Sécheron, Cendrier, Maladière, un projet pour lequel Implenia est maître d'ouvrage).

Par le passé, l'endettement était très modeste par rapport à la valeur de l'immobilier et la gestion était sans risque.

A présent, il faut prévoir 10% de fonds propres et 90% d'emprunts pour les nouvelles constructions, ce qui augmente le montant global des emprunts et accroît quelque peu les risques. Les 10% de fonds propres sont financés par la dotation.

En 2008, 3 millions de francs ont été investis pour Sécheron, 1 million de francs pour la rue du Cendrier et 1 100 000 francs pour la Maladière, soit 5 100 000 francs au total.

La régie Brolliet s'occupe du suivi financier des immeubles sur le conseil de M. Krebs, ce qui améliore d'autant plus le contrôle de la situation, au vu du nombre de constructions en cours.

La Fondation a un fort potentiel pour construire du logement social grâce aux loyers encaissés.

Un commissaire demande qui est en charge de l'attribution des logements, comment les loyers sont fixés, et s'il existe un lien avec le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM).

Le règlement n'a pas évolué depuis la dernière audition, c'est une commission, composée de quatre membres de la Fondation, qui gère l'attribution des logements. Il est question de 400 logements avec une rotation de 20 à 30 logements par année, des pondérations ont été définies en 2009 pour les cas urgents, afin d'avoir des critères plus objectifs, bien qu'il soit difficile de faire le tri entre les urgences.

Le règlement n'a pas changé non plus pour le loyer, il est fixé à 15% des revenus, 13% pour les bénéficiaires de l'assurance-vieillesse et survivants (AVS).

Le plancher est de 300 francs pour les apprentis et les indépendants.

La GIM est venue leur exposer son nouveau règlement en 2009 et la Fondation a décidé d'attendre avant d'appliquer cette nouvelle réglementation.

La Fondation attend le premier bilan de la GIM sur ce règlement, afin de voir s'il est fonctionnel, toutes les nouvelles constructions sont au régime habitations à bon marché (HBM), ce qui est une bonne chose pour réduire les loyers.

Il avait été décidé dans un premier temps de ne pas les louer aux pendulaires, mais au vu du nombre de places libres, il a été décidé d'abandonner cette règle.

Le conseil de fondation a en revanche décidé de rendre attentifs les utilisateurs extérieurs au fait que les baux pouvaient être résiliés très rapidement. A Montbrillant, ce sont surtout des personnes du Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés (HCR) qui bénéficient de ces places.

La Fondation favorise le logement social et elle doit faire en sorte que l'argent rentre pour assurer son but principal.

Un secrétaire général a été engagé le 1^{er} février 2010, il occupe un bureau à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA).

La Fondation investit beaucoup d'argent dans les rénovations, notamment afin d'atteindre les standards Minergie.

L'argent dégagé doit servir à construire de nouveaux logements. Il s'agissait jusqu'à maintenant de gérer 400 logements, soit une masse critique qui ne permettait pas d'engager du personnel. Il était rationnel de confier la tâche à des professionnels du logement.

Le rôle de la Fondation se limite à l'attribution d'un certain nombre de logements, puisque l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) prendra en charge une large part du travail, à l'heure actuelle, sur les logements existants, la totalité du travail étant fournie par la régie.

Il y aura 93 logements à Sécheron, 26 logements à la rue du Cendrier et 43 logements à la Maladière, soit 160 logements supplémentaires.

Le projet Artamis vient de voir un lauréat nommé et la Fondation va construire 100 logements sur ce site, d'autres projets sont en vue et discutés avec la Ville de Genève. Une convention, signée en 2009, a permis un rapprochement entre la Ville de Genève et la Fondation, portant sur la réalisation des projets du service d'architecture de la Ville.

Une commissaire remarque que l'intérêt du capital est imputé à la Ville et non sur les comptes de la Fondation et qu'il faudrait modifier le règlement.

M. Ferrier indique que l'arrêté prévoit une dotation qui, par sa nature, exclut les intérêts; il spécifie aussi que le Conseil administratif peut renoncer à percevoir des intérêts, cet arrêté est contradictoire dans sa terminologie, les réviseurs de la Fondation ayant déclaré qu'il est exclu que des intérêts courent sur des fonds propres puisqu'il n'est pas possible de présenter des plans financiers avec des capitaux grevés d'intérêts.

Les honoraires de gestion correspondent à l'activité de la régie.

Les personnes doivent toujours s'inscrire auprès de la régie Brolliet pour obtenir un logement de la Fondation.

Une commission ad hoc reçoit systématiquement toutes les personnes, ce qui est relativement rare au sein des régies, le taux de perte est ainsi très faible.

Le représentant de la régie, en accord avec le président de la commission des travaux, prend les décisions en ce qui concerne les travaux et les modalités d'attribution de ceux-ci. M. Lehmann indique qu'ils en rendent compte ensuite; il précise que, pour avoir des décisions rapides, ils n'attendent pas d'une cession à l'autre, et que le montant est limité à 5000 francs.

M. Ferrier signale qu'il y a un contrat-cadre qui fixe les conditions des mandats spécifiques, mais qu'il n'y en a toutefois pas encore eu pour le moment.

Un commissaire demande quels sont les niveaux des loyers par rapport à ceux de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

M. Lehmann répond que la comparaison est difficile à établir, puisque le règlement de la Fondation parle de pourcentage de revenus alors que, dans le système LGL, le taux d'effort est défini par rapport à un loyer existant.

M. Ferrier ajoute que ce sont deux régimes très différents: à Montbrillant, le loyer à la pièce s'élève à 3382 francs, alors que selon le régime des 15% des revenus, la moyenne est de 2500 francs, soit largement en dessous.

Un commissaire demande des explications à propos de travaux de rénovation en cours qui importunent beaucoup les locataires.

M. Lehmann répond que la Fondation a des échos de manière régulière. Les locataires ont un point de relais autre que les architectes et le concierge centralise toutes les doléances. Des appartements ont été laissés vacants pour que les gens puissent avoir des cuisines et des salles de bains. Il n'est jamais aisé d'effectuer des travaux de rénovation avec les habitants à l'intérieur des murs, mais il rappelle qu'en compensation de ces désagréments, les locataires ne subiront pas de hausse de loyer.

Séance du 13 avril 2010

La présidente rappelle que la commission avait souhaité voter cette proposition lorsque les réponses seraient parvenues.

Les commissaires sont satisfaits des réponses fournies.

Un commissaire propose de faire une recommandation afin que le Conseil administratif suive l'une ou l'autre des recommandations. Il ajoute que ces

chiffres doivent à l'évidence apparaître à la Ville et à la Fondation et que la logique est comptable.

La présidente en conclut que la recommandation consiste à demander que le Conseil administratif exige désormais que la Fondation fasse figurer le montant de ces intérêts dans ses comptes, suite à la recommandation de M. Lévrier, faite dans son rapport du 25 mars 2009.

Les socialistes voteront cette recommandation. Ils sont satisfaits des comptes de la Fondation, mais ils souhaitent aussi faire voter une recommandation relative aux parkings de la Fondation dont la location devra être réservée aux seuls communiens de la Ville de Genève et plus à des pendulaires, même s'ils comprennent l'aspect financier de la chose.

Le groupe A gauche toute! votera ces comptes, mais estime que la Fondation est le pôle contraire de la Fondetec, qui vit dans un certain confort (locaux, moyens), et qu'il faudra bien à terme que cette fondation vole un peu plus de ses propres ailes.

Votes

La présidente soumet au vote la recommandation de la commission des finances relative à l'inscription des intérêts dans les comptes de la Fondation.

La recommandation est acceptée à l'unanimité des membres présents.

La présidente soumet au vote la recommandation de la commission des finances relative à la location des parkings de la Fondation.

La recommandation est acceptée à l'unanimité des membres présents.

La présidente soumet au vote la proposition PR-758, y compris les pièces jointes.

La proposition est acceptée à l'unanimité des membres présents.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre i), de la loi sur l'administration des communes du 13 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. – Approuve le rapport annuel d'activité 2008, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2008, l'annexe aux comptes 2008 et le rapport de l'organe de contrôle du 18 juin 2009 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

RECOMMANDATIONS

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif:

- l'inscription des intérêts dans les comptes de la Fondation;
- la location des parkings de la Fondation devra être réservée aux seuls communi-
niers de la Ville de Genève.