Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1252 A

8 janvier 2018

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 30 août 2017 en vue de l'approbation des comptes 2016 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Rapport de Mme Maria Vittoria Romano.

L'objet a été renvoyé à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 26 septembre 2017. Il a été traité par la commission le 7 novembre 2017 sous la présidence de M. Simon Brandt. La rapporteuse remercie chaleureusement Mme Shadya Ghemati pour l'excellente qualité de ses notes de séance.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 2016, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2016, l'annexe aux comptes 2016 et le rapport de l'organe de contrôle du 24 mars 2017 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 7 novembre 2017

Audition de M. Daniel Sormanni, président, de Mme Anne Moratti, vice-présidente et de MM. Miltos Thomaides, codirecteur responsable des opérations, et Philippe Fasel, codirecteur responsable administratif et financier de la FVGLS

Organisation

M. Fasel distribue la brochure du Rapport d'activité 2016 aux commissaires et détaille l'organisation du conseil de fondation. Le conseil de fondation définit

la stratégie avec les codirecteurs, M. Thomaides et lui-même. La mise en œuvre est assurée par deux pôles distincts, mais complémentaires au niveau de la fondation. Il y a un pôle support, qui est composé d'une secrétaire administrative et d'une secrétaire gestion et locations, avec l'appui d'un informaticien. Il y a également un pôle opérations, qui est composé de deux architectes projets. Au niveau des instances, il y a une commission des finances qui chapeaute le pôle support, et il y a une commission des locations, une commission des travaux et des bâtiments, avec à sa charge la prospection et le pilotage des opérations et la surveillance de la qualité des constructions. M. Fasel présente ensuite les projets en cours dont les détails figurent également dans le rapport distribué.

Bilan

M. Fasel explique qu'à la fin de 2016, la FVGLS possédait plus de 662 logements répartis dans 29 allées et qu'à l'horizon 2022 elle sera propriétaire de 1520 logements. La surface aura triplé en dix ans. Les échéances fixes sont préférées aux échéances variables. Le long terme est privilégié. Les Rentes Genevoises sont partenaires et les solutions genevoises sont privilégiées. En ce qui concerne les comptes, ils présentent un bénéfice de 1 817 062 francs, supérieur aux prévisions budgétaires. Le produit des loyers est conforme aux prévisions budgétaires. Les charges d'exploitation sont inférieures à celles qui avaient été prévues et le renforcement du secrétariat a été déployé sur l'exercice 2017. Enfin, le bilan montre une augmentation sensible des liquidités; les montants de dotation ont été versés à fin 2016. L'actif immobilisé a augmenté avec les constructions en cours. Les fonds de rénovation réglementaires sont composés des réserves d'entretien imposées par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Au niveau du passif, il n'y a pas de gros postes, sauf l'augmentation des crédits de construction. Il y a environ 40 millions de fonds propres pour 95 millions de capitaux étrangers.

Questions des commissaires

Un commissaire dit que la fondation existe depuis quelques dizaines d'années et s'inquiète de l'arrivée à terme de certains droits de superficie. Il demande comment c'est anticipé et s'il y a quelque chose de prévu contractuellement. M. Thomaides répond que les immeubles les plus anciens sont hors de contrôle de l'Etat. Les plus anciens droits de superficie datent des années 1980, ce sont ceux des immeubles de Montbrillant. M. Fasel précise que Montbrillant c'est 1998 pour une durée de nonante-neuf ans. Ceux de l'avenue de France et de la rue du Cendrier sont aussi de nonante-neuf ans. Pour Artamis, les DDP sont de cent ans.

Le même commissaire demande si la fondation est propriétaire des immeubles dont les droits sont arrivés à terme avant et combien ils sont. M. Thomaides

répond qu'il y a 351 logements répartis sur quatre immeubles dont la fondation est propriétaire.

Une commissaire a une question par rapport aux portions de fonds propres. Ce pourcentage est en train de décroître et elle veut connaître la stratégie pour ne pas tomber trop bas et avoir un équilibre. M. Thomaides répond qu'il faut avoir des plans de financement classiques avec 20% de fonds propres. Le Conseil administratif a une politique de 15% et c'est ce qui leur est accordé. La FVLGS considère que ce n'est pas assez. Ils essayent de compléter le 5% afin d'être à 20%. Un autre commissaire aimerait une clarification à ce sujet. Il ne comprend pas pourquoi, vu les taux d'intérêts bas, ils veulent plus de fonds propres. M. Thomaides répond qu'avec les taux hypothécaires très bas, il n'y a pas de subvention de l'OCLPF. En ayant plus de fonds propres, on peut augmenter le rendement net. Le même commissaire demande si ce n'est pas le moment d'emprunter quand on a moins de fonds propres et que les taux sont bas. Ne faudrait-il pas avoir des fonds propres quand les taux sont élevés?

M. Sormanni ajoute qu'il faut réserver l'avenir. Les taux hypothécaires étant très bas, ils ne peuvent qu'augmenter. Et il faut s'assurer de pouvoir tourner sans devoir demander une subvention à la Ville de Genève. Il dit qu'ils se sont battus avec le Conseil administratif qui voulait qu'ils construisent avec 10% de fonds propres, ce qui est déraisonnable. Ne serait-ce que parce qu'il faut pouvoir entretenir aussi. L'objectif est de pouvoir construire avec 20% de fonds propres car cela pérennise les immeubles et leur rendement. Il faut veiller et assurer sur la longueur. Tout est surveillé de très près, une analyse est faite tous les quatre mois.

Un commissaire a une question sur le DDP et sa valorisation. Il énumère cette chaîne d'actions: lorsqu'ils obtiennent un DDP, ils construisent dessus, ils n'ont pas forcément les fonds et demandent un emprunt à une banque. M. Thomaides corrige: ils demandent un crédit de construction, qui après est consolidé en hypothèque.

Le même commissaire veut comprendre comment ça se passe sur le plan juridique et fait une supposition. Le terrain est propriété de la Ville; la FVGLS paye une rente. Si elle fait faillite, qu'est-ce qui se passe avec l'immeuble et avec le terrain? Les auditionné-e-s expliquent que la banque devient propriétaire de l'immeuble, il y a cependant des clauses dans les contrats de DDP en cas de changements de propriétaires, mais cela n'inclut pas les faillites. Un commissaire précise qu'une fondation ne peut pas tomber en faillite. C'est un patrimoine dédié à une cause, pas une personne morale.

Un commissaire a une question concernant le tableau qui donne les ancienetés de demandes. Il veut savoir ce qui se passe au-delà de trois ans. Il suppose qu'on a déjà répondu favorablement. M. Fasel répond que les demandeurs

doivent renouveler leur demande tous les six mois et il y a des gens qui ne renouvellent pas. Certains ne se désinscrivent pas. Il n'y a pas de vacants.

Une commissaire a des questions par rapport aux chiffres concernant les charges des immeubles. Elle demande quelle est la raison de la baisse. M. Fasel précise que l'entretien des immeubles a augmenté entre 2015 et 2016 de plus de 200 000 francs et l'exercice 2016 était un peu particulier car il y a eu l'entrée en exploitation d'Artamis. Les locataires venaient juste d'entrer et il n'y avait pas une visibilité parfaite. Les prévisions sont faites sur les connaissances du passé. Au final, cela a coûté un peu moins cher. Divers paramètres entrent en ligne de compte. Ils sont également dépendants des rénovations des appartements, et travaillent sur la base de statistiques. Aussi, certaines années, les coûts sont plus élevés que d'autres. Il donne l'exemple des conciergeries où il y a des variations qu'il explique comme suit: certains contrats n'ont pas été renouvelés, car les concierges prenaient leur retraite et les salaires des plus jeunes sont plus bas. M. Sormanni développe la question des concierges. Dans un immeuble HBM, le salaire des concierges dépasse le barème et il faut demander une dérogation.

De manière générale, les loyers d'immeubles HBM sont tellement bas actuellement qu'ils posent des problèmes de mixité. C'est aussi pour cela que la FVGLS s'oriente vers la construction d'immeubles HM qui offrent une plus grande souplesse; c'est une forme de location plus personnalisée, avec une plus grande latitude pour les revenus et une plus grande mixité. M. Thomaides estime qu'en effet la question de la mixité sociale est réelle. Certains ensembles ont des effets ghettos indésirables. Les HM assurent une meilleure mixité, car ils sont ouverts à une palette de revenus plus large. Ce débat a été porté devant le Conseil administratif.

Un commissaire se demande si, dans les nouveaux immeubles, il y a effectivement 5% des appartements qui sont destinés aux personnes handicapées. M. Thomaides confirme qu'il y a cette préoccupation. Ils sont équipés en conséquence.

Un commissaire est surpris par un tout petit montant à la ligne impôts et taxes dans le compte de résultat en p. 36, et aimerait savoir à quoi correspond le 0 en première colonne du tableau. M. Fasel répond qu'ils ont obtenu l'exonération fiscale.

Le même commissaire demande quel est le nombre de locataires logés. Il ne l'a pas trouvé dans le rapport. M. Thomaides répond que le calcul n'a pas été fait, mais la règle est que le logement est accordé à une famille + 1 personne.

En ce qui concerne les honoraires des régies, M. Fasel répond qu'il s'agit d'un pourcentage.

Le président propose de voter les comptes qui ont été présentés. Ils sont acceptés à l'unanimité.