

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 9 novembre 2022 en vue de l'approbation des comptes 2021 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).**

27 août 2024

**Rapport de M. Théo Keel.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance plénière du Conseil municipal du 29 novembre 2022. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Daniel Sormani, les 24 janvier et 5 avril 2023. Les notes de séances ont été prises par M<sup>me</sup> Jade Perez et M<sup>me</sup> Sabine Bouraoui, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

*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 2021, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2021, l'annexe aux comptes 2021 et le rapport de l'organe de contrôle du 21 mars 2022 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

### **Séance du 24 janvier 2023**

*Audition de M<sup>me</sup> Anne Moratti, présidente du conseil de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), de M. Philippe Fasel, directeur de la FVGLS, et de M<sup>me</sup> Isabelle Bovay, directrice adjointe de la FVGLS, en charge des opérations*

M<sup>me</sup> Moratti remercie la commission de les recevoir pour présenter les comptes 2021 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Elle informe que M. Miltos Thomaïdes est parti à la retraite à la fin de l'année 2021. Une réflexion sur la réorganisation de la fondation a été entamée courant 2020 afin d'anticiper le départ à la retraite du codirecteur. La dernière phase de réorganisation a consisté à engager en octobre 2022 une comptable à 50%. La fondation est passée de 5,3 équivalents temps plein (ETP) en 2021 à 5 ETP en 2023, à la suite du départ du directeur, de la réorganisation interne et de la création du poste de comptable. Le conseil de fondation précède la souhaité consolider le bureau, le secrétariat et la fondation. Il a également travaillé sur les points d'urgence et la mixité sociale lors des attributions. Un important travail de fond a été finalisé au début de cette législature. Le conseil de fondation actuel se concentre sur le futur. La fondation a soulagé le conseil des tâches administratives afin que ce dernier se concentre sur les aspects stratégiques.

M. Fasel s'appuie sur un support visuel. Il rappelle que cette présentation a déjà eu lieu lors des précédentes auditions. La stratégie de la fondation est définie par le conseil de fondation et mise en œuvre par la direction. Le secrétariat comprend un pôle support et un pôle opérations. Le conseil a également des délégués dans trois différentes commissions, à savoir la commission des finances, la commission de location et la commission des travaux. La commission des finances est chargée du budget, des comptes annuels, des finances et du suivi du système de contrôle interne. La commission de location s'occupe de la gestion locative, à savoir l'attribution des logements ainsi que le suivi, la gestion administrative des demandeurs, le suivi des mandats de régie et la gestion des litiges locataires et des contentieux. Finalement, la commission des travaux est chargée de la supervision de la prospection, du pilotage des projets, de la surveillance de la qualité des constructions et du suivi budgétaire des projets.

Le secrétariat professionnel est composé du directeur, M. Philippe Fasel, de la directrice adjointe, M<sup>me</sup> Isabelle Bovay, qui est en charge des opérations, ainsi que d'une architecte, M<sup>me</sup> Martina Mori Ubaldini. Au niveau de l'administration et du support, il y a une secrétaire administrative, une gérante de location, une collaboratrice finances et un informaticien.

En ce qui concerne les finances, M. Fasel présente les principaux chiffres qui ressortent des comptes 2021 tels qu'ils figurent dans le rapport d'activité. Il s'agit des comptes annuels qui sont établis selon le référentiel comptable MCH2, comme c'est le cas pour toutes les communes genevoises. La fondation est soumise au

contrôle ordinaire. Le bénéfice comptable 2021 se monte à 3 295 378 francs. Le total du bilan au 31 décembre 2021 s'élève à 314 157 134 francs. Le total du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021, qui est évalué au coût de remplacement, se monte à 303 556 085 francs. La fondation a procédé à des investissements nets sur les projets de constructions 2021 pour un montant de 21 141 396 francs. La fondation est endettée à hauteur de 141 407 498 francs au 31 décembre 2021. Elle possède 172 749 636 francs de capitaux propres. Le ratio entre les fonds propres et les fonds étrangers en pourcents à la fin de décembre 2021 est de 54% contre 46%. L'état locatif au 31 décembre 2021 s'élève à 10 700 000 francs pour 842 logements sous gestion. Pour finir, l'effectif ETP au 31 décembre 2021 s'élève à 5,3.

M. Fasel passe au financement des projets par les fonds propres et à la dotation de la Ville de Genève. La première dotation a été versée en 2006 et s'élevait à 20 000 000 de francs; une deuxième a été versée en 2014 pour un montant de 35 000 000 de francs. La première dotation a été dépensée intégralement et la deuxième est engagée à 100% dans les projets en cours. Elle sera donc dépensée entièrement cette année. Le Conseil municipal a également voté une nouvelle dotation le 8 septembre 2021 pour un montant de 25 000 000 de francs. Il s'agit de la proposition PR-1405, qui permettra de financer les prochains projets de constructions.

En 2006, le total du bilan s'élevait à 56 000 000 de francs. En 2020, il s'élevait à 291 000 000 de francs et en 2021 à 314 000 000 de francs. En 2028, suivant les projets en cours, il s'élèvera à environ 500 000 000 de francs. L'endettement est réparti de la manière suivante. Il présente le graphique des dettes par prêteurs. Le principal bailleur de fonds actuellement est la Banque Alternative Suisse (BAS), suivie de la Banque Cantonale de Genève (BCGe), puis les Rentes Genevoises et la Centrale d'émission pour la construction de logements. La dette est ensuite répartie entre Medpension, qui est une caisse de pension pour prestataires médicaux du canton de Berne, et le Crédit Suisse, dont les emprunts avaient été contractés en 2010 pour une longue durée. Il y a également une part pour la Coopérative d'habitation Suisse. La répartition de l'endettement est bonne. La BAS détient le plus gros seuil. Le taux de la BAS a baissé et celui de la BCGe a augmenté dans la mesure où elle finance le projet des Vernets qui engendrera un coût d'environ 100 000 000 de francs.

M. Fasel passe à la dimension sociale. Au 31 décembre 2021, on comptabilisait 1715 demandes de logements actives, ce qui représente environ 4000 personnes. 842 logements sont sous gestion, 22 logements ont été attribués en 2021 (il s'agit de relocation); cela représente 3% de taux de rotation en 2021, ce qui est faible contre 5% en 2020. Avec le parc actuel, on a de la peine à répondre aux besoins de logements des demandeurs de la fondation. Pour cette raison, il y a un besoin de construire et d'acquérir de nouveaux logements.

Il existe deux régimes de fixation des loyers. Au niveau des logements dont les loyers sont contrôlés par l'Etat (HBM et HM), la FVGLS a actuellement 89 logements HM et 362 logements HBM. Il y a également des loyers libres qui sont régis par le règlement de la fondation, qui est similaire au règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM). Les loyers sont fixés en fonction des revenus du locataire avec un taux d'effort allant de 12 à 22% du revenu familial. Cela représente 391 logements, avec un loyer minimum de 300 francs par mois indépendamment du nombre de pièces et de la taille du logement. La fondation procède à un contrôle sur ces logements, par rapport au taux d'occupation et au taux d'effort chaque année. Tous ces logements sont gérés par des régies de la place, à savoir la régie Pilet & Renaud ainsi que la Régie Broillet. La fondation avait procédé à un appel d'offres sur invitation en 2019.

On observe le nombre de logements par tranche de loyer page 7 de la présentation. Cela figure également dans le rapport d'activité. Les loyers les plus fréquemment octroyés s'élèvent entre 900 et 1100 francs. 10% des loyers sont supérieurs à 1500 francs. Certains loyers sont soumis au contrôle de l'Etat (HM ou du HBM). Il s'agit de grands logements, à savoir des cinq-pièces et plus qui figurent dans les loyers contrôlés. On a 12 loyers à 300 francs. Il y a 51 loyers, soit 6%, entre 300 et 500 francs. Le principal se situe entre 500 et 1500 francs avec une importante proportion entre 900 et 1100 francs.

Les mécanismes d'attribution des logements comprennent trois volets principaux: la mixité sociale, qui est la préoccupation principale du conseil de fondation, le diagnostic social de l'immeuble, et également l'équilibre financier. Le conseil priorise la mixité sociale et un compromis est trouvé à ce sujet entre le conseil de fondation, la commission de location et le secrétariat. La page 8 montre les outils mis en place pour chaque immeuble de la fondation. Cette vue permet d'avoir la typologie et la disposition des logements par étage ainsi que les revenus et l'origine des revenus des locataires. En ce qui concerne le diagnostic social, on a des contacts réguliers avec les concierges, ce qui permet d'avoir une vision de la vie d'immeuble par rapport à l'intégration dans le quartier. Des séances bisannuelles sont organisées avec les îlotiers qui permettent d'avoir la vision de la police cantonale et de la police municipale sur les activités dans les quartiers et dans les immeubles.

M<sup>me</sup> Moratti ajoute que, sur le plan financier, on aurait pu inclure uniquement des personnes à l'Hospice général car on a la garantie qu'ils payeront les loyers, mais la fondation ne souhaitait pas uniquement inclure des personnes venant de l'Hospice général. La couleur verte correspond aux personnes à la retraite, le rouge aux personnes avec une activité lucrative et la couleur jaune comprend les personnes au chômage, à l'assurance-invalidité, bénéficiaire des SPC et autres. C'est important pour la fondation de maintenir cette mixité sociale et ce travail est fait dès que possible. La fondation a travaillé sur ce point lors du dernier conseil

et de la dernière législature. Pour chaque attribution, on veille à maintenir une certaine mixité sociale dans chaque immeuble.

M. Fasel poursuit sa présentation. La fondation collabore notamment avec Pro Infirmis, Foyer Handicap, Aux 6 logis, Astural, la Carte blanche et elle fait appel à des collectifs de médiation en cas de conflits entre locataires. La commission a également à disposition des plans des appartements et des étages dans le cadre des attributions, afin de répondre aux questions sur la taille des chambres. Cela permet d'affiner les attributions en fonction de la typologie du logement. On souhaite régulièrement connaître le besoin de logements selon les critères d'attributions. En fonction de la composition des demandes de logements, on connaît les types de logements les plus demandés. 55% des demandeurs souhaitent habiter dans des deux ou trois-pièces, 20% des demandeurs dans des quatre-pièces, 15% des demandeurs dans des cinq-pièces et 10% des demandeurs dans des six-pièces. On remarque actuellement une précarité au niveau des personnes seules, ou des couples sans enfants, car ils échappent plus facilement au système social que les familles.

D'autres outils informatiques mis en place il y a quatre ans pour la gestion du parc avec Immodota permettent de suivre les indices de dépense de chaleur (IDC), les consommations, la production de chaleur, la production d'eau chaude, les consommations d'eau et d'électricité ainsi que l'état de l'immeuble.

Le parc immobilier comprend deux niveaux: les immeubles récents, depuis 2006, et un parc historique avec quatre ensembles d'immeubles. Un ensemble situé rue Guye a déjà été rénové en 2012 et actuellement la rénovation de la rue Caroline, qui comprend une surélévation, est en cours. Pour les deux derniers ensembles, à savoir à la rue du Grand-Bureau et à la rue des Vollandes, la FVGLS a mis en place un programme ambitieux de rénovations avec comme objectif principal la création de nouveaux logements et la sobriété énergétique. La fondation a aussi établi un partenariat à la fin de l'année 2020 avec les SIG, avec lesquels un audit Eco 21 et le programme «écologement» ont été mis en place. Ils visitent chaque logement et proposent des solutions comme mettre à disposition un kit d'ampoules LED avec des réducteurs de pression. Cela a été fait dans 100% des logements, y compris les nouveaux logements qui venaient d'être mis en exploitation. Grâce au partenariat avec les SIG, la FVGLS a également suivi le programme «écosocial», avec notamment des bons qui sont offerts et distribués par les SIG pour remplacer les anciens frigos et les anciennes cuisinières. Dans 100% des immeubles, des contrats d'optimisation énergétique ont été mis en place. Ce sont des contrats tripartites entre les SIG, le propriétaire et le chauffagiste; ce dernier a des objectifs de performance, et si ceux-ci ne sont pas atteints, il est pénalisé. Cela permet à la fondation de faire des économies. Il s'agit principalement de réglages de chaudière. D'autres mesures comme le remplacement de l'éclairage des communs ont été déployées; les luminaires ont été

changés pour installer des détecteurs de présence. Cela a été fait dans 50% du parc, et le 50% restant sera fait dans le courant des deux prochaines années. On a également un programme sur la ventilation, et il y a une étude en cours qui prévoit un équilibrage hydraulique du système de chauffage pour arriver au nouvel IDC qui sera en vigueur en 2023. Plusieurs investissements sont donc en cours. En ce qui concerne les mesures déployées, actuellement la fondation a investi sur ses fonds propres environ 500 000 francs et 500 000 francs seront encore investis, ce qui fera un coût total d'environ 1 000 000 de francs de mesures énergétiques pour la FVGLS.

En ce qui concerne l'évolution du parc de logements, on a commencé en 2006 avec 409 logements et on espère atteindre 1399 logements en 2026. On constate donc une croissance importante.

M. Fasel passe aux projets de constructions. Celui de la Forêt – square Aimée-Rapin concerne le périmètre qui se situe près de la fondation et comprend le square Aimée-Rapin 10-12 avec 34 logements. De son côté, le square Aimée-Rapin 14-16 compte deux allées de logement HM, à savoir 42 logements et une crèche Ville de Genève. La mise en location du bâtiment a été faite en septembre 2022. Cet ouvrage a coûté 28 000 000 de francs. C'est une propriété 100% FVGLS, qui possède donc le terrain et le bâtiment. Le label est de très haute performance énergétique (THPE). Sur le même périmètre, on a un immeuble en construction actuellement qui sera mis en location dans le courant de l'été 2023 sur un droit de superficie (DDP) de la Ville de Genève. Il comprendra 35 logements, dont deux allées de logements HM.

En ce qui concerne la construction en cours sur les Allières, elle se situe au chemin Ella-Maillart 1 et compte 66 logements HM. La mise en location est également prévue pour l'été 2023, pour un coût de 21 000 000 francs. C'est également une propriété DDP Ville de Genève, en face de la SPG.

M. Fasel mentionne la surélévation à la rue Caroline 43-45. La fondation est propriétaire du 43-45 et aux alentours un autre propriétaire avait déjà réalisé une surélévation il y a quelques années. On a ici procédé à la démolition de l'attique existant qui avait une trentaine d'années et qui était malheureusement vétuste. La FVGLS a donc démoli 16 logements et créé 24 logements et profité également pour introduire le chauffage à distance (CAD) dans cet immeuble et faire une réflexion de la façade et des balcons. Ce projet coûte environ 11 000 000 de francs et la fin des travaux est prévue pour 2024.

Pour le projet Vernier 115, le démarrage des travaux se fera dans le courant du printemps. Il s'agit de deux immeubles de logements HM, qui comprennent 50 logements en tout, avec des arcades qui incluront notamment la Maison du sport. On espère que cette construction sera terminée entre 2025 et 2026 afin de la mettre en location. Ce projet de DDP date de plusieurs années.

Le projet de la gare des Eaux-Vives comprend six immeubles de logements HM, et au total 150 logements. Ce projet évoqué l'année dernière comprend des arcades pour les services municipaux ainsi que l'IMAD. Le chantier démarre maintenant avec une mise en location prévue pour fin 2026. Le coût de l'ouvrage s'élève à 70 000 000 de francs. C'est également un DDP Ville de Genève.

En ce qui concerne Quai Vernets, qui a démarré, il y aura 162 logements dans l'îlot A et 123 dans l'îlot B. Le coût définitif de l'ouvrage s'élève à 102 000 000 de francs, avec une mise en location en deux étapes, courant 2026 pour l'îlot A et courant 2027 pour l'îlot B. Voilà pour les projets de constructions.

En ce qui concerne les discussions en cours avec le Conseil administratif au sujet des périmètres identifiés, un potentiel a été identifié pour la Ville de Genève et pour la fondation. Le premier est Chandieu. Ce plan localisé de quartier (PLQ) a été adopté en 2016. Il y a environ 60 logements prévus sur ce périmètre. Des discussions ont été menées entre le Conseil administratif et Mottattom et une solution a été trouvée, qui satisfait Mottattom et la Ville de Genève. Actuellement, plus rien ne s'oppose à l'attribution d'un DDP à un opérateur sur cette parcelle.

Pour le PLQ Fontaines-Saintes, il s'agit d'un PLQ qui suit sa quatrième ou cinquième enquête technique. On a de la peine à comprendre pour quelles raisons ce projet prend autant de temps à débiter. La Ville de Genève est propriétaire de plusieurs parcelles situées le long de la route de Meyrin. La fondation est propriétaire d'une parcelle. La fameuse parcelle Mestrezat 7, pour laquelle la préemption n'a pas eu lieu, se situe également sur ce périmètre. Un point de blocage subsistait, à savoir la parcelle de Cuba. Un accord a été trouvé entre la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), l'Etat et Cuba. En principe, il reste une convention à signer entre tous les opérateurs présents sur le site pour que les servitudes puissent être levées et que le projet puisse avancer. Il s'agit de 330 logements pour les parcelles Ville de Genève et de 50 logements pour la fondation. Cela représente donc un potentiel intéressant.

La fondation a moins de maîtrise concernant le PLQ Godefroy car la Ville détient peu de foncier. Ce PLQ a été adopté le 11 novembre 2020, et il y a un potentiel de réalisation de 50 logements environ sur les parcelles de la Ville.

Pour le PLQ Petite-Boissière, la Ville dispose également d'une parcelle. Il y a un potentiel de 20 logements, mais d'autres pourraient être construits. Cela nécessite d'entamer des discussions avec les autres propriétaires. Pour l'instant, la fondation n'est pas présente sur le site, ce qui rend difficile de mener des négociations au nom de la Ville de Genève, surtout sans DDP.

### *Questions des commissaires*

Un commissaire s'interroge sur les emprunts. Il remarque que la part de la BAS est importante, par rapport à celle de la BCGe. Il s'interroge sur les différents taux pratiqués par la BAS et ceux pratiqués par la BCGe, et demande si ces derniers sont intéressants.

M. Fasel répond que la BAS a des taux moins intéressants que la BCGe. Quand a début le projet Artamis, qui est un projet important de l'endettement, comme l'avenue de France et le chemin du 23-Août, la BAS s'est alliée avec une caisse de pension (la Nest) et a bénéficié d'une partie de l'endettement qui a été prise en charge par la Centrale d'émission pour la centrale suisse pour lequel elle prête à 1%, ce qui fait que le taux global de l'emprunt était plus intéressant que celui de la BCGe. La BAS propose généralement des conditions moins favorables que la BCGe dans la mesure où l'on bénéficie du triple A de la Ville de Genève.

Le commissaire s'interroge sur le chantier du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV). La fondation engage plus de 100 000 000 de francs sur le projet. Il demande si la fondation a déjà reçu de la part du partenaire de construction Losinger une hausse en termes de renchérissement. Il souhaiterait connaître le chiffre.

M. Fasel répond que le renchérissement s'élève à environ 6%.

Le commissaire remarque encore que la fondation est toujours dépendante de la Ville. Il demande si la fondation a entamé d'éventuelles démarches proactives au niveau des acquisitions, dans des immeubles existants ou dans des terrains en Ville. Il demande également si la fondation a la possibilité de rayonner à l'extérieur du territoire et si cette dernière est en quête de foncier.

M. Fasel confirme que la fondation est en quête de foncier. Depuis deux ans, le nouveau conseil de fondation a mis en place une politique d'acquisition, effectuant un travail pour déterminer les périmètres qui pourraient être intéressants. Un partenariat a également été mis en place par la fondation avec la Caisse inter-entreprise de prévoyance professionnelle (CIEPP), la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG), ainsi qu'avec les autres partenaires de Quai Vernets. Ce partenariat a été une opportunité importante pour la fondation, qui lui a permis de sortir de l'anonymat. De même, avoir une nouvelle régie a également joué un rôle; cet appel d'offres a permis de faire connaître et de présenter la fondation qui reçoit plus de propositions et qui a pu acquérir deux immeubles sur la cinquantaine d'opportunités présentées. Les prix étaient souvent trop élevés pour la fondation. Des discussions sont en cours au sujet du PAV, avec deux périmètres potentiels. Il y a également des réflexions menées, et pas uniquement avec la Ville de Genève.

Il ajoute que la fondation regrette la lenteur des services de la Ville. La fondation en souffre, et ce depuis longtemps. Grâce aux partenariats que la fondation

entretien avec d'autres entités, on remarque qu'il y a plusieurs entités compétentes et de qualité, mais une inertie nuit à l'image de la Ville.

Une commissaire s'interroge sur la page 14 de la proposition PR-1542. Elle remarque que le chiffre sur les demandes de logements a augmenté de manière importante, soit de 17%, d'une année à l'autre. Elle demande si cette augmentation est liée à la situation de pénurie, ou si la fondation a gagné en popularité.

M. Fasel explique que c'est une conséquence du Covid-19. Les réceptions des régies ont fermé pendant quelques mois et seules les inscriptions en ligne demeuraient. A la fin de l'année 2020, si on ne renouvelait pas les dossiers dans les douze mois, le dossier s'archivait et il fallait redéposer une demande. La fondation a donc perdu quelques demandeurs qui se sont réinscrits plus tard, ce qui explique cette vague entre 2020 et 2021.

La commissaire comprend qu'il n'y a donc pas de nouvelles personnes intéressées.

M. Fasel répond que la fondation comptait historiquement entre 1200 et 1300 demandeurs. Elle a par la suite instauré les inscriptions en ligne et mis en place le deuxième mandat de régie. Avec deux régies mandatées, le nombre de demandeurs s'élève dorénavant à 1700-1800. On constate 500 demandes de logements supplémentaires. Le volume reste assez stable. La GIM travaille avec le même nombre de demandeurs se situant dans une fourchette de 4000 à 5000 et il y en a 8000 aux fondations immobilières de droit public (FIDP): cela reste assez stable.

La commissaire demande encore si l'immobilisme est lié aux procédures ou au processus de travail. Elle demande s'ils peuvent identifier ce qui ralentit l'évolution des projets.

M<sup>me</sup> Bovay répond que c'est majoritairement dû au manque de décisions administratives des départements et à une administration lourde qui empêche de prendre des décisions rapidement. Les rendez-vous avec la fondation sont fréquemment repoussés; cela prend du temps au niveau opérationnel. Les départements changent: des personnes sont parties à la retraite et de nouvelles arrivent.

Le président mentionne le projet de Chandieu. Ce projet date de plusieurs années et rien de concret n'a été établi. Cela pourrait démarrer prochainement. C'est un des exemples de chantier qui prend du temps.

M<sup>me</sup> Moratti confirme que ces problèmes sont réguliers. Elle est présente depuis sept ans à la fondation. Il est arrivé que des DDP, sur lesquels la fondation était engagée, n'étaient pas encore signés du côté de l'administration, on avait juste le vote du Municipal. Cela a déjà été dit lors de précédentes auditions à la commission des finances.

M<sup>me</sup> Bovay ajoute que la fondation a essayé d’initier le projet Chandieu en 2022. La fondation s’est entretenue avec les services de l’Office de l’urbanisme pour faire avaliser les propositions. Le projet n’avance pas malgré le fait que la fondation mette en place des propositions plus précises au niveau du nombre de logements et pour conserver Mottattom.

Le président rappelle qu’au début la partie de Mottattom devait être démolie, pour être relogée dans les locaux de la Ville. La question se posait de savoir qui devait payer les loyers des nouveaux bâtiments. Cela aurait dû être une subvention de la Ville.

La commissaire s’interroge sur la mixité. Elle demande s’il y a eu un rapport ou un document qui explique les démarches sur la mixité.

M<sup>me</sup> Moratti répond par la positive. Chaque année la fondation revoit cette question de la mixité, qui fait aussi partie du contrôle interne. Les couleurs qui figurent sur la présentation permettent de documenter la mixité.

M. Fasel ajoute que le document explicatif et le processus sont suivis à travers le système du contrôle interne, dans le suivi du risque. La mixité sociale est un risque à surveiller; une procédure permet donc de suivre le risque et de décrire les mesures qui sont prises. Ce travail est fait par la commission de location et il n’y a pas un rapport dédié à ce sujet.

Un commissaire s’interroge sur le processus des différents fonds. Il demande ce qui se passe lorsque le fonds cantonal LUP est mis à contribution. En l’occurrence, la fondation a mentionné le cas concernant la gare des Eaux-Vives. Il comprend que la fondation est au bénéfice d’un subventionnement du fonds LUP. Il n’y a plus la part de fonds propres Ville de Genève, puisque la fondation la rembourse. Il demande quelle est la règle concernant ces fonds et quelles sont les limites de fonds propres. Il demande quand la part Ville est remboursée, à quelle hauteur, si les deux parts peuvent être cumulées.

M. Fasel rappelle le cadre général. Une proposition de dotation pour les projets de la fondation a été votée par le Conseil municipal. Une convention d’objectif a été signée avec le Conseil administratif, qui fixe la part de fonds propres en principe à un minimum de 15%. Le fonds LUP cantonal est en faveur de la construction de logements LUP ou d’acquisitions pour faire des logements LUP. Le 50% de ce fonds est destiné à la FPLC ou aux FIDP. L’autre 50% est en faveur des communes ou des fondations communales et des coopératives. Historiquement, d’entente avec le conseil de fondation et le Conseil administratif, les demandes de fonds propres sont faites sur des tirages de dotation. En principe et dans la mesure du possible, la fondation monte des plans financiers avec 15% de fonds propres. Historiquement, cela a toujours bien fonctionné, jusqu’au projet des Allières, pour lequel ce n’était pas possible de le faire fonctionner à un taux

de 15%. La fondation a donc utilisé 20% de fonds propres et a financé les 5% manquants sur ses capitaux propres. Le Conseil administratif a refusé de rentrer en matière et d'augmenter la part de 15 à 20%.

Dans le cadre du projet de la gare des Eaux-Vives, des discussions ont eu lieu entre le département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL) et le directeur de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Dans le courant 2021, il y a eu la dotation de 8,3 millions de francs du fonds LUP cantonal. Durant cet exercice, le fonds LUP cantonal a été très peu utilisé. La réserve du fonds LUP cantonal s'élevait à plus de 400 millions de francs à la fin 2021. Ce fonds LUP est encore non consommé chaque année – excepté un dépassement pendant une année –, malgré la production de logements.

Le président confirme que le fonds LUP est alimenté par 35 millions de francs chaque année.

M. Fasel indique que la direction de l'OCLPF a contacté la fondation pour leur proposer de déposer une demande de fonds LUP. Ils leur ont octroyé 8 millions de francs, comme cela figurait sur le plan financier. La fondation a donc remboursé les 4 millions de francs avancés par la Ville de Genève, pour atteindre le taux de 15%. C'était une opportunité pour la Ville d'économiser 8 millions de francs.

Le commissaire s'interroge sur les enjeux, dans les cas où la fondation doit financer à hauteur de 15% ou de 20%.

M. Fasel répond que la fondation doit maintenir un prix plafond de loyer dans la catégorie déposée avec un prix de revient qui englobe les contraintes législatives et qualitatives du projet, etc. Parfois, elle ne parvient pas à faire correspondre le prix de revient avec le niveau de loyer. Les moyens pour atteindre cet objectif sont la péréquation, ou l'augmentation des fonds propres. En principe, les fonds propres sont financés par la dotation.

Le commissaire demande pour quelles raisons la Ville n'est pas ouverte à cette proposition, à savoir financer la fondation à hauteur de 20%.

M<sup>me</sup> Moratti répond qu'il faut poser la question aux personnes intéressées.

Le commissaire demande pour quelles raisons on utilise des fonds propres pour acheter des biens à Meyrin, rappelant que la Ville ne veut pas financer les projets à hauteur de 20% pour les immeubles à Genève, et qu'il n'est donc pas logique qu'elle achète des immeubles à Meyrin avec les dotations.

M. Fasel dit que la réponse figure dans les statuts de la fondation, à l'article 2, qui prévoit de créer des logements sur le territoire du canton de Genève.

Le commissaire ne comprend pas pour quelle raison la fondation achète des immeubles à Meyrin, si l'on souhaite favoriser le logement social à Genève.

M. Fasel répond que cela est prévu dans les statuts. La dotation de la Ville n'a pas financé ces achats à ce jour.

Le commissaire demande quel est le prix d'acquisition. Il comprend qu'il s'agit pour l'instant d'une promesse d'achat.

M. Fasel répond que le coût d'acquisition s'élève à 16 000 000 de francs.

Le président dit que c'est une opportunité d'acquérir des logements et de les maintenir à des prix raisonnables, plutôt que de les mettre dans le marché libre.

Le commissaire est d'avis que l'on pourrait réduire la dotation de 16 millions de francs et ainsi par la même occasion réduire la dette de la Ville.

Le président indique que cela ne concerne pas la dette de la Ville. Il rappelle que l'objectif de la fondation est de proposer des loyers bon marché. C'est une opportunité dans le canton de Genève.

M<sup>me</sup> Moratti rappelle que la Ville n'a pas fourni la dotation pour agir dans ces quartiers. Cela n'a aucun rapport avec la Ville.

Le président rappelle qu'en théorie la Ville devrait fournir la dotation. La Ville doit financer au minimum à hauteur de 15%. Cela a été négocié avec le Conseil administratif. Ils n'ont pas dépassé à ce jour le taux de 15%. Certains voulaient les financer à 10%. Cela a des conséquences sur les loyers; plus les fonds propres sont bas, plus les incidences sur les loyers sont importantes.

Le commissaire demande si cette acquisition à Meyrin a nécessité l'accord du Conseil administratif.

M<sup>me</sup> Moratti répond par la négative. Cela fait partie des prérogatives de la fondation.

Le président rappelle que la fondation est autonome.

M<sup>me</sup> Bovay ajoute que c'est une bonne acquisition et que c'est une manière de pérenniser les apports de loyers pour la fondation. Il s'agit effectivement de l'argent du contribuable genevois, mais conséquemment les loyers reviennent à la fondation, qui travaille à essayer de construire ailleurs. C'est une vision à long terme et cela permet une fluctuation du parc immobilier qui était importante aussi pour la fondation. Ce sont des immeubles des années 1950 qui ont été rénovés complètement, qui sont autonomes au niveau de l'énergie et qui ont de beaux espaces extérieurs. L'opportunité d'acquérir ces logements supplémentaires a été validée par le conseil de fondation.

Un commissaire s'interroge sur la rénovation énergétique des immeubles. Il comprend qu'une dizaine d'immeubles ont été construits avant l'année 1990. Il demande si tous ces immeubles ont été rénovés et si notamment du double vitrage a été posé dans ces immeubles.

M<sup>me</sup> Bovay répond qu'il y a eu dans tous les immeubles des rénovations dans les années 90 qui prévoyaient d'installer du double vitrage de cette époque. Ils ont actuellement deux immeubles, à la rue des Vollandes et à la rue du Grand-Bureau, qui ont des indices énergétiques supérieurs aux 600 mégajoule. On met en place deux projets de réhabilitation énergétique, voire de surélévation. M. Fasel a mentionné la surélévation de la rue Caroline, qui a été discutée avec des habitants sur place. On s'est rendu compte que c'était pénible pour les locataires restants, car plusieurs personnes âgées ne bougent pas de l'appartement. La fondation cherche à profiter des opérations qui seront mises sur le marché, comme celle des Vernets ou de la gare des Eaux-Vives, pour essayer d'offrir ces logements aux personnes qui habitent dans les immeubles que la fondation compte rénover. Ces deux immeubles mentionnés sont les plus énergivores et seront réhabilités d'ici 2027-2028. En ce qui concerne les autres immeubles, les doubles vitrages sont déjà installés. Il y a des mesures ponctuelles, comme Eco 21. Signaterre devait signaler il y a quatre ans les problématiques et on a mis en place toute cette procédure Eco 21, qui est encore en cours de réflexion avec les SIG.

M. Fasel ajoute que l'on a une projection avec les SIG et Signaterre a aussi fait une projection avec des mesures qui sont en place, comme les programmes de réhabilitation des ensembles. L'objectif est d'atteindre 400 au niveau de l'IDC en 2030 pour l'ensemble du parc.

Le commissaire remarque qu'il y a un grand nombre de surfaces commerciales, notamment des bureaux, qui sont vacantes à Genève. Il demande si la fondation a mis en place une stratégie pour éventuellement acheter de tels immeubles et les revaloriser en tant que logements.

M<sup>me</sup> Bovay répond que la commission des travaux a examiné et élaboré des critères d'acquisition de manière primaire pour tous les immeubles; il existe des critères d'acquisition tant en Ville qu'à l'extérieur, comme avec le nombre d'appartements qui convient le mieux pour la fondation, etc. Des possibilités de réhabilitation de ces locaux commerciaux sont examinées. Néanmoins, elle informe que l'achat sera extrêmement coûteux et que les travaux seront conséquents. Cela dépasse donc les moyens actuellement mis à disposition de la fondation. Le seul objet étudié par la fondation dépassait largement les loyers que la fondation pouvait offrir. La fondation souhaiterait étudier cette piste, bien qu'elle soit extrêmement contraignante. La plupart du temps, les locaux n'ont pas la typologie adéquate pour devenir des logements. Cela nécessite des adaptations conséquentes.

M. Fasel ajoute que si l'on souhaite mettre en place une politique active pour cet aspect, le problème que l'on va rencontrer est le pourcentage de fonds propres à mettre dans l'opération, étant donné qu'il y a beaucoup de travaux à effectuer. Si on souhaite proposer des loyers adaptés à la classe moyenne ou aux revenus modestes, la marge de manœuvre est moins importante qu'avec des logements en zone de développement. Cette proposition consommera la dotation pour un logement faible à la sortie. Cette décision est politique et doit être prise par la Ville, qui peut décider de donner la mission au conseil de fondation d'acquérir des immeubles commerciaux et de les transformer en logements. Cela nécessitera une dotation plus importante.

M<sup>me</sup> Moratti rappelle que le Conseil municipal doit prendre cette décision. La fondation ne peut pas en faire davantage actuellement. Si le Conseil municipal souhaite que la fondation mène cette politique, c'est à lui de l'affirmer et de le mettre en motion ou en proposition et de faire en sorte que cette volonté soit votée ainsi que l'argent nécessaire afin de donner les forces administratives à la fondation. Cela ne sera pas possible sans volonté politique et sans argent.

Une commissaire s'interroge sur les institutions avec lesquelles la fondation établit des collaborations. Elle remarque que la fondation travaille avec l'Hospice général et d'autres instituts mais que les Hôpitaux universitaires de Genève (HUG) ne figurent pas dans cette liste. Elle demande si la fondation a entamé une collaboration avec les HUG. Elle mentionne une association qui mène un travail de défense des droits des personnes qui souffrent des troubles psychiques. Une problématique importante concerne les personnes qui passent un certain laps de temps à l'hôpital psychiatrique, et qui lorsqu'elles sortent ne savent pas où se rendre. Ils n'ont plus de maison et sont donc placés dans des chambres d'hôtel. Il y a des personnes qui sont toujours en état de comorbidité qui ont eu des problèmes de toxicodépendance et qui logent dans des chambres d'hôtel. Elle demande si la fondation a l'intention de travailler avec les HUG.

M<sup>me</sup> Moratti répond par la négative.

M. Fasel ajoute que ces personnes sont inscrites à la fondation.

M<sup>me</sup> Moratti informe que la fondation ne refuse aucune inscription. Les HUG ont des assistants sociaux qui connaissent les organismes qui accueillent ces personnes, sur inscription. 70% des personnes inscrites à la FVGLS seront également inscrites à la Ville, à l'Etat, à l'Hospice général ou ailleurs. Les personnes qui aident d'autres personnes à s'inscrire doivent connaître la fondation.

M. Fasel indique qu'il est favorable à collaborer avec ces instituts et qu'ils ont déjà discuté avec plusieurs associations. Il rappelle que la fondation a uniquement 22 logements à attribuer par année. Ce serait possible avec 200 ou 300 logements à attribuer. De plus, loger une personne seule n'est pas toujours possible,

car il n’y a pas de deux-pièces ou de trois-pièces disponibles pendant une année. L’assistant social qui compte sur la FVGLS ne peut pas patienter dix-huit mois, et la personne sera sûrement inscrite ailleurs. C’est également le cas de Pro Infirmis et Foyer Handicap. Des logements adaptés au nombre de personnes ne sont pas toujours disponibles. Au niveau du logement social, la fondation ne dispose que de 850 logements, ce qui est très peu. C’est donc difficile de mettre en place une politique active. La GIM a également des niveaux de rotation très bas avec 5000 logements. Les FIDP sont également obligées d’envoyer des demandeurs. Lorsque la fondation construit un nouvel immeuble sous contrôle avec 100 logements, l’Etat fournit 20 dossiers, car il considère que ceux de la fondation ne sont pas suffisamment urgents alors que ce sont les mêmes. Le besoin de logement social est exponentiel.

La commissaire s’interroge sur la relocation.

M. Fasel indique qu’ils n’ont pas de logements vacants. Les seules périodes de vacance ont lieu lors des rénovations, ou en cas de litige judiciaire, ce qui est rare. Dans le cas d’une succession, le temps de récupérer les clés peut durer trois mois, voire six mois. Sinon, il n’y a pas de souci en cas de relocation. Il y a également une politique active d’échange pour encourager les personnes qui ont des appartements trop grands ou trop généreux, qui ne sont plus adaptés à leur situation, à accepter un appartement plus petit ou plus adapté à leur situation actuelle. Les personnes qui ont plus de 70 ans ne sont pas mises dehors et ne doivent donc pas déménager. La fondation a un contact régulier au travers des régies avec ces locataires et mène une politique incitative.

Le président indique que cela montre la nécessité de réaliser des projets aboutis.

M<sup>me</sup> Moratti informe qu’il y aura une augmentation des attributions en 2023.

M. Fasel confirme qu’il y aura 110 logements à attribuer, ce qui inclut les 30 dossiers offerts par l’Etat de Genève.

Un commissaire approuve le mode de fonctionnement de la fondation, qu’il estime efficace. La GIM n’a pas les mêmes problématiques que la fondation au niveau de la rentabilité des immeubles. Il s’interroge sur le nombre d’immeubles dont dispose la fondation.

M. Fasel répond que les 850 logements sont répartis dans 14 immeubles.

Le commissaire comprend le problème de rénovation. Il est difficile de rénover les immeubles à temps et de faire les calculs pour cela. Il estime que les immeubles doivent être rénovés au bout de trente ans; il y a toujours les toitures à rénover, etc. Il demande comment le planning des rénovations et le financement sont gérés par la fondation.

M. Fasel présente la page sur les outils informatiques de gestion. Il répond que le suivi de chaque immeuble fait état du patrimoine par composants, comme la vétusté. On connaît les rénovations à faire pour chaque immeuble et l'année durant laquelle elles doivent débiter. Sur cette base, pour chaque immeuble, on connaît le prix de la rénovation et l'année durant laquelle il faudra investir dans la rénovation de l'immeuble pour le maintenir en état.

Le commissaire demande si ce calendrier est opérationnel chaque année.

M. Fasel répond par la positive. Tenir à jour un calendrier n'est pas un souci. En revanche, il y a des arbitrages à faire. Par exemple, la première considération est d'attendre d'aller plus loin pour refaire l'ensemble ou d'anticiper une rénovation, car on a une opportunité. En ce qui concerne les immeubles sous contrôle de l'Etat, la fondation doit demander l'accord de l'OCLPF pour effectuer des travaux. Un examen fin est fait par les services de l'Etat, et la fondation ne peut pas décider des rénovations. En ce qui concerne le patrimoine historique de la fondation, les travaux dépendent de sa capacité financière et technique.

M<sup>me</sup> Bovay ajoute que la fondation n'a pas un grand nombre d'immeubles historiques à gérer. Elle parvient à suivre l'état, les rénovations et à faire les arbitrages.

Un commissaire s'interroge sur les honoraires des mandataires, remarquant qu'en 2021 il y a eu 140 000 francs d'honoraires. Il s'étonne de ce montant, sachant qu'il y a plusieurs chantiers, ainsi que des projets relativement importants. Il comprend que les honoraires sont inclus dans les projets.

M. Fasel confirme les propos du commissaire.

Le commissaire dit que si ces honoraires figurent dans les projets, par souci de transparence, cela aurait été bien de les faire apparaître sur la présentation. Il remarque que l'institution est dirigée par cinq personnes qui gèrent des millions de francs. Les honoraires permettent de réaliser un travail que la fondation attribue directement avec appels d'offres ou sans à des entreprises, bureaux et prestataires. Ces informations sont importantes. Il demande si les attributions sont décidées grâce à des appels d'offres ou autres. La fondation gère des sommes importantes, sans que la commission puisse avoir un regard sur les transactions. Il demande si les membres du comité suivent ces travaux et s'il y a des architectes et ingénieurs présents. En ce qui concerne les rénovations, on ne comprend pas que les 140 000 francs permettront de réaliser les travaux. Il demande quelle somme la fondation attribue aux mandataires pour tous les projets et demande également combien de marchés elle attribue.

M. Fasel répond que la fondation respecte le règlement MCH2. Le plan comptable est imposé. Les opérations des constructions figurent à l'actif du bilan. La gestion des immeubles, les honoraires de gérance et les honoraires de travaux

figurent dans les charges financières des immeubles, ce qui relève de MCH2. Ce sont uniquement les honoraires liés au fonctionnement qui figurent dans la rubrique honoraires. La somme de 144 000 francs prévoit des honoraires d’avocat, des honoraires d’experts immobiliers pour les expertises pratiquées dans le cadre des acquisitions ainsi que des honoraires informatiques à hauteur de 20 000 francs. L’informaticien de la société informatique gère le logiciel interne de demandeurs de logement, à savoir les inscriptions de demandeurs et la gestion du parc locatif. Cela permet de favoriser la mixité, par exemple. Ce sont les honoraires liés au fonctionnement. Ensuite, la masse des honoraires comprend les honoraires des mandataires sur les projets, à savoir les architectes, les ingénieurs spécialisés et autres.

M<sup>me</sup> Bovay confirme qu’il y a des ingénieurs et aussi des ingénieurs acousticiens. Pour les projets des Allières et le square Aimée-Rapin, les architectes étaient déjà choisis. Il a fallu choisir les autres mandataires pour les honoraires sur le biais de retour d’offres. La fondation ne procède pas à des appels d’offres ouverts comme la Ville. Elle exige une dizaine des cahiers de soumission et c’est le cas pour chaque entreprise. La fondation auditionne les entreprises. Les projets sont communiqués dans les plans financiers puisque les plans financiers doivent être validés: ces derniers peuvent être transmis à la commission des finances.

Le commissaire demande si les honoraires sont payés en fonction des normes SIA.

M<sup>me</sup> Bovay indique qu’ils ont essayé de ne jamais dépasser les 130 francs de l’heure pour les architectes et les ingénieurs. C’est une des règles que la fondation applique, puisqu’elle est tenue de contrôler son plan financier. Certains n’acceptent pas et facturent 160 francs. Cela demande du travail avec les mandataires.

M. Fasel ajoute que les tableaux d’adjudication sont à disposition et peuvent être transférés à la commission des travaux. Le conseil respecte un seuil par rapport au processus d’attribution des mandats.

Le commissaire demande s’il y a des contrôles et si les mandataires sont chargés des appels d’offres.

M<sup>me</sup> Bovay répond que la fondation travaille avec des ingénieurs et techniciens acousticiens et que ce sont ces derniers qui sont chargés de faire les appels d’offres. Le secrétariat et les opérations contrôlent les appels d’offres, pour s’assurer que les exigences sont respectées.

M. Fasel rappelle que le projet des Vernets dépend d’une entreprise totale. En ce qui concerne la gare des Eaux-Vives, la fondation collabore avec les services d’un tiers garant qui suit la rédaction des soumissions et qui sera le répondant vis-à-vis de l’assurance qui leur garantira le prix de construction.

Le commissaire demande encore si la fondation envisage d'augmenter son effectif pour éviter les conflits d'intérêts qu'il peut y avoir au sein des mandataires. Demander à un architecte ou à un ingénieur de faire des appels d'offres peut engendrer des décisions biaisées, puisque dans ce monde professionnel tout le monde se connaît. La fondation doit avoir un regard neutre pour défendre ces projets. Il faudrait étoffer les équipes au lieu de faire confiance les yeux fermés aux mandataires.

M<sup>me</sup> Bovay répond qu'ils ne font pas confiance les yeux fermés aux mandataires. L'objectif est d'analyser les entreprises et de partager les différents mandats. La fondation ne travaille pas deux fois de suite avec la même entreprise, excepté pour un projet comme les Allières pour lequel la fondation est tributaire. Etant donné la masse de travail, c'est mieux de travailler avec une entreprise avec laquelle on a déjà un projet comme au square Aimée-Rapin. La fondation porte un regard qualitatif sur ce qui a été fait et valide ou non les opérations. Il y a des discussions. Il peut y avoir des conflits d'intérêts. Les plans financiers sont extrêmement contraignants et la fondation ne favorise pas une entreprise ou l'autre. Lorsqu'une entreprise a des attestations aux normes, qu'elle fait un travail de qualité, la fondation prend des renseignements auprès des autres architectes. Par la suite, si l'offre correspond au budget donné, on l'attribue car elle est l'entreprise la moins chère. Ce n'est pas encore prévu d'étoffer le groupe avec un économiste qui aurait un œil plus aguerri sur la question.

Le président rappelle qu'il y a des architectes à la fondation. Ils connaissent les soumissions.

Un commissaire s'interroge sur les 22 attributions pour relocation qui ont été effectuées. Il comprend qu'il s'agit de 22 nouvelles mises en location et qu'il n'y a pas eu de nouvelles mises à disposition. Cela comprend donc la totalité des nouvelles locations pour l'année concernée.

M. Fasel répond qu'il s'agit de la rotation. Il confirme les propos du commissaire.

Le commissaire demande quel est le pourcentage d'attributions à l'interne par le biais d'échanges ou de relocations, notamment.

M. Fasel répond qu'il y en a eu trois. Il s'agit de relocations en interne. Un seul vrai échange a eu lieu au cours des cinq dernières années.

Un commissaire s'interroge sur la transformation des locaux en logements. Il demande si le ratio entre le coût et le bénéfice serait intéressant ou si c'est un mauvais choix d'un point de vue économique.

M<sup>me</sup> Bovay répond que ces opérations sont coûteuses sur le long terme. Cela nécessite des fonds propres plus importants que la part de 15%, surtout si l'on

souhaite maintenir des loyers correspondants aux objectifs fixés par la fondation. Pour le moment, avec les prix pratiqués, ce n'est pas possible.

M. Fasel ajoute qu'il y a un exemple d'immeuble d'avocats à la rue de la Corraterie, qui sera réhabilité en logement. C'est un cas différent.

Le président rappelle qu'en Ville il y a beaucoup de bureaux qui étaient des anciens appartements d'avocats et de médecins. Il serait possible de transformer ces infrastructures et de revenir en arrière pour refaire des appartements. Néanmoins, cela paraît difficile dans ces immeubles industriels; créer des cuisines et des salles de bains est extrêmement coûteux.

Une commissaire mentionne une loi qui prévoit de rénover des logements commerciaux et de les réhabiliter en logements.

Le président conclut qu'il y a très peu de demandes, car ces travaux sont très coûteux.

### *Discussion*

Le président propose que la commission auditionne l'ancien directeur de la fondation. Il estime que la fondation fonctionne bien. Il rappelle la problématique de la lenteur d'attribution des terrains, et l'ancien directeur pourra apporter des informations intéressantes à la commission.

Un commissaire propose d'auditionner M<sup>me</sup> Perler.

Le président propose d'auditionner M. Gomez, magistrat qui s'occupe également du logement social.

Une commissaire rappelle que la proposition concerne les comptes de la Fondation pour le développement des emplois et du tissu économique en ville de Genève (Fondetec). Cette problématique n'est pas liée aux comptes de l'entité.

Le président indique que les comptes englobent le rapport d'activité. Les auditionnés ont fait part de leur frustration par rapport à l'avancement de certains projets qui durent depuis quinze ans. Il est d'avis que cela serait intéressant d'auditionner l'ancien directeur puis les deux magistrats qui sont les deux concernés par la fondation: M<sup>me</sup> Perler gère l'attribution des droits de superficie et la gestion de la dotation est menée par M. Gomez.

Une commissaire se dit empruntée car elle rappelle que M<sup>me</sup> Perler a évoqué les achats à la commission lors de l'audition sur la proposition de préemption que le Conseil municipal a finalement refusée. Les commissaires lui ont posé plusieurs questions et elle a répondu en donnant des informations sur la politique de la Ville concernant les tentatives de préemption de la Ville. Elle désapprouve

l'audition des magistrats par rapport aux comptes et propose à la place de poser une question écrite aux magistrats.

Le président rappelle qu'il n'est pas question de préemption, mais de terrains propriété de la Ville dont les projets avancés ne débutent pas. La commission n'a pas d'autres occasions de discuter de ces problématiques hormis lors de l'étude des comptes. Il estime donc intéressant de les entendre et d'entendre l'ancien directeur.

Un commissaire dit que ces demandes d'auditions sont pertinentes car la Ville bloque des projets de construction de logements.

Une commissaire comprend la collaboration avec le département de M<sup>me</sup> Perler, mais rappelle que M. Gomez n'intervient pas dans les projets.

Le président répond que M. Gomez intervient dans ces projets, par le biais de la dotation, qui n'est pas versée dans la caisse de la fondation. Quand un projet se met en place, ils font un appel de fonds propres qui est accepté ou refusé, par exemple pour l'immeuble à Meyrin. Parfois, cela a été refusé. Il y a un frein qui n'a pas lieu d'être puisque la dotation est votée. Il ne s'oppose pas au fait que l'argent reste dans les caisses de la Ville, mais lorsqu'un projet est abouti il doit débiter rapidement. La Ville attend des mois, voire une année pour prendre une décision, et la fondation a déjà à une occasion fait un emprunt hypothécaire pour financer le début des travaux. Des procédures ont été améliorées, mais certaines sont à discuter.

Un commissaire approuve les propos de la commissaire sur la collaboration de la FVGLS avec les départements de M<sup>me</sup> Perler et de M. Gomez. L'audition a démontré que la fondation détient les fonds nécessaires, mais le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) pose problème au niveau du suivi et de l'implémentation des projets. C'est donc important d'entendre le DACM. Il n'approuve pas la proposition d'auditionner M. Gomez. Ce sont le suivi et la réalisation des projets qui posent problème; cela concerne le département de M<sup>me</sup> Perler.

Le président rappelle que le financement est géré par M. Gomez et que les appels pour les fonds propres sont décidés au DFEL.

#### *Votes*

L'audition de l'ancien directeur M. Miltos Thomaïdes est refusée par 5 non (4 S, 1 EàG) contre 4 oui (1 MCG, 2 LC, 1 PLR) et 6 absentions (3 Ve, 2 PLR, 1 UDC).

L'audition de M. Gomez est refusée par 9 non (4 S, 3 Ve, 1 LC, 1 EàG) contre 2 oui (1 MCG, 1 LC) et 4 abstentions (3 PLR, 1 UDC).

Par 13 oui (4 S, 2 Ve, 1 EàG, 2 LC, 3 PLR, 1 MCG) et 2 abstentions (UDC, Ve), la commission accepte l'audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler.

### **Séance du 5 avril 2023**

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M<sup>mes</sup> Charlotte Malignac et Vesna Stankovic, codirectrices du département, ainsi que de M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service de l'urbanisme (URB)*

M<sup>me</sup> Perler explique être ici ce soir car la commission souhaitait l'entendre au sujet des comptes 2021 de la FVGLS. Elle a cru comprendre qu'il y avait des questionnements sur des éventuels droits de superficie, ou de plans localisés de quartier (PLQ) en cours.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud commence la présentation. Elle commence par le projet de PLQ 29834, «Fontaines-Saintes». Elle indique que la commission souhaitait obtenir des informations sur l'avancement de ce projet qui effectivement prend du temps, notamment pour des raisons de circulation et de stationnement. Elle rappelle que ce plan, qui permettrait la réalisation d'environ 600 logements, se situait jusqu'à peu dans le secteur 4 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), soit une zone où un nombre important de places de stationnement était demandé par le Canton. Elle rappelle également qu'il s'agit d'un règlement du Conseil d'Etat qui prévoit 0,8 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SBP. Cela avoisinait les 500 places de stationnement, ce qui semblait beaucoup trop élevé, autant pour l'Etat que pour le Service de l'urbanisme (URB) qui pilote ce projet. Le problème était que pour réduire ce nombre de places de stationnement il aurait fallu passer par un certain nombre de dérogations auxquelles l'Etat n'était pas favorable. Elle indique encore qu'il y a un arrêt de tramway juste devant et que toutes les conditions étaient données pour réduire ce nombre de places à une quantité plus raisonnable. Mais le Canton a souhaité attendre que le règlement précité soit adapté et que le plan annexé soit modifié, ce qui a été fait en 2022. Désormais ce projet se situe dans le secteur 2, et le nombre de places a pu être considérablement réduit. C'est important pour le projet également, car réduire l'emprise des garages souterrains est forcément un parti intéressant pour ce projet. C'est intéressant du point de vue financier aussi évidemment; le coût du projet est considérablement réduit, car les places non louées péjorent les plans financiers des projets. Elle indique qu'ils sont parvenus à cette situation en fin d'année passée.

Elle en vient aux questions de circulation. Indiquant sur le plan de la présentation PowerPoint la position de l'arrêt du tramway, elle explique que l'Office can-

tonal des transports (OCT) a estimé qu'un débouché sur cette place, dans les deux sens, était beaucoup trop dangereux. Pour modifier cela, ce périmètre a été interdit à la circulation, ce qui a conduit à ce que des études de circulation complémentaires doivent être menées, et le plan a été modifié dans ce sens puis envoyé au Canton pour une enquête technique. Ils en sont actuellement à la troisième enquête technique. Elle ajoute que c'est l'OCT qui est compétent en la matière et que sans leur accord il est impossible de poursuivre ce plan. Ils ont donc dû adapter toutes les données, le plan et la notice d'impact qui l'accompagne. Tout cela a été fait et ils l'ont remis pour une troisième enquête technique.

Elle poursuit en indiquant que la maîtrise foncière de la Ville de Genève est importante sur ce PLQ et ajoute qu'aujourd'hui déjà il serait possible de réaliser les immeubles A, B et C qui sont en mains de la Ville à condition de réussir à lever les servitudes, car toutes ces parcelles sont grevées de servitudes croisées, ce qui nécessite de construire 60% de logement social. Elle désigne une des parcelles, qui représente une complication supplémentaire car elle appartient à un Etat étranger, Cuba, pour lequel une solution de relogement doit être trouvée. C'est évidemment difficile, voire impossible d'exproprier un Etat étranger. Une solution à l'amiable a dû être trouvée, et elle explique qu'ils arrivent à bout touchant avec une négociation qui a été menée avec l'Etat de Genève et la FVGLS, la recherche de terrain s'étant faite à l'extérieur de la Ville de Genève. C'est une étape extrêmement importante qui permettra d'aller de l'avant.

### *Question des commissaires*

Le président s'interroge sur le timing, en admettant qu'il soit possible d'en définir un.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond qu'une enquête technique dure approximativement deux mois, à partir de là il est possible d'ouvrir la procédure d'approbation de ce plan.

Le président demande si le problème concernant la parcelle de Cuba est réellement réglé ou si cela nécessite une construction ailleurs.

M<sup>me</sup> Malignac répond que c'est la facture qui n'est pas réglée; tous les propriétaires qui bénéficient de la levée de la servitude devraient participer au montant du déménagement, c'est la condition.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud ajoute que c'était extrêmement difficile de trouver une propriété qui leur convienne, mais que cet aspect est indépendant de l'adoption du PLQ. Ils se concentrent sur l'adoption de ce plan, même si évidemment la question de Cuba et de la levée des servitudes doit être réglée pour permettre la construction des bâtiments. La résolution de la problématique en lien avec la

parcelle appartenant à Cuba prendra un certain temps, mais interviendra dans un deuxième temps. Elle ajoute qu'il y aura des DDP à octroyer et rappelle que la discussion sur les DDP se concrétise en général surtout au moment où le plan d'affectation est suffisamment avancé. Or, dans ce cas, cela se fera au stade d'ouverture de l'enquête publique, la procédure étant fixée par la loi générale sur les zones de développement (LGZD), ce qui permettra à ce moment-là d'entamer les discussions nécessaires et de régler l'attribution des droits de superficie.

Un commissaire s'interroge sur le placement à l'origine en secteur 4.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que quand le Conseil d'Etat a adopté son règlement sur le stationnement avec ces quatre zones et des taux de stationnement par zone, c'était lié notamment à la desserte du quartier, avec la proximité du centre-ville. Au centre-ville, les taux sont très faibles, et ça commence à être élevé en zone 4. Depuis l'adoption de ce règlement, la desserte en transport public a été nettement améliorée, et à l'époque c'était une discussion qu'ils avaient avec leurs collègues du Canton. C'est un règlement qui ne tenait pas du tout compte des projets futurs. Il s'agit d'une carte que le Canton ne change pas fréquemment et il a fallu attendre cette mise à jour qui est intervenue et a permis maintenant d'aller réellement de l'avant avec le plan.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud entame la présentation du projet suivant, soit le PLQ 30062, «Godefroy». La situation est plus simple dans le sens où le plan d'affectation est en force. L'unité des opérations foncières de leur département discute depuis des années avec les propriétaires voisins dans l'idée de permettre la réalisation de deux bâtiments. Toutefois, il s'agit de propriétaires qui ne veulent pas en entendre parler. Malheureusement, l'ancienne propriétaire est décédée, et ses enfants ont hérité; comme il ne s'agissait pas d'une vente, la Ville n'a pas pu intervenir, et c'est la situation à laquelle ils sont actuellement confrontés. Elle rappelle que l'Unité des opérations foncières discute encore avec ces propriétaires, mais tant que la Ville n'a pas une maîtrise un peu plus grande du parcelaire il est impossible d'entreprendre quoi que ce soit avec les parcelles, car cela aboutirait en un bout de bâtiment mal placé. Ils sont toutefois assez confiants sur le fait que cela finisse par arriver. Elle évoque la possibilité d'exproprier les propriétaires, mais se demande si le Conseil municipal serait favorable.

Un commissaire se demande si c'est possible.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud indique que c'est possible si le PLQ a plus de cinq ans. Elle poursuit avec le projet PLQ 30025, «Petite-Boissière», et indique que ce plan est aussi un plan d'initiative municipale, comme les deux précédents. Le Conseil municipal l'a revu après l'enquête publique, et a émis un préavis favorable à son égard avec une recommandation qui est celle de reprendre langue avec les propriétaires pour discuter de questions relatives à la protection du patri-

moine, ce qui fait que le périmètre du projet a été légèrement réduit. Elle souligne le besoin urgent en matière d'équipement scolaire dans ce quartier, aux alentours de la gare des Eaux-Vives jusqu'à la Petite-Boissière. Elle explique que la Ville est en train d'établir un plan de site qui prévoit la construction d'un bâtiment scolaire au nord, côté route de Chêne, et qui a fait l'objet de nombreuses adaptations et d'un travail méticuleux. Il est entendu que c'est un très beau site, d'où l'intérêt de construire des logements sur ce type de site. Cela étant, une attention particulière a été accordée aux éléments de paysage et de protection du patrimoine, avec un élément nouveau qui est le recensement des sites d'importance nationale. L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) s'est attelé à répertorier ces sites dans le Canton depuis deux ou trois ans, ce qui a un impact d'un point de vue procédural sur les projets sur lesquels ils travaillent. Aujourd'hui ce plan a été transmis au Canton pour l'ouverture d'une procédure d'opposition, qui devrait intervenir sous peu de temps, et le plan devrait donc pouvoir être adopté cette année; c'est donc la dernière procédure avant l'adoption du plan par le Conseil d'Etat. Elle désigne deux parcelles tout au nord, qui feront partie du périmètre scolaire sur lequel il faudra absolument construire une école primaire. Et une autre parcelle acquise longtemps auparavant, qui a fait l'objet d'un concours pour la construction de logements écologiques dans les années 1990, et qui est aujourd'hui mise à disposition d'une association qui fait des jardins potagers en attendant que le PLQ soit adopté et de pouvoir construire.

Le président demande si l'école serait construite sur cette parcelle.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond par la négative; la parcelle n'étant pas suffisamment grande, ce serait plutôt sur le périmètre du plan de gauche.

Le président s'interroge sur le mode d'acquisition et s'il s'agit d'une procédure ordinaire ou d'une préemption, la préemption n'étant possible que pour le logement social.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que cela a été discuté avec les juristes et qu'il est possible de réaliser le logement social sur la parcelle voisine. Ils se sont assurés que ce soit possible.

Le président s'interroge encore sur la perspective.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond qu'en termes de perspective il s'agirait de l'adopter cette année. Toutefois, une partie du voisinage n'est pas ravie à l'idée d'avoir ce développement et il est probable que des recours interviennent après l'adoption du PLQ.

Un commissaire explique avoir émis une interpellation écrite concernant la Petite-Boissière (*nldr: interpellation écrite IE-125, «PLQ 30 025 Petite-Boissière: quelle version?»*), pour laquelle il attend une réponse officielle, car le PLQ contient

tout de même un certain nombre de modifications. Il souhaite de ce fait savoir si ce plan, avec toutes ces modifications de la Petite-Boissière, sera renvoyé à la commission de l'aménagement et de l'environnement pour une nouvelle étude. Il serait juste que le Conseil municipal donne à nouveau un préavis sur ce projet.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que d'un point de vue strictement légal ce n'est que le périmètre du plan qui a été réduit. Le périmètre du futur plan de site ainsi que celui du futur périmètre scolaire ont été soustraits. Bien évidemment, le plan de site et la modification des limites de zones pour l'école feront tous deux l'objet d'une procédure et seront soumis au Conseil municipal. Cependant le fait de réduire le périmètre ne constitue pas une modification du plan selon la loi.

Le commissaire confirme ce propos d'un point de vue légal, mais indique que cette réduction du périmètre constitue tout de même une modification relativement importante entre le PLQ initial et celui d'aujourd'hui. Selon lui, il serait pertinent de refaire un examen global en commission pour avoir au moins le soutien du Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud rappelle qu'au nord l'école était déjà prévue par le PLQ sur lequel le Conseil municipal s'est prononcé et qu'aucune modification n'a été opérée. Par ailleurs le Conseil municipal a demandé que l'examen du plan soit repris et qu'une plus grande importance soit accordée aux questions patrimoniales. Cette recommandation du Conseil municipal a bien été suivie et le projet repassera devant ce dernier par le biais du plan de site.

Le président demande si rien d'autre ne change, comme la répartition des droits à bâtir.

Ce propos est confirmé par les auditionnées.

M<sup>me</sup> Perler répète que cela repassera par le Conseil municipal par le biais du plan de site.

Le commissaire demande si le PLQ sera également revu par le Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Perler indique que le PLQ a été adopté.

Le commissaire confirme qu'il a été adopté, mais sans les modifications à ce jour.

M<sup>me</sup> Perler répète que le Conseil municipal a fait une demande et que le département a mis en œuvre cette recommandation.

Le commissaire attend une réponse écrite à l'interpellation qu'il a déposée.

M<sup>me</sup> Perler confirme que la réponse sera envoyée au Service du Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud présente le dernier plan, le PLQ 29731, «Chandieu», adopté en 2015, et qui prévoit la réalisation d'un certain nombre de logements avec le maintien de bâtiments patrimoniaux. Actuellement, les services sont en train d'examiner des variantes de projets transmises par la FVGLS pour vérifier la compatibilité de ces projets avec le PLQ. Elle ajoute qu'ils sont en train de mener d'autres études et vérifications liées aux besoins dans toute une série de politiques publiques, de demandes d'équipements et de demandes d'hébergements d'urgence entre autres.

Le président indique que selon lui c'est prêt et se demande donc pourquoi cela prend autant de temps. C'est une partie de l'interpellation orale qu'il a faite et pour laquelle il attend une réponse (*ndlr: interpellation orale IO-332, «Attribution des terrains de la Ville de Genève – logements en rade»*).

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique qu'ils n'ont été saisis que depuis peu et précise que les services techniques sont en train d'examiner cette demande.

Une commissaire est interpellée, car malgré tous ces PLQ et ces immeubles, le Conseil municipal est toujours confronté à la même problématique des équipements scolaires, problématique qu'elle illustre par la construction de l'école de Chandieu, qui est devenue trop étroite très rapidement, et la pose de pavillons à Trembley. Les enfants sont répartis dans tous les sens. Elle comprend qu'une partie des demandes viennent du Département de l'instruction publique (DIP) et qu'ils doivent y répondre. Mais ce qui l'interpelle, c'est que la Ville, devant donner son préavis à chaque projet de surélévation, a donc une certaine connaissance du nombre de logements prévus, ainsi que des dates. Elle se demande de ce fait si le Conseil municipal ne dispose pas d'un outil pour lui permettre d'anticiper ce genre de problématiques, qu'elle illustre à nouveau par la rentrée scolaire à l'école Trembley, qui s'est faite dans le vacarme selon les dires de l'association des parents d'élèves. Elle s'interroge ainsi sur la possibilité de la Ville d'être plus pointue sur les équipements scolaires, par rapport à tous ces PLQ, et d'anticiper de la sorte ces situations au maximum.

M<sup>me</sup> Perler approuve ces propos et confirme qu'il s'agit d'une problématique importante que son départements ainsi que celui de M<sup>me</sup> Kitsos partagent. A chaque demande de préavis pour de nouvelles constructions ou surélévations, l'impact au niveau des écoles, mais aussi au niveau d'autres infrastructures publiques comme les crèches, les locaux pour les maisons de quartier ou éventuellement pour la police municipale, sont évalués.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud approuve ces propos. En effet, l'URB mène depuis de nombreuses années la planification scolaire de la Ville de Genève, et aussi de quatorze autres communes voisines. Cette planification est faite en coordination avec le Département de l'instruction publique (DIP), le Service de recherche en éducation (SRED), et comporte toujours deux volets. Tout d'abord les construc-

tions nouvelles, comme très justement souligné par une commissaire, qui pour certaines arrivent de manière imprévue. S’agissant des plans localisés de quartier, leurs échéances sont relativement incertaines; elle illustre ce propos par l’exemple du Mervelet où certains plans ont été adoptés en 2006-2007, mais ne sont toujours pas réalisés en 2023. Elle souligne toutefois qu’il s’agit de propriétaires privés pour la plupart, qui déposent des requêtes en autorisations de construire lorsqu’ils souhaitent valoriser leurs terrains, et qu’à ce moment-là une certaine accélération s’opère. En revanche, elle confirme les propos de la commissaire sur le nombre de logements, dont ils ont en effet une approximation, qu’ils suivent d’année en année et pour lesquels un rapport est présenté aux conseillers administratifs en charge.

L’autre volet est le volet démographique, dont le suivi dépend du Canton. Mais la planification scolaire réunit les données liées aux constructions des logements neufs et les données démographiques, qui sont de plus en plus aléatoires ces dernières années. Il y a vraiment une incertitude et le SRED est en train de revoir sa méthode pour essayer de l’adapter, car des changements démographiques se sont opérés avec la venue de nouveaux habitants qui n’étaient pas prévus. Elle ajoute qu’un des éléments majeurs est quand même le besoin nouveau en termes administratifs mais aussi en termes de suivi des enfants, de classes inclusives et de parascolaire. Effectivement, certaines situations sont tendues, là où auparavant tout se passait bien. Elle indique que les nouvelles écoles sont planifiées, notamment l’école de Mervelet qui permettra justement de décharger celle de Trembley. Mais aussi l’école à la Petite-Boissière, qui est extrêmement importante pour pouvoir détendre la situation aux Eaux-Vives, où ils essaient actuellement d’augmenter les surfaces de l’école des Allières, mais c’est un secteur très sensible. Et il y a encore le PAV, où ils savent déjà qu’après l’école des Vernets il y aura besoin d’une école supplémentaire à Acacias 1, précisant qu’il en a été question aussi au Conseil municipal, lorsque que le plan a été voté.

La commissaire revient sur le PLQ de Chandieu. L’école de Mervelet impliquait une construction pour 2028, or le temps qu’elle soit construite et opérationnelle les enfants qui sont actuellement dans les pavillons en bois à Trembley vont partir pour Mervelet. Mais à ce moment-là elle se demande si ce PLQ de Chandieu sera réalisé et où iront les enfants du PLQ de Chandieu, s’ils resteront dans les pavillons à Trembley étant donné que l’école de Chandieu est pleine.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond que le nombre de logements à Chandieu n’est pas très important, et ce ne sont pas ces logements qui vont avoir un impact sur la nécessité de garder les pavillons. Ils espèrent pouvoir les déplacer, c’est l’objectif de toutes ces opérations.

La commissaire demande si un calcul au niveau des appartements et des classes nécessaires a été fait.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond par l’affirmative; c’est à ce niveau que les problèmes évoqués tout à l’heure en termes de démographie sont apparus. Il y avait un ratio HBM, HLM, logement libre et PPE, où effectivement le nombre d’enfants par ménage n’était pas le même. Aujourd’hui, dans certaines catégories plus aisées il y a plus d’enfants, ce qui n’était pas le cas avant, et le SRED est ainsi en train de revoir la manière de calculer le nombre d’enfants par ménage, pour pouvoir calibrer cela de manière plus correcte.

Le président souligne que les évaluations du SRED font l’objet de réclamations depuis un moment déjà, et déplore qu’ils annoncent chaque fois des changements mais que des retards sont toujours engendrés.

M<sup>me</sup> Perler indique que c’est en effet très stressant pour le département 5 et le département 2 de corriger et planifier, d’où le système des pavillons scolaires déplaçables qui offrent de la souplesse. Mais ce sont les déménagements pendant les vacances scolaires d’été que redoutent grandement les directeurs d’écoles: placer trente enfants qui viennent d’arriver dans un quartier est loin d’être évident, et mécontente forcément certains.

La commissaire en profite pour poser une question subsidiaire. Tous les pavillons scolaires ont été posés à Trembley et elle demande si le bas du parc est toujours fermé d’accès, cas échéant s’ils pensent ouvrir à nouveau.

M<sup>me</sup> Malignac répond que cela interviendra quand le chantier et l’aménagement seront terminés.

La commissaire s’interroge sur le temps que cela prendra selon elles.

M<sup>me</sup> Perler répond qu’il s’agira du mois de juin certainement.

M<sup>me</sup> Malignac explique que normalement c’est trois ans de chantier, or ils ont fait des pavillons dans trois sites en une année. En outre, un problème d’infiltration d’eau sur le chantier s’est déclaré, entraînant un retard là où ils devaient terminer plus tôt encore, mais elle souligne qu’ils ont fait l’équivalent de ce qui est généralement fait en quinze ans en presque dix-huit mois. Elle affirme enfin que tout se passe bien et que les pavillons vont être livrés. Mais sur ce site-là le problème d’infiltration a entraîné approximativement deux mois de retard, car il a fallu attendre que cela sèche.

La commissaire souhaite savoir si le même problème pourrait se poser à Vieusseux entre autres.

M<sup>me</sup> Malignac répond par la négative; il est difficile d’imaginer qu’un même problème d’infiltration se reproduise.

La commissaire remercie les auditionnées pour toutes ces réponses.

Un commissaire se questionne sur la collaboration avec le Canton à travers tous ces PLQ. En effet, qui dit nouveau PLQ dit nouveaux habitants, écoles et crèches et même postes de police aussi parfois. Il se demande si ces aspects sont discutés avec le Canton et comment cela se déroule, car c'est une sorte de planification qui doit toujours être réactivée. Il pense notamment au quartier de la Praille, où il imagine qu'ils auront un immense plan d'action à mener à travers tout ça.

M<sup>me</sup> Perler lui donne raison. La petite enfance est une politique publique municipale de la Ville. De son côté, le parascolaire est une obligation légale qui revient aux communes. Et les autres infrastructures comme les maisons de quartier font partie de la politique publique menée par la Ville de Genève. Revenant au sujet du PAV, elle rappelle que le Conseil municipal a appuyé la demande du Conseil administratif d'être attentif et de prévoir dans le PAV suffisamment de terrains pour des écoles et des équipements publics. En outre, sur les PLQ d'initiatives municipales, les infrastructures précitées sont évidemment incluses; Chandieu dispose déjà d'une école, et c'est prévu pour la Petite-Boissière, par exemple.

Le commissaire s'enquiert à ce sujet des crèches; sont-elles aussi prévues?

Les auditionnées répondent par l'affirmative.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que c'est prévu en coordination avec le département 5; il y a toujours cette relation en place. L'arrivée de 200 habitants dans un quartier implique tant de places de crèche, tant d'espaces parascolaires, et c'est maîtrisé au niveau de la Ville. Ce qui l'est moins en revanche, ce sont des grands ensembles, par exemple aux Acacias une construction qui va démarrer et qui a été accordée par le Canton, contre laquelle la Ville s'était opposée et a perdu. Ce n'est pas le rôle du Canton d'attirer l'attention sur ces points, mais elle regrette tout de même qu'il n'y ait pas une meilleure collaboration Canton-communes, car on se retrouve là devant un fait accompli. 200 familles vont arriver dans ce périmètre, et le Canton indique qu'il y a une école aux Vernets et une à Acacias 1, alors que ces écoles sont prévues et calibrées pour les habitants des PLQ concernés. Elle tente de négocier avec les promoteurs afin qu'ils considèrent que dans leurs locaux administratifs il serait possible d'installer une crèche, par exemple. En général, les promoteurs sont plutôt ouverts mais cela reste de la négociation car ils avaient peut-être d'autres projets, ou ils avaient promis ces espaces à d'autres entités. Elle confirme donc que cela leur rend la tâche plus difficile et regrette à titre personnel qu'il n'y ait pas une meilleure coordination sur cette demande entre le Canton et les communes. Pour le moment, la loi ne permet pas d'imposer ce type de réserves d'infrastructures à des promoteurs immobiliers.

Un commissaire se questionne sur les années de retard que peuvent engendrer une opposition, comme à la Petite-Boissière par exemple.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud commence par mentionner que la procédure d'opposition, contrairement à l'enquête publique, n'est ouverte qu'aux ayants droit, soit ceux touchés directement dans leurs droits, ce qui restreint le champ des entités et des personnes qui peuvent intervenir. Cette procédure dure trente jours, laps de temps durant lequel les personnes touchées dans leurs droits peuvent formuler une opposition qui est adressée au Conseil d'Etat. Au moment de l'adoption du plan, le Conseil d'Etat statue, dans l'arrêté, sur ces oppositions, en les écartant ou en admettant une opposition. Une fois le plan adopté, il peut faire l'objet d'un recours au tribunal, avec un certain nombre d'instances judiciaires allant jusqu'au Tribunal fédéral qui ne sont pas soumises à des délais; cela peut effectivement prendre beaucoup de temps. Elle revient sur le PLQ «Fontaines-Saintes», avec cette problématique de stationnement où certains services techniques étaient prêts à admettre une dérogation qui pouvait être sujette à interprétation. Les juristes ont été fermement contre, expliquant qu'ils n'ont donc plus pu avancer. Mais c'est un raisonnement qui vise à assurer le plan d'un point de vue juridique et, de ce fait, au moment où le plan est adopté personne ne pourra faire recours sur ce point-là. Plus les dossiers sont solides, plus cela prend du temps, mais ce temps est gagné en retour par la suite, avec des recours parfois jugés irrecevables.

Le commissaire mentionne que, lors de son audition, la FVGLS regrettait la lenteur des services de la Ville de Genève concernant l'acquisition de terrains ou d'immeubles. Mais en synthèse, selon la présentation de ce soir, ce serait plutôt des problèmes de PLQ, avec les contraintes inhérentes à ces derniers, qui rendent les constructions difficiles à mettre en place.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que les contraintes sont de plus en plus importantes. Elle cite le cas du Lignon, dont le PLQ était une feuille A4 quasiment sans légende. Aujourd'hui, avec toutes les contraintes juridiques que ça soit dans le domaine de l'environnement, de l'énergie ou du logement, c'est plus complexe. Et le sol est rare dans le canton, encore plus en Ville. On peut expliquer pour chacun des plans le temps qui a été pris. Cependant elle exprime qu'elle n'a pas l'impression que les services traînent, que ce soit au Canton ou à la Ville, où ils collaborent plutôt bien dans ce domaine.

Le commissaire souligne que les PLQ qui ont été présentés sont des cas où les parcelles sont déjà acquises. En termes d'acquisition foncière pour d'autres PLQ, il se demande si la Ville a une politique proactive ou non.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique qu'il y a une veille active sur ces quelques périmètres. En outre, la Ville de Genève est déjà construite en grande partie; il y a quelques périmètres dans lesquels la planification n'est pas totalement aboutie et où les bâtiments ne sont pas construits. Ils connaissent bien ces périmètres et bénéficient d'un suivi régulier avec leurs collègues des opérations foncières. Elle

indique sur le plan à droite du PLQ 29834, «Fontaines-Saintes», et explique que le but est évidemment de rechercher des parcelles qui permettent la réalisation d'entités construites cohérentes. Concernant les plans d'initiatives municipales, ils essaient de faire le projet urbanistique le plus cohérent possible, mais aussi de tenir compte des réalités et des propriétés foncières, de manière à ne pas prévoir des bâtiments compliqués ou impossibles à construire, ce qui prend du temps. Quand ils ont commencé ce plan, quasiment aucun propriétaire n'était intéressé à construire, et il y avait deux ou trois parcelles de la Ville. Aujourd'hui en regardant ce plan, excepté une voire deux parcelles car le périmètre est important, tout a été racheté par des promoteurs et par la FVGLS sur la parcelle bleue. Ils savent ainsi qu'une fois le plan adopté cela ira très vite.

Une commissaire se demande si, lors de la construction d'écoles et de crèches, le Canton impose la partie crèche inclusive et école inclusive, pour que les bâtiments puissent accueillir des personnes avec certaines déficiences. Cela demande une structure très particulière et elle s'interroge si cela relève d'une règle ou d'une obligation quelconque.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond qu'il y a des règlements pour la construction tant des écoles que des crèches.

M<sup>me</sup> Malignac ajoute que toutes les écoles publiques qu'ils construisent en Ville de Genève respectent à la lettre le programme du DIP, lequel doit d'ailleurs donner l'autorisation. Toutes les écoles doivent répondre au programme de l'école inclusive, et prévoir ces locaux-là.

M<sup>me</sup> Perler mentionne les exigences supplémentaires du DIP en termes de locaux, qui sont des espaces en plus des classes et du parascolaire.

La commissaire souhaite ensuite savoir qui décide de la hauteur des étages des habitations.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que les vides d'étages sont inscrits dans la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). En l'occurrence, le vide d'étage est de 2,60 m – avec des dérogations possibles.

Le président ajoute que le plan financier définit aussi cela en partie.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud complète en ajoutant qu'un projet doit tenir compte de l'insertion dans le site, ou si une pente est présente et les oblige à réfléchir à des hauteurs différenciées. C'est un travail assez fin sur ces plans d'initiatives municipales, où de nombreuses variantes sont testées dans la maquette. C'est également le PLQ qui fixe les gabarits. Elle souligne toutefois que le point de départ reste la loi et qu'ils ne partent jamais du principe qu'ils y dérogeront en faisant des vides d'étages plus faibles.

La commissaire se demande également si l'effet de résonance entre les bâtiments proches est aussi pris en compte dans la construction, car à certains endroits le bruit remonte considérablement, et cela pose des questions sur la norme.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond que la norme concerne le bruit des installations, mais pas les activités ponctuelles comme des enfants qui joueraient en bas du bâtiment.

La commissaire souhaite savoir si le fait que le bruit remonte n'est pas dû à une certaine hauteur des bâtiments, ou en raison des matériaux utilisés, auquel cas elle se questionne si c'est normé.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud répond qu'en effet ce n'est pas normé.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que ce qui est normé concernerait par exemple un restaurant au pied de l'immeuble. La loi tient compte dans le développement de la construction et de l'environnement de nombreux éléments, évitant ainsi de donner trois arcades à une pizzeria, un tea-room et une menuiserie par exemple.

La commissaire précise que sa question porte sur les vibrations et les bruits qui remontent selon le matériau, la hauteur et les espaces utilisés.

M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud explique que cette question s'inscrit un cran plus loin dans le projet d'architecture.

M<sup>me</sup> Malignac ajoute que les plans de quartier ne règlent pas l'architecture; ils règlent les hauteurs et les implémentations, ainsi que la manière dont vont être gérés les interstices entre les bâtiments ou encore le nombre de places autorisées pour le stationnement, entre autres. La construction concrète est quant à elle déterminée par le projet d'architecture, avec ses propres normes et selon la LCI.

Le président demande à recevoir la présentation et remercie les auditionnées pour leur intervention.

### *Discussion et vote*

Un commissaire souhaite vérifier un élément; il a vu dans le rapport que pratiquement chaque membre de la FVGLS avait la signature à deux, et il s'étonne que dans une fondation ce ne soit pas un échantillon de personnes seulement qui possèdent cette signature.

Les commissaires assurent que c'est normal.

Mise au vote, la proposition PR-1542 est acceptée à l'unanimité.

*Annexe:* présentation du DACM (séance du 5 avril)







