

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 juillet 2024 en vue de l'approbation des comptes 2023 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

12 mars 2025

Rapport de M^{me} Nadine Béné.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances lors de la séance du 3 septembre 2024. Elle a été étudiée lors de la séance du 21 janvier 2025, sous la présidence de M^{me} Michèle Roulet. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Maeva König, que la rapporteuse remercie chaleureusement pour 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 2023, le compte de pertes et profits et le bilan au 31 décembre 2023, l'annexe aux comptes 2023 et le rapport de l'organe de contrôle du 28 février 2024 de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social.

Séance du 21 janvier 2025

Audition de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), soit de M^{me} Anne Moratti, présidente, M^{me} Isabelle Bovay, directrice adjointe, et M. Philippe Fasel, directeur

M. Fasel indique que l'organisation de la fondation n'a pas évolué au cours des derniers mois. La structure reste composée d'un Conseil de fondation comprenant 11 membres: 7 représentants des partis siégeant au Conseil municipal et

4 représentants du Conseil administratif. La fondation dispose d'une direction générale, représentée par M^{me} Bovay et M. Fasel. Par ailleurs, trois commissions, finances, location et travaux, exercent leurs prérogatives respectives et rendent compte au Conseil de fondation.

Il présente les principaux chiffres de l'année 2023. Le bénéfice s'élève à 4,45 millions de francs, tandis que le total du bilan atteint 386 millions de francs. Ce dernier est majoritairement composé du patrimoine immobilier, pour un montant de 367,9 millions de francs, incluant des immeubles en exploitation et d'autres en construction. Les investissements de l'exercice, soit les dépenses liées aux constructions en cours, s'élèvent à 19 millions de francs.

Au passif, les engagements financiers totalisent 190,2 millions de francs, tandis que les capitaux propres atteignent 195,9 millions de francs, ce qui correspond à un ratio fonds propres/fonds étrangers de 51/49. Le taux moyen de la dette de l'exercice est de 1,83%, avec un état locatif de 13,1 millions de francs, soit une augmentation de 13% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par la mise en exploitation de 120 nouveaux logements.

Les charges d'exploitation, qui incluent les coûts de fonctionnement du secrétariat, s'élèvent à 1,1 million de francs, pour un effectif équivalent à 5,1 temps pleins, répartis sur 7 collaborateurs et collaboratrices. En ce qui concerne le financement des projets, M. Fasel rappelle que la dotation initiale de la Ville de Genève, votée en 2006, était de 20 millions de francs, à laquelle s'ajoutent 35 millions de francs, votés en 2014. Les 20 millions de francs ont été entièrement utilisés, et les 35 millions de francs sont actuellement engagés à 100% dans des projets en cours. Une réserve de 25 millions de francs pour les projets, votée en 2021, est également disponible.

Sur le plan social, M. Fasel signale qu'au 31 décembre 2023, la fondation comptabilisait 2031 demandes ouvertes, soit une augmentation de 12% par rapport à 2022, représentant environ 5000 personnes (hommes, femmes et enfants). A la même date, la fondation disposait de 959 logements, dont 156 ont été attribués en 2023: 121 nouveaux logements, 30 relocations et 5 échanges. Le taux de rotation des logements construits s'établit à 3,5% en 2023, contre 3% en 2022.

Concernant les régimes de location, M. Fasel précise qu'il existe deux types de loyers: 190 logements habitation mixte (HM) sont soumis au contrôle de l'Etat et 362 logements sont classés habitation bon marché (HBM). Par ailleurs, 407 logements appartiennent au parc historique de la fondation et suivent un règlement social. Ces loyers varient entre 12% et 22% des revenus familiaux, avec un minimum de 300 francs. Un contrôle annuel des taux d'occupation et d'effort est effectué. La gestion du parc immobilier est confiée à deux régies genevoises: Pilet & Renaud et Broliet.

Pour l'attribution des logements, il explique que le conseil de fondation accorde une priorité à la mixité sociale au sein des immeubles. Cela repose notamment sur un diagnostic social réalisé en collaboration avec les concierges et les régies. L'intégration dans le quartier est également favorisée grâce à des réunions régulières avec les îlotiers de la police municipale et divers partenaires, tels que Pro Infirmis, Aux 6 Logis, la Carte blanche, et, plus récemment, la Ciguë, dans le cadre du logement étudiant.

M. Fasel mentionne un partenariat avec l'association Interstices pour un travail social hors murs, réalisé conjointement avec la société coopérative d'habitation de Genève. Ce projet, étalé sur vingt-quatre mois, se termine en mars prochain. Il a permis d'organiser divers événements, tels que l'inauguration périodique du quartier ou la mise en place d'un local communautaire surnommé le petit local, utilisé à la fois par des enfants pour leurs devoirs et par des adolescents sous la supervision d'adultes.

Enfin, M. Fasel explique qu'un système d'analyse des typologies des logements est en place. Chaque appartement est représenté par un carré indiquant le nombre de pièces, et chaque carré est coloré en fonction de l'origine des revenus des habitants: en rouge pour ceux ayant une activité lucrative, en bleu pour les bénéficiaires de l'Hospice général, en jaune pour les bénéficiaires d'autres prestations sociales, et en vert pour les retraités. Cette analyse permet d'avoir une vision détaillée de la répartition des revenus dans l'immeuble. Elle sert également à optimiser la gestion de l'immeuble, par exemple en ajustant les logements en fonction de l'âge des résidents ou de leur situation professionnelle.

Il précise que ce suivi des origines de revenus et de l'occupation permet de mieux comprendre les dynamiques de l'immeuble. Lorsqu'il y a une concentration de résidents retraités ou d'habitants bénéficiaires de l'Hospice général, il peut y avoir des périodes où l'immeuble est plus fréquenté pendant la journée. A l'inverse, un immeuble avec une majorité de travailleurs sera plus calme durant la journée. Cela permet de gérer l'occupation en fonction de ces paramètres et d'éviter des situations conflictuelles.

Il ajoute que la commission responsable de l'attribution des logements effectue un travail précis pour s'assurer que les habitants ne sont pas surchargés dans des espaces inadaptés. Par exemple, dans un logement de cinq pièces, il est possible de moduler le nombre d'habitants en fonction des besoins et de la configuration des pièces, afin d'éviter la surcharge et de garantir des conditions de vie optimales pour tous. De plus, cette approche permet d'adapter les choix en fonction des besoins spécifiques des résidents, en tenant compte de l'âge et des situations sociales, pour éviter des conflits entre jeunes adultes et familles avec de jeunes enfants.

M. Fasel conclut en rappelant l'importance de ces démarches et de cette gestion fine, qui permettent d'assurer une mixité sociale équilibrée et d'offrir un cadre

de vie harmonieux aux résidents de la fondation. Il souligne que ces initiatives sont susceptibles de se reproduire, en particulier dans des projets comme celui du quartier des Vernets, où un nombre important de nouveaux habitants est prévu.

M^{me} Moratti explique que le processus d’attribution des logements s’effectue désormais par étapes et de manière plus structurée qu’auparavant. Elle rappelle qu’autrefois, les dossiers étaient simplement ouverts au moment de la demande, sans véritable préparation en amont. Désormais, le secrétariat joue un rôle clé dans cette phase préliminaire en effectuant une présélection. Grâce aux outils disponibles, il identifie les personnes qui sont les plus susceptibles d’être éligibles pour une liste spécifique, comme celle des logements de quatre pièces ou des logements de trois pièces.

Une fois cette présélection réalisée, une nouvelle sélection est effectuée par les membres du Conseil, qui affinent encore davantage cette première étape en fonction de leurs sensibilités, y compris politiques, lors des discussions autour de la table. Ce processus, bien qu’exigeant, donne globalement de bons résultats.

M^{me} Moratti mentionne toutefois une difficulté concernant les logements subventionnés. En effet, si les informations initiales, comme les revenus familiaux des nouveaux résidents, sont disponibles au moment de l’attribution, les données ne sont pas nécessairement mises à jour d’une année à l’autre, contrairement aux autres immeubles où un suivi est assuré. Malgré cette limite, elle estime que le système fonctionne correctement dans l’ensemble.

M. Fasel explique que l’attribution des logements s’effectue en fonction de la composition des demandes et conformément au règlement. Il précise qu’il est souvent dit qu’il existe un fort besoin de grands logements, mais les chiffres montrent une réalité différente. En effet, les logements de deux pièces représentent la majorité des requêtes, suivis par les trois-pièces, puis les quatre-pièces, cinq-pièces, et enfin les logements de six pièces ou plus. Il ajoute que les demandes pour les petits logements proviennent souvent de familles en situation de divorce ou de jeunes en quête de leur premier appartement, ce qui reflète les évolutions sociales actuelles.

Il souligne que la fondation utilise désormais des outils informatiques modernes tels qu’Immo Data et Immo Labels pour assurer une gestion efficace et établir des diagnostics précis de chaque immeuble. Ces outils permettent de recenser les actions déjà réalisées, celles qui sont possibles, ainsi que celles restant à accomplir, tout en facilitant le suivi des indicateurs-clés. Grâce à ces technologies, il est possible d’obtenir une vision globale de l’état du patrimoine immobilier et de mieux planifier les rénovations nécessaires.

Dans le cadre de la rénovation du parc immobilier, M. Fasel rappelle qu’un vaste programme a été lancé en 2021, adopté par le Conseil de fondation avec

un budget de 30 millions de francs. Parmi les priorités, deux ensembles historiques doivent être rénovés, à savoir les logements situés à la rue des Vollandes et à la rue du Grand-Bureau. Ces rénovations ont pour objectif d'augmenter l'offre de logements, notamment grâce à des surélévations, tout en améliorant les typologies et la stabilité des immeubles. Une attention particulière est également portée à la sobriété énergétique.

En ce qui concerne les initiatives écologiques, il précise que le programme éco21, lancé en partenariat avec les Services industriels de Genève (SIG), a permis d'investir un million de francs à ce jour pour améliorer l'efficacité énergétique. Plusieurs travaux ont été réalisés, comme l'optimisation énergétique des chaufferies, le remplacement des éclairages dans les parties communes et les systèmes de ventilation, ainsi que l'équilibrage thermique des systèmes de chauffage qui devrait être achevé d'ici fin 2025. Ces efforts ont été récompensés par l'obtention du troisième prix du Trophée de la transition énergétique en 2023 pour des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

M. Fasel évoque également l'évolution du parc immobilier, rappelant que la fondation comptait 409 logements en 2006 et que ce chiffre a progressé pour atteindre 1399 en 2027, avec une dynamique qui se poursuit grâce aux projets en cours. Il mentionne, parmi ces projets, le chantier de la gare des Eaux-Vives, qui prévoit la construction de six immeubles HM abritant 150 logements, des arcades municipales, une crèche et des locaux pour l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD). La mise en location est prévue pour 2027. Il cite aussi le chantier de Vernier, qui comprend deux immeubles HM avec des espaces dédiés au sport et une auberge de jeunesse, pour une mise en location attendue en 2026. Un autre projet d'envergure concerne deux îlots aux Vernets comprenant 162 et 126 logements, respectant des labels environnementaux comme Nature en ville, Minergie-Eco et SNBS-Quartier, avec une livraison progressive prévue entre 2026 et 2027.

Concernant d'autres projets en discussion, il mentionne Fontaines-Saintes, où 380 logements sont envisagés, accompagnés d'équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins du quartier. Il évoque également Edmond-Vaucher, un projet pilote innovant comprenant 26 logements modulables. Ces derniers permettraient d'adapter les espaces en fonction des besoins des habitants sans impact sur les loyers, grâce à une réflexion centrée sur les mètres carrés plutôt que sur le nombre de pièces.

Enfin, M. Fasel rapporte que, lors de la récente journée du logement, plusieurs acteurs, notamment des représentants de l'Etat et des groupements immobiliers, ont discuté des critères actuels pour le développement des logements modulables. Ces échanges ont porté sur les enjeux liés au nombre de pièces, à la superficie et à la flexibilité des espaces, des éléments essentiels pour répondre aux besoins variés des habitants.

Questions des commissaires

Une commissaire s'interroge sur l'évolution des proportions des demandes selon les origines de revenus. Elle souhaite savoir si celles-ci restent équilibrées ou si elles évoluent avec l'arrivée de nouveaux bâtiments.

M. Fasel explique que plus la fondation construit de logements, plus elle devient visible, ce qui entraîne une augmentation de la part des demandeurs ayant une activité lucrative. Il cite en exemple les immeubles récemment mis en location au square Aimée-Rapin, où, pendant la période de construction, cette proportion est montée à près de 50%. Il décrit ce phénomène comme un «aspirateur à classe moyenne», précisant que le socle des bénéficiaires de l'Hospice reste relativement stable, avec un pourcentage oscillant entre 40% et 50%. En revanche, la construction accroît globalement le volume de demandes, particulièrement de la part de personnes actives à la recherche d'un logement.

Il ajoute qu'en 2019, à la demande de la commission de location, un test a été mené en publiant quelques annonces sur le site de la régie. Cette initiative a fait passer le nombre d'inscriptions mensuelles de 100 à 250, avec un pic à 300 inscriptions supplémentaires pour seulement 16 logements disponibles. Devant cet afflux disproportionné, l'expérimentation a été interrompue. Il souligne que ce constat révèle un réel besoin de logements pour la classe moyenne, qui cherche activement des solutions.

La commissaire demande si des objectifs précis ont été fixés pour les projets de construction, avec des temporalités établies.

M^{me} Bovay répond qu'aucun objectif de ce type n'a été défini, en raison de la difficulté de maîtriser les délais. Elle rappelle que les enquêtes techniques peuvent durer entre six mois et un an, sans compter les recours, puis le passage au vote. Cette complexité rend la planification d'une périodicité fixe difficile.

M. Fasel précise que la fondation dispose d'une dotation et d'une convention d'objectifs signée avec le Conseil administratif en 2019. Bien que cette convention fixe des orientations générales, elle ne prévoit pas de chiffre précis en termes de nombre de logements. Il évoque une discussion récente avec le Conseil administratif pour réviser et renforcer cette convention dans le cadre de la nouvelle législature. L'idée serait de s'accorder sur des objectifs communs, tout en restant aligné sur des principes de durabilité et d'efficacité.

Une commissaire s'interroge sur les raisons du refus initial du département du territoire concernant le projet Edmond-Vaucher.

M^{me} Bovay explique que ce refus était lié à un plan de site en cours d'élaboration par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). La demande préalable de construction, impliquant une démolition de bâtiments, a

été refusée en attendant les conclusions de la CMNS. Après de longues négociations, le département du territoire (DT) a accepté de réexaminer le dossier avec de nouvelles conditions.

La commissaire se demande ensuite si la commission pourrait avoir accès au rapport concernant l'approche sur la mixité.

M. Fasel confirme que cela est possible.

La commissaire soulève également la question des résiliations de bail pour les personnes âgées de 75 ans ou plus, remarquant une différence avec les pratiques de la Ville et du Canton, où l'âge minimum est de 65 ans.

M^{me} Moratti répond que les résiliations sont extrêmement rares et ne surviennent que dans des cas graves ou lorsque des locataires disposent d'une fortune importante. Elle précise qu'il s'agit d'un choix du Conseil.

La commissaire souhaite ensuite avoir des précisions sur les changements apportés au règlement dont il est question dans le rapport.

M. Fasel explique que deux modifications ont été apportées. D'une part, pour les logements en surélévation, les loyers sont fixés à un tarif correspondant au régime HM, avec une garantie de loyer demandée aux locataires. Cette caution, bien qu'insuffisante pour couvrir tous les frais, sensibilise les locataires à l'importance de prendre soin de leur logement. Après une période de quinze ans, ces logements sortent du régime fixe et reviennent à un calcul basé sur les revenus des locataires.

La commissaire cherche à comprendre les raisons concernant la forte demande pour des logements de deux pièces.

M^{me} Moratti explique que cela est en partie lié au règlement et aux pratiques du conseil de fondation, qui privilégie parfois des logements de trois pièces pour les personnes âgées, afin qu'elles disposent d'un espace suffisant pour leur qualité de vie. Cependant, pour les personnes en situation d'urgence, comme après une séparation, un deux-pièces peut représenter une solution rapide et efficace. Elle ajoute que chaque demande est analysée minutieusement pour s'adapter aux besoins spécifiques des locataires et aux caractéristiques des logements disponibles.

Un commissaire souhaite obtenir des précisions sur le projet du square, et plus spécifiquement sur l'intervention de l'association Interstices. Il s'interroge sur la spécificité de ce bâtiment dans le quartier, qui comporte des logements de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement (FVGLS), des PPE et des coopératives. Il évoque un quartier qui, selon lui, devrait être homogène et fonctionner de manière autonome. Il cherche à comprendre les raisons de l'intervention de cette association, les critères qui ont conduit à cette décision, et le coût de l'opération pour la fondation sur une période de deux ans.

M^{me} Bovay précise que l'intervention de l'association n'est pas propre à l'opération du square Aimée-Rapin. Elle mentionne que, dans des projets précédents, comme celui d'Ella Maillart, des difficultés de voisinage avaient émergé au moment de l'arrivée des habitants. Dans ce cas, il avait fallu gérer des problèmes liés à l'appropriation de l'espace, notamment avec l'aide des concierges et de la régie. Pour éviter de reproduire cette expérience au square, il a été décidé de collaborer avec la société coopérative d'habitation pour mieux canaliser et accompagner les nouveaux arrivants, qui peuvent être fragilisés par un déménagement, en particulier dans un environnement collectif. Des travailleurs sociaux sont intervenus pour aider à résoudre les malentendus, fournir des informations pratiques, et s'assurer que chacun se sente bien intégré.

Un commissaire renouvelle sa demande concernant le coût de cette opération pour la FVGLS et s'interroge sur la systématisation de cette démarche, se demandant si les prochains projets immobiliers de la fondation nécessiteront également un suivi par cette association.

M. Fasel explique qu'à l'origine, l'association avait été mandatée en tant que coordinateur de quartier pour ce projet. Il mentionne un décalage important entre les premières livraisons de logements et celles des derniers habitants, notamment ceux de la société coopérative. Le projet s'est donc développé par étapes, avec des aménagements extérieurs, la crèche et d'autres infrastructures arrivant progressivement. Selon lui, il était essentiel d'avoir une présence sur place pour coordonner les différents acteurs impliqués, comme les régies, les concierges et les habitants. Cette présence a également permis un suivi des états des lieux, des retouches à effectuer et des garanties à gérer. Le coût de l'opération pour la fondation a été d'environ 50 000 francs pour l'ensemble du mandat, avec des financements pris en charge par les loyers des habitants et contrôlés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Il précise qu'il n'y a donc pas de surcoût pour les locataires ni pour la fondation, et que cette approche pourrait être renouvelée pour d'autres projets.

Le commissaire aborde ensuite la question de l'écoquartier Jonction, en soulevant le problème de la création de parties privatives dans la cour intérieure, qui était initialement prévue pour être un espace commun pour tous les locataires. Il demande plus de détails sur cette évolution et les dysfonctionnements associés.

M^{me} Moratti partage son point de vue sur ce projet, soulignant que, lorsqu'elle est arrivée à la fondation il y a dix ans, elle a été frappée par la conception de cet immeuble qui avait été pensé pour une coopérative. L'idée de cour intérieure et de coursives ouvertes est typiquement adaptée à des personnes qui souhaitent vivre en communauté. Cependant, cette approche s'est heurtée à des difficultés dans le cadre du logement social, où les dynamiques sont différentes. Elle estime que le concept initial n'avait pas été suffisamment adapté au logement social et

que des problèmes d'intimité ont rapidement surgi. Les familles, par exemple, se sont retrouvées avec des cuisines ouvertes donnant sur un espace passant, ce qui a gêné leur vie privée. Pour elle, c'était une erreur dans la conception, même si elle souligne que cela relève de son opinion et non d'une analyse scientifique.

Le commissaire réagit en notant que le logement social et les coopératives sont des réalités très différentes, mais qu'il est possible de les mélanger dans certains projets.

M^{me} Moratti acquiesce, précisant qu'il est tout à fait possible de mixer ces deux types de logements, comme cela se fera dans le projet des Vernets. Toutefois, elle insiste sur le fait que les immeubles et leurs typologies doivent être choisis en fonction des profils des habitants. Elle conclut que, bien que l'écoquartier Jonction ait été une mauvaise expérience en termes de conception, le projet des Vernets, à venir, devrait mieux fonctionner grâce à des choix plus appropriés.

Une commissaire pose des questions sur les choix de construction à venir, mentionnant la possibilité de rediscuter la convention de 2019 et les nouvelles sensibilités du Conseil. Elle s'interroge également sur la préférence pour les constructions avec balcons et les critères qui guident ces choix, ainsi que sur le droit d'acquérir des immeubles.

M^{me} Moratti précise que, selon les statuts, la fondation a le droit d'acquérir des immeubles, mais elle préfère construire, car l'achat d'immeubles est trop coûteux, les fonds disponibles étant insuffisants.

M^{me} Bovay évoque les difficultés d'acquisition en ville de Genève, où les prix des terrains et des immeubles sont très élevés. Les loyers pratiqués par la fondation ne permettent pas de réaliser de telles acquisitions, car les prix à la pièce dépassent ce que la fondation peut appliquer. La fondation a mis en place une grille d'analyse pour les éventuelles acquisitions, avec le niveau de loyer, des critères prenant en compte la proximité des transports publics, l'accessibilité, la présence des balcons, notamment. La fondation a également mis en œuvre un projet en collaboration avec un promoteur sur le site d'Edmond-Vaucher. Dans ses projets de rénovation, la fondation cherche à favoriser des interventions privilégiant le recyclage et l'utilisation de matériaux renouvelables.

Un commissaire est intéressé par le partenariat avec la Ciguë et se demande s'il concerne spécifiquement des logements pour étudiants, cherchant des précisions sur son fonctionnement.

M. Fasel explique que, dans les projets de rénovation, la fondation prévoit de libérer certains logements pour permettre des travaux et réorganiser l'espace. Plutôt que de laisser ces logements vides, elle a mis en place des baux à durée déterminée avec la Ciguë, qui occupera les logements jusqu'au démarrage des

travaux. Cela permet à Ciguë de disposer de logements temporaires tout en libérant de l'espace pour les rénovations. A plus long terme, dans le cadre de projets comme celui des Vernets, la fondation prévoit de s'associer avec des coopératives pour répondre à l'objectif de 40% de logements coopératifs souhaité par la fondation, poursuivant ainsi la collaboration avec la Ciguë et d'autres coopératives.

Le commissaire s'interroge sur le mécanisme des dotations, se demandant si elles sont accordées en fonction des projets en cours ou planifiées.

M. Fasel confirme que les dotations sont allouées en fonction des projets à réaliser, et précise que la fondation a estimé les besoins financiers pour ses projets. Par exemple, elle dispose de 6 millions de francs pour les acquisitions et 14 millions de francs pour les autres projets. Cependant, le principal défi réside dans la temporalité des projets, que la fondation ne peut maîtriser pleinement sans l'appui du Conseil administratif pour fixer un calendrier et assurer une gestion plus efficace.

Le commissaire rappelle que la fondation avait précédemment exprimé un manque de proactivité de certains services administratifs en matière d'acquisition foncière et d'avancée sur les projets. Il demande si la situation a évolué.

M. Fasel répond que, malheureusement, la situation n'a pas changé, soulignant que le manque de direction au sein du département de M^{me} Perler a aggravé la situation, avec des délais de décision et une latence qui nuisent à l'avancée des projets.

Le commissaire indique qu'il n'a pas bien compris le mécanisme de l'effet de levier, et demande des précisions.

M. Fasel explique que l'effet de levier se base sur le ratio entre les fonds propres et l'endettement. En général, pour financer un projet, la fondation utilise 15% de fonds propres et 85% de dettes. Par exemple, pour un projet de 20 millions de francs, 3 millions de francs proviennent des fonds propres (dotation), et 17 millions de francs sont empruntés. Cela permet de financer la construction de 30 à 35 logements. Le taux d'endettement permet également de réduire les loyers grâce au différentiel de taux. Dans ce cas, un loyer initial à 5300 francs pour un logement peut être réduit à 3900 francs à la fin de l'opération grâce à la différence entre le taux théorique et le taux initial, permettant ainsi une réduction significative des coûts pour les locataires. Il en va de même pour des structures comme les crèches, où la réduction des loyers d'un espace de 1000 m² pourrait faire économiser à la Ville 150 000 francs par an.

Un commissaire s'interroge sur la gestion des liquidités à court terme de la fondation et demande qui est responsable de cette gestion, notant que les résultats sont positifs.

M. Fasel explique que la fondation utilise principalement des comptes courants et que 80% des liquidités sont bloquées, représentant des fonds versés par la Ville et les autres partenaires pour financer les projets. Par exemple, 16 millions de francs sont en circulation au 31 décembre 2023, mais une partie de ces fonds sera dépensée au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ce qui réduira le solde disponible à la fin de l'année 2024.

Vote

La proposition PR-1641 du Conseil administratif est acceptée à l'unanimité, soit par 15 oui (3 PLR, 3 Ve, 4 S, 2 LC, 1 UDC, 1 MCG, 1 EàG).