

Date de dépôt: 10 mai 2001

Messagerie

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion de la Commission du logement pour le renforcement de la Fondation Cité Nouvelle II

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de sa séance du 23 mars 1990, votre Conseil a adopté et renvoyé au Conseil d'Etat la motion 637 «pour le renforcement de la Fondation Cité Nouvelle II » qui invite le Conseil d'Etat :

- *« à doter la Fondation Cité Nouvelle II des moyens nécessaires à une politique active en matière de construction de logements sociaux et en particulier de logements HBM, notamment sur les terrains propriétés de l'Etat de Genève ;*
- *à réexaminer et à élargir la composition du Conseil de la Fondation Cité Nouvelle II ;*
- *à présenter, chaque année, au Grand Conseil, un rapport détaillé sur l'activité de la Fondation Cité Nouvelle II. »*

Créée en 1962 et dotée de fonds de l'Etat de Genève, la Fondation Cité Nouvelle II a promu quelque 5300 logements sociaux, remis après construction à des organismes à but non lucratif, telles que d'autres fondations, notamment de prévoyance ou des coopératives d'habitation, ainsi qu'à quelques reprises à des privés. Ces prestations représentent un investissement total de 805 millions de francs. Assurément, la Fondation Cité Nouvelle II a joué un rôle utile pour le logement à Genève, surtout dans les périodes où les promoteurs privés hésitaient à investir dans le logement social.

En avril 1998, l'Inspection cantonale des finances a remis un rapport au Conseil d'Etat sur le fonctionnement de la Fondation Cité Nouvelle II. En particulier, ce rapport met en évidence le manque de clarté dans la définition des rôles entre l'Etat et la Fondation, engendrant des coûts supplémentaires. L'Inspection cantonale des finances insiste aussi sur la nécessité de clarifier les rôles et les responsabilités des différents intervenants dans le domaine du logement social, dont la Fondation Cité Nouvelle II, et de formaliser les processus et les méthodes de travail de cette dernière.

Des critiques du même ordre sont contenues dans l'audit de l'Etat de Genève de la fiduciaire Arthur Anderson et dans divers travaux de la Commission cantonale d'évaluation des politiques publiques.

La réorganisation de la Fondation Cité Nouvelle II

Le précédent Conseil de la Fondation Cité Nouvelle II, présidé par M. Claude Haegi, ancien conseiller d'Etat, avait, au vu des avis rappelés ci-dessus, envisagé des réformes, en particulier s'agissant du coût et du mode de fonctionnement de l'institution.

Le Conseil d'Etat issu des élections de novembre 1997 a souhaité reprendre la réforme de la fondation. A cette fin, il a renoncé à la pratique voulant que la fondation soit présidée par un conseiller d'Etat et qu'au sein de l'institution siège un ou deux autres conseillers d'Etat.

Le nouveau Conseil de fondation, désigné en juillet 1998, avait la composition suivante :

- M^{me} Gabrielle Keller, conseillère administrative à Onex ;
- M^{me} Anni Stroumza, urbaniste, chargée de mission auprès du DAEL ;
- M. Georges Albert, directeur de l'Office cantonal du logement ;
- M. Florian Barro, architecte, député au Grand Conseil ;
- M. Charles Besuchet, gérant d'immeubles ;
- M. Jean-Gabriel Cuenin, architecte ;
- M. Michel Ducret, architecte, conseiller municipal à la Ville de Genève ;
- M. David Lachat, avocat ;
- M. Charles Spierer, économiste et professionnel de l'immobilier.

Le Conseil a désigné MM. David Lachat, Florian Barro et M^{me} Anni Stroumza aux fonctions respectivement de président, de vice-président et de secrétaire de la Fondation.

Le nouveau Conseil rassemble des compétences variées et complémentaires. Il a d'emblée engagé une réorganisation de la fondation.

Suite à sa désignation par le Conseil d'Etat à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève et pour raisons d'incompatibilité, M. David Lachat a donné sa démission du Conseil de la Fondation Cité Nouvelle II. La présidence et la vice-présidence sont depuis assumées par MM. Florian Barro et Jean-Gabriel Cuenin. M^{me} Sabina Mascotto, avocate, remplace M. David Lachat au Conseil de fondation.

La réorganisation de la fondation porte sur les aspects suivants :

1. Les statuts de la fondation ont été revus. Un règlement de fonctionnement a été adopté qui précise les relations entre l'institution et l'Etat de Genève et les autres collectivités publiques.

Parmi les buts statutaires, il a été précisé que la fondation peut mener une politique active d'acquisition de terrains à remettre en droit de superficie aux fondations immobilières de droit public, à des sociétés coopératives ou à d'autres bailleurs sans but lucratif. Par ailleurs, la fondation ne pourra plus prendre d'engagements pour le compte de ses mandants, dont l'Etat, sans mandat écrit, assorti de garanties financières nécessaires.

Désireux de soumettre ces textes à l'épreuve des faits, le Conseil de fondation ne les a pas encore fait approuver par le Conseil d'Etat et par le Service de surveillance des fondations.

2. Les coûts de fonctionnement de la fondation ont été réexaminés. Des économies considérables ont été réalisées, notamment par une réduction des frais de gestion et des jetons de présence des membres. En outre, selon l'importance de ses tâches futures, la fondation facturera ses prestations, entre autres par le biais d'honoraires de promotion.

3. Un travail de clarification de la comptabilité de la fondation a été entrepris. Les imbrications financières entre l'Etat de Genève et la Fondation Cité Nouvelle II rendaient difficile la perception de la situation économique réelle de cette dernière.

Ainsi, les immeubles du bd Carl-Vogt / passage Baud-Bovy sont construits sur des terrains de l'Etat de Genève et appartiennent par conséquent à ce dernier. Historiquement toutefois, ces immeubles figuraient au bilan de la fondation, obérant sérieusement les comptes de celle-ci et l'empêchant de disposer des moyens indispensables à la réalisation de nouvelles opérations. Pour ces motifs, à la demande du

Conseil de fondation, le Conseil d'Etat a accepté que l'Etat de Genève « reprenne » ces immeubles. Par ce biais, la Fondation Cité Nouvelle II retrouvera l'usage de ses fonds propres, nonobstant la passation dans ses livres de la dissolution en faveur de l'Etat de Genève d'une provision de 14 millions de francs pour l'assainissement de l'opération du bd Carl-Vogt / passage Baud-Bovy.

4. Le déménagement du secrétariat de la Fondation Cité Nouvelle II est venu compléter la séparation comptable et administrative entre l'Etat de Genève et la fondation. Le secrétariat a quitté le giron de l'Office cantonal du logement et s'est installé, au début de l'année 2000, dans des locaux contigus à ceux du secrétariat des Fondations immobilières de droit public à la rue Gourgas. Ce rapprochement doit permettre d'assurer une meilleure complémentarité entre les activités des fondations et de rationaliser leur gestion respective par la mise en commun de certaines ressources et compétences.
5. La rédaction d'un rapport annuel des activités de la fondation a été reprise. Le rapport d'activité 1998-1999, soit de la période de mutation de la fondation située entre l'approbation des comptes 1997 et celle des comptes 1998, a été mis à disposition des députés du Grand Conseil lors de la session des 13 et 14 avril 2000. Le rapport d'activités 2000 sera à disposition du Grand Conseil au printemps 2001.
6. Les rôles respectifs des fondations immobilières de droit public et de la Fondation Cité Nouvelle II, de droit privé, ont été précisés. Cette dernière se veut une fondation de promotion, qui n'a pas pour vocation de conserver les immeubles qu'elle construit ou rénove. Contrairement aux fondations immobilières de droit public, elle ne limite pas ses activités à construire des logements HBM et elle souhaite promouvoir des opérations expérimentales (projets-pilote) pouvant servir ultérieurement, si elles sont probantes, de modèle pour les autres fondations. Elle entend donc assumer des fonctions complémentaires à celles des fondations immobilières de droit public.

La politique foncière de l'Etat en faveur du logement

Dès le début de la présente législature, une nouvelle impulsion a été donnée à la politique foncière de l'Etat. Une réorganisation administrative a permis la création du groupe de politique foncière au sein du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement regroupant au plus haut

niveau les principaux services concernés. Un inventaire systématique des propriétés de l'Etat a été entrepris et les potentiels pour la construction de logements identifiés.

D'une manière générale les droits à bâtir réalisables à court terme sur les parcelles propriétés de l'Etat ont été remis directement pour moitié aux fondations immobilières de droit public pour la construction de logements HBM et l'autre moitié, à des coopératives d'habitation.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Carlo Lamprecht