

Date de dépôt: 21 mai 2003

Messagerie

**Rapport du Conseil d'Etat
au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Alberto Velasco,
Christian Brunier, Christine Sayegh, Luc Gilly, Lolay Bolay-Cruz,
Christian Ferrazino, Anne Briol, Antonio Hodgers et David Hiler
concernant « la Maison des associations socio-politiques »**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 20 mars 1998, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la motion 1190 qui a la teneur suivante :

*Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :*

- qu'il est important de mettre à disposition un lieu aux associations privilégiant des actions d'intérêt public liées à la défense de la paix, de l'environnement, des Droits de la personne et du développement durable ;*
- qu'à Genève, plus d'une centaine d'associations ayant des statuts selon les articles 60 et suivants du Code civil sont parties prenantes de ce projet, soit « La Maison des associations socio-politiques », afin de se regrouper pour créer des synergies et de diminuer leurs frais de fonctionnement ;*
- que ce projet s'inscrit dans « l'Esprit de Genève », de part son contenu associatif et solidaire, contribuant ainsi au rayonnement de notre cité ;*
- que celles-ci représentent des revendications importantes de notre société ;*

- *qu'il existe une Fédération pour l'expression associative (FEAS) regroupant plus de 60 d'entre elles désirant s'organiser dans un tel espace ;*
- *que les associations jouent un rôle moteur dans la conception d'une démocratie vivante ;*
- *que les locaux du feu journal La Suisse pourraient représenter un des derniers lieux disponibles au centre-ville, adéquat pour matérialiser ce projet.*

invite le Conseil d'Etat :

à aider et soutenir le projet « la Maison des associations socio-politiques » en prenant l'une et/ou l'autre des dispositions suivantes:

- *création, pour ces associations, de locaux répondant à leurs besoins dans un seul lieu et pouvant leur permettre d'exercer pleinement, efficacement et à moindre coût, leurs activités reconnues et indispensables;*
- *allocation d'un crédit d'étude pour expertiser les locaux de l'ancien journal La Suisse ainsi que pour confirmer la faisabilité du projet de la « Maison des associations socio-politiques », en collaboration avec les représentants de la FEAS et ses partenaires;*
- *étude rapide de la possibilité d'obtention par la FEAS des anciens locaux du journal La Suisse (parcelles N^{os} 304 et 2413, 2410, 300, 2409 de la feuille cadastrale n^o 2 de Plainpalais) en collaboration avec la Ville de Genève et les représentants de la FEAS:*
 - *en accordant une garantie financière permettant l'acquisition des locaux par la FEAS;*
ou en achetant le terrain en vue d'accorder un droit de superficie à la FEAS;
ou encore en achetant les locaux et le terrain en vue de les louer à la FEAS;
 - *en participant au capital de départ à titre de subvention unique et/ou en couvrant financièrement d'éventuels déficits de fonctionnement pour une période de 3 ans.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Acquisition des anciens bâtiments du journal *La Suisse* par l'Etat et la Ville de Genève

L'Etat de Genève a acquis en septembre 1998 les anciens bâtiments du journal *La Suisse*, sis sur trois parcelles rue du Vieux-Billard 8 et 8 bis, pour un montant de 1 610 000 F. Sur proposition du Conseil administratif de la Ville de Genève, le Conseil municipal a accepté un crédit de 1 200 000 F qui a permis l'acquisition de l'immeuble sis rue des Savoises 9. Ultérieurement, en 2000, le Conseil municipal a voté un crédit de 1 530 000 F destiné à l'acquisition en copropriété par la Ville de Genève de l'immeuble sis rue des Savoises 11-17. Ainsi la totalité des bâtiments nécessaires à la création de la « Maison des associations » ont été acquis par l'Etat et la Ville de Genève.

Mise à disposition des bâtiments à la Fondation pour l'expression associative (FEA)

L'Etat et la Ville de Genève ont constitué, chacun sur leurs parcelles et bâtiments, un droit de superficie ou un droit d'usufruit pour une durée de 50 ans au profit de la FEA. Afin de tenir compte de l'investissement en travaux que la Fondation prend en charge et de la plus-value apportée aux immeubles, l'Etat et la Ville de Genève ont renoncé à la perception des rentes de droit de superficie et d'usufruit pendant les 27 premières années des contrats. Les rentes, respectivement de 32 200 F et de 54 000 F par an, seraient, dès lors, payables dès le 1^{er} janvier 2028.

Financement des travaux de rénovation/transformation

Le devis des travaux de rénovation/transformation des bâtiments acquis par l'Etat et la Ville de Genève s'élevait à près de 4 500 000 F.

Ces travaux ont été financés par:

- un crédit contracté par la FEA auprès de la Banque Alternative Suisse de **3 600 000 F**;
- un crédit extraordinaire d'investissement de **900 000 F**, voté en juin 2000 par le Grand Conseil, sur proposition de plusieurs députés, au titre de subvention unique à la FEA (PL 8266).

Le Conseil d'Etat garanti par caution simple le remboursement des prêts contractés par la FEA, dans le cadre de la rénovation/transformation de la Maison des associations, à concurrence d'un montant maximum de 3,6 millions de francs.

Par ailleurs, la Loterie Romande a accordé des dons pour un montant de **1,2 million de francs** destinés à financer des investissements spéciaux, tels que l'aménagement de la cuisine et le centre de documentation, non prévus dans le devis initial.

Condition posée par le Grand Conseil pour le versement de la subvention unique de 900'000 F

Le Grand Conseil a posé comme condition de versement de la subvention unique que le Conseil de la FEA désigne, en son sein, une délégation de 7 membres du Conseil de fondation, dont deux représentants de l'Etat de Genève et deux représentants de la Ville de Genève. Cette délégation est chargée de prendre, au nom et pour le compte de la Fondation, toutes les décisions relatives:

- aux travaux de transformation et de rénovation exécutés dans les locaux mis à disposition de la Maison des associations dans les immeubles sis aux 8 et 8bis, rue du Vieux-Billard, aux 9 et 11-17, rue des Savoises;
- à l'exploitation financière de la Fondation jusqu'à la fin de l'exercice au cours duquel les comptes des travaux seront bouclés.

Le Conseil délègue tous les pouvoirs nécessaires à cet effet aux membres de la délégation. Les engagements financiers pris par cette même délégation sont signés par au moins un des représentants de l'Etat et un des représentants de la Ville de Genève.

Suite à la décision du Grand Conseil, les statuts de la FEA ont été complétés et cette modification a été approuvée par l'autorité de surveillance des fondations.

Activités de la délégation

La délégation a commencé ses travaux en août 2000. Elle s'est réunie régulièrement et a tenu 43 séances entre fin août 2000 et début 2003. A chaque séance, la situation des travaux de transformation a été examinée, ainsi que la situation financière de la Fondation et les comptes des travaux.

La supervision des travaux de rénovation-transformation, ainsi que les comptes des travaux ont été assurés par M. Daniel Cheminat, chargé du contrôle technico-économique, DAEL; celle de la situation financière de la

FEA par M. Philippe Aegerter, directeur du département municipal des affaires sociales, des écoles et de l'environnement, et celle de la gestion des locaux par M. Mario Cavaleri, directeur de la gérance immobilière de la Ville de Genève. M^{me} Anni Stroumza, chargée de mission au DAEL, a assuré la coordination générale et la présidence de la délégation.

M. Gianfranco Fattorini, président de la FEA, a assuré la liaison entre la délégation et le Conseil de fondation. Il a effectué un important travail de coordination et de comptabilité qui a grandement facilité les activités de la délégation. Celle-ci a pu bénéficier de ses compétences, de sa grande disponibilité et un excellent climat de confiance s'est instauré.

A la fin de l'automne 2002, les divers travaux de rénovation-transformation ont été terminés, à l'exception d'un problème mineur lié à un litige avec une entreprise mandatée, en cours de règlement.

Sa mission accomplie, la délégation a décidé de mettre un terme à son activité à fin 2002, avec la présentation des comptes 2002 et le projet de budget 2003.

Déroulement des travaux et bouclement des comptes

Le chantier s'est déroulé en deux étapes. La première étape concerne les travaux relatifs aux immeubles de la rue du Vieux-Billard et la deuxième étape, ceux relatifs aux immeubles de la rue des Savoises et sa cour.

Durant la première étape, les travaux ont été exécutés par des bénévoles, des entreprises locataires de la FEA et quelques entreprises de la place. Cette étape a eu lieu avant la création de la délégation du Conseil de fondation.

Dans un souci de transparence et de responsabilité et face au danger de faire travailler sur un chantier des bénévoles, la délégation a décidé pour la deuxième étape de travailler avec des entreprises de la place, choisies après un envoi de soumission et adjudication au moins-disant.

Il convient de signaler l'arrêt du chantier durant près de deux mois, suite au lancement d'un référendum contre la décision du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 septembre 2000 sur le crédit de 1 530 000 F destiné à l'acquisition de l'immeuble sis 11-17, rue des Savoises. La récolte des signatures n'a pas abouti dans les délais et le chantier a pu reprendre avec un léger retard.

Quant aux travaux réalisés, signalons qu'il n'y a pas eu d'intervention importante sur la structure, sauf dans la grande salle où une mezzanine a été créée. La globalité des travaux étant essentiellement des percements de dalles et murs pour les installations de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité, ainsi que quelques modifications de cloisons pour l'aménagement d'espace ou de bureaux.

Le chauffage réseau a entièrement été refait, ainsi que la production de chaleur. Un système « pulsion extraction » a été mis en place. Pour des raisons budgétaires, le système mis en place est peu économique, car il est obligatoire de mettre toute l'installation en marche pour tempérer ou ventiler une seule salle de réunion. Les vitrages du côté de la rue des Savoises ont été changés. Pour des raisons de coûts, les problèmes de carbonatation n'ont pas été réglés. Une cuisine/restaurant a été mise en place.

Grâce à une gestion stricte par la délégation des crédits à disposition de la FEA pour financer les travaux, les comptes ont été tenus. Il faut relever également l'effort et la bonne gestion économique du chantier, tenue par l'architecte responsable de la direction des travaux.

Les comptes des travaux se soldent par un reliquat disponible de 52 106 F. Il sera utilisé essentiellement pour terminer l'installation du centre de documentation de la Maison des associations et la mise en état des ascenseurs, dépense non prévue dans le devis général par mesure d'économie.

Commentaire général sur l'exploitation financière de la FEA

Les résultats positifs des comptes d'exploitation des exercices 2001 et 2002 ont permis d'absorber les pertes antérieures et de créer des provisions pour travaux, animation et perte sur débiteurs. Le mobilier et les équipements ont pu être amortis partiellement à hauteur de 120 000 F.

Ces résultats favorables sont dus à une gestion rigoureuse, mais en particulier à l'absence totale en 2001, partielle en 2002, de charges financières supportées par le compte du chantier.

L'avenir est hélas plus incertain; le budget 2003 présenté par la délégation n'est excédentaire que de quelques francs, en raison des options économiques et comptables retenues par la délégation pour l'avenir. En outre, de sérieuses questions subsistent pour maintenir cet équilibre financier.

Au terme de son activité, la délégation a formulé les remarques suivantes:

- a) *« Un principe simple d'amortissement a été choisi par la délégation. Il s'agit de considérer le montant de l'amortissement financier du prêt hypothécaire comme celui de l'amortissement économique à comptabiliser dans les charges de l'exercice. Rappelons que la Banque Alternative Suisse a retenu le principe de l'annuité fixe comme critère de remboursement annuel. Ainsi, la charge d'amortissement est faible en début de prêt pour augmenter progressivement jusqu'au terme de l'emprunt.*

En prenant la solution de l'amortissement précitée, les comptes des premières années sont soulagés d'amortissements que la FEA ne pourraient comptabiliser sans obérer trop lourdement son résultat.

La délégation a pris également pour choix de ne procéder à cet amortissement que sur le montant du prêt (3,6 millions), en omettant volontairement les installations et équipements financés par l'Etat (0,9 million) et la Loterie Romande (1,2 million).

Les diverses options décrites ci-dessus « résolvent » la question du résultat d'exploitation, mais en aucun cas celle du cash-flow. Si d'autres mesures ne sont pas prises, la FEA risque de vivre une absence de liquidité chronique.

b) Les loyers des bureaux et des dépôts ont dû être réajustés dès 2002 et l'on imagine mal une nouvelle augmentation ces toutes prochaines années.

c) Le loyer du restaurant représente une part conséquente des recettes fixes (7,5%); c'est donc un poste déterminant dont l'investissement très important aurait mérité une étude de rentabilité sérieuse ! Une attention toute particulière doit être portée sur cet équipement (la gestion doit être en adéquation avec la conception des lieux (location des salles, le milieu associatif, le quartier).

Très rapidement, la délégation a réalisé la difficulté de gérer ce restaurant et a initié la recherche d'un nouveau gérant, voire d'une nouvelle formule d'exploitation; signalons que la Banque Alternative Suisse avait conditionné son prêt à la signature du bail (env. 50 000 F/an). La résolution de cette question est urgente au vu de la nécessité de cette rentrée financière.

d) La Fondation n'a pour ainsi dire aucune liquidité et se trouve ainsi devant l'incapacité d'envisager la moindre dépense, sans en avoir préalablement assuré le financement (provision antérieure) ou trouvé un financement nouveau (augmentation des recettes, les salles représentant un potentiel à exploiter) ou encore la recherche extérieure de fonds privés. En effet, la délégation estime que le recours, aujourd'hui, à de nouveaux fonds publics est exclu.

e) Les options et questions soulevées précédemment imposent une gestion stricte et rigoureuse, tant la marge de manœuvre est faible.»

Conclusion

Grâce aux efforts conjoints de l'Etat et de la Ville de Genève, l'objectif de créer une « Maison des associations » a pu être atteint. Elle a été inaugurée en septembre 2001 et héberge une cinquantaine d'associations, groupements et organisations non gouvernementales qui défendent particulièrement les causes des droits de la personne et des peuples, de l'environnement, de la paix et du désarmement, ainsi que du développement durable.

Le projet a été initié par un groupe de personnes fortement impliquées et enthousiastes. L'objectif était de regrouper ces associations, groupements et organisations non gouvernementales dans un même lieu pour créer des synergies entre leurs activités et pour diminuer leurs frais de fonctionnement, en leur offrant des bureaux et salles de réunion à des loyers modestes et en mettant en commun des installations techniques.

Les autorités politiques ont mis à leur disposition le cadre matériel du projet et des conditions d'exploitation optimales. Genève, siège de nombreuses organisations internationales, dont plusieurs symbolisent la mondialisation en cours, se doit d'offrir aussi des conditions d'accueil favorables aux organisations non gouvernementales et au mouvement associatif engagés à défendre et à promouvoir les valeurs d'une démocratie citoyenne dans « l'Esprit de Genève » d'ouverture et de tolérance.

Il appartient maintenant à la Fondation pour l'expression associative (FEA) de faire la preuve de son sens des responsabilités, de sa capacité de gestion administrative et financière et de son imagination pour que la Maison des associations devienne partie prenante de la vie de la cité.

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'ÉTAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot