

Date de dépôt : 30 octobre 2007

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances, sous la présidence de M^{me} Marianne Grobet-Wellner, M. Guy Mettan et M. Pierre Kunz, s'est réunie les 7 février et 20 juin 2007 pour examiner le projet de loi 9975 renvoyé à notre commission par le Grand Conseil. Assistaient aux travaux de la commission:

Département des finances

M. David Hiler, conseiller d'Etat

M^{me} Mariane Frischknecht, secrétaire adjointe

Département des constructions et des technologies de l'information

M. Mark Muller, conseiller d'Etat

M. Philippe Favarger, direction du logement

Fondation de la Cité Universitaire de Genève

M^{me} Marie-Françoise de Bourgknecht, directrice

M. Diego Cabeza, trésorier

Mesdames et Messieurs les députés, ce projet de loi consiste d'une part à octroyer un crédit d'investissement et d'autre part, une aide financière sous forme de crédit de fonctionnement annuel étant donné l'extension prévue de la Cité Universitaire.

Par ailleurs, ces crédits font partie du train de projets de loi de la LIAF, et à ce titre il entre totalement dans le périmètre de son application. Celui-ci exige que toutes les subventions tacites ou de fonctionnement fassent l'objet d'un projet de loi, assorti d'un contrat de prestation. En outre, il est, avec le projet de loi 9974, l'un des premiers prévus pour l'année 2007.

La liste étant en cours de préparation, l'administration ne peut indiquer exactement à quel périmètre ce projet de loi et ce contrat de prestation sont rattachés, mais il semble qu'ils figurent avec les subventions relatives au logement.

Exposé des motifs présenté par le Conseil d'Etat

La pénurie de logements sévissant à Genève touche particulièrement les personnes en formation. En comparant les disponibilités aux besoins, le groupe de travail interdépartemental chargé d'examiner cette problématique estimait en 2003 qu'il manquait environ 1 200 logements pour ces personnes.

Face à cette pénurie, le Grand Conseil a décidé en janvier 2004 d'attribuer un capital de dotation de 10 000 000 F à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) afin de permettre la réalisation d'un programme de création de logements pour les personnes en formation au sens de l'article 10, alinéa 2, lettre h, de la loi générale sur le logement (PL 8885-A). L'objectif était de mettre à disposition 500 chambres supplémentaires.

La FPLC a divers projets en cours ou à l'étude pour répondre à cet objectif. Ces premiers projets devraient permettre d'offrir environ 350 chambres pour une contribution de l'ordre de 6 500 000 F (voir liste en annexe). La FPLC continue par ailleurs de prospecter afin de trouver d'autres opportunités.

Aujourd'hui, l'université considère qu'il manque encore environ 1000 chambres pour personnes en formation. La Fondation de la Cité Universitaire de Genève (FCU) constate de son côté un léger tassement de la demande depuis 2004, mais se voit toujours dans l'obligation de refuser de nombreux dossiers, faute de place. Le Bureau du logement étudiant de l'université a également observé un léger tassement de la demande en 2005, mais continue lui aussi à ne pas pouvoir satisfaire toutes les demandes. Selon la dernière enquête réalisée sur le sujet, à l'automne 2004, 750 étudiants ne

disposaient d'un logement que pour le semestre en cours, 600 étudiants disposaient d'une surface habitable et de commodités estimées très insuffisantes, et 900 étudiants payaient leur logement plus de 1 000 F par mois (certains étudiants peuvent se trouver dans plusieurs catégories).

Consciente des besoins existants, la FCU a élaboré un projet d'extension de la cité universitaire située dans le périmètre ch. Edouard-Tavan / av. de Miremont / av. Louis-Aubert. Le projet comprend 76 logements et permettrait de mettre à disposition 259 chambres dans des appartements avec cuisine commune.

Le bâtiment, de six niveaux sur rez plus attique, sera implanté sur les parcelles 3243 et 3342 de la Ville de Genève, appartenant toutes deux à l'Etat de Genève. La parcelle 3342 fait déjà l'objet d'un droit de superficie en faveur de la Fondation Cité Universitaire. La parcelle 3243 est actuellement mise à disposition de l'Université de Genève, à bien plaisir. Elle est principalement occupée par des courts de tennis, dont quatre sur sept pourront être conservés. L'implantation du bâtiment est prévue par plan localisé de quartier (PLQ n° 29412), qui a fait l'objet d'une large concertation.

Le plan financier initial du projet prévoit un prix de revient de 22 400 000 F, dont 23% seraient financés par le capital de dotation de 5 200 000 F prévu au chapitre I du présent projet de loi. Cette dotation a été fixée sur la base d'un montant de 20 000 F par chambre, par analogie avec la loi du 23 janvier 2004 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (PL 8885 *pour le logement des personnes en formation*).

Compte tenu de l'importance du projet et des besoins à satisfaire, le Conseil d'Etat a estimé que cette dotation devait faire l'objet d'une demande de crédit par le biais d'un projet de loi ad hoc. En effet, compte tenu des projets mentionnés ci-dessus, le solde du crédit prévu par le projet de loi 8885-A est insuffisant pour financer le projet d'extension de la cité universitaire.

Le chapitre II du présent projet de loi a trait à l'exploitation du bâtiment. Les logements pour personnes en formation sont habituellement subventionnés dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires. Il s'avère toutefois que le système de subventionnement prévu dans cette loi est fondamentalement peu approprié pour ce type de logements, en raison plus particulièrement de la limitation dans le temps et de la dégressivité des subventions. Une renonciation à cette dégressivité revêt en effet un caractère d'exception. De surcroît, le présent projet de loi inaugure une nouvelle pratique en matière de comptabilisation des aides financières,

conformément aux observations de l'Inspection cantonale des finances (voir ci-dessous). C'est pourquoi le Conseil d'Etat a estimé que l'aide financière à l'exploitation de l'extension de la Cité universitaire devait également être visée dans le projet de loi ad hoc.

Il est à souligner par ailleurs que le Grand Conseil est saisi pour les mêmes motifs d'un projet de loi spécifique visant à régir l'aide financière d'exploitation pour les bâtiments existants appartenant à la Fondation de la Cité Universitaire.

Le compte d'exploitation du nouveau bâtiment prévoit la location de 259 chambres pour un loyer mensuel de 530 F chacune, d'une surface commerciale à destination d'une crèche qui sera louée à la Ville de Genève, ainsi que de surfaces en sous-sol qui seront louées à l'université pour l'aménagement de salles de squash. L'état locatif annuel prévu se monte à 1 989 340 F, auquel s'ajoute une aide financière de fonctionnement pour un montant de 714 000 F (plan financier en annexe).

Il faut souligner que, pour une large part, cette aide financière est de nature purement comptable et n'entraîne aucun mouvement d'argent. Elle permet en effet de couvrir la rémunération du capital de dotation de l'Etat à un taux de 3%, la rente de superficie payable à l'Etat à un taux de 5% ainsi que l'impôt immobilier complémentaire à un taux de 2‰, pour un montant total de 475 000 F. Dans cette mesure, le projet de loi répond aux observations de l'Inspection cantonale des finances relatives à la transparence des aides financières. Le solde, soit 239 000 F, couvre 13% des charges d'intérêt hypothécaire et d'exploitation, qui ascendent au total à 1 844 000 F.

Il est à relever enfin que le disponible annuel de 179 000 F figurant au plan financier comprend un montant de 124 000 F destiné à couvrir les pertes locatives inhérentes au système de résidence hôtelière appliqué à la Cité Universitaire. Ce montant correspond à un taux de vacance de 7,5%. Le solde devra être mis en réserve pour couvrir d'éventuelles dépenses imprévues ou pour financer des travaux d'entretien futurs.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

Audition de M. Favarger

En préambule M. Favarger présente brièvement le projet de loi 9975 en indiquant que celui-ci a trait à l'extension de la Cité U, et prévoit la

construction de 260 chambres d'étudiants, ainsi que d'une crèche pour la Ville de Genève au rez-de-chaussée. Il ajoute que l'autorisation de construire est sur le point d'être délivrée par le département. Un plan financier LGL avec des montants standards figure en annexe du projet de loi 9975.

A la suite de quoi, la commission s'engage dans un débat sur la question liée à la thésaurisation et son lien avec la LIAF. Ce débat a été mené conjointement avec le projet de loi 9975. Par conséquent le compte rendu vous en est relaté sur le projet de loi 9974 dans le paragraphe consacré aux travaux de la commission.

Débat sur l'article 11

Un commissaire (lib) souligne que le contrat de prestations qui vient d'être débattu trouve son ancrage dans l'article 5 du projet de loi 9974. Il rappelle que la commission a travaillé de nombreuses années sur le projet LIAF. Le premier contrat de prestations LIAF qui a été soumis à la commission était totalement inacceptable. Le contrat de prestations qui est proposé aujourd'hui comporte, en son article 11, une exception importante en matière de thésaurisation. Il signale, par ailleurs, qu'il a par plusieurs fois demandé au Conseil d'Etat de soumettre un train de contrats de prestations plus simples à la Commission des finances, de façon à ce que dans un premier temps, elle puisse appliquer la LIAF sans immédiatement devoir discuter d'éventuelles exceptions. Or, malgré cette demande, le Conseil d'Etat a décidé de soumettre une exception à la commission. Il conclut que si la commission accepte de voter cet article, elle signale ouvertement qu'elle n'a pas l'intention d'appliquer la LIAF telle qu'elle a été votée par le Parlement. Il avertit d'ores et déjà que l'adoption de ce contrat de prestation ouvrira un débat important en séance plénière sur la non-application de la LIAF.

Un autre commissaire (UDC) indique qu'il s'opposera à l'article 11 qui déplaît à certains commissaires, qui pose problème, et qui risque de faire un précédent. Il observe, par ailleurs, que les problèmes soulevés par les opposants à cet article ne sont pas d'ordre politique, mais purement technique : il insiste sur le fait qu'en adoptant cet article, la commission part directement avec une base de travail LIAF bancale.

Un commissaire (Ve) entend les réserves émises par le groupe libéral et le croit de bonne foi. Il suggère à la commission de suspendre le traitement du projet de loi 9974, de manière à examiner le problème de fonds relatif à la problématique de la thésaurisation, ou encore de permettre au Conseil d'Etat de proposer des projets de loi LIAF plus simples pour débiter, avant

d'aborder des projets de lois plus complexes. Il convient qu'il ne sera peut-être pas possible de régler un problème dont le point de divergence est plus profond, mais l'administration et le Conseil d'Etat ont pu entendre les réticences des commissaires, et pour éviter un futur blocage des travaux, **il suggère de suspendre le vote.**

Ainsi, après avoir procédé au vote du projet de loi 9974, le président procède au vote du projet de loi 9975.

VOTES

Vote du projet de loi 9975

Entrée en matière du projet de loi 9975

Mise aux voix, l'entrée en matière du projet de loi 9975 **est acceptée à l'unanimité:**

Par 12 oui (3 S, 2 Ve, 1 R, 1 PDC, 2 UDC, 2 L, 1 MCG)

2° débat

Les articles 1 à 10 sont adoptés sans opposition.

Art. 11

Mis aux voix, l'article 11 **est adopté** par:

11 oui (3 S, 1 Ve, 1 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG, 1 PDC) et 1 abstention (Ve)

Amendement proposé par le Conseil d'Etat à l'article 12

Art. 12 Prestations

*L'énumération, la description et les conditions de modifications éventuelles des prestations figurent dans un contrat de droit public conclu entre l'Etat de Genève et la Fondation de la Cité Universitaire de Genève en date du **15 juin 2007.***

Mis aux voix, l'amendement du Conseil d'Etat à l'article 12 **est accepté** par:

6 oui (3 S, 1 Ve, 1 R, 1 PDC) et 6 (2 L, 1 Ve, 1 MCG, 2 UDC)

Mis aux voix, l'article 12 du projet de loi 9975 ainsi amendé **est accepté** par:
5 oui (3 S, 1 R, 1 PDC), 4 non (2 L, 2 UDC) et 3 abstention (2 Ve, 1 MCG)

Les articles 13 à 16 sont adoptés sans opposition.

3^e débat

Sans autre intervention, le président procède au vote d'ensemble.

Mis aux voix, dans son ensemble le projet de loi 9975 **est accepté** par:
6 oui (3 S, 1 Ve, 1 R, 1 PDC), 4 non (2 L, 2UDC) et 2 abstention (1 MCG, 1 Ve)

A la suite de ce vote, M. Muller rappelle que le projet de loi 9975 porte sur un crédit d'investissement qui permettra de construire des chambres pour loger des étudiants ; de manière accessoire, la commission a également voté le contrat de prestations. Compte tenu du fait que les députés auront le loisir d'exprimer leur profond désaccord au sujet de l'article 11 du contrat de prestations par le biais du rapport de minorité relatif au projet de loi 9974, il leur suggère de ne pas déposer de rapport de minorité dans le cadre du vote du projet de loi 9975.

CONCLUSION DES TRAVAUX

Au vu de ce qui précède, la majorité de la Commission des finances vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil à ce projet de loi.

Annexes :

- *Liste des projets de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif.*
- *Plans du projet d'extension de la Cité Universitaire.*
- *Plan financier du projet d'extension de la Cité universitaire.*
- *Contrat de prestations entre l'Etat de Genève et la Fondation de la Cité Universitaire de Genève.*
- *Extrait des comptes 2005 de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève.*
- *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus.*
- *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle.*
- *Préavis technique.*

Projet de loi (9975)

ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre 1 Crédit d'investissement

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 5 200 00 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution d'un capital de dotation de l'Etat de Genève en faveur de Fondation Cité Universitaire.

Art. 2 Inscription au patrimoine administratif

Ce capital de dotation sera inscrit dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « Capital de dotation – Fondation de la Cité Universitaire de Genève », rubrique 05.06.08.00 155 0 0450.

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit est inscrit au budget d'investissement dès 2007 sous la rubrique 05.06.08.00 525 0 0450.

Art. 4 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

Art. 5 Amortissement

En raison de la nature de l'investissement, celui-ci ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 6 Rémunération du capital de dotation

Ce capital de dotation fait l'objet d'une rémunération par la Fondation Cité Universitaire selon des conditions fixées par le Conseil d'Etat.

Chapitre 2 Crédit de fonctionnement**Art. 7 Crédit de fonctionnement**

Une aide financière annuelle de fonctionnement au sens de l'article 2 de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, de 714 000 F est accordée à la Fondation de la Cité Universitaire de Genève

Art. 8 But

Cette aide financière doit permettre de verser un intérêt de 3% sur le capital de dotation de l'Etat de 156 000 F, inscrit en revenu dans le budget de l'Etat de Genève sous la rubrique 05.06.00.00 426 0 0350, de payer une rente de superficie à l'Etat de 274 000 F, inscrite en revenu dans le budget de l'Etat de Genève sous la rubrique 05.04.00.00 427 0 5253, de payer un impôt immobilier complémentaire de 45 000 F, inscrit en revenu dans le budget de l'Etat de Genève sous la rubrique 02.04.00.00 402 0 0109, de couvrir une partie du budget d'exploitation pour 239 000 F.

Art. 9 Budget de fonctionnement

Cette aide financière est inscrite au budget de fonctionnement pour les exercices 2008 à 2011 sous la rubrique 05.06.00.00 365 0 8151.

Art. 10 Durée

Le versement de cette aide financière prend fin à l'échéance de l'exercice comptable 2011.

Art. 11 Octroi de l'aide financière

L'octroi de cette aide financière est conditionné à l'existence d'un contrat de droit public approuvé par le Conseil d'Etat et annexé à la présente loi.

Art. 12 Prestations

L'énumération, la description et les conditions de modifications éventuelles des prestations figurent dans un contrat de droit public conclu entre l'Etat de Genève et la Fondation de la Cité Universitaire de Genève en date du 15 juin 2007.

Art. 13 Relation avec le vote du budget

L'aide financière n'est accordée qu'à la condition et dans la mesure de l'autorisation de dépense octroyée par le Grand Conseil au Conseil d'Etat dans le cadre du vote du budget annuel.

Art. 14 Contrôle périodique

Un contrôle périodique de l'accomplissement des tâches par le bénéficiaire de l'aide financière est effectué, conformément à l'article 22 de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, par le département compétent.

Art. 15 Contrôle interne

Le bénéficiaire de l'aide financière doit respecter les principes relatifs au contrôle interne prévu par la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques, du 19 janvier 1995.

Chapitre 3 Disposition finale**Art. 16 Lois applicables**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, ainsi qu'aux dispositions de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques, du 19 janvier 1995.

ANNEXES

LOGEMENT ETUDIANT

Crédit de CHF 10 millions pour un programme de réalisation de logements pour personnes en formation (PL 8885-A)

Montant mis à disposition de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) sous forme de capital de dotation

Projets réalisés, en cours ou à l'étude / novembre 2006

Situation	Maître d'ouvrage	Nombres de chambres	Montant investi
8 route de Peney	Fondation universitaire pour le logement étudiant (FULE)	60	530 000 F
12 rue des Pavillons	Coopérative Ciguë	35	760 000 F
15 rue des Glacis-de-Rive	FULE	40	800 000 F
22-24 rue Amat	FRUI et Coopérative Codha	122	2 440 000 F
16 rue de l'Aubépine	A définir	39	640 000 F
23 boulevard du Pont-d'Arve	A définir	34	680 000 F
3 rue de la Chaponnière	Coopérative Ciguë	35	700 000 F
Total		365	6 550 000 F

NB : La réalisation des projets Aubépine 16 et Chaponnière 3 est encore relativement aléatoire, de même que le montant de la contribution nécessaire pour l'immeuble Glacis-de-Rive 15.



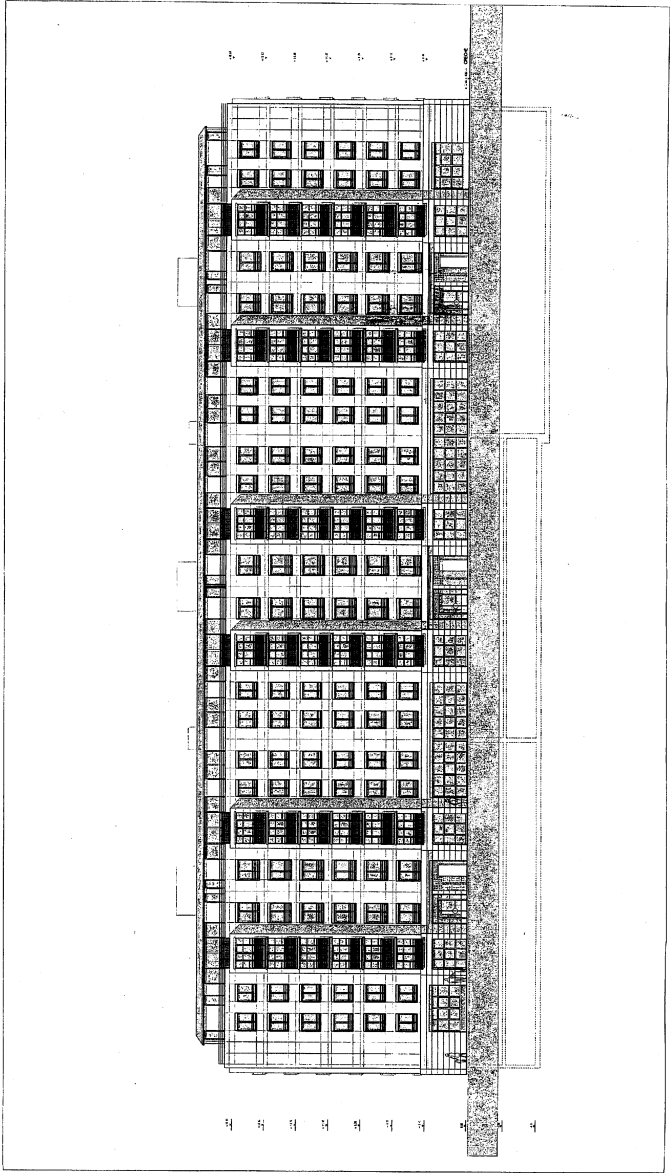


PROJET DE LA CITE UNIVERSITAIRE
5, AVENUE DE BARENTIN
EXTENSION DE LA CITE UNIVERSITAIRE
BATIMENT F
FACADE N-O

Plan n° 120, 78, 0
Mise à jour 11/03/09
RUE DE LA CITE

EDITEUR : UNIVERSITE DE LILLE
10, PLACE GARCIA, 59000 LILLE
TEL : 03 20 72 83 15 - FAX : 03 20 72 83 16 - E-MAIL : universite@univ-lille.fr

± 0,00 = 420,00



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'aménagement, de l'équipement
et du logement

Office cantonal du logement

26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

Réf. : _____
Date : 12-oct-06
Dossier No : ZD 730

PLAN FINANCIER INITIAL

Loi : 29 juin 1957 catégorie : ZD locatif

Requérant	: Fondation de la Cité Universitaire de Genève		
Domicile élu	: 46 av. de Miremont, 1206 Genève		
Architecte	:		
Situation de l'immeuble	: 13, 15, 17 ch. Edouard-Tavan		
Parcelle(s) No	: 3243, 3342	Zone :	ZD3
Autoris. constr. No	: 100010/1	PLQ No :	29412
		Commune :	Genève-Plainpal

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain (en droit de superficie)

111. Prix	m ² à	F =	p.m F	
112. Droits de mutation et frais d'acquisition		=	20'000 F	
113.		=	F =	20'000 F = 0.1 %
114. Démolition		=	30'000 F	0.1 %
115.		=	F =	%

12. Construction

121. Logements	32'400	m ³ à	510	F =	16'524'000 F	
122. Surprofondeur	4'300	m ³ à	350	F =	1'505'000 F	
123. Commercial		m ³ à		F =	F	
124. Garages		m ³ à		F =	F	
Total	36'700	m ³				
125. Fondations spéciales				=	192'000 F	
126. Ameublement				=	1'300'000 F =	19'521'000 F = 87.2 %

13. Aménagements extérieurs

131.	3'500	m ² à	120	F =	420'000 F	
132. Tunnel de liaison				=	400'000 F =	820'000 F = 3.7 %

14. Taxes		=	500'000 F =	2.2 %
-----------	--	---	-------------	-------

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires	(4.00 %s/ 16'000'000 F 18 mois)	480'000 F	
	2		
152. Frais de notaire et de création de cédules		300'000 F	
153.		F	
154.		F =	780'000 F = 3.5 %

16. Frais administratifs		=	300'000 F =	1.3 %
--------------------------	--	---	-------------	-------

17. Imprévus		=	429'000 F =	1.9 %
--------------	--	---	-------------	-------

18. Coût total			22'400'000 F =	100.0 %
----------------	--	--	----------------	---------

Dossier No : ZD 730

Date : 12.oct.06

Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: 4.000 % ; amortissement :	250000 F)	16'200'000 F =	72.3 %
(créancier :			
22. 2ème rang (taux: % ; amortissement :		F =	%
(créancier :			
23. 3ème rang (taux: % ; amortissement :		F =	%
(créancier :			
24. 4ème rang (taux: % ; amortissement :		F =	%
(créancier :			
25. Total des hypothèques		16'200'000 F =	72.3 %
26. Capital de dotation		5'200'000 F =	23.2 %
Taux: 3.000 % amortissement:			
27. Fonds propres		1'000'000 F =	4.5 %
28. Financement total		22'400'000 F =	100.0 %

3. EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

259 chambres à 530 frs/mois

3111.	76	logts	335 pièces	à	4'917 F =	1'647'240 F	Logements subventionnés
3112.		logts		à	F =	F	
3113.				à	F =	F	
3114.				à	F =	F	
3115.				à	F =	F	

Total 76 logts 335 pces = 1'647'240 F

312. Surfaces commerciales

3121.	1100	m²	à	257 F =	282'700 F
3122.	330	m²	à	180 F =	59'400 F
3123.		m²	à	F =	F
3124.		m²	à	F =	F

Total 1430 m² = 342'100 F

313. Garages

3131.			à	F =	F
3132.			à	F =	F
3133.			à	F =	F
3134.			à	F =	F
3135.		park. visiteurs	p.m.		

Total emplacements = F

Total état locatif = 1'989'340 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (2'131 F/pce) = 714'000 F

33. RENDEMENT BRUT

12.068 %

2'703'340 F

				Rendement brut:	2'703'340 F
34. Intérêts et charges					
341.	1 ^{er} rang	4.000 % s/	16'200'000	F =	648'000 F
342.	2 ^{ème} rang	% s/		F =	F
343.	3 ^{ème} rang	% s/		F =	F
344.	4 ^{ème} rang	% s/		F =	F
345.	Capital de dotation	3.000 % s/	5'200'000	F =	156'000 F
346.	Réserve sur int. hyp.	% s/		F =	F
	Réserve sur int. hyp.	% s/		F =	F
347.	Rente foncière	5.000 % s/	5'484'375	F =	274'219 F
348.	Charges	5.339 % s/	22'400'000	F =	1'196'000 F
Total des intérêts et charges					2'274'219 F

35. RENDEMENT NET	42.91 %	429'121 F
--------------------------	---------	-----------

36. Amortissements					
361.	1 ^{er} rang	1.54 % s/	16'200'000	F =	250'000 F
362.	rang	% s/		F =	F
363.	rang	% s/		F =	F
364.	rang	% s/		F =	F
365.	Capital de	% s/		F =	F
Total des amortissements					250'000 F

37. DISPONIBLE	17.91 %	179'121 F
-----------------------	---------	-----------

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain :		p.m F par m³ construit			
42. Surfaces et volumes :					
421. Surface locative	logements	=	_____	m²	_____ %
	locaux commerciaux	=	_____	m²	_____ %
	Total		_____	m²	_____ %
422. Surface brute par pièce		=	_____	m²	
423. Surface nette par pièce		=	_____	m²	
424. Coefficient d'utilisation		=	_____		
425. Volume moyen par pièce		=	_____	m³	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	_____	4.41 pces	
43. Etat locatif logements					
431. Logements subventionnés					
		par pièce		par m² brut	par m² net
4311. Loyer	=	4'917 F	69.8 % =	F =	F
4312. Subvention	=	2'131 F	% =	#DIV/0! F =	#DIV/0! F
Total	=	7'048 F	100.0 % =	#DIV/0! F =	#DIV/0! F
432. Logts hors prest.	=	F	=	F =	F

Date et signature du requérant

- 1 -

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE



Contrat de prestations

entre

- **L'État de Genève, Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après désigné DCTI)**

d'une part

et

- **La Fondation de la Cité Universitaire de Genève (ci-après désignée la Fondation)**

d'autre part

TITRE I - Dispositions générales

Article premier

Introduction / préambule 1. Conformément à la loi sur les indemnités et les aides financières du 15 décembre 2005 (LIAF), l'Etat de Genève entend mettre en place des processus de collaboration dynamique avec les entités qu'il subventionne, dont les contrats de prestations sont les garants.

2. La philosophie sous-jacente aux contrats de prestations est celle d'une relation souple, basée sur la confiance réciproque et sur une définition conjointe des prestations déléguées et soutenues par l'Etat, ainsi que d'une évaluation conjointe de l'atteinte des objectifs que se fixent les contrats. Elle s'intéresse à la réalisation d'objectifs plutôt qu'aux procédures et règles fixées pour y aboutir.

3. Par le présent contrat, l'Etat, représenté par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), concrétise et formalise cette collaboration avec la Fondation.

Reconnaissance de l'intervention de l'institution privée dans le développement de politiques publiques relatives au logement

4. Par le biais des contrats de prestations, l'Etat :

- Reconnaît l'importance de l'apport de l'institution privée dans l'ensemble du dispositif de la politique du logement.
- Affirme son soutien à des institutions privées ayant fait preuve de leur utilité publique allant dans le sens d'une intervention complémentaire, subsidiaire à celle de l'Etat ou assumée par délégation.
- Entend respecter l'autonomie des institutions privées qui s'organisent librement dans les limites de leur statut
- Reconnaît l'expertise des institutions privées dans leurs domaines d'intervention.
- Approuve les institutions privées qui, de par leur proximité avec les populations et leurs besoins peuvent faire preuve de créativité et de rapidité d'adaptation dans leurs interventions.

But du contrat

5. Le contrat de prestations a pour but de déterminer d'un commun accord entre les signataires les prestations à effectuer, conformément aux objectifs fixés:

- En incluant l'évaluation des engagements pris dans le présent contrat;
- En permettant une vision transparente de l'ensemble des prestations déléguées par l'Etat.

Principe de proportionnalité

6. Les partenaires tiennent compte du principe de proportionnalité dans l'élaboration du contrat en appréciant notamment:

- Le niveau de financement de l'Etat par rapport aux différentes sources de financement du partenaire.
- L'importance de l'aide financière octroyée par l'Etat.
- Les relations avec les autres instances publiques

- 3 -

Principe de bonne foi

7. Les parties s'engagent à appliquer et à respecter le présent contrat et les accords qui en découlent avec rigueur et selon le principe de la bonne foi.

Article 2*Bases légales et conventionnelles*

Les bases légales et conventionnelles pertinentes concernant les prestations relatives au contrat sont :

- Loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, et son règlement d'application
- Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993, et son règlement d'application
- Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, et son règlement d'application
- Projet de loi ouvrant un crédit de fonctionnement annuel de 996'000 F au titre d'aide financière d'exploitation à la Fondation de la Cité Universitaire de Genève
- Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 5'200'000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire

Article 3*Nature juridique et mission/but du partenaire*

Nature juridique : Fondation de droit privé

Mission/but :

- Construire et assurer l'exploitation d'une cité universitaire

Titre II - Engagement des parties**Article 4***Prestations attendues du partenaire et objectifs y relatifs*

La Fondation s'engage à fournir les prestations suivantes en respectant les objectifs y relatifs:

Exploiter les immeubles 46 avenue de Miremont, 4 avenue Louis-Aubert et 5, 13, 15 et 17 chemin Edouard-Tavan sous forme de logements pour personnes en formation

Objectif : assurer des conditions de vie adéquates aux personnes en formation dans le canton de Genève qui ont des moyens financiers limités

Article 5*Engagements de l'Etat*

1. L'Etat de Genève, par l'intermédiaire du DCTI, s'engage à verser à la Fondation une aide financière, sous réserve de l'accord du Grand Conseil dans le cadre de l'approbation annuelle du budget. Cette aide financière s'entend toutes taxes comprises.
2. Les montants engagés sont les suivants :
2008 : Fr. 1'710'000
2009 : Fr. 1'710'000
2010 : Fr. 1'710'000
2011 : Fr. 1'710'000
3. Les paiements sont versés pour une durée de six mois, selon les échéances et les conditions suivantes:
 - 1er versement: 31 mars
 - 2ème versement: 30 septembre
Sous réserve de la remise du bilan annuel et de son approbation par le DCTI.

Article 6

Documents à présenter

1. La liste des documents à produire dans le cadre du présent contrat figurent à l'annexe 3.
2. Le rapport d'activité, le budget, le bilan annuel (article 9) ou tout autre document pertinent à l'évaluation des objectifs fixés doivent être adressés, si possible sous forme électronique, au DCTI.

Non thésaurisation

3. L'aide financière comprend un montant de 629'000 F destiné à couvrir une partie des charges d'exploitation de la cité universitaire, y compris les frais d'entretien des constructions et des aménagements ainsi que des intérêts hypothécaires.

En application de l'article 17 alinéa 2 LIAF, les montants non dépensés après détermination du résultat comptable seront affectés à des réserves pour travaux et pour intérêts.

Transparence des comptes

4. La Fondation veillera à appliquer le principe de la transparence des comptes en lien à l'article 12, alinéa 3 lettre a de la LIAF.

Communication financière

5. La Fondation veillera à présenter, dans le cadre de ses comptes, l'ensemble des sources de financement de ses activités, qu'elles soient régulières ou ponctuelles, et à informer le DCTI de toute modification majeure de sa situation financière.

Article 7

Sous-traitance

La sous-traitance de prestations à d'autres organismes est interdite.

Article 8

Communication

1. Toute publication, campagne d'information et de communication lancée par le partenaire auprès du public ou des médias en relation avec les prestations définies à l'article 4, doit faire mention du DCTI en tant que département subventionneur.

2. Le DCTI aura été informé au préalable des actions envisagées.

Titre III - Suivi et évaluation des objectifs

Article 9

*Indicateurs de suivi,
tableaux de bord et
bilan annuel*

1. Les objectifs définis à l'article 4 du présent contrat doivent être évaluables par le biais d'indicateurs de performance.
2. Ces indicateurs de performance doivent répondre à des critères d'efficience, d'efficacité et de qualité en lien avec la pratique de terrain du partenaire.
3. Un tableau de bord, établissant la synthèse des objectifs et indicateurs, figure en annexe du présent contrat. Celui-ci doit permettre d'établir le bilan annuel du partenaire.
4. Le bilan annuel, établi proportionnellement à l'analyse souhaitée par les deux partenaires, constitue le document de référence permettant l'évaluation des engagements pris.

Article 10

*Approbation des
budgets*

Les budgets annuels de la Fondation doivent être approuvés par le DCTI. Le budget est soumis pour approbation au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Contrôle des loyers

Toute modification de l'état locatif des immeubles de la Fondation est soumise à l'accord préalable du DCTI.

Le DCTI peut diminuer l'état locatif agréé, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'Etat.

Titres IV Dispositions particulières

Article 11

Échange d'informations

1. Le DCTI, dans les limites de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 05 octobre 2001 (LIPAD) et sous réserve du secret de fonction, informe sans retard la Fondation sur les questions de portée générale dont il a connaissance et qui sont liées :

- a) à l'application des textes légaux et réglementaires intéressant la Fondation;
- b) aux objectifs stratégiques du Conseil d'Etat;
- c) aux thèmes d'intérêt commun concernant les domaines d'activité de la Fondation.

Il s'engage également à favoriser la circulation et l'échange de l'information avec les autres services de l'Etat pour toute question relative au champ d'application de ce contrat.

- 7 -

2. Lorsque le DCTI consulte la Fondation, cette dernière :
 - prend position, dans le délai imparti
 - s'engage à ce que les décisions prises par les autorités compétentes (DCTI, direction du logement, ...) soient appliquées dans les délais fixés.
3. La Fondation transmet sans retard à ses structures internes les informations qu'il reçoit du DCTI, si leur importance le justifie. Il communique au DCTI, respectivement à la direction du logement, toute information utile à la mise en œuvre du contrat.

Titre V - Dispositions finales

Article 12

*Entrée en vigueur et
durée du contrat
/modification et
renouvellement*

1. Le contrat entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Il est valable jusqu'au 31 décembre 2011.
2. Sous réserve d'une résiliation par l'une ou l'autre des parties conformément à l'article 16, le contrat est reconduit tacitement d'année en année jusqu'à la date citée à l'alinéa 1.

Article 13

Règlement des litiges

1. Priorité doit être accordée, dans le cadre du contrat, aux règlements à l'amiable.
2. Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat sera soumis au Tribunal administratif du Canton de Genève, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral Suisse.
3. La LIAF est réservée.

Article 14

*Divers (cas de force
majeure)*

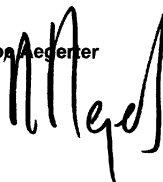
En cas d'événements imprévisibles et prétéritant la poursuite des activités de la Fondation ou la réalisation du présent contrat, les parties s'accordent sur les actions à entreprendre.

Article 15**Résiliation**

1. Le contrat peut être résilié, par l'une ou l'autre des parties, pour la fin d'une année, en observant un délai de résiliation de six mois.
2. La résiliation s'effectue par écrit.
3. La résiliation immédiate pour juste motif est réservée.

Annexes au présent contrat :

- 1 - Tableaux de bord de suivi de l'évolution des prestations
- 2 - Statuts de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève
- 3 - Documents à produire et directives

Pour**Le Département des constructions
et des technologies de l'information****Pour****La Fondation de la Cité Universitaire
de Genève****M. Mark Muller**
Conseiller d'Etat**M. Philippa Legger**
Président**M. Claude-Victor Comte**
TrésorierGenève, le 12.12.2006Genève, le 7.12.2006

Ainsi fait en 2 exemplaires conformes.

Tableaux de bord de suivi**Indicateurs de performance****1. Offre de logement :**

- Nombre de personnes logées
- Nombre de nuitées
- Taux d'occupation des chambres

2. Compte d'exploitation :

	Par Fr. de recette locative	Par chambre	Par nuitée
Frais de personnel			
Frais d'exploitation			
Frais d'administration			

Annexe 2**Statuts de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève****Liste des prestations fournies par la Fondation de la Cité universitaire de Genève**

Documents à produire et directives**1. Liste des documents à produire**

- Comptes annuels et rapport des vérificateurs
- Budgets annuels
- Rapports d'activité

2. Adresses :

Présidence et secrétariat général du département des constructions et des technologies de l'information - DCTI	Mark Muller - Conseiller d'Etat Rue de la Taconnerie 7 Case postale 3880 1211 Genève 3 Tél : 022 327 31 00 Fax : 022 327 31 09
Direction du logement du DCTI	Michel Bürgisser - Directeur Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 GENEVE 3 Tél : 022 327 56 72 Fax : 022 325 12 22
Direction des ressources financières du DCTI	Mark Schipperijn - Directeur Rue David-Dufour 5 Case postale 1211 Genève 8 Tél : 022 327 52 80 Fax : 022 327 51 23
Inspection cantonale des finances DF	Charles Pict - Directeur (a.i.) Rue des Falaises 4 Case postale 3937 1211 Genève 3 Tél : 022 327 55 89 Fax : 022 327 52 75

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DEPENSE NOUVELLE

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire

Projet présenté par le DCTI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Résultat recurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	60'000	870'000	870'000	870'000	870'000	156'000	156'000	156'000
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (mobilier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles) concédés, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] Intérêts (report tableau) Amortissements (report tableau)	60'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000
Charges particulières [30 à 36] Perte comptable [300] Provision [338] (préciser la nature) Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	714'000	714'000	714'000	714'000	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	475'000	475'000	475'000	475'000	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, emplacements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	45'000	45'000	45'000	45'000	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	430'000	430'000	430'000	430'000	0	0	0
RÉSULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)	60'000	395'000	395'000	395'000	395'000	156'000	156'000	156'000
Remarques :								
-								
-								
-								

Signature du responsable financier :
Date :

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISEMENTS PRÉVUS

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire

Projet présenté par le DCTI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Investissement brut	2'000'000	3'200'000	0	0	0	0	0	5'200'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	2'000'000	3'200'000	0	0	0	0	0	5'200'000
Capital de dotation	2'000'000	3'200'000	0	0	0	0	0	5'200'000
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	charges financières récurrentes
TOTAL des charges financières	60'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000
Intérêts	60'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0

Signature du responsable financier :

Date :



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information.

- Objet :

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F au titre de participation permanente en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et un crédit de fonctionnement annuel de 714 000 F en faveur de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève au titre d'aide financière pour l'exploitation de l'extension de la Cité Universitaire.

- Rubrique(s) concernée(s) :

05.06.08.00 525 0 0450

05.06.00.00 365 0 8151

05.06.08.00 426 0 0350

05.04.00.00 427 0 5253

02.04.00.00 402 0 0109

- Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet :

- Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.06	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	0.71	0.71	0.71	0.71	-	-	-
Total des charges de fonctionnement	0.06	0.87	0.87	0.87	0.87	0.16	0.16	0.16
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	0.05	0.05	0.05	0.05	-	-	-
Autres revenus [42]	-	0.43	0.43	0.43	0.43	-	-	-
Total des revenus de fonctionnement	-	0.48	0.48	0.48	0.48	-	-	-
Résultat net de fonctionnement	0.06	0.40	0.40	0.40	0.40	0.16	0.16	0.16

- Inscription budgétaire et financement

Investissement :

- Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, est inscrit au budget d'investissement dès 2007.

- Ce crédit ne donnant pas lieu à amortissement, il n'entre pas dans le cadre du volume d'investissements "nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2007.

Fonctionnement :

- Ce crédit de fonctionnement, sous la forme d'une aide financière annuelle devra être inscrit au budget de fonctionnement dès 2008.

- Cette aide financière de fonctionnement prendra fin à l'échéance comptable 2011.

- Annexes au projet de loi :

tableaux financiers

contrat de prestations entre le DCTI et la Fondation de la Cité Universitaire de Genève

- Remarque :

Le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a pris l'option de disjoindre ce projet de loi de celui ouvrant un crédit de fonctionnement annuel de 996 000 F au titre d'aide financière d'exploitation à la Fondation de la Cité Universitaire de Genève, afin de maintenir une unité de matière au projet. Ce projet de loi permettra de financer l'extension de la cité, alors que l'autre projet de loi permettra de financer l'exploitation de la cité universitaire existante.



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 25 octobre 2006

Signature du responsable financier : Mark Schipperijn

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés du 18.10.2006.

2. Approbation / Avis du département des finances

- Vu le décalage temporel de l'adoption de ce projet de loi, le projet de budget 2007 devra être amendé afin de ne plus faire apparaître les coûts induits de fonctionnement. Ceux-ci démarreront en 2008.

Genève, le : 20 novembre 2006

Visa du département des finances : Marc Giora