

Date de dépôt : 29 décembre 2011

Rapport

de la Commission des affaires communales, régionales et internationales chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat concernant la constitution de la Fondation communale immobilière de Satigny

Rapport de M^{me} Christiane Favre

Mesdames et
Messieurs les députés,

C'est en une séance, le mardi 29 novembre 2011, que la commission a traité de cet objet, sous la présidence de M. Bertrand Buchs et en présence de M. Guillaume Zuber, directeur du service de surveillance des communes, département de l'intérieur et de la mobilité. Nos travaux ont bénéficié de l'experte assistance de M. Fabien Mangilli, secrétaire scientifique. Ils ont été retranscrits avec précision par M. Christophe Vuilleumier, procès-verbaliste.

Ce projet de loi, comme son titre l'indique, traite de la constitution d'une fondation d'intérêt public communal, la Fondation communale immobilière de Satigny.

Audition de M^{me} Martine Roset, conseillère administrative à Satigny

M^{me} Roset précise d'emblée que ce projet de loi a fait l'unanimité au sein du conseil municipal de Satigny. Elle indique que le patrimoine financier de la future fondation se compose de 79 logements et de 10 locaux commerciaux (*voir annexe*). Elle observe que Satigny est l'une des rares communes à ne pas avoir de fondation pour gérer son patrimoine immobilier. Or, aujourd'hui, avec ce type de biens, il devient nécessaire d'avoir des compétences en la matière et il ne paraît plus adéquat que l'exécutif communal se substitue à des professionnels pour assumer cette tâche.

M^{me} Roset rappelle la politique communale en matière de logement. En termes de loyer, cette politique est très ancienne et vise à offrir des logements aux habitants de la commune avec un rendement de 3% tout en conservant des loyers raisonnables. Elle précise encore que les loyers sont calculés en fonction des revenus des locataires. De ce fait, les populations sont mélangées dans le même groupe d'immeubles et cette mixité fonctionne très bien.

Un député (MCG) observe, en lisant l'article 2 des statuts, que les logements sont dédiés en priorité aux habitants de Satigny alors que l'article 8 permet aux membres du conseil de fondation d'être domiciliés dans tout le canton. Il s'informe par ailleurs de la représentativité des partis au sein de ce conseil.

Sur le premier point, M^{me} Roset pense qu'il serait regrettable de se priver de compétences, même extérieures à la commune. A propos de la représentativité des partis, elle indique que le débat a eu lieu, notamment à l'égard de la fusion du PLR. Elle précise que le principe retenu est calqué sur celui des commissions extraparlimentaires de l'Etat. Cette solution a fait l'unanimité.

M. Zuber signale qu'il y a trois types de composition de conseil de fondation dont celle choisie par Satigny, avec un représentant par parti siégeant dans le conseil municipal.

Un député (L) demande si un spécialiste a été sollicité pour rédiger ces statuts et ce projet de loi.

M^{me} Roset précise qu'elle a rédigé le projet après avoir observé ce qui se faisait dans les autres communes. Elle a ensuite soumis ce texte à ses collègues qui lui ont donné le feu vert, puis au conseil municipal où il a été travaillé.

Un député (Ve) souhaite savoir depuis quand la commune possède ces immeubles et si elle envisage l'acquisition de nouveaux terrains pour construire.

M^{me} Roset précise que, ces dernières années, la commune a vécu un accroissement de 23% et qu'aucun des nouveaux arrivants n'a pu être accueilli dans un logement de la commune. Il y a quatre ans, la commune n'avait plus de terrain constructible et elle est évidemment à l'affût de terrains à vendre. Quatre des immeubles du patrimoine communal ont été achetés relativement récemment. A Satigny, il est encore possible de construire une quinzaine d'immeubles sans déclasser un m². M^{me} Roset signale, cela étant, que la commune a renoncé à créer des LUP, la politique sociale communale étant appliquée en l'occurrence.

Le même député ayant observé que la plupart des immeubles construits à Satigny sont en PPE, M^{me} Roset indique que Satigny est en zone 4 B protégée de développement et que cette zone implique 50% de loyers contrôlés.

Répondant au Président qui demande si les membres du conseil municipal peuvent siéger au conseil de fondation, M^{me} Roset acquiesce et précise que la personne concernée devra s'abstenir en séance du conseil municipal, lors du vote sur le budget de la fondation.

Un député (MCG) demande s'il ne faudrait pas indiquer, à l'article 8 alinéa 2 des statuts, « *la période de la législature* » plutôt que « *quatre ans* », en rappelant que la Constituante est en train de proposer une législature de cinq ans.

M. Zuber précise alors que toute modification des statuts, à ce stade, nécessiterait un vote du conseil municipal et un nouveau passage devant cette commission. Il remarque, cela étant, que si la constitution est modifiée, le service de surveillance des communes viendra proposer une modification générale sur les fondations communales.

Débat de la commission et vote

Ayant constaté que les commissaires se sont fait un avis et ne souhaitent pas de nouvelle audition, le Président soumet le projet de loi au vote.

Vote d'entrée en matière

En faveur : 12 (1 S, 1 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

Deuxième débat

Ce deuxième vote, article par article, n'amène pas de commentaire.

Vote d'ensemble du PL 10886

En faveur : 12 (1 S, 1 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

Le PL 10886 est adopté l'unanimité.

Dès lors, Mesdames et Messieurs les députés, la Commission des affaires communales, régionales et internationales vous remercie de faire un même bon accueil à ce projet de loi et d'accepter ainsi la constitution de la Fondation communale immobilière de Satigny.

Annexe : liste des immeubles du patrimoine financier de Satigny

Projet de loi (10886)

concernant la constitution de la Fondation communale immobilière de Satigny

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 175 de la constitution genevoise;
vu l'article 72 de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;
vu l'article 2 de la loi sur les fondations de droit public, du 15 novembre 1958;
vu la délibération du conseil municipal de la commune de Satigny, du 10 mai 2011, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 31 août 2011,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Création de la fondation

¹ Il est créé sous le nom de « Fondation communale immobilière de Satigny » une fondation de droit public, au sens de la loi sur les fondations de droit public, du 15 novembre 1958.

² Cette fondation est dotée de la personnalité juridique. Elle est placée sous la surveillance du conseil municipal de la commune de Satigny.

Art. 2 Approbation des statuts

Les statuts de la Fondation communale immobilière de Satigny tels qu'ils ont été approuvés par la délibération du conseil municipal de la commune de Satigny du 10 mai 2011, joints en annexe à la présente loi, sont approuvés.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Statuts de la « Fondation communale immobilière de Satigny »

Titre I Dispositions générales

Art. 1 Constitution et dénomination

¹ Il est créé, sous la dénomination de « Fondation communale immobilière de Satigny » (ci-après la fondation), une fondation d'intérêt public communal, au sens de l'article 30, lettre t, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984, qui sera régie par les présents statuts et, pour ce que ces derniers ne prévoiraient pas, par les articles 80 à 89bis du Code civil suisse.

² Cette fondation est inscrite au registre du commerce et placée sous la surveillance du conseil municipal de la commune de Satigny.

Art. 2 But

¹ La fondation a pour but de mettre, en priorité à disposition de la population de Satigny, des logements confortables à des loyers correspondant aux besoins de la population. La fondation gère aussi des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux ou d'intérêt général. Si nécessaire, la fondation fait appel à l'application de la législation fédérale et cantonale relative à la construction de logements sociaux.

² A cet effet, la fondation peut effectuer toutes opérations en rapport avec son but, sous réserve de l'article 11 ci-après et notamment :

- a) acquérir ou se faire céder à titre gratuit tous immeubles ou parties d'immeubles;
- b) concéder ou se faire concéder tous droits ou servitudes de superficie;
- c) acquérir toutes actions de sociétés immobilières ou parts sociales de sociétés coopératives, constituer ou dissoudre de telles sociétés;
- d) construire ou faire construire tous immeubles, exécuter ou faire exécuter tous travaux d'équipement;
- e) transformer tous immeubles;
- f) effectuer toutes études;
- g) contracter tous emprunts;
- h) entretenir, exploiter, gérer et faire gérer tous immeubles.

Art. 3 Siège

Le siège de la fondation est à Satigny (Genève).

Art. 4 Durée

La durée de la fondation est indéterminée.

Titre II Capital ressources**Art. 5 Capital**

¹ La fondation n'a pas de fortune déterminée. Les biens affectés à son but sont constitués notamment par :

- a) les terrains et bâtiments cédés par la commune de Satigny ou toute autre collectivité publique;
- b) les immeubles acquis par la fondation;
- c) les subventions de la commune de Satigny, de l'Etat de Genève ou de la Confédération;
- d) les subsides, dons, legs et revenus du capital;
- e) le bénéfice net accumulé.

Ressources

² Les ressources de la fondation sont :

- a) les loyers des locaux;
- b) les revenus des avoirs de la fondation;
- c) d'autres revenus éventuels.

Titre III Organisation**Art. 6 Organisation**

Les organes de la fondation sont :

- a) le conseil de fondation;
- b) l'organe de révision.

Chapitre I Le conseil de fondation**Art. 7 Composition**

La fondation est administrée par un conseil de fondation, qui se compose au minimum de sept membres nommés. Les membres doivent être choisis parmi des personnes ayant une compétence, notamment en matière économique, juridique, financière, technique et sociale.

- a) le conseil administratif désigne un de ses membres;
- b) le conseil municipal désigne un membre par parti représenté au Conseil;
- c) le conseil administratif désigne au maximum cinq membres;

Art. 8 Nomination

¹ Les membres du conseil de fondation doivent être domiciliés dans le canton de Genève.

Durée

² Les membres du conseil de fondation sont élus pour une période de quatre ans au début de la législature et sont rééligibles.

³ Ils sont réputés démissionnaires pour le 31 mai marquant la fin de la législature.

Démission et décès

⁴ Tout membre du conseil de fondation peut démissionner en tout temps. Le conseiller administratif est réputé démissionnaire du conseil de fondation au moment où son mandat politique prend fin.

⁵ En cas de décès ou de démission d'un membre du conseil, son remplaçant est élu par l'autorité qui l'a désigné, dans les trois mois suivant la vacance et pour le terme de la période quadriennale en cours.

Révocation

⁶ Tout membre du conseil de fondation peut être révoqué en tout temps par l'autorité qui l'a élu, pour de justes motifs, en particulier s'il ne participe pas régulièrement, même sans sa faute, aux séances du conseil.

Rémunération

⁷ Les membres du conseil de fondation sont rémunérés par jetons de présence, dont le montant est fixé chaque année par le Conseil de fondation.

Art. 9 Organisation du conseil de fondation

La présidence est assurée par le conseiller administratif désigné. Le conseil de fondation désigne parmi ses membres un(e) vice-président(e) et un(e) secrétaire. Il peut désigner un(une) secrétaire administratif(tive), avec voix consultative seulement, pris(e) en dehors de son sein.

Art. 10 Attributions

Le conseil de fondation est l'organe suprême de la fondation. Il est investi des pouvoirs nécessaires à l'administration et la gestion de celle-ci, dans les limites de l'article 11 des présents statuts. Il est chargé notamment :

- 1) de prendre toutes les mesures, de faire tous actes et opérations qui répondent au but de la fondation;
- 2) de désigner le(la) vice-président(e) et le(la) secrétaire, ou de les révoquer;

- 3) de faire ou d'autoriser tout acte conforme aux buts de la fondation, soit notamment, acheter, vendre, échanger, passer tous contrats nécessaires à la construction et à la gestion de ses immeubles, sous réserve de l'article 11 des statuts;
- 4) de nommer et révoquer l'organe de révision;
- 5) de nommer et révoquer tous fondés de pouvoir, de fixer l'étendue de leur mandat et de fixer leur traitement;
- 6) d'engager ou de congédier tous employés, de fixer les conditions de leur engagement et leur traitement;
- 7) d'édicter le règlement de la fondation;

Art. 11 Surveillance et approbation du conseil municipal

Surveillance

¹ La fondation est placée sous la surveillance du conseil municipal de la commune de Satigny. Il est remis à la fin de chaque exercice au conseil administratif de la commune, le bilan, le compte de pertes et profits, un rapport de l'organe de révision et un rapport de gestion. Ces documents doivent être présentés dans les trois mois suivant la fin de l'exercice écoulé. Ils seront soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune de Satigny.

Approbation

² Sont soumises à l'approbation du conseil municipal, sous peine de nullité, toutes décisions du conseil de fondation concernant :

- a) le règlement de la Fondation;
- b) la modification des statuts;
- c) la dissolution de la Fondation;

³ Les ventes immobilières et la constitution de gages sur les immeubles de la fondation ne sont valables qu'après approbation par le conseil municipal.

Art. 12 Convocation

Le conseil de fondation se réunit aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige et au moins deux fois l'an, la première fois au plus tard dans le trimestre qui suit la clôture de l'exercice annuel. Il est convoqué dix (10) jours au moins à l'avance par écrit par le(la) président(e), à défaut le(la) vice-président(e) ou sur demande écrite de trois de ses membres au moins.

Art. 13 Délibération

¹ Le conseil de fondation ne peut valablement délibérer que si la majorité des membres est présente. Les membres ne peuvent se faire représenter.

² Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

³ Il sera dressé un procès-verbal des délibérations du conseil de fondation, signé par le(la) président(e) ou le(la) vice-président(e) et le(la) secrétaire.

⁴ Les décisions peuvent être prises par voie de circulation, à condition qu'elles soient approuvées par écrit à l'unanimité des membres du conseil de fondation. En cas d'opposition d'un ou de plusieurs membres, une séance devra être convoquée par le président ou le vice-président.

Art. 14 Incompatibilités

¹ Les membres du conseil de fondation et du bureau qui, par eux-mêmes, leurs ascendants, descendants, frères, sœurs, conjoints, partenaires ou alliés au même degré, ont un intérêt direct à l'objet soumis à la délibération ne peuvent participer ni à la discussion ni au vote.

² Les membres du conseil de fondation et du bureau ne doivent être, notamment par l'entreprise dont ils sont propriétaires ou dans laquelle ils exercent une influence prépondérante, ni directement ni indirectement fournisseurs de la fondation ou chargés de travaux ou de mandats pour le compte de cette dernière ou de tiers déjà mandatés par la fondation.

Art. 15 Représentation

La fondation est valablement engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective à deux du (de la) président(e) et du (de la) vice-président(e) ou de l'un d'eux avec celle d'un autre membre du conseil, dans les limites des présents statuts (article 11).

Art. 16 Gestion

¹ Le conseil détermine le mode de comptabilité, l'ordre du travail et l'organisation de la gestion.

² L'exercice comptable commence le 1^{er} janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année. Il est dressé un compte d'exploitation et un bilan à la fin de chaque exercice.

Chapitre II Bureau du conseil

Art. 17 Composition

Le bureau du conseil est composé de cinq membres, soit du (de la) président(e), du (de la) vice-président(e), du (de la) secrétaire et de deux membres du conseil de fondation.

Art. 18 Compétences

Le bureau du Conseil exécute les tâches qui lui sont conférées par le conseil de fondation. Ce dernier peut notamment le charger :

- a) d'exécuter ses décisions;
- b) d'exécuter toutes missions d'études et tâches particulières;
- c) de désigner les personnes auxquelles les locaux de la fondation seront loués, selon le règlement de la fondation.

Chapitre III Organe de révision

Art. 19 Contrôle

L'organe de révision est une société fiduciaire agréée. Par analogie les articles 727 et suivants du Code des obligations sont applicables.

Art. 20 Rapport de contrôle

¹ L'organe de révision soumet chaque année au conseil de fondation un rapport écrit qui est remis au conseil administratif.

² L'organe de révision assiste obligatoirement à la séance du conseil de fondation où les comptes annuels sont présentés.

Titre IV Modification des statuts

Art. 21 Modification

¹ La modification des présents statuts peut être proposée par le conseil de fondation, le conseil municipal ou l'Exécutif de la commune de Satigny.

² Lorsque l'initiative d'une modification des statuts émane du conseil de fondation, la proposition est transmise pour préavis à l'Exécutif avant d'être délibérée par le conseil municipal selon l'article 11.

³ Lorsque l'initiative émane de l'Exécutif, la proposition est soumise pour préavis au Conseil de fondation avant la délibération du conseil municipal.

⁴ Lorsque l'initiative émane du conseil municipal, ce dernier consulte le conseil de fondation puis l'Exécutif avant de délibérer.

⁵ En tous les cas, la proposition de modification est ensuite transmise au Conseil d'Etat aux fins d'approbation par le Grand Conseil.

Titre V Dissolution et liquidation

Art. 22 Dissolution

¹ La dissolution de la fondation peut intervenir en tout temps si les circonstances l'exigent.

² La procédure de l'article 21 est applicable par analogie. Toutefois, le conseil de fondation ne peut prendre la décision de provoquer la dissolution de la fondation qu'à la majorité des deux tiers, lors d'une séance convoquée spécialement pour cet objet et au moins 30 jours à l'avance.

Art. 23 Liquidation

¹ La liquidation sera opérée par le conseil de fondation ou à défaut d'entente par le conseil administratif. Celui-ci pourra désigner un(e) ou plusieurs liquidateurs(trices). La nomination des liquidateurs(trices) met fin au pouvoir du conseil de fondation et de tous mandataires constitués par lui.

² A moins qu'il soit absolument nécessaire de les réaliser pour couvrir les dettes de la fondation, les biens de la fondation reviendront à la commune de Satigny, à charge par elle de les affecter à des buts analogues à ceux de la fondation.

COMMUNE DE SATIGNY - Immeubles du patrimoine financier

<u>Lieux</u>	<u>Genre</u>	<u>Nombre</u>
<u>Rampe de Chouilly 3 à 11</u>		
Appartement	4 pièces	18
Appartement	5 pièces	6
Villa	8 pièces	3
<u>Route du Mandement 144</u>		
Appartement	4 pièces	2
Magasin	82 m2	1
<u>Route du Mandement 146</u>		
Appartement Duplex	9 pièces	1
Arcade	85 m2	1
Dépôt	26 m2	1
<u>Chemin de Pré-Gentil 78-80</u>		
Appartement	6 pièces	2
Appartement	5 pièces	6
Appartement	4 pièces	6
Appartement	3 pièces	6
Appartement	2 pièces	2
<u>Route de la Gare 41</u>		
Appartement	4 pièces	1
Appartement	3 pièces	1
<u>Route d'Aire-la-Ville 211</u>		
Appartement	5 pièces	5
Appartement	4 pièces	3
<u>Route d'Aire-la-Ville 215</u>		
Appartement	5 pièces	3
Appartement	4 pièces	7
Appartement	3 pièces	2
<u>Route d'Aire-la-Ville 217 (commerces)</u>		
Arcade	Boulangerie	1
Arcade	Kiosque	1
Arcade	Epicerie	1
Arcade	Boucher	1
Arcade	Médecin	1
Arcade	Thérapeutes	1
<u>Bourdigny - ch. des Courtines</u>		
Appartement	4 pièces	2
Appartement	2 pièces	2
<u>Peney-Dessous</u>		
Villa	5 pièces	1
<u>Auberge communale</u>		
Restaurant - cuisine		1
Appartement		1
<u>Forge</u>		
	petit bâtiment	1
total logements		79
total locaux commerces		10