

Date de dépôt : 7 septembre 2015

Rapport

de la Commission des affaires communales, régionales et internationales chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi concernant la création de la Fondation communale immobilière de Lancy (PA 574.00)

Rapport de majorité de M. Bernhard Riedweg (page 1)

Rapport de minorité de M. François Baertschi (page 9)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Bernhard Riedweg

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des affaires communales, régionales et internationales a examiné ce PL 11606 durant la séance du 25 août 2015 sous la présidence de M. Raymond Wicky, assisté par M. Guillaume Zuber, directeur du service de surveillance des communes, et M^{me} Irène Renfer, secrétaire scientifique du Secrétariat général du Grand Conseil. Le procès-verbal a été tenu par M. Christophe Vuilleumier. Que ces personnes soient vivement remerciées de leur collaboration.

Audition de M. Stéphane Lorenzini, conseiller administratif de la commune de Lancy

En préambule, M. Zuber déclare que ce projet de loi est proposé en raison de la modification de la durée de la législature. Il ajoute que le nouveau texte prévoit ainsi que les membres seront élus au début de la législature pour la durée de celle-ci, cela afin d'éviter de notifier une durée spécifique. Il

observe que deux précisions sont également proposées, notamment à l'égard de l'article 22. Il explique que le projet de loi propose, dans cet article revu, la disposition « approuvé par l'autorité compétente » plutôt que « par le Grand Conseil » puisque ce dernier adopte le projet de loi qui est ensuite appliqué par le département présidentiel.

Il remarque ensuite que la Fondation communale immobilière de Lancy comporte deux immeubles à l'avenue des Communes-Réunies pour une valeur au bilan de 40 millions et un total des actifs immobilisés de 48 millions. Il précise que les hypothèques se montent à 33 millions et qu'un crédit de construction est ouvert à hauteur de 4,25 millions, plus 9 millions de dotation LUP et quelques frais secondaires, soit un montant total de 51 millions au passif du bilan.

M. Zuber précise encore que les produits de la fondation proviennent essentiellement des loyers pour 3 millions, auxquels il convient d'ajouter 2 millions de charges avant les réserves demandées par l'office du logement. Il mentionne que le total des produits est donc de 538 042 F.

Un député UDC demande ce qu'il en est des fonds étrangers.

M. Zuber répond que ce sont les prêts hypothécaires contractés lors de l'acquisition des immeubles.

Un député PDC, ancien président de la Fondation communale immobilière de Lancy, a participé à sa création ; il observe qu'elle a été créée en plus des immeubles communaux qui sont intégrés dans les comptes de la commune et qui représentent plus de 14 millions d'état locatif. Il explique que, en 2006, la commune a eu l'opportunité d'acquérir des allées à l'Etoile-Palettes, raison pour laquelle cette fondation a été créée dans le but de mettre à disposition des appartements à loyers abordables.

Il signale que trois immeubles sont en cours de rénovation pour un montant de 14 millions. Il ajoute que trois autres allées avaient également été acquises à cette époque, sans nécessité de travaux, ce qui permettait d'assurer un revenu à la fondation tout en finançant ces travaux.

Il mentionne par ailleurs que la Fondation communale immobilière de Lancy est également active dans le quartier des Marbriers et dans le quartier de l'Adret, le long du chemin de fer où deux projets d'immeubles sont envisagés. Il informe que la commune a un parc immobilier important, principalement dans le centre historique, et il précise que l'idée prévalant à la création de cette fondation était de ne pas trop charger la dette de la commune.

Un député MCG demande pourquoi modifier l'article 22 et supprimer les termes « Grand Conseil ».

M. Zuber répond que le Grand Conseil vote la loi mais il mentionne que l'application de la délibération est opérée formellement par le département présidentiel.

Ce député MCG remarque que le Grand Conseil ne peut pas valider la loi, ce que M. Zuber confirme. Il rappelle que la loi sur les fondations publiques prévoit ce mécanisme d'application.

Un député UDC remarque qu'une partie des actifs immobiliers sont donc dans la Fondation communale immobilière de Lancy et une partie dans les comptes de la commune.

Le député PDC précise que cette question avait été débattue au sein du Conseil municipal en son temps ; il ajoute que celui-ci avait préféré ne pas charger les comptes de la commune en créant une fondation qui favorise une réactivité plus rapide, ce qui permet d'avoir une dynamique propre dans le domaine immobilier.

M. Zuber rappelle que les communes peuvent soit intégrer les immeubles dans leurs bilans, soit transférer les biens immobiliers à une fondation qui jouit d'une plus grande autonomie. Il ajoute que les revenus de ces biens restent au sein de la fondation tout comme les dettes hypothécaires. Ces deux modèles sont tout à fait envisageables et existent au sein des communes genevoises. Il remarque que des communes comme Lancy ou la Ville de Genève ont opté pour les deux modèles. Il mentionne encore que les communes qui ont un patrimoine immobilier important préfèrent généralement le choix de la fondation afin de se concentrer sur leurs tâches régaliennes.

Un député UDC se demande si les communes ont vraiment pour but d'acquérir de l'immobilier.

Le député PDC lui répond que l'ensemble du parc immobilier n'a pas été sorti du patrimoine financier de la commune pour être placés dans la Fondation communale immobilière de Lancy, pour la simple et bonne raison que la diminution du bilan qui en aurait résulté aurait été pénalisante pour la commune en termes d'emprunts hypothécaires potentiels. Il rappelle que la politique de Lancy a toujours été de construire des immeubles à buts sociaux. Il précise encore que, lors de l'acquisition de biens par la fondation, les objets en question passent devant le Conseil municipal qui doit approuver l'acquisition.

Un autre député MCG demande si la régie qui s'occupe de la Fondation communale immobilière de Lancy est la régie Brun qui est proche des milieux démocrates-chrétiens.

M. Lorenzini, conseiller administratif, précise que la régie Brun a un mandat pour l'ensemble du parc immobilier de la Ville de Lancy ; il ajoute que la fondation a commencé son activité en acquérant deux fois trois allées et a continué de travailler avec les régisseurs précédents, soit le Comptoir Genevois Immobilier et la régie Bordier.

Un député S rappelle que les communes ont accès aux subventions inhérentes au fonds LUP lorsque des fondations sont mises sur pied. Il ajoute que le projet de loi ne pose pas de problème particulier. Il rejoint en cela la proposition d'une députée PLR qui proposait de traiter en même temps tous ces projets de loi inhérents à des fondations.

M. Zuber répond que ces projets de lois sont proposés en fonction des modifications apportées par les communes, lesquelles changent généralement des petits détails spécifiques.

Un député UDC demande combien le conseil de fondation compte de membres et si des jetons de présence sont octroyés.

M. Lorenzini répond qu'il y a cinq membres dans le conseil de fondation nommés au sein du Conseil municipal, complétés par quatre experts et un conseiller administratif. Il précise que les membres touchent des jetons de présence en fonction des séances qui se déclinent à raison de six à dix séances par année auxquelles il faut ajouter les séances de la Commission des travaux et de la Commission du logement, soit dix séances par année respectivement.

M. Lorenzini précise que le jeton de présence s'élève à 100 F de l'heure.

Un député UDC demande quel est le taux de vacance des appartements.

M. Lorenzini répond qu'il est proche de zéro. Il ajoute que ces logements proposent des loyers globalement bas, soit 3500 F la pièce par année, avec quelques grandes disparités en fonction de l'historique des statuts de certains appartements.

Le même député demande quels sont les types de logements de la Fondation communale immobilière de Lancy.

M. Lorenzini répond qu'il y a des LUP et des HLM. Il signale que le 83-84 Etoile-Palettes a un statut plus compliqué puisqu'il obtiendra le statut LUP au terme des travaux qui sont menés actuellement.

Un député MCG demande, d'une part, si un appel d'offres a été organisé pour concurrencer la régie Brun et, d'autre part, si le nombre de représentants dans le conseil de fondation est modulable en fonction des partis appartenant au Conseil municipal.

M. Lorenzini répond que la fondation travaille avec deux régies, soit la régie Bordier et le Comptoir Immobilier. La régie Brun, qui offre toutes les garanties en termes de qualité, s'occupe du reste du parc immobilier de la commune.

Il déclare ensuite que les nominations dans le conseil de fondation sont faites par le Conseil administratif et il précise que les personnes sont choisies pour leurs compétences et non pour leur appartenance politique et autres ; il signale que, lors de la précédente législature, les membres siégeant dans le conseil de fondation étaient PLR ou hors parti.

Un autre député MCG évoque les statuts et déclare qu'il est préférable d'indiquer dans ces derniers le nombre de partis représentés dans le Conseil municipal plutôt qu'un nombre défini, cela afin de faciliter les modifications futures. Il observe ensuite que l'appellation pour Lancy est « commune de Lancy » et non « Ville de Lancy ». Il se demande si les statuts définissent que le président du conseil de fondation est un conseiller administratif.

M. Lorenzini répond que les statuts indiquent que c'est un conseiller administratif qui occupe la présidence du conseil.

Un député UDC demande si les prochaines acquisitions opérées par la commune seront incorporées dans la fondation ou dans le patrimoine communal.

M. Lorenzini répond que le but de la fondation est de construire du logement LUP et il mentionne que la pratique actuelle voit les biens abritant des locaux publics intégrés dans les comptes de la commune alors que les biens-fonds n'abritant que des logements sont intégrés dans la fondation.

Un député MCG demande à qui les biens immobiliers de la Fondation ont été achetés.

M. Lorenzini répond qu'ils ont été achetés à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Une députée EAG demande combien la FPLC avait acheté ces allées à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Le député PDC, ancien conseiller administratif de la commune de Lancy, répond qu'il n'y avait pas de différence entre cet achat et celui opéré par la suite par la Fondation communale immobilière de Lancy.

Votes sur le PL 11606

Le Président passe au vote de l'entrée en matière sur le PL 11606 :

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)

Contre : 2 (2 MCG)

Abstention : 1 (1 MCG)

L'entrée en matière est acceptée.

Titre et préambule :

Pas d'opposition, adopté.

Art. 1 Modifications :

Pas d'opposition, adopté.

Art. 2, al. 2 (nouveau) :

Pas d'opposition, adopté.

Art. 2 Entrée en vigueur :

Pas d'opposition, adopté.

Le Président passe au vote sur l'ensemble du PL 11606 :

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)

Contre : 2 (2 MCG)

Abstention : 1 (1 MCG)

Le PL est accepté.

Mesdames et Messieurs les députés, la majorité de la commission vous demande de bien vouloir accepter ce projet de loi, au vu des explications qui précèdent, et vous en remercie.

Projet de loi (11606)

modifiant la loi concernant la création de la Fondation communale immobilière de Lancy (PA 574.00)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 2 de la loi sur les fondations de droit public, du 15 novembre 1958;

vu la loi concernant la création de la Fondation communale immobilière de Lancy, du 23 janvier 2009;

vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lancy du 20 novembre 2014, approuvée par le département présidentiel le 22 janvier 2015,

décède ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi concernant la création de la Fondation communale immobilière de Lancy, du 23 janvier 2009, est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 2 (nouveau)

² Les modifications des statuts de la Fondation communale immobilière de Lancy, telles qu'elles sont issues de la délibération du Conseil municipal de la commune de Lancy en date du 20 novembre 2014, et jointes en annexe à la présente loi, sont approuvées.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Modifications des statuts de la Fondation communale immobilière de Lancy

PA 574.01

Art. 8, al. 2 (nouvelle teneur)

Durée

² Les membres du Conseil de fondation sont élus au début de la législature pour la durée de celle-ci et sont rééligibles immédiatement dans les limites ci-dessus.

Art. 11, al. 1 (nouvelle teneur)

Surveillance

La fondation est placée sous la surveillance du Conseil municipal de la commune de Lancy. 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 avant le 31 mai suivant la fin de l'exercice écoulé. Ils seront soumis à l'approbation du Conseil municipal de la commune de Lancy. L'exercice coïncide avec l'année civile.

Art. 22 (nouvelle teneur)

Toutes les modifications des présents statuts doivent faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal, approuvée par l'autorité cantonale compétente.

Date de dépôt : 28 septembre 2015

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. François Baertschi

Mesdames et
Messieurs les députés,

La gestion des appartements par la commune de Lancy est problématique. Une partie très importante de ce parc immobilier est administrée en direct par le Conseil administratif qui a mis en place un système clientéliste d'attribution des appartements municipaux à destination du PDC et du parti socialiste principalement.

Ce qui leur a permis d'entretenir des relations peu claires avec des habitants de la commune. On appelle ceci le clientélisme pour ne pas le qualifier de manière encore plus sévère.

Il n'est plus tolérable que les appartements soient attribués en fonction de critères d'appartenance partisane, comme il n'est pas acceptable qu'une régie proche du parti PDC continue à gérer l'immobilier de la commune.

C'est tout un système de copinage qui s'est mis en place au fil des années, à coup d'avantages divers. Les idéologies de ces partis, prétendument de gauche et du centre, ne sont finalement plus qu'une décoration pour cacher la pratique politique tout à fait contestable qui fait davantage penser à des méthodes de pays exotiques que nous n'aimerions plus voir aujourd'hui.

Certes, nous avons à nous prononcer maintenant sur la fondation immobilière de Lancy, mais celle-ci justement devrait gérer l'entier des appartements et de l'immobilier de la commune. Ce n'est pas le cas et cela ne le sera pas avec l'actuelle majorité contre nature PDC-socialiste-Verte unie par la prébende institutionnelle. Le Conseil administratif se réserve de gérer en direct une partie de l'immobilier, afin de pouvoir continuer son clientélisme digne d'un autre temps.

Le MCG ne peut tolérer pareilles pratiques. Nous avons en son temps dénoncé la régie démocrate-chrétienne qui gère les logements municipaux, parce que ce type de relations devient franchement indécent. Ce grave dysfonctionnement institutionnel continue.

Il est certain que les organismes de contrôle (Cour des comptes, Conseil d'Etat, notamment) n'ont pas le courage de s'attaquer à ces pratiques tout à fait inacceptables et à certains partis. Ils ne peuvent le faire vu leur composition partisane.

Il est grand temps que le Grand Conseil retrouve ici vraiment sa fonction première en refusant que le faux-nez d'une fondation immobilière cache des pratiques critiquables cultivées par le Conseil administratif de Lancy, qui distribue les mandats et les appartements.

Ceci doit cesser.

Pour ces raisons, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser le présent projet de loi.