

Date de dépôt : 3 août 2020

Rapport

de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 : Fondation HBM Camille Martin, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Emile Dupont, Fondation René et Kate Block

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des finances sous la présidence de M. Olivier Cerutti a voté ce projet de loi mentionné en titre lors de sa séance du 24 juin 2020.

Les travaux de la commission sur ce projet de loi ont été notamment suivis par M^{me} Coralie Apffel Mampaey et M. Olivier Fiumelli, représentant le département des finances.

M. Raphaël Audria, secrétaire scientifique, a assisté la commission lors de ses travaux. M. Gérard Riedi a pris le procès-verbal en question. Qu'ils en soient remerciés.

Introduction

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers des Fondations immobilières de droit public (ci-après FIDP) pour l'exercice 2019. Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2019 ;
- le rapport de l'organe de révision de chacune des fondations.

Fondation HBM Camille Martin

Les états financiers de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 432 367 078 francs, en augmentation de 35 877 257 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation concerne principalement les actifs immobilisés et dans une moindre mesure les actifs circulants ;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 161 899 francs, soit une augmentation de 388 635 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation se traduit par une augmentation des revenus de 192 748 francs ainsi que par une diminution des charges de 195 887 francs ;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 344 795 francs présente un bénéfice de 1 498 523 francs, en diminution de 130 856 francs par rapport à l'année précédente. Il est grandement impacté par des produits exceptionnels de 719 285 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatifs aux exercices 2017 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 037 865 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG ;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 7 323 342 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : 16 606 602 francs ;
 - flux absorbé par les activités d'investissement : 31 394 376 francs ;
 - flux provenant des activités de financement : 22 111 116 francs ;
- le total des fonds propres est de 129 660 886 francs, soit une augmentation de 6 790 667 francs, qui outre le résultat de l'exercice proviennent de dotations reçues (opérations les Marbriers, Adret Pont-Rouge et Tivoli 6-8) ou rendues (Golette 5-13).

Fondation HBM Jean Dutoit

Les états financiers de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 421 851 380 francs, soit une augmentation de 184 054 francs ; l'actif circulant enregistrant une hausse de 2 973 085 francs alors que les actifs immobilisés enregistrent une baisse de moindre valeur, soit 2 789 031 francs ;

- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 977 373 francs, soit en augmentation de 1 222 699 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en baisse de 107 317 francs, et des charges également en baisse de 1 330 016 francs ;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 856 304 francs présente un bénéfice de 2 693 693 francs, en augmentation de 797 827 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est grandement impacté par des produits exceptionnels de 640 928 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatifs aux exercices 2015 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 068 304 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG ;
- la variation nette des liquidités est de 2 713 866 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : 6 348 111 francs ;
 - flux absorbé par les activités d'investissement : 1 067 273 francs ;
 - flux absorbé des activités de financement : 2 566 972 francs ;
- le total des fonds propres s'élève à 105 333 423 francs, en augmentation de 3 618 870 francs, soit le résultat de l'exercice et deux dotations travaux reçues pour les immeubles Servette 37 et rond-point de la Jonction.

Fondation HBM Emma Kammacher

Les états financiers de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 404 582 058 francs, en augmentation de 11 072 795 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 15 286 449 francs et une diminution de l'actif circulant de 4 213 654 francs ;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 893 105 francs, soit une augmentation de 693 682 francs par rapport à l'exercice précédent. Alors que les charges de l'exercice ont augmenté de 710 266 francs, les produits enregistrent une croissance de 1 403 948 francs ;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 341 294 francs présente un bénéfice de 1 700 061 francs, en diminution de 458 599 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est impacté par des produits exceptionnels de 243 410 francs, soit des remboursements

d'impôts immobiliers complémentaires relatifs aux exercices 2017 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 095 161 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG ;

- la variation nette des liquidités est une diminution de 4 926 958 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : 4 879 015 francs ;
 - flux absorbé par les activités d'investissement : 18 627 742 francs ;
 - flux provenant des activités de financement : 8 821 769 francs ;
- le total des fonds propres s'élève à 113 289 235 francs, en augmentation de 1 700 060 francs, soit le résultat de l'exercice.

Fondation HBM Emile Dupont

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 326 800 334 francs, en augmentation de 20 011 825 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 25 142 226 francs et une diminution de l'actif circulant de 5 130 400 francs ;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 096 580 francs, en augmentation de 2 039 640 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en hausse de 1 349 322 francs, et des charges en baisse de 690 318 francs ;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 483 528 francs présente un bénéfice de 2 095 914 francs, en diminution de 3 036 255 francs. Alors que l'exercice précédent enregistrait une réévaluation de terrain de 5 670 687 francs, le présent exercice enregistre un produit exceptionnel de 417 479 francs, soit des remboursements de l'impôt immobilier complémentaire des exercices antérieurs, soit 2017 et 2018, ainsi qu'une charge exceptionnelle de 934 616 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG ;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 6 168 702 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : 5 811 344 francs ;
 - flux absorbé par les activités d'investissement : 28 625 754 francs ;
 - flux provenant des activités de financement : 16 645 708 francs ;

- le total des fonds propres est de 56 376 183 francs, en augmentation de 2 463 914 francs, soit le résultat de l'exercice et une dotation reçue pour l'échange d'une villa dans le périmètre Aïre-Bordier.

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

Fondation René et Kate Block

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 93 267 585 francs, en augmentation de 5 232 648 francs. Cette augmentation se reflète par une hausse de l'actif immobilisé de 5 454 616 francs et une diminution de l'actif circulant de 221 968 francs ;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 1 523 051 francs, en diminution de 71 673 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, soit une diminution des produits de 225 560 francs et une diminution des charges de 153 887 francs ;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 1 012 898 francs présente un bénéfice de 4051 francs, en diminution de 578 019 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est grandement impacté par la charge exceptionnelle de 506 101 francs relative à la recapitalisation de la CPEG ;
- la variation nette des liquidités est de 96 300 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : 1 617 737 francs ;
 - flux absorbé par les activités d'investissement : 6 467 514 francs ;
 - flux provenant des activités de financement : 4 753 477 francs ;
- le total des fonds propres est de 19 872 339 francs, en augmentation de 4051 francs, soit le résultat de l'exercice.

Travaux de la commission

Un commissaire (PLR) constate, si on fait le bilan de ces cinq fondations immobilières, que le résultat avant amortissement est de plus de 25 millions de francs en 2019 et d'environ 8 millions de francs après amortissements. Il indique qu'il faut savoir que ces amortissements sont purement comptables et qu'ils n'ont rien à voir avec la valeur de l'immeuble puisque, de toute façon, quand des travaux sont effectués, il y a une réévaluation de l'état locatif et un

plan financier est redéposé. Ces travaux ne sont donc pas pris en fait sur l'exploitation des fondations, mais bien sur l'immeuble en particulier et on augmente les loyers si des travaux sont à effectuer et que les réserves constituées légalement, selon la LGL, ne sont pas suffisantes pour les effectuer. Au niveau de l'état locatif, on est à environ 88 millions de francs et il y a des fonds étrangers pour 1,166 milliard de francs.

Ensuite, il indique que l'on annonce des fonds propres comptables de 422 millions de francs. Si on capitalise cet état locatif à 5% brut, on arriverait, en fonds propres hors fonds étrangers, à environ 600 millions de francs. Si on capitalise à 4% brut, on arriverait à plus de 1 milliard de francs. En fait, la fortune nette est plutôt entre 600 millions de francs et 1 milliard de francs dans les fondations. En plus, il faut voir que l'ensemble des liquidités et des travaux en cours, qui sont financés par des liquidités aussi puisqu'elles n'ont pas besoin de prendre de crédit de construction, en tout cas initialement, sont de plus de 234 millions de francs.

Le commissaire pense que ce sont les institutions publiques qui ont le plus de liquidités et la plus grande fortune sans jamais rien reverser à l'Etat. Il serait bien de les approcher, une fois, pour leur demander si elles ne reverseraient pas quelque chose à l'Etat, surtout dans le cadre de la crise que l'on vient de connaître et qui va se poursuivre. Quand on voit que l'aéroport doit redistribuer 50% de son bénéfice à l'Etat, le commissaire fait la proposition au département d'envisager un projet de loi demandant aux fondations immobilières de reverser 50% de leurs bénéfices avant amortissement à l'Etat puisque ces bénéfices constituent des fonds propres chaque année. Au fur et à mesure que le temps passe, cela augmente pour arriver à 234 millions de francs de liquidités. Il serait bien que cela vienne de l'Etat, mais s'il ne le fait pas, il fera volontiers un projet de loi dans ce sens. Il indique qu'il s'abstiendra sur ces états financiers pour cette raison.

Un commissaire (Ve) réagit à la proposition du commissaire (PLR) en indiquant que l'on a essayé de doter les fondations immobilières de droit public pour avoir des logements bon marché vu la difficulté de trouver ce genre de dotation à Genève. Effectivement, ces fondations deviennent des acteurs immobiliers extrêmement importants, mais ce sont les seuls qui permettent, aujourd'hui, à une catégorie de la population d'avoir du logement. Ces jours, on a vu ce qu'il se passe à Carouge avec des difficultés de relogement au moment où l'on va démolir et reconstruire certains logements. On a des quartiers entiers qui sortent de terre et l'on va devoir investir autour de l'habitat meilleur marché à Genève avec un contrôle étatique qui est effectivement extrêmement lourd, mais qui évite qu'il y ait la moindre triche. Effectivement, c'est très subventionné, mais ce sont des

acteurs qui restent essentiels pour le logement des personnes les moins favorisées du canton. Le commissaire indique qu'il garderait donc les moyens dans ces fondations, d'autant plus qu'il va falloir investir fortement ces prochaines années, notamment au PAV. Il rappelle les accords réalisés avec l'ASLOCA, la CGAS et d'autres entités. De l'autre côté, les milieux immobiliers ont aussi besoin d'une certaine densité pour avoir des investissements qui soient rentables dans cette région.

Il se dit plutôt satisfait de savoir que ces fondations sont bien gérées, qu'il y a de l'argent et qu'on ne va pas être obligé de remettre la main au porte-monnaie, surtout comme dans la période actuelle. Elles ont les moyens de pouvoir continuer à être des acteurs immobiliers importants.

Le commissaire (PLR) ne dit pas qu'il faut démanteler les FIDP, car il est d'accord qu'il faut leur laisser les moyens, mais en fait, on leur donne des moyens supplémentaires chaque année parce que ce sont elles qui utilisent le plus le fonds LUP. A chaque fois qu'il y a une nouvelle opération, ce ne sont pas les fondations qui mettent les fonds propres, mais le fonds LUP. Si c'était pour dire qu'on a des loyers encore plus bas parce qu'elles utilisent leurs propres fonds propres ou qu'elles font baisser les loyers avec ces montants, on pourrait discuter. En l'occurrence, ce n'est que de la thésaurisation. Il y a un seul avantage à celle-ci, c'est que c'est le plus gros pourvoyeur de fonds dans le cadre du cash pooling. Cela permet ainsi à l'Etat d'utiliser ces montants au niveau des liquidités, mais avec quand même une petite différence. Les fondations ne touchent rien quand elles laissent cet argent sur le cash pooling. Quand elles ne le laissent dans le cash pooling pour utiliser quand même ces fonds pour des opérations de construction, au lieu de prendre un crédit, elles utilisent cet argent qui est à leur disposition. Du coup, elles n'ont pas besoin de payer le crédit de construction. Par contre, l'Etat va quand même devoir emprunter de l'argent.

C'est aussi une subvention déguisée, parce que ces rendements sur les fonds propres qui sont investis dans les opérations figurent dans les plans financiers. Ils sont donc rémunérés pour les fondations. Le résultat c'est que l'on a 25 millions de francs de résultat chaque année sur 88 millions de francs d'état locatif. Il se dit qu'il y a peut-être quelque chose à faire. Il n'y a pas du tout de remise en cause ni de la gestion ni d'utilité de ces fondations. Il dit juste que, au niveau du résultat, elles y gagnent. Elles ont des taux de rendement net admissible dans les plans financiers qui sont largement supérieurs à ce que n'importe quel institutionnel privé pourrait obtenir de la part de l'Etat. Si c'est pour thésauriser et que rien ne revient du côté de l'Etat alors que les plans financiers et les loyers sont toujours largement en dessous

de ce qui est admissible par la LGL, il se dit qu'il y a peut-être quelque chose à faire.

Le commissaire (Ve) trouve qu'on ne prend aucun risque puisque c'est au cash pooling. Pour le contribuable, le résultat est le même qu'on le rende à l'Etat ou qu'on le laisse au cash pooling. L'Etat n'empruntera pas plus et cela ne va pas donner plus d'argent disponible. Il dit être satisfait d'avoir cet argent à disposition, de cette manière pour pouvoir construire, mais il entend bien qu'on ait une meilleure transparence dans les comptes. Par rapport aux acteurs privés, c'est l'Etat qui est derrière les FIDP et cela entre complètement dans le consolidé. Par ailleurs, c'est aussi une bonne manière de faire des économies. On sait que cet argent est disponible pour faire des logements sociaux et il pense que l'on va en avoir besoin ces prochains temps. Il est donc assez favorable à ce que cela se passe de cette manière.

Un commissaire (S) note que le commissaire (PLR) soulève une question générale par rapport aux entités publiques autonomes. Il a également raison sur les 6% de rendement dans les plans financiers alors que, dans les autres constructions, on est de 2 à 3%. On devrait plutôt baisser les loyers des locataires. Ceci dit, il faut que ces entités utilisent le cash qu'elles ont pour investir avant d'aller demander à l'Etat. Le problème est qu'elles thésaurisent sans cesse. Le commissaire est pour qu'elles construisent, mais il faut aussi qu'elles utilisent les sommes qu'elles ont à disposition. Par exemple, on demande à l'aéroport de verser 50% de ses bénéfices à l'Etat alors qu'il a des investissements conséquents. Il constate la carence, de la part du Conseil d'Etat, d'une politique claire pour l'ensemble des entités publiques autonomes à ce sujet.

Enfin, le commissaire (PLR) est d'accord avec tout ce qui a été dit pour autant que la thésaurisation n'augmente pas chaque année ; or elle augmente chaque année. Il insiste pour dire qu'il faut des moyens pour qu'elles puissent construire, mais elles demandent chaque année l'aide de l'Etat (la plus grande majorité du fonds LUP est pour le FIDP). On continue à leur donner de l'argent qui reste sur un compte au bilan et il n'en voit pas l'intérêt.

Votes

Vote d'entrée en matière

Mise aux voix, l'entrée en matière du PL 12676 **est acceptée** par :

11 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 3 abst. (1 EAG, 2 PLR)

2^e débat

Le titre & préambule ainsi que l'article unique **sont adoptés sans opposition.**

Vote d'ensemble

Mis aux voix, l'ensemble du PL 12676 **est accepté par :**

10 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 PLR, 1 UDC, 1 MCG) et 4 abst. (1 EAG, 3 PLR)

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés,

Eu égard au fait que les différents organes de révision recommandent d'approuver sans réserve les comptes annuels des différentes entités, la majorité de la commission des finances vous invite à approuver ce projet de loi.

Projet de loi (12676-A)

approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 :

**Fondation HBM Camille Martin,
Fondation HBM Jean Dutoit,
Fondation HBM Emma Kammacher,
Fondation HBM Emile Dupont,
Fondation René et Kate Block**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;

vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;

vu les articles 14E de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 ;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;

vu les états financiers pour l'année 2019 des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block ;

vu la décision du conseil d'administration des fondations des :

- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 6 mars 2020 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 5 mars 2020 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 26 février 2020 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels des Fondations susmentionnées comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2019 ;
- b) un compte de pertes et profits ;
- c) un tableau des variations des fonds propres ;
- d) un tableau des flux de trésorerie ;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de pertes et profits, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2019 sont approuvés.