



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 novembre 2024

Projet de loi

accordant une indemnité annuelle monétaire de 319 943 francs et une indemnité non monétaire de 375 288 francs à la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour les années 2024 à 2028

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

Art. 1 Contrat de prestations

¹ Le contrat de prestations conclu entre l'Etat et la Fondation de la Cité universitaire de Genève est ratifié.

² Il est annexé à la présente loi.

Art. 2 Indemnité

¹ L'Etat verse à la Fondation de la Cité universitaire un montant annuel de 319 943 francs de 2024 à 2028, sous la forme d'une indemnité monétaire d'exploitation au sens de l'article 2 de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005.

² Dans la mesure où l'indemnité n'est accordée qu'à titre conditionnel au sens de l'article 25 de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, son montant fait l'objet d'une clause unilatérale du contrat de prestations. Cette clause peut être modifiée par décision du Conseil d'Etat dans les cas visés par l'article 9, alinéa 2.

Art. 3 Indemnité non monétaire

¹ L'Etat met à disposition de la Fondation de la Cité universitaire, sans contrepartie financière ou à des conditions préférentielles, des terrains.

² Cette indemnité non monétaire est valorisée à 375 288 francs par année et figure en annexe aux états financiers de l'Etat et de la Fondation de la Cité universitaire. Ce montant peut être réévalué chaque année.

Art. 4 Programme

Cette indemnité est inscrite au budget annuel de l'Etat voté par le Grand Conseil sous le programme G01 « Logement et planification foncière ».

Art. 5 Durée

Le versement de cette indemnité prend fin à l'échéance de l'exercice comptable 2028. L'article 9 est réservé.

Art. 6 But

Cette indemnité doit permettre d'aider au fonctionnement de la Cité universitaire de Genève pour garantir la mise à disposition de logements à des prix abordables pour les étudiantes et étudiants.

Art. 7 Prestations

L'énumération, la description et les conditions de modifications éventuelles des prestations figurent dans le contrat de droit public.

Art. 8 Contrôle interne

Le bénéficiaire de l'indemnité doit respecter les principes relatifs au contrôle interne prévus par la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Art. 9 Relation avec le vote du budget

¹ L'indemnité 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.

² Si l'autorisation de dépense n'est pas octroyée ou qu'elle ne l'est que partiellement, le Conseil d'Etat doit adapter en conséquence le montant de l'indemnité accordée, conformément à l'article 2, alinéa 2.

Art. 10 Contrôle périodique

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

Art. 11 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, du 4 octobre 2013, ainsi qu'aux dispositions de la loi sur la surveillance de l'Etat, du 13 mars 2014.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à octroyer une indemnité annuelle de fonctionnement, monétaire et non monétaire, à la Cité universitaire de Genève (ci-après : la Cité universitaire) pour garantir la mise à disposition de logements à des prix abordables auprès des étudiantes et étudiants pour la période allant de 2024 à 2028.

1. Rappel historique – Cité universitaire de Genève

En novembre 2024, la Cité universitaire fêtera sa 61^e année d'existence. Le site comprend plusieurs bâtiments dont la destinée est guidée par la Fondation de la Cité universitaire de Genève, son conseil et son bureau, sa direction et ses services opérationnels.

L'institution est une fondation de droit privé qui ne poursuit pas de but lucratif. Statutairement, elle développe, construit, entretient et exploite les immeubles d'une Cité universitaire dont les terrains ont été mis à disposition par l'Etat de Genève sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP).

La construction de la Cité universitaire dite « Cité I » comprend le complexe de logements estudiantins (bâtiments A et B), une cafétéria, des commerces et une salle de spectacles. Sa réalisation a débuté le 6 avril 1961 et son ouverture officielle date du 24 novembre 1963, à l'exception de la salle de spectacles qui fut inaugurée en novembre 1968.

La Cité universitaire représente la concrétisation d'un projet de résidence estudiantine pour personnes confédérées et étrangères, et de lieux d'activités communautaires qui se sont enrichis au fil des ans (ciné-club, laboratoire photographique, dancing). Elle est entourée d'infrastructures sportives universitaires, d'institutions de la petite enfance (espaces de vie enfantine Aubert et Beau-Soleil) et d'un réfectoire scolaire (1989-2017) pour les élèves de l'école primaire des Crêts-de-Champel.

Les études et la réalisation des bâtiments¹ A et B ainsi que des équipements ont coûté 13 823 073 francs au 31 décembre 1965, financé à 43% par des fonds propres, à 52% par des fonds étrangers et à 5% par des fonds divers.

¹ Par les architectes Ernest Martin et Louis Payot.

A l'origine, le complexe permettait d'accueillir environ 400 personnes (hors dortoirs). Sa configuration était la suivante :

Configuration par bâtiment	A	B	Nombre de lits
Nombre d'étages	14	7	
Chambres individuelles	202*	128	336
Studios couples		26	52
Studios couples avec chambres d'enfants		6	14
Studios responsables d'étages	6	4	10
Dortoir 50 places		1	50
Total nombre de lits			462

*208 chambres dans le bâtiment A selon les plans de 1961, soit 336 au total.

Par la suite, le bâtiment C (dit « Cité II ») a été réalisé au prix de 9 088 690 francs en 1987 et le bâtiment D (partie logements) a été construit au prix de 29 229 078 francs en 2013. Ces 2 derniers bâtiments offrent respectivement 48 logements (144 lits) et 75 logements (291 lits).

Configuration par bâtiment	C	D	Nombre de lits
Nombre d'étages	8	7	
Chambres en appartement	108	247	355
Studios	19	15	66
Appartements		4	14
Total nombre de lits			435

Actuellement, en fonction de la configuration des appartements (studios ou appartements individualisés selon les typologies demandées aux rentrées universitaires – soit deux fois par an), la Cité universitaire peut accueillir annuellement entre 845 et 878 personnes (enfants non compris). Cette capacité d'accueil est cependant loin de satisfaire la demande importante de logements estudiantins, puisqu'en analysant le nombre de dossiers de

candidature reçus et le nombre d'admissions depuis 2015, il a été constaté que :

- la demande de logements pour étudiantes et étudiants a augmenté puisque le nombre de dossiers reçus est passé de 1048 en 2014 à 1855 en 2023;
- le nombre de logements disponibles est resté identique durant cette période et en conséquence l'offre de logements pour étudiantes et étudiants de la fondation est restée stable;
- la demande forte et l'offre stable se traduisent par une baisse du taux d'admission : ce taux est passé de 56% en 2014 à 46% en 2020, puis à 36% en 2023.

Statistiques 2014-2023

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (Covid-19)	2021 (Covid-19)	2022 (Covid-19)	2023
Nb dossiers	1048	1209	1421	1423	1351	1331	1471	1174	1397	1855
Nb admissions	587	640	646	602	593	581	680	550	540	673
Taux d'admission %	56	53	45	42	44	44	46	47	39	36
Taux moy. annuel occupation %	92,1	93,0	92,4	91,4	92,5	89,6	83,5	91,1	94,4	94,4

Les statistiques 2014-2023, figurant ci-dessus, viennent conforter la nécessité de soutenir la Fondation afin d'offrir et de satisfaire les demandes croissantes des logements pour les étudiantes et étudiants.

2. Rappel historique – subventions de l'Etat de Genève

Le soutien de l'Etat de Genève envers la Cité universitaire, en contrepartie de prestations, a été formalisé sous la forme de plusieurs contrats de prestations successifs depuis 2008.

Au fil des ans, la collaboration avec le département de tutelle a permis de présenter au parlement cantonal plusieurs projets de loi, votés, qui faisaient état des indemnités monétaires suivantes :

Période	Loi	Indemnité monétaire	Indemnité non monétaire
2008-2011	9974	457 000 francs	539 000 francs
2012-2015	10974	256 000 francs	430 000 francs
	10975	350 000 francs	539 000 francs
2016-2017	11809	587 942 francs	813 000 francs
2018-2019	12182	319 943 francs	545 868 francs
2020-2023	12596	319 943 francs	477 636 francs
2024-2028	Présent projet de loi	319 943 francs	375 288 francs

Les contrats de prestations ont défini plusieurs indicateurs pour mesurer la performance de l'institution, dont principalement :

- taux d'occupation des chambres durant l'année (taux d'occupation moyen) : valeur cible établie à 90%;
- taux d'occupation des chambres par des personnes en formation durant l'année académique (du 1^{er} septembre au 30 juin) : valeur cible établie à 85% (90% dès 2024).

Rétrospectivement, pour la période allant de 2008 à 2023, les indicateurs moyens se soldent par les scores suivants :

- taux d'occupation des chambres durant l'année (taux d'occupation moyen) : **91,1%**;
- taux d'occupation des chambres par des personnes en formation durant l'année académique : **86,7%**.

Valeurs réelles moyennes par période contractuelle :		
Période	Taux d'occupation moyen annuel	Taux d'occupation en période académique
2008-2011	90,7	80,5
2012-2015	91,5	85,9
2016-2017	91,9	88,6
2018-2019	91,1	89,1
2020-2023	90,8	91,5
Moyenne 2008-2023	91,1	86,7

A noter que le taux d'occupation en période académique est de 92,6% en 2021, de 94,8% en 2022 et de 93,8% en 2023. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a fixé la valeur cible à 90% pour la période 2024-2028.

Sur recommandation du service d'audit interne de l'Etat de Genève (SAI), à la suite d'un audit de gestion, 2 nouveaux objectifs portant sur la qualité et l'efficacité des prestations ont été ajoutés dans le contrat de prestations 2024-2028.

Objectif : assurer la qualité de service

Indicateur de qualité :

- taux de satisfaction des résidentes et résidents séjournant plus de 6 mois. Valeur cible à atteindre en fin de contrat (2028) : 80%. Les enquêtes de satisfaction seront réalisées une fois par semestre.

Indicateur d'efficacité :

- marge de bénéfice d'exploitation : bénéfice d'exploitation en pourcentage du revenu locatif net. Valeur cible moyenne sur la période 2024-2028 : minimum 30%.

3. Comptes d'exploitation 2020-2023

	2020	2021	2022	2023
	Réel francs	Réel francs	Réel francs	Réel francs
Produits opérationnels	6 216 136	6 604 453	6 854 215	7 050 168
Séjours et loyers	5 520 469	5 847 382	6 141 960	6 347 856
Affermages	136 019	161 232	109 969	113 679
Indemnités de l'Etat de Genève	319 943	319 943	319 943	319 943
Recettes diverses	239 705	275 896	282 342	268 690
Charges opérationnelles	4 165 132	4 350 346	4 392 044	4 749 072
Frais de personnel	2 731 420	2 587 395	2 673 334	2 737 051
Frais d'exploitation	1 248 177	1 569 895	1 509 454	1 812 276
Frais d'administration	167 770	176 200	154 261	156 122
Frais socioculturels	17 765	16 856	54 995	43 624
Marge brute opérationnelle	2 051 004	2 254 107	2 462 171	2 301 096
Produits différés des dons affectés	77 977	77 977	77 977	140 232
Amortissements	1 568 498	1 552 071	1 518 309	1 304 635
Résultat opérationnel	560 483	780 013	1 021 839	1 136 693
Charges financières nettes	673 313	538 325	522 903	530 522
Impôts et TVA	38 876	45 590	44 132	49 023
Résultat avant éléments non récurrents	-151 706	196 098	454 803	557 148
Eléments non récurrents	25 032	94 949	-542 022	-666 370
Bénéfice / perte de l'exercice	-126 674	291 047	-87 219	-109 222

Année 2020

Comme pour l'ensemble de secteur hôtelier, l'année 2020, en raison de la pandémie de Covid-19, a été marquée par un recul du taux d'occupation.

Le 9 mars 2020 ont eu lieu la première annulation de séjour et le premier départ précipité de la Cité universitaire en raison de la situation sanitaire. Suivront 140 autres résidentes et résidents jusqu'au 31 mai 2020.

Les mesures pour maîtriser les impacts de la pandémie, touchant les résidentes et résidents ainsi que le personnel, ont été discutées et validées par le conseil de fondation tout au long de l'année 2020.

Elles ont notamment abouti le 28 août 2020 à la décision de supprimer la prestation du changement de linge dès la rentrée de février 2021 et à la mise en place d'un plan social en raison de la suppression de 3 postes de travail, au cours du 4^e trimestre.

L'exercice 2020 se termine avec une perte de 126 674 francs, alors que le budget prévisionnel contenu dans le projet de loi 12596 (accordant une indemnité annuelle monétaire de 319 943 francs et une indemnité non monétaire de 477 636 francs pour les années 2020 à 2023 à la Fondation de la Cité universitaire de Genève) et ajusté par le conseil de fondation le 12 décembre 2019 faisait état d'un résultat positif de 920 francs.

Les écarts relevés par rapport au budget ont été les suivants :

- produits opérationnels :
 - sur 586 531 francs de recettes de séjours et loyers en moins, 37% concernent les résidentes et résidents (séjours et charges pour -218 411 francs) et 58% les hôtes de passage (-341 548 francs);
- charges opérationnelles :
 - avec 2,68 équivalents temps plein (EPT) en moins au dernier trimestre 2020 par rapport au début d'année, les frais de personnel se sont contractés au total de -115 580 francs, en raison de la baisse des places de travail, passant de 27,45 EPT en début d'année à 24,77 EPT au 31 décembre 2020, mais y compris les indemnités chômage fédérales (RHT : -166 848 francs) et les plans sociaux (71 628 francs);
 - sur 252 323 francs de réduction de frais d'exploitation et d'entretien, 62% ont concerné les réparations (-155 868 francs) et 38% les frais d'exploitation (-96 455 francs);
 - les frais d'administration et socioculturels ont totalisé une baisse de 114 965 francs.

Année 2021

La situation pendant l'année 2021 a évolué de manière contrastée par rapport à l'année 2020, puisque le résultat 2021 s'est soldé avec un résultat positif de 291 047 francs.

Les écarts relevés par rapport aux comptes 2020 ont été les suivants :

- produits opérationnels :
 - les séjours des étudiantes et étudiants ont repris à la hausse (+394 688 francs) avec un taux d'occupation passant de 80,5% à 88,7%;
 - déjà en baisse en 2020 par rapport à 2019 avec -51,9% (soit -320 329 francs), les recettes pour les séjours des hôtes de passage ont encore baissé de 40,8% (soit -120 954 francs) pour atteindre leur seuil historique le plus bas, soit 175 380 francs en 2021;
 - les autres recettes séjours et loyers ont augmenté de 53 179 francs;
- charges opérationnelles :
 - le cumul des baisses de la masse salariale et des charges sociales, additionné aux indemnisations fédérales pour le personnel au chômage partiel ont contribué au frein de -144 024 francs;
 - la hausse de l'occupation des résidentes et résidents a généré une hausse concomitante des charges d'exploitation (eau, électricité, etc.) et les montants dévolus aux travaux d'entretien programmés ont totalisé une variation de +321 718 francs par rapport à 2020;
 - une évolution favorable dans la négociation du renouvellement de 2 tranches hypothécaires a contribué notamment à une économie de 134 988 francs au niveau des charges financières.

Année 2022

Les éléments non récurrents de -542 022 francs en lien principalement avec les travaux en cours dans la salle de spectacles Cité Bleue (l'amortissement extraordinaire des éléments de la salle démolis et la participation aux frais d'assainissement extraordinaires) ont absorbé le résultat de 454 803 francs et ont engendré une perte d'exercice de 87 219 francs.

Les écarts relevés par rapport aux comptes 2021 ont été les suivants :

- produits opérationnels :
 - l'année 2022 a poursuivi une progression notamment en ce qui concerne les séjours des étudiantes et étudiants (+141 331 francs) et

des hôtes de passage (+131 917 francs), mais la fermeture de zones de stationnement en raison du chantier de la salle de spectacles Cité Bleue a notamment circonscrit la baisse des affermages à -51 264 francs;

– charges opérationnelles :

- les frais de personnel étant exempts d'indemnités fédérales pour le chômage partiel, les charges se sont stabilisées à leur valeur effective (+85 938 francs).

Année 2023

Les éléments non récurrents (-666 370 francs) concernent l'amortissement extraordinaire du bâtiment B de -777 568 francs, des charges hors exercice de -14 789 francs, des produits exceptionnels à hauteur de 93 926 francs, des corrections de 26 762 francs et des indemnités d'assurance de 5 299 francs.

Les écarts relevés par rapport aux comptes 2022 ont été les suivants :

– produits opérationnels :

- séjour et loyers : une hausse de 205 896 francs en raison du maintien d'un très bon taux d'occupation des résidentes et résidents et d'une hausse des séjours d'hôtes de passage.

– charges opérationnelles :

- frais de personnel : en légère augmentation de +63 717 francs (augmentation globale de 2,38%) avec une compensation du renchérissement pour les salaires les plus bas et une absence d'indemnités journalières de l'assurance-maladie;
- frais d'exploitation et d'entretien : en augmentation de 302 822 francs, notamment en raison d'une hausse du prix du gaz (+103 551 francs) et de l'électricité (+106 783 francs).

En 2023, l'amortissement accéléré du bâtiment B (l'amortissement de ce bâtiment se fait en 2 ans et demi, de janvier 2023 à juin 2025), dont l'ouverture du chantier de démolition et reconstruction est prévue pour le 2^e semestre 2025, a engendré une charge de -777 568 francs dans les éléments non récurrents.

Le résultat de l'année 2023 est une perte nette de 109 222 francs avant restitution et de 87 378 francs après restitution (dissolution de la part à restituer à l'Etat de 21 844 francs pour la période 2020-2022).

Au terme du contrat de prestations 2020-2023, la Fondation enregistre un résultat équilibré de +8 francs.

Marge brute opérationnelle et résultat opérationnel 2020-2023

Une analyse de la marge brute et du résultat opérationnel des exercices 2020 à 2023 laisse apparaître une augmentation régulière de ces derniers avec notamment un résultat opérationnel de 1 136 693 francs en 2023.

	Années Francs	2020	2021	2022	2023
		Réel	Réel	Réel	Réel
Marge brute		2 051 004	2 254 107	2 462 171	2 301 096
Résultat opérationnel		560 483	780 013	1 021 839	1 136 693

Attribution à la subvention non dépensée à restituer à l'Etat de Genève

Le contrat de prestations 2020-2023 (loi 12596) prévoit de restituer 20% du bénéfice cumulé pendant cette période.

Attribution à la subvention non dépensée à restituer 2020-2023 (francs)	Taux en %	Années				
		2020	2021	2022*	2023	2020 2023
Bénéfice net / perte nette de l'exercice avant restitution		-126 674	291 047	-55 140	-109 222	10
Part Cité universitaire	80%	-101 339	232 837	-44 112	-87 378	8
Part Etat de Genève	20%	-25 335	58 209	-11 028	-21 844	2

*Résultat 2022 corrigé, cf. page 7 des comptes audités 2023.

4 Présentation du plan financier 2024-2028

A titre de remarque préliminaire, il faut noter que si le calendrier prévisionnel comprenant les démarches entreprises au niveau de l'Etat, des institutions financières et des mécènes, des mandataires et entreprises partenaires ou contractantes, des voisins, locataires, habitantes et habitants, des instances institutionnelles et du personnel, se déroule comme prévu, les années 2024 à 2028 seront déterminantes et marqueront une nouvelle page d'histoire pour la Cité universitaire. Il s'agit à la fois d'une transformation de la Cité universitaire originelle de 1963 d'un point de vue architectural et d'une transformation dans son organisation avec un élargissement de son offre typologique. Elle sera plus proche des bâtiments construits en 1986 (bâtiment C), puis en 2013 (bâtiment D) avec une nouvelle augmentation de

sa capacité d'accueil d'environ 70 lits supplémentaires (après la reconstruction du bâtiment B).

Sur la base du calendrier actualisé, l'ouverture du nouveau bâtiment B étant envisagée pour la rentrée de printemps 2028, l'impact complet ne sera visible que dès l'année 2029. Le plan financier, intégrant les changements durant les travaux pour le bâtiment B (2025-2028) et l'exploitation partielle en 2028 du nouveau bâtiment, se présente comme suit :

Plan financier (PF) 2024-2028	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
(francs)					
Produits opérationnels	6 991 243	6 071 048	5 414 373	5 406 373	7 533 007
Séjours et loyers	6 271 300	5 410 105	4 821 430	4 820 430	6 763 097
Affermages	130 000	103 000	67 000	60 000	55 000
Subvention à la pierre					144 167
Indemnités de l'Etat de Genève	319 943	319 943	319 943	319 943	319 943
Recettes diverses	270 000	238 000	206 000	206 000	250 800
Charges opérationnelles	4 493 964	3 987 253	3 778 614	3 760 072	4 222 675
Frais de personnel	2 586 964	2 470 753	2 425 614	2 407 072	2 420 208
Frais d'exploitation	1 672 000	1 322 500	1 173 000	1 173 000	1 527 783
Frais d'administration	155 000	149 000	140 000	140 000	234 683
Frais socioculturels	80 000	45 000	40 000	40 000	40 000
Marge brute opérationnelle	2 497 279	2 083 795	1 635 759	1 646 301	3 310 331
Produits différés des dons affectés	129 788	96 037	62 288	62 288	159 510
Amortissements	1 160 355	1 122 408	1 122 408	1 122 408	1 706 702
Résultat opérationnel	1 466 712	1 057 425	575 639	586 180	1 763 139
Charges financières nettes	531 123	515 656	512 277	512 277	1 295 103
Impôts et TVA	45 826	34 900	32 850	32 850	32 850
Résultat avant éléments non récurrents	889 763	506 869	30 513	41 054	435 186
Eléments non récurrents	-830 568	-493 765	-104 981	-104 981	-319 930
Résultat net de l'exercice	59 195	13 104	-74 468	-63 927	115 256

L'année 2024 se présentera comme étant la dernière avec une exploitation de bâtiment B sur 12 mois dans sa typologie actuelle et avec une occupation tant pour les résidentes et résidents que pour les hôtes de passage, à un niveau comparable à celle de l'année 2023.

Dès juillet 2025, avec l'ouverture du chantier et en raison de la fermeture du bâtiment B, les revenus provenant des séjours de résidentes et résidents et des hôtes de passage seront en diminution; les séjours de ces derniers seront dans la mesure du possible optimisés dans le bâtiment A, mais les nuisances dues au chantier pourraient encore en péjorer le résultat.

Pour les années 2026 et 2027, les diminutions au niveau des recettes auront un impact sur l'intégralité des 12 mois de l'année.

A la suite de la demande de la Fondation, l'OCLPF a prévu de lui accorder une subvention à la pierre de 173 000 francs par année. Ce montant permettrait à la Fondation de proposer un tarif de 550 francs lit/mois aux étudiantes et étudiants, selon le plan financier du 25 septembre 2023.

Les éléments non récurrents qui concernent la période allant de 2024 à 2028 se détaillent comme suit :

	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Eléments non récurrents	-830 568	-493 765	-104 981	-104 981	-319 930
<i>Produits sinistres indemnisés par assurance</i>	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
<i>Produits exceptionnels</i>	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
<i>Charges pour travaux d'assainissement Cité Bleue</i>	-50 000				
<i>Charges exceptionnelles amortissement et chauffage à distance</i>	-777 568	-388 784			-162 630
<i>Charges exceptionnelles écopoint Ville de Genève 108</i>		-104 481	-104 481	-104 481	-156 800
<i>Charges hors exercice</i>	-10 000	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500

Enfin, en 2028, avec l'ouverture du nouveau bâtiment B prévue pour la rentrée de printemps, il faudra cumuler les effets partiels des revenus sur 10 mois.

(Francs)	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Produits opérationnels	6 991 243	6 071 048	5 414 373	5 406 373	7 533 007
Séjours et loyers	6 271 300	5 410 105	4 821 430	4 820 430	6 763 097
<i>Séjours résidentes et résidents</i>	<i>4 604 000</i>	<i>4 163 825</i>	<i>3 723 650</i>	<i>3 723 650</i>	<i>5 298 850</i>
<i>Séjours hôtes de passage</i>	<i>450 000</i>	<i>150 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Recettes locations dortoirs et salles</i>	<i>13 500</i>	<i>8 000</i>	<i>7 000</i>	<i>6 000</i>	<i>6 500</i>
<i>Loyers arcades, crèche, squash et logements de service</i>	<i>525 800</i>	<i>479 580</i>	<i>451 380</i>	<i>451 380</i>	<i>691 347</i>
<i>Recettes chauffage, arcades, logements de service, CSU et CB*1</i>	<i>678 000</i>	<i>608 700</i>	<i>539 400</i>	<i>539 400</i>	<i>666 400</i>
Affermages	130 000	103 000	67 000	60 000	55 000
Subvention à la pierre Indemnités de l'Etat de Genève	319 943				
Recettes diverses	270 000	238 000	206 000	206 000	250 800
					144 167*2

*1 Centre sportif universitaire et Cité Bleue

*2 Subvention sur 10 mois, le nouveau bâtiment sera mise en service au printemps 2028

Charges opérationnelles

Pour la partie relative aux charges salariales, la période coïncide avec des départs naturels (retraite) non remplacés à fin 2023 en 2024 et 2025.

Evolutions de personnel en équivalents temps plein (ETP)						
Département	2023	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Exploitation	11,7	↓10,8	↓7,8	7,8	7,8	7,8
Administration	11,9	↓11,1	11,2	11,2	11,2	11,2
Totaux	23,6	↓21,9	↓19,0	19,0	19,0	19,0

Une réorganisation interne des départements sera nécessaire et une somme comprise entre 45 000 et 100 000 francs par an est prévue pour le personnel temporaire.

Une indexation moyenne des salaires de 1% par an est anticipée avec 2 annuités sur la période (2024 et 2026).

Amortissements

La durée de l'amortissement des bâtiments est sur 60 ans selon les règles comptables applicables, le nouveau bâtiment B sera partiellement amorti en 2028 sur 10 mois.

(Francs)	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Amortissements	1 160 355	1 122 408	1 122 408	1 122 408	1 706 702
<i>Amortissements bâtiment A</i>	<i>118 220</i>	<i>117 986</i>	<i>117 986</i>	<i>117 986</i>	<i>117 986</i>
<i>Amortissements bâtiment B</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>592 593</i>
<i>Amortissements bâtiment C</i>	<i>145 386</i>	<i>145 386</i>	<i>145 386</i>	<i>145 386</i>	<i>145 386</i>
<i>Amortissements bâtiment liaison et restaurant</i>	<i>30 936</i>	<i>30 397</i>	<i>30 397</i>	<i>30 397</i>	<i>29 490</i>
<i>Amortissements salle de spectacles</i>	<i>10 060</i>	<i>10 060</i>	<i>10 060</i>	<i>10 060</i>	<i>10 060</i>
<i>Amortissement bâtiment D</i>	<i>793 758</i>	<i>793 758</i>	<i>793 758</i>	<i>793 758</i>	<i>793 758</i>
<i>Amortissements sur autres immobilisations</i>	<i>61 995</i>	<i>24 821</i>	<i>24 821</i>	<i>24 821</i>	<i>17 429</i>

Charges financières nettes, impôts et TVA

Les charges financières sur la période tiennent compte des éléments suivants :

- augmentation d'une avance à terme à hauteur de 900 000 francs avec variation du taux trimestriel de placement compris entre 2,09 et 2,45%;
- négociation d'un crédit hypothécaire de 2 298 000 francs en 2025, taux fixe 2,45%, 5 ans;
- consolidation d'un montant estimé à 30 millions de francs du crédit de construction (sur 34,45 millions de francs d'emprunts) à 3,2%, dès mars 2028, pour le nouveau bâtiment B.

Le récapitulatif est le suivant :

(Francs)	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Charges financières nettes	531 123	515 656	512 277	512 277	1 295 103
<i>Intérêts hypothécaires 1^{er} rang</i>	39 455	36 140	32 825	32 825	29 510
<i>Intérêts hypothécaires bâtiment C</i>	100 888	99 532	110 265	110 265	107 202
<i>Intérêts hypothécaires La Maison d'Albert*</i>					800 000
<i>Intérêts hypothécaires bâtiment D</i>	390 780	379 984	369 187	369 187	358 391

* Projet de la reconstruction du bâtiment B (La Maison d'Albert)

Contrat de prestations à venir couvrant la période 2024-2028

Après un exercice complet de 2024, la marge opérationnelle brute subira quelques à-coups à la baisse entre 2025 et 2027, mais devrait reprendre à la hausse en 2028.

Le résultat net cumulé sur la période 2024-2028 représente un bénéfice avant restitution de 49 430 francs.

(Francs)	Budget 2024	PF 2025	PF 2026	PF 2027	PF 2028
Marge brute opérationnelle	2 497 279	2 083 795	1 635 759	1 646 301	3 310 331
Résultat opérationnel	1 466 712	1 057 425	575 639	586 180	1 763 139
Résultat avant éléments non récurrents	889 763	506 869	30 513	41 054	435 186
Résultat net de l'exercice	59 195	13 104	-74 468	-63 927	115 526
Cumul contrat de prestations 2024-2028	59 195	72 299	-2 169	-66 096	49 430

La période couverte par le contrat de prestations 2024-2028 est celle d'une transition (architecturale et organisationnelle) pour une première partie historique de l'ensemble de logements de la Cité universitaire. L'indemnité monétaire accordée par l'Etat de Genève, inchangée au niveau du montant (319 943 francs par an), continuera à jouer un rôle d'équilibrage indispensable.

Le résultat des comptes de l'institution est conditionné par les facteurs suivants :

- la date du début du chantier;
- l'acceptation du plan financier par l'OCLPF et la mise en location subséquente des chambres;

- le vote par le parlement du projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 de francs en faveur de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade;
- l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires.

Fonds propres

Le montant des fonds propres à fin 2023 représente 14,2% du total des passifs et permettra à la Fondation d'absorber les variations des résultats annuels y compris l'amortissement accéléré du bâtiment B dès 2023. Le démarrage du chantier de la reconstruction du bâtiment B, prévu en juillet 2025, engendra à moyen terme l'augmentation des emprunts bancaires ainsi que des charges financières; un projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 de francs en faveur de la Cité universitaire de Genève pour la reconstruction du bâtiment B et les aménagements extérieurs de l'esplanade est déposé en même temps que le présent projet de loi afin de soutenir la Fondation. Il est important que la Fondation maîtrise la hausse des charges en poursuivant l'effort d'optimisation des revenus et des coûts.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
--	------------	------------	------------	------------

Passif	CHF	CHF	CHF	CHF
Fonds propres	6 163 671	6 421 843	6 352 068	6 290 353
Capital de dotation	26 500	26 500	26 500	26 500
Capital lié - dotation Etat de Genève bâtiment D	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Fonds libres	1 063 845	1 063 845	1 063 845	1 063 845
Part de subvention non dépensée (2020-2023)		-126 674	131 498	87 386
Résultat net de l'exercice après restitution	-126 674	258 172	-69 775	-87 378
Total des passifs	45 762 970	45 285 549	44 977 924	44 336 533

5. Planification du chantier pour la reconstruction du bâtiment B

Le planning de chantier relatif à la démolition et à la reconstruction du bâtiment B (projet « La Maison d'Albert ») a été mis à jour en novembre 2023, l'ouverture du chantier est prévue en juillet 2025, le devis général a été actualisé début 2024 et, après environ 30 mois de travaux, une mise en service du nouvel immeuble pour le semestre de printemps 2028 serait possible. L'autorisation de démolir et de reconstruire est en force depuis le 14 février 2024.

Le coût total du projet s'élève à 54 159 274 francs. Le projet de loi visant l'octroi d'une subvention d'investissement de 11 000 000 de francs est déposé en même temps que le présent projet de loi. Les subventions de l'Etat de Genève sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Projet de loi visant l'octroi d'une subvention d'investissement	Coût du projet (francs)	Subventions Etat de Genève (francs)	% de subventions Etat de Genève
Partie A – Projet de reconstruction du bâtiment B	51 200 000	9 750 000	19,0%
Partie B – Aménagements extérieurs de l'esplanade	2 959 274	1 250 000	42,2%
Totaux	54 159 274	11 000 000	20,3%

En prévision du démarrage du chantier en juillet 2025, l'amortissement extraordinaire du bâtiment B existant sur une période de 30 mois, du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au départ du dernier locataire le 30 juin 2025, est sorti des amortissements ordinaires et se retrouve en charge parmi les éléments non récurrents. Voici le détail de l'amortissement :

Amortissement extraordinaire du bâtiment B

Bâtiment B, valeur nette	Nombre de mois	Amortissement (francs)
Amortissement accéléré 2023	12	777 568
Amortissement accéléré 2024	12	777 568
Amortissement accéléré 06.2025	6	388 784
Total	30	1 943 920

6. Evolution années 2029 à 2031

Les années au-delà de l'ouverture du nouveau bâtiment B, hors situation exceptionnelle, pourraient se démarquer par une stabilisation des recettes pour les séjours et les loyers.

Pour les frais de personnel, elles pourraient se traduire par une augmentation des effectifs de 2 EPT tous départements confondus en fonction des besoins.

Les autres charges et frais (amortissements et frais financiers) se basent sur les constats des années précédentes et sur le plan financier qui déploiera son effet sur des années entières.

Sur 3 ans, le résultat net cumulé serait un bénéfice avant restitution de 39 605 francs, ce qui laisserait présager d'une situation équilibrée à moyen terme.

Plan financier (PF) 2029-2031 (francs)	PF 2029	PF 2030	PF 2031
Produits opérationnels	7 792 213	7 850 117	7 928 973
Séjours et loyers	6 967 886	7 024 715	7 101 958
Affermages	77 000	77 000	77 000
Subvention à la pierre	173 000	173 000	173 000
Indemnités de l'Etat de Genève	319 943	319 943	319 943
Recettes diverses	254 384	255 459	257 072
Charges opérationnelles	4 637 396	4 642 407	4 640 198
Frais de personnel	2 512 036	2 511 047	2 504 838
Frais d'exploitation	1 808 740	1 814 740	1 818 740
Frais d'administration	253 620	253 620	253 620
Frais socioculturels	63 000	63 000	63 000
Marge brute opérationnelle	3 154 817	3 207 710	3 288 775
Produits différés des dons affectés	159 510	159 510	159 510
Amortissements	1 798 889	1 779 140	1 763 860
Résultat opérationnel	1 515 438	1 588 081	1 684 426

Charges financières nettes	1 564 238	1 547 064	1 533 487
Impôts et TVA	33 350	33 850	34 850
Résultat avant éléments non récurrents	-82 150	7 166	116 089
Éléments non récurrents	-500	-500	-500
Résultat net de l'exercice	-82 650	6 666	115 589
Résultat net cumulé 2029-2031			39 605

7. Projet d'importance à venir

En raison des changements réglementaires récents, notamment sur la question de l'indice de chaleur (IDC) des bâtiments, il est toutefois à prévoir que le dernier bâtiment (A) de la structure architecturale de 1963 devra être rénové sans tarder.

Une étude de faisabilité a été lancée en 2023 avec en ligne de mire une estimation de la nature des travaux à réaliser et de leurs coûts, afin de pouvoir intégrer cette planification dans la période qui succédera aux travaux menés sur le bâtiment B.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement*
- 3) *Contrat de prestations 2024-2028*

Annexes disponibles sur Internet :

- 4) *Annexes au contrat de prestations*
- 5) *Comptes audités 2023*



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier 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 du territoire (DT).
- ♦ Objet : Projet de loi accordant une indemnité annuelle monétaire de 319 943 francs et une indemnité non monétaire de 375 288 francs à la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour les années 2024-2028.
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) (CR et nature) :
CR 05060100/Nat 363600 (S150120)
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés :
G01 Logement et planification foncière.
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :

Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la oui non
totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mios de fr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Dès 2030
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	-
Revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-0.3	-0.3	-0.3	-0.3	-0.3	-	-	-

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :

L'indemnité est inscrite au budget de fonctionnement dès 2024, conformément aux données du tableau financier. oui non

ELK 1/2

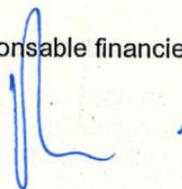
L'indemnité est inscrite au plan financier quadriennal 2025-2028. oui non

L'indemnité prend fin à l'échéance comptable 2028. oui non

Autre(s) remarque(s) : _____

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 modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 16.10.24 Signature du responsable financier :



2. Avis du département des finances

Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : _____

Genève, le : Visa du département des finances :

16 octobre 2024



Eric Vassirade Xoudis

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, le tableau financier, son exposé des motifs, ses annexes transmis le 4 octobre 2024.

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi accordant une indemnité annuelle monétaire de 319 943 francs et une indemnité non
monétaire de 375 288 francs à la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour les années
2024-2028

Projet présenté par le DT

(montants annuels, en mio de fr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	dès 2031
TOTAL charges de fonctionnement	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET	-0.32	-0.32	-0.32	-0.32	-0.32	0.00	0.00	0.00
FONCTIONNEMENT								

Remarques :

Une subvention à la pierre d'un montant annuel de 173 000 francs sera également versée à la fondation dès 2028.

Date et signature du responsable financier :

le 11.10.24

F. ZEKOWINUK





Contrat de prestations [2024 - 2028]

entre

- **La République et canton de Genève (l'Etat de Genève)**

représentée par

Monsieur Antonio HODGERS, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (le département),

d'une part

et

- **La Fondation de la Cité Universitaire de Genève**

ci-après désignée **la Fondation**

représentée par

Monsieur Stéphane BERTHET, président et Madame Nathalie BOHLER, trésorière

d'autre part

TITRE I - Préambule

- Introduction*
1. Conformément à la loi sur les indemnités et les aides financières du 15 décembre 2005 (LIAF), le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève, par voie du département du territoire, entend mettre en place des processus de collaboration dynamiques, dont les contrats de prestations sont les garants. Le présent contrat de prestations est établi conformément aux articles 11 et 21 de la LIAF.
- But des contrats*
2. Les contrats de prestations ont pour but de :
- déterminer les objectifs visés par l'indemnité;
 - préciser le montant et l'affectation de l'indemnité consentie par l'Etat ainsi que le nombre et l'échéance des versements;
 - définir les prestations offertes par la Fondation ainsi que les conditions de modification éventuelles de celles-ci;
 - fixer les obligations contractuelles et les indicateurs de performance relatifs aux prestations.
- Principe de proportionnalité*
3. Les parties 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 de la Fondation;
 - l'importance de l'indemnité octroyée par l'Etat;
 - les relations avec les autres instances publiques.
- Principe de bonne foi*
4. 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.

TITRE II - Dispositions générales**Article 1***Bases légales et réglementaires*

Les bases légales et réglementaires relatives au présent contrat de prestations sont :

- la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD) et son règlement d'application du 20 décembre 1978;
- la loi sur la gestion administrative et financière de l'État (LGAF), du 4 octobre 2013 (D 1 05);
- la loi sur la surveillance de l'État (LSurv), du 13 mars 2014 (D 1 09);
- la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), du 15 décembre 2005 (D 1 11);
- le règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RIAF), du 20 juin 2012 (D 1 11 01).

Article 2*Cadre du contrat*

Le présent contrat s'inscrit dans le cadre du programme G01 Logement et planification foncière.

Article 3*Bénéficiaire*

Forme juridique : Fondation de droit privé

Buts statutaires :

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

Titre III - Engagement des parties**Article 4***Prestations attendues du bénéficiaire*

1. La Fondation s'engage à fournir les prestations suivantes :

- La mise à disposition de logements pour personnes en formation dans les immeubles 46 avenue de Miremont, 4 et 6 avenue Louis-Aubert, 5 et 9 chemin Edouard-Tavan.

Article 5*Engagements financiers
de l'Etat*

1. L'Etat de Genève, par l'intermédiaire du département du territoire, s'engage à verser à la Fondation une indemnité monétaire, sous réserve de l'accord du Grand Conseil dans le cadre de l'approbation annuelle du budget. Cette indemnité recouvre tous les éléments de charge en lien avec l'exécution de la prestation prévue par le présent contrat.
2. l'indemnité monétaire n'est accordée qu'à titre conditionnel (article 25 LIAF). Les montants peuvent être modifiés par décision du Conseil d'Etat si, dans le cadre du vote du budget annuel, l'autorisation de dépense n'est pas octroyée ou ne l'est que partiellement.
3. Les montants engagés sur 5 ans sont les suivants :

Indemnité monétaire

Année 2024 : 319 943 francs
Année 2025 : 319 943 francs
Année 2026 : 319 943 francs
Année 2027 : 319 943 francs
Année 2028 : 319 943 francs

La part monétaire permet de couvrir une partie du déficit de l'activité logement.

Indemnité non monétaire

Année 2024 : 375 288 francs
Année 2025 : 375 288 francs
Année 2026 : 375 288 francs
Année 2027 : 375 288 francs
Année 2028 : 375 288 francs

La part non monétaire de l'indemnité de l'Etat de Genève correspond à une gratuité relative à la rente de superficie à l'Etat.

4. Le versement des montants ci-dessus n'intervient que lorsque la loi de ratification est exécutoire.

Article 6*Plan financier
pluriannuel*

Un plan financier de 2024 à 2028 pour l'ensemble des activités/prestations de la Fondation figure à l'annexe 3. Ce document fait ressortir avec clarté l'intégralité des sources de financement espérées, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi que la totalité des dépenses prévisibles par type d'activités/prestations.

- 5 -

Article 7*Rythme de versement de l'indemnité*

1. L'indemnité est versée selon les échéances et les conditions suivantes :
 - 1^{er} versement : 31 mars
 - 2^{ème} versement : 30 juin
 - 3^{ème} versement : 30 septembre
 - 4^{ème} versement : 31 décembre
2. En cas de refus du budget annuel par le Grand Conseil, les paiements sont effectués selon le principe des douzièmes provisoires, conformément à l'article 42 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Article 8*Conditions de travail*

1. La Fondation est tenue d'observer les lois et règlements applicables en matière notamment de salaire, d'horaire de travail, d'assurance et de prestations sociales et s'engage à respecter l'égalité salariale entre femmes et hommes.
2. La Fondation tient à disposition du département son organigramme, le cahier des charges du personnel ainsi qu'une description de ses conditions salariales et de travail, conformément à l'article 12 de la LIAF et à la LEG.

Article 9*Développement durable*

- La Fondation s'engage à ce que les objectifs qu'elle poursuit et les actions qu'elle entreprend s'inscrivent dans une perspective de développement durable, conformément à la loi sur l'action publique en vue du développement durable (Agenda 21) (LDD), du 12 mai 2016 (A 2 60).

Article 10*Système de contrôle interne*

La Fondation s'engage à mettre en place ou à maintenir un système de contrôle interne adapté à ses missions et à sa structure dans le respect de l'article 3, alinéa 4 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF).

Contrôle des loyers

Une fois le bâtiment B de la Fondation, sis avenue Louis-Aubert 4,6, aura été démolé et reconstruit, toute modification de son état locatif est soumise à l'accord préalable du département.

Le département peut modifier l'état locatif agréé du bâtiment B sis avenue Louis-Aubert 4,6, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres

- 6 -

supérieur à celui fixé par le Conseil d'Etat, en appliquant par analogie l'article 5 alinéa 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957.

Article 11

Suivi des recommandations du service d'audit interne de l'Etat

La Fondation s'engage à respecter les recommandations figurant dans les rapports du service d'audit interne et à mettre en œuvre dans le délai indiqué par le département les mesures correctrices qui ne sont pas contestées ou qui ont fait l'objet d'une décision au sens de l'article 17 de la loi sur la surveillance de l'Etat (LSurv), du 13 mars 2014.

Article 12

Reddition des comptes et rapports

La Fondation, en fin d'exercice comptable mais au plus tard 6 mois après la date de clôture du dernier exercice, fournit au département du territoire:

- ses états financiers établis et révisés conformément aux exigences de son statut juridique, aux dispositions légales et au référentiel comptable applicable (IPSAS). Les états financiers comprennent un bilan, un compte de résultat, un tableau des flux de trésorerie, un tableau de mouvement des fonds propres ainsi que l'annexe explicative;
- le rapport de l'organe de révision;
- un rapport d'exécution du contrat reprenant les objectifs et les indicateurs figurant dans le tableau de bord;
- son rapport d'activité;
- le procès-verbal de l'organe approuvant les comptes.

Dans ce cadre, l'entité s'engage à respecter les directives et règlements qui lui sont applicables :

- règlement d'application de la loi sur les indemnités et les aides financières (RIAF), du 20 juin 2012;
- directive transversale de l'État EGE-02-04 relative à la présentation et à la révision des états financiers des entités subventionnées;
- directive transversale de l'État EGE-02-07 relative au traitement des bénéficiaires et des pertes des entités subventionnées;

Article 13

Traitement des bénéficiaires et des pertes

1. Au terme de l'exercice comptable, pour autant que les prestations financées aient été fournies conformément au contrat, le résultat annuel établi conformément à l'article

- 7 -

12 est réparti entre l'Etat de Genève et la Fondation selon la clé figurant à l'alinéa 4 du présent article.

2. Une créance reflétant la part restituable à l'Etat est constituée dans les fonds étrangers de la Fondation. Elle s'intitule « Subventions non dépensées à restituer à l'échéance du contrat ». La part conservée par la Fondation est comptabilisée dans un compte de réserve spécifique intitulé « Part de subvention non dépensée » figurant dans ses fonds propres.
3. Pendant la durée du contrat, les éventuelles pertes annuelles sont également réparties selon la clé figurant à l'alinéa 4 du présent article et sont déduites de la créance jusqu'à concurrence du solde disponible et du compte de réserve spécifique.
4. La Fondation conserve 80 % de son résultat annuel. Le solde revient à l'Etat.
5. A l'échéance du contrat, la Fondation conserve définitivement l'éventuel solde du compte de réserve spécifique, tandis que l'éventuel solde de la créance est restitué à l'Etat.
6. A l'échéance du contrat, la Fondation assume ses éventuelles pertes reportées.

Article 14

Bénéficiaire direct

Conformément à l'article 14 al. 3 de la LIAF la Fondation s'engage à être le bénéficiaire direct de l'indemnité. Elle ne procédera à aucune redistribution sous forme de subvention à des organismes tiers.

Article 15

Communication

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

Titre IV - Suivi et évaluation du contrat**Article 16***Objectifs, indicateurs,
tableau de bord*

1. Les prestations définies à l'article 4 du présent contrat sont évaluées par le biais d'objectifs et d'indicateurs.
2. Ces indicateurs mesurent le nombre de prestations rendues, leur qualité (satisfaction des destinataires), leur efficacité (impact sur le public-cible) ou leur efficience (amélioration de la productivité).
3. Dans le respect du principe de proportionnalité, les indicateurs définis sont utiles, facilement mesurables et établis en lien avec la pratique de terrain.
4. Le tableau de bord, établissant la synthèse des objectifs et indicateurs, figure en annexe 1 du présent contrat. Il est réactualisé chaque année.

Article 17*Modifications*

1. Toute modification au présent contrat doit être négociée entre les parties, sous réserve des dispositions de l'article 5 "Engagements financiers de l'Etat", et sous réserve des dispositions de la loi de ratification qui ne peuvent être modifiées.
2. En cas d'événements exceptionnels et préteritant la poursuite des activités de la Fondation ou la réalisation du présent contrat, les parties s'accordent sur les actions à entreprendre.
3. Ces événements doivent être signalés dans les plus brefs délais au département.

Article 18*Suivi du contrat*

1. Les parties au présent contrat mettent en place un dispositif de suivi du contrat afin de :
 - veiller à l'application du contrat;
 - évaluer les engagements par le biais du tableau de bord et du rapport d'exécution annuel établi par la Fondation;
 - permettre l'adaptation, la réorientation ou la redéfinition des conditions du contrat et de son tableau de bord.
2. Ce dispositif est indépendant du processus de contrôle périodique prévu à l'article 22 de la LIAF.

Titre V - Dispositions finales**Article 19**

- Règlement des litiges*
1. Les parties s'efforcent de régler à l'amiable les différends qui peuvent surgir dans l'application et l'interprétation du présent contrat.
 2. En cas d'échec, elles peuvent recourir d'un commun accord à la médiation.
 3. A défaut d'un accord, le litige peut être porté devant la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève.

Article 20

- Résiliation du contrat*
1. Le Conseil d'Etat peut résilier le contrat et exiger la restitution de tout ou partie de l'indemnité lorsque :
 - l'indemnité n'est pas utilisée conformément à l'affectation prévue;
 - la Fondation n'accomplit pas ou accomplit incorrectement sa tâche malgré une mise en demeure;
 - l'indemnité a été indûment promise ou versée, soit en violation du droit, soit sur la base d'un état de fait inexact ou incomplet.
 2. Dans ce cas, la résiliation s'effectue dans un délai de deux mois, pour la fin d'un mois.
 3. Dans les autres cas, le contrat peut être résilié par chacune des parties moyennant un préavis de 6 mois pour la fin d'une année.
 4. Dans tous les cas, la résiliation s'effectue par écrit.

Article 21

- Entrée en vigueur, durée du contrat et renouvellement*
1. Le contrat entre en vigueur au 1^{er} janvier 2024, dès que la loi qui l'approuve devient exécutoire. Il est valable jusqu'au 31.12.2028.
 2. Les parties conviennent d'étudier les conditions de renouvellement éventuel du contrat au moins douze mois avant son échéance.

- 10 -

Pour la République et canton de Genève :

représentée par

Antonio HODGERS

conseiller d'Etat chargé du département du territoire

Date :

27.11.24

Signature



Pour la Fondation de la Cité Universitaire de Genève

représentée par

Stéphane BERTHET

Président

Date :

Signature

10/10/2024

**Nathalie BOHLER**

Trésorière

Date :

Signature

10/10/24

