

Date de dépôt : 10 juin 2008

Rapport

de la Commission des affaires sociales chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat instituant une fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général (PA 604.00)

Rapport de majorité de M. Ivan Slatkine (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Patricia Läser (page 38)

Rapport de seconde minorité de M^{me} Anne Emery-Torracinta (page 40)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Ivan Slatkine

Mesdames et
Messieurs les députés,

Pour examiner le projet de loi 10211, la Commission des affaires sociales s'est réunie les 8 et 15 avril 2008 sous la présidence de M^{me} Laurence Fehlmann-Rielle.

Ont assisté à ces séances, M. François Longchamp, conseiller d'Etat, DSE, et M^{me} Anja Wyden, directrice générale de l'action sociale, DSE. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Jonathan Zufferey, que la commission remercie.

1. Présentation du projet de loi par M. Longchamp

M. Longchamp indique en préambule que ce projet de loi correspond au 4^e volet de la réforme de l'Hospice général (ci-après HG). Les précédentes réformes concernaient les règles de gouvernance, l'attribution de l'aide sociale et enfin la mise en place d'un mandat de prestation selon la LIAF.

Pour le Conseil d'Etat, il reste ouvert le point relatif à la gestion du patrimoine immobilier de l'HG.

M. Longchamp indique que le parc immobilier de l'HG est le plus grand du canton et qu'il est actuellement évalué, au niveau comptable, à 230 millions mais qu'avec la mise en application des normes IPSAS en 2007, cette valeur devrait être considérablement supérieure. Le conseiller d'Etat ajoute que le parc immobilier de l'HG est très diversifié et que ce dernier a pour but de produire des rendements qui permettent à l'HG de remplir ses tâches. Or, le Conseil d'Etat ne juge pas sain qu'une institution de politique sociale gère des questions épineuses d'immobilier.

M. Longchamp rappelle que la nature du patrimoine immobilier de l'HG est essentiellement constituée d'immeubles de rendement, le nombre de bâtiments sociaux étant faible. M. Longchamp fait remarquer que l'HG ne dispose pas de compétences particulières dans la gestion du patrimoine immobilier à l'exception d'un membre du conseil d'administration expressément désigné pour cette raison¹.

M. Longchamp souhaite s'arrêter un instant sur les intentions qu'il ne faut pas prêter au projet de loi. En premier lieu, il assure que le projet de loi 10211 ne vise pas à enlever la propriété de l'HG sur son patrimoine. Ce projet de loi laisse la propriété du patrimoine immobilier à l'HG, comme le prévoit la Constitution. Le projet de loi n'a pas non plus pour but d'ôter les dispositions particulières de la loi – les prérogatives juridiques demeurent inchangées (la vente d'un immeuble doit toujours être adoptée par le Grand Conseil). Enfin, le projet de loi n'entend pas mettre l'HG en difficulté puisque l'institution bénéficiera toujours du rendement de ses immeubles.

Pour M. Longchamp, le but du projet de loi est de gérer le patrimoine immobilier conformément à son importance. Le projet de loi a également comme objectif de s'assurer du professionnalisme des collaborateurs. Le conseiller d'Etat note qu'actuellement le patrimoine est géré par le service immobilier de l'Hospice (Simob) composé d'une dizaine de personnes qui confie la gestion à des régies.

Si le rendement du parc a été fortement amélioré ces dernières années², M. Longchamp émet néanmoins des réserves quant à la gestion actuelle. Il évoque le cas du siège de l'HG à Rive dont les arcades restent désespérément inoccupées bien que leur valeur locative soit élevée, ainsi que le cas d'un immeuble à la rue du Rhône. Il doute donc que tous les efforts de gestion nécessaires aient été accomplis. M. Longchamp rappelle encore que le budget

¹ M. Spierer, président du comité immobilier du conseil d'administration.

² Voir annexe 1 « Parc immobilier – Evolution du résultat et rendement net ».

de l'HG s'élève à 380 millions, dont le 95% est financé par une subvention publique.

Pour conclure sa présentation, M. Longchamp indique qu'il n'est pas possible, selon le Conseil d'Etat, que le plus grand parc immobilier du canton soit géré par un conseil d'administration qui a certes des compétences sociales reconnues, mais pas immobilières. C'est pourquoi, dans son souci de transparence et bonne gouvernance, le Conseil d'Etat présente le projet de loi 10211.

Réponses aux questions des commissaires

A la question posée par une députée concernant la description du parc immobilier de l'HG, M. Longchamp répond que le parc se compose actuellement de 63% d'appartements, de 33% de commerces et de 4% de parkings. Il précise que 45% du patrimoine correspond à des immeubles de standing, 23% à un niveau intermédiaire, 6% d'HLM et 32% d'immeubles populaires. Au niveau des terrains, l'HG est propriétaire de six terrains dont quatre sont en droit de superficie auprès d'autres propriétaires (essentiellement des fondations).

A une remarque émise sur le fait qu'il semble possible d'améliorer les rendements du parc sans pour autant créer une nouvelle structure, M. Longchamp indique reconnaître le travail réalisé depuis plus de douze ans au sein du conseil d'administration, mais il souligne que la composition du conseil a été choisie en fonction de compétences sociales et non immobilières.

A la question du coût de fonctionnement de la future fondation, M. Longchamp indique que la nouvelle structure ne devra pas coûter plus cher que le système actuel. Le conseiller d'Etat soutient que son souhait est de rendre la gestion encore plus performante. Il se dit prêt à tenir l'engagement que les coûts de fonctionnement de la nouvelle structure seront au maximum équivalents à ceux d'aujourd'hui. Néanmoins, M. Longchamp indique ne pas pouvoir s'engager sur la garantie que les revenus immobiliers de la future fondation seront au minimum égaux à ceux produits actuellement par l'hospice.

A la question posée par la présidente de la commission concernant la non-nécessité de modifier la Constitution pour ce projet de loi, M. Longchamp explique qu'il ne souhaite pas se lancer dans un changement du statut constitutionnel de l'HG qui impliquerait des efforts considérables pour, au final, une faible valeur ajoutée. Il soutient que cela engendrerait des changements de loi, contractuels, notariés et juridiques énormes. Il indique à

l'attention du groupe socialiste que leur projet de loi tient parfaitement mais que, dans la pratique, il s'agirait d'un travail colossal.

A la question posée concernant le choix d'une fondation de droit public et non privé, il est répondu que l'HG étant un établissement public il serait difficilement concevable de donner la gestion du parc immobilier à une fondation de droit privé.

2. Audition de MM. Pierre Martin-Achard, président du conseil d'administration de l'HG, Charles Spierer, président du comité immobilier du conseil d'administration, et Jean-Louis Bottani, directeur du service immobilier de l'Hospice général

En préambule, M. Martin-Achard rappelle que le conseil d'administration de l'HG a déjà été auditionné par la commission le 29 janvier dernier sur la question du mandat de prestation, mandat dans lequel figure un article relatif à la fondation immobilière pour gérer le parc de l'institution. Lors de cette présentation, le conseil d'administration avait évoqué son opposition à ce projet de loi.

M. Bottani indique pour sa part que la tâche du Simob consiste en la gestion du parc immobilier de rapport, du parc d'exploitation ainsi que sur mandat, des immeubles de la fondation privée HLM, de la fondation Bonna-Rapin et de la fondation Dr Renée Girod.

Il présente ensuite les chiffres clés concernant les 73 immeubles de rapport de l'HG. Il s'agit au 31 décembre 2007 de 1344 logements d'une valeur vénale de 551 millions de F³. En y ajoutant les immeubles des trois fondations privées, cela représente 133 immeubles, 2351 logements et plus de 700 millions de F de valeur vénale.

Concernant le parc de rapport uniquement, M. Bottani relate qu'au cours de l'année 2007, une progression des produits de 5,6% et une réduction des dépenses de 9,3% ont été enregistrées, soit un résultat net de plus de 20,7% par rapport à 2006.

Il indique ensuite que le Simob a actuellement 7,6 EPT (emploi plein temps) alors qu'il en avait 9 à la fin 2006, soit une réduction du nombre de collaborateurs de 15,6%. Il ajoute que le coût net du service a quant à lui diminué de 17,7% se montant ainsi à 620 000 F (pour un coût brut de l'ordre de 1,1 million avant encaissement des prestations de services facturées aux trois fondations privées).

³ Voir annexe 2 « Tableau de bord – Immeubles du parc de rapport – Année 2007 ».

M. Martin-Achard souhaite revenir pour sa part un instant sur quatre points qui concernent le projet de loi.

A l'article 2, lettre c), la fondation a pour but « *de conduire une politique de rénovation et de mise en valeur du patrimoine immobilier de l'HG s'inscrivant dans le cadre de la politique du logement du Conseil d'Etat* ». M. Martin-Achard estime que cet article peut poser des problèmes pratiques, compte tenu des buts qui ont été impartis à l'HG et des décisions prises par le conseil d'administration, qui vont dans le sens d'une maximalisation des loyers afin d'utiliser les ressources pour les bénéficiaires de l'aide sociale. Cet article serait donc, selon M. Martin-Achard, source de conflit d'intérêt entre la politique du logement décidée par le Conseil d'Etat et les besoins financiers de l'HG.

A l'article 6, alinéa 2 évoquant les ressources de la fondation, M. Martin-Achard signale que le back-office du service immobilier (RH, finances, informatique,...) est actuellement réalisé par l'HG. Ainsi, la création d'une nouvelle structure engendrerait des coûts supplémentaires. Il propose de mentionner dans la loi que ce soit l'HG qui se charge du back-office. Il indique cependant que la neutralité des coûts ne serait pas pour autant garantie car des charges de TVA pourraient être comptabilisées.

Au niveau des activités de la fondation, M. Martin-Achard annonce que le conseil d'administration juge opportun que le texte de loi permette à la fondation de gérer non seulement le parc immobilier de l'HG mais aussi celui des trois fondations privées qui ont donné des immeubles en gérance. Il affirme que cela représente une somme non négligeable pour l'institution.

Enfin, concernant l'article 19 sur les engagements financiers de la fondation, il estime que les dispositions sur la constitution de gages devraient être entièrement revues.

M. Spierer précise quant à lui que les trois fondations privées ont des liens directs avec les activités de l'HG et il ajoute que la gestion immobilière est actuellement rigoureuse et que les coûts sont contrôlés.

Réponses aux questions des commissaires

M. Martin-Achard précise que les arcades de Rive seront prochainement toutes louées et que le temps consacré par le conseil d'administration aux questions immobilières est marginal par rapport à celui passé sur les missions sociales de l'HG.

M. Spierer indique que le Simob n'a pas la même fonction qu'une régie, mais est plutôt un *asset manager*. Il précise que les régies se doivent

d'optimiser leur fonctionnement mais ne visent pas toujours à de meilleurs rendements. C'est pourquoi, selon lui, un organe qui contrôle le travail des régies et qui prend les décisions est nécessaire. M. Spierer pense que cette tâche de surveillance ne peut pas être déléguée à une régie car il s'agit d'un tout autre métier.

Au niveau de l'évolution des revenus, M. Spierer mentionne qu'il ne faut pas la juger à court terme car les loyers sont très peu flexibles et les ajustements ne peuvent s'effectuer que lors de travaux ou de changement de locataire. Il indique qu'une grille de loyer sur dix ou vingt ans n'a cependant pas été effectuée. Pour M. Spierer, la création d'une fondation de droit public ne va pas permettre une augmentation des revenus. M. Spierer indique que le travail actuel du Simob serait effectué par la fondation avec les mêmes collaborateurs⁴ et que la supervision serait la même qu'aujourd'hui. Il pense donc que les revenus seraient identiques.

Au niveau de l'évolution des loyers, M. Bottani précise que le droit du bail est extrêmement contraignant et répète qu'il n'est pas aisé d'augmenter les loyers. Il signale néanmoins que des progrès pourront encore être effectués sur les commerces et les bureaux ainsi que sur les appartements de haut standing. Il note l'évolution positive du rendement net sur les cinq dernières années, passant de 8,97% en 2003 à 11,64% en 2007⁵.

A la question posée concernant la possibilité de confier la gestion du parc immobilier de l'HG à une fondation déjà existante, M. Spierer indique que cela ne serait pas pertinent car les fondations ont des objectifs divergents. En règle générale, les fondations existantes ont pour but d'assurer du logement social et non d'amener des rendements. M. Spierer relate qu'il n'y a pas de politique du logement à l'HG mais plutôt une politique immobilière de rapport. Sur la question du financement, il indique que l'HG dispose de moyens très limités car l'institution n'entend pas utiliser des financements de fonds propres de l'Etat. Ainsi, la politique en place depuis longtemps consiste à chercher des fondations auxquelles on accorde un droit de superficie sur un terrain pendant une durée limitée, avec la condition que la fondation se charge de la construction. Cela permet à l'HG de récupérer l'immeuble à la fin du délai. M. Spierer ajoute que c'est ce qui est prévu à la Chapelle-Les Sciers par exemple. M. Spierer dit appuyer cette manière de faire qui permet un grand potentiel de récupération en produisant à terme des immeubles sans avoir coûté un sou, et dans l'intervalle, des rentes foncières.

⁴ Voir page 14 du rapport du Conseil d'Etat.

⁵ Voir annexe I.

A la remarque d'un député qui évoque la possibilité que l'Etat récupère le parc immobilier, le revende et qu'il subventionne à 100% l'HG, M. Martin-Achard rappelle que certains biens immobiliers proviennent de dons et qu'il n'est donc pas possible de les aliéner sans craindre que les propriétaires ne les réclament en retour. M. Martin-Achard signale de plus que la Constitution prévoit des règles en cas de ventes de biens immobiliers de l'HG, en particulier l'accord du Grand Conseil.

Concernant les fondations tierces qui ont confié la gestion de leur parc immobilier à l'HG, M. Bottani indique que la fondation privée HLM (la plus importante des fondations) a été créée par la Chambre de commerce et de l'industrie en 1953 pour y accueillir en particulier des ouvriers italiens. Puis, avec les revenus gagnés, elle a pu construire d'autres immeubles. Dans les années 1990, les immeubles ont été confiés en gestion à l'hospice. Aucun immeuble de l'HG n'a été transféré dans une fondation tierce.

Une députée qui relève que le but de l'HG est de dégager du rendement, demande néanmoins s'il a été envisagé d'attribuer certains logements à des bénéficiaires de l'HG, par exemple aux requérants d'asile. M. Bottani informe que le conseil d'administration a prévu que, pour des besoins urgents et importants, il soit possible de déroger à la règle. Il précise qu'il ne s'agit cependant pas d'une politique.

Concernant les loyers des locataires actuels de l'HG, M. Bottani indique que ces derniers n'ont pas été augmentés récemment.

Au niveau de la qualification des employés du Simob, M. Spierer informe que M. Bottani a dirigé pendant plusieurs dizaines d'années une régie moyenne de la place et qu'il a été engagé deux ans auparavant à l'HG. M. Bottani indique que son adjointe possède une licence en droit et qu'elle a fait l'Institut d'études immobilières. La gérante a une formation française mais une expérience suisse de travail avec des diplômés de gérant d'immeubles. Il ajoute que l'équipe comporte encore deux secrétaires à mi-temps, un architecte et deux techniciens en bâtiment. Pour la supervision des grands chantiers qui vont s'ouvrir, M. Spierer indique que l'équipe actuelle est insuffisante et que quand les chantiers débiteront, il faudra engager du personnel ou alors mandater un bureau.

Concernant la transparence des comptes de l'HG, M. Spierer assure que les comptes sont très lisibles. Il fait remarquer que les tableaux de bord sont particulièrement clairs avec de bons indicateurs.

Au niveau des fondations tierces, M. Spierer indique qu'elles ont des rapports historiques avec l'HG et c'est pourquoi l'hospice en est le gestionnaire. Il faut relever que selon M. Spierer le projet de loi du Conseil

d'Etat n'inclut pas la possibilité pour la fondation immobilière de gérer les immeubles des fondations tierces et que dans ce sens un amendement serait nécessaire.

Pour revenir aux cinq arguments du Conseil d'Etat, arguments qui incitent à la création d'une fondation immobilière, M. Martin-Achard soutient, concernant l'optimisation des compétences professionnelles, que la situation actuelle est entièrement satisfaisante avec des collaborateurs très compétents au sein du Simob. Ensuite, il estime que la lisibilité des activités est bonne, pour preuve la qualité du tableau de bord remis aux commissaires⁶. M. Martin-Achard ne pense pas devoir s'expliquer davantage sur le rendement du parc ou sa gestion, ces points ayant été largement discutés lors de l'audition. Enfin, concernant l'argument du recentrage des activités, M. Martin-Achard considère que l'immobilier n'est certes pas une mission de l'hospice mais qu'elle demeure très marginale.

Par rapport à l'exposé des motifs du Conseil d'Etat, un commissaire demande si l'HG a déjà connu des cas concrets de conflits entre la politique sociale menée et la gestion du parc immobilier. M. Spierer répond qu'il n'y a pas eu de conflit depuis au moins deux ans mais qu'il y en a eu par le passé. M. Bottani ajoute pour sa part que, quand il est arrivé à l'HG en janvier 2006, il y avait alors des mélanges entre les aspects sociaux et immobiliers. Il s'est ensuite interrogé sur la compétence des collaborateurs du Simob à juger les cas sociaux, et a abandonné cette pratique. Il précise que sa compétence est l'immobilier.

Finalement, concernant le fonds social et le type de bénéficiaires qui y ont droit, M. Martin-Achard indique qu'il peut s'agir par exemple d'une aide pour payer des factures de mazout, de dentistes, ou d'autres aides ponctuelles à des personnes qui n'ont pas le droit à l'aide sociale ou qui y ont droit mais qui ne suffit pas.

3. Discussion et vote de la commission

Suite aux deux auditions menées, une discussion s'installe afin de savoir s'il faut faire d'autres auditions spécifiques. Pour la majorité des commissaires, la situation est claire et ils ne leur semble pas que de nouvelles auditions apporterait davantage d'informations pour se prononcer sur ce projet de loi.

⁶ Voir annexe 2.

Aucune autre demande d'audition n'étant proposée, la présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 10211. **L'entrée en matière est refusée par 7 voix (2 PDC, 3L, 2 UDC) contre 6 (2 S, 2 Ve, 1 R, 1 MCG).**

4. Conclusion

La majorité de la Commission des affaires sociales a estimé que suite aux deux auditions menées, il n'était pas nécessaire de faire d'autres auditions. Aux cinq avantages d'une séparation des activités avancés par le Conseil d'Etat dans son exposé des motifs⁷, la commission a pu se faire une opinion sur la pertinence de ces derniers. En premier lieu, la commission a pu constater que l'immobilier de l'HG est géré de manière distincte par le Simob et que ce service dispose des compétences professionnelles nécessaires. Concernant les compétences requises au niveau du conseil d'administration pour gérer les questions immobilières, outre la présence d'un administrateur compétent en la matière, la loi actuelle permet au conseil d'administration de mandater des experts sur un sujet complexe ou encore de requérir l'appui de professionnels si nécessaire, incluant des services de l'Etat. En second lieu, quant à la transparence, la situation actuelle permet de produire des tableaux de bords de gestion de grande qualité, pour preuve celui reçu et mis en annexe de ce rapport. Finalement, selon la majorité, il est évident que la création d'une nouvelle structure prenant en charge la gestion du parc immobilier de l'HG aura un coût supérieur au système actuel. Si le statu quo permet une gestion efficiente, les charges liées à la nouvelle structure devront être supportées par l'HG et représentent de facto un manque à gagner. L'article 6, alinéa 2, du projet de loi mentionne : *« les ressources de la fondation sont constituées par la rémunération de son activité d'administration du patrimoine immobilier de l'HG, laquelle est fixée de manière à pouvoir couvrir ses charges d'exploitation, sans subventionnement des pouvoirs publics »*. Dans la mesure où la subvention cantonale ne bouge pas, c'est bien l'HG qui doit supporter le coût supplémentaire induit par cette nouvelle structure (jetons de présence, réviseurs, back-office, etc.).

Pour la majorité de la commission, il est tout à fait possible de fixer, si cela est encore nécessaire, dans le mandat de prestations passé entre l'Etat et l'HG les objectifs souhaités par le Conseil d'Etat, soit l'optimisation des compétences professionnelles, l'application de normes comptables claires et transparentes, et de tendre à des objectifs de rentabilité dans la gestion globale du parc immobilier en dégageant le maximum de force pour sa mission centrale, l'aide sociale.

⁷ Voir page 13 du PL 10211 – Exposé des motifs du Conseil d'Etat.

La majorité de la commission pense que l'on peut légitimement dire que ce projet de loi pose plus de questions qu'il n'en résout. Si le but politique, tel qu'il se dégage de ce projet, est de mettre en place des outils de contrôle pour une bonne gestion du patrimoine immobilier, cela peut être fait sans coût supplémentaire dans le cadre du système actuel. D'un point de vue politique on notera encore qu'il est étonnant d'avoir vu le Conseil d'Etat soutenir en avril 2007 le transfert d'actifs aux établissements autonomes que sont les SIG, les TPG ou l'AIG au nom du bon sens et de la bonne gestion et de voir ici ce même Conseil d'Etat donner à une entité juridique tierce la gestion des locaux d'exploitation de l'HG. Cette manière d'agir alourdit clairement la gestion et crée nécessairement des doublons.

Pour conclure, alors que le parti socialiste a déposé un projet de loi qui demande le rattachement de l'HG à l'Etat, il faut relever que ce projet de loi apporte une certaine confusion, confusion qui est néfaste en termes de gouvernance des institutions.

Suite aux auditions menées et aux explications supplémentaires fournies ci-dessus, la majorité de la Commission des affaires sociales vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser l'entrée en matière du projet de loi 10211.

Projet de loi (10211)

instituant une fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général (PA 604.00)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 170 et 170B de la constitution de la République et canton de
Genève, du 24 mai 1847,
décrète ce qui suit :

Titre I Disposition générales

Art. 1 Constitution

Sous le nom de « Fondation de gestion du patrimoine immobilier de
l'Hospice général », il est créé une fondation de droit public, dotée de la
personnalité juridique.

Art. 2 But

La fondation a pour but :

- a) d'administrer le patrimoine immobilier, tant financier qu'administratif,
de l'Hospice général;
- b) d'assurer l'entretien et l'exploitation de ce patrimoine, d'en percevoir les
loyers et d'en acquitter les charges;
- c) de conduire une politique de rénovation et de mise en valeur du
patrimoine immobilier de l'Hospice général s'inscrivant dans le cadre de
la politique du logement du Conseil d'Etat;
- d) de participer à des opérations concertées d'aménagement du territoire et
de construction de logements incluant des parcelles propriété de
l'Hospice général;
- e) de planifier le renouvellement et le développement du patrimoine
immobilier de l'Hospice général, de manière à assurer à celui-ci des
ressources stables en vue de sa mission d'aide sociale;
- f) de verser à l'Hospice général le produit net intégral de sa gestion,
conformément à un plan de versement pluriannuel;
- g) de pourvoir à la satisfaction des besoins en locaux d'exploitation de
l'Hospice général.

Art. 3 Siège

La fondation a son siège dans le canton de Genève.

Art. 4 Durée

La durée de la fondation est indéterminée.

Art. 5 Exonération fiscale

La fondation, qui ne poursuit aucun but lucratif, est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital et la liquidation, ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement et de la taxe professionnelle communale.

Art. 6 Biens et ressources

¹ Le patrimoine immobilier de l'Hospice général reste propriété de cet établissement.

² Les ressources de la fondation sont constituées par la rémunération de son activité d'administration du patrimoine immobilier de l'Hospice général, laquelle est fixée de manière à lui permettre de couvrir ses charges d'exploitation, sans subventionnement des pouvoirs publics.

³ Les dons et les legs versés à la fondation sont réputés destinés à l'Hospice général et entrent dans la fortune de cet établissement.

Art. 7 Surveillance

La fondation est soumise à la surveillance du Conseil d'Etat, soit pour lui le département de la solidarité et de l'emploi (ci-après : le département).

Art. 8 Garantie des emprunts

Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir, au nom de l'Etat, les emprunts de la fondation.

Titre II Organisation

Chapitre I Conseil de fondation

Art. 9 Composition

¹ La fondation est administrée par un conseil de fondation, qui est composé de la manière suivante :

- a) un président, nommé par le Conseil d'Etat;
- b) deux membres désignés par le Grand Conseil;
- c) deux autres membres désignés par le Conseil d'Etat.

² Les députés au Grand Conseil ne peuvent pas être membres du conseil de fondation.

Art. 10 Représentants du Conseil d'Etat

¹ Le Conseil d'Etat peut désigner des représentants des services de l'Etat pour siéger aux séances du conseil de fondation avec voix consultative.

² Ces représentants obtiennent l'ensemble des documents remis au conseil de fondation.

Art. 11 Qualifications des membres du conseil de fondation

¹ Le conseil de fondation comprend des membres ayant des compétences en matière de gestion d'un patrimoine immobilier et de constructions immobilières.

² Sa composition doit refléter différentes composantes de la vie économique et sociale du canton.

³ Les membres du conseil de fondation exercent leur mandat de manière indépendante.

Art. 12 Incompatibilités et conflits d'intérêts

¹ Les membres du conseil de fondation, quel que soit leur mode de nomination, ne doivent pas avoir de conflits d'intérêts dans l'exercice de leur mandat.

² En particulier, ils ne doivent être ni directement, ni indirectement fournisseurs de la fondation ou de l'Hospice général, ni chargés de travaux pour leur compte.

³ Si un conflit d'intérêts surgit ponctuellement, le membre concerné en informe immédiatement le président du conseil de fondation. Dans ce cas, il ne participe pas aux délibérations ni aux prises de décisions.

Art. 13 Responsabilité

Les membres du conseil de fondation sont personnellement responsables envers la fondation des dommages qu'ils causent en manquant, consciemment ou par négligence, aux devoirs de leur fonction.

Art. 14 Durée des fonctions

Les membres du conseil de fondation sont désignés pour une période de quatre ans, renouvelable deux fois. Toute vacance doit être repourvue. Les membres du conseil de fondation ne peuvent pas se faire remplacer.

Art. 15 Révocation

Quel que soit le mode de nomination, le Conseil d'Etat peut révoquer un membre du conseil de fondation :

- a) qui n'assiste pas à la moitié des séances du conseil de fondation au cours d'une année civile;
- b) pour justes motifs; est notamment considéré comme tel, le fait que le membre du conseil de fondation s'est rendu coupable d'un acte grave, n'a pas respecté le secret des délibérations, a violé l'article 12, a manqué à ses devoirs ou est devenu incapable de bien gérer.

Chapitre II Personnel**Art. 16 Statut du personnel**

¹ Les employés de la fondation lui sont liés par un rapport de travail de droit public.

² Le conseil de fondation établit le statut du personnel de la fondation et fixe les traitements.

³ Le Tribunal administratif est compétent pour connaître des recours contre les décisions concernant le statut et les rapports de travail du personnel de la fondation.

⁴ Le personnel de la fondation est affilié à la caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA).

Art. 17 Secret de fonction

¹ Le conseil de fondation, la direction et les membres du personnel de la fondation sont soumis au secret de fonction pour toutes les informations dont ils ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, dans la mesure où la loi sur l'information du public et l'accès aux documents, du 5 octobre 2001, ne leur permet pas de les communiquer à autrui.

² L'obligation de garder le secret subsiste après la cessation des rapports de travail.

³ Les membres du personnel qui sont cités à comparaître dans un procès civil, pénal ou administratif pour y être entendus comme témoins sur des informations parvenues à leur connaissance dans l'exercice de leurs fonctions doivent demander la levée de leur secret de fonction. Ils ne peuvent témoigner que dans le cadre de l'autorisation reçue.

⁴ L'autorité supérieure habilitée à lever le secret de fonction au sens de l'article 320, chiffre 2, du code pénal suisse, est :

- a) le conseil de fondation, soit pour lui son président, pour les membres de la direction et du personnel de la fondation;
- b) le Conseil d'Etat, soit pour lui le conseiller d'Etat chargé du département de la solidarité et de l'emploi, pour les membres du conseil de fondation.

⁵ La violation du secret de fonction est sanctionnée par l'article 320 du code pénal suisse.

⁶ L'article 11 du code de procédure pénale, du 29 septembre 1977, est réservé.

Chapitre III Statuts**Art. 18 Approbation des statuts**

¹ Les statuts de la fondation, dont le texte est annexé à la présente loi, sont approuvés.

² Toute modification de ces statuts est soumise à l'approbation du Grand Conseil.

Titre III Dispositions financières

Art. 19 Engagements

¹ Afin de garantir les engagements financiers de la fondation découlant de l'accomplissement de son but, le conseil de fondation est habilité à constituer des gages sur le patrimoine immobilier de l'Hospice général dont il assure la gestion.

² Toute constitution d'un nouveau gage est subordonnée à l'approbation du Conseil d'Etat.

Titre IV Compétences du Conseil d'Etat et du Grand Conseil

Art. 20 Conseil d'Etat

Sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat :

- a) les règlements édictés par le conseil de fondation;
- b) le budget d'exploitation et d'investissement;
- c) le bilan et le compte de pertes et profits;
- d) le rapport de gestion;
- e) le plan de versement du produit net de sa gestion à l'Hospice général;
- f) la désignation de l'organe de révision et son cahier des charges;
- g) les indemnités versées aux membres du conseil de fondation;
- h) la nomination du directeur de la fondation et la fixation de son traitement;
- i) toute constitution d'un nouveau gage sur un immeuble administré par la fondation;
- j) tout engagement financier hors budget de la fondation.

Art. 21 Grand Conseil

Le Conseil d'Etat présente chaque année au Grand Conseil un rapport sur l'activité de la fondation.

Titre V Dispositions finales et transitoires

Art. 22 Dispositions d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 23 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 24 Disposition transitoire

Le personnel du service immobilier de l'Hospice général est transféré de plein droit à la fondation, avec les droits et les conditions de travail acquis au moment du transfert.

Art. 25 Modification à une autre loi

La loi sur l'Hospice général, du 17 mars 2006 (J 4 07), est modifiée comme suit :

Art. 16, al. 2, lettre d (nouvelle teneur), lettre e (abrogée)

- d) il administre les biens de l'Hospice général, sous réserve des biens immobiliers dont la gestion est confiée à la fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général;

Statuts de la fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général

PA 604.01

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Constitution

Conformément à la loi instituant une fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général, du ... (*date d'adoption de la loi*), il est constitué une fondation de droit public, dotée de la personnalité juridique (ci-après : la fondation).

Art. 2 But

La fondation a pour but :

- a) d'administrer le patrimoine immobilier, tant financier qu'administratif, de l'Hospice général;
- b) d'assurer l'entretien et l'exploitation de ce patrimoine, d'en percevoir les loyers et d'en acquitter les charges;
- c) de conduire une politique de rénovation et de mise en valeur du patrimoine immobilier de l'Hospice général s'inscrivant dans le cadre de la politique du logement du Conseil d'Etat;
- d) de participer à des opérations concertées d'aménagement du territoire et de construction de logements incluant des parcelles propriétés de l'Hospice général;
- e) de planifier le renouvellement et le développement du patrimoine immobilier de l'Hospice général, de manière à assurer à celui-ci des ressources stables en vue de sa mission d'aide sociale;
- f) de verser à l'Hospice général le produit net intégral de sa gestion, conformément à un plan de versement pluriannuel;
- g) de pourvoir à la satisfaction des besoins en locaux d'exploitation de l'Hospice général;

Art. 3 Siège

La fondation a son siège dans le canton de Genève.

Art. 4 Ressources

Les ressources de la fondation sont constituées par la rémunération de son activité d'administration du patrimoine immobilier de l'Hospice général, laquelle est fixée de manière à lui permettre de couvrir ses charges d'exploitation, sans subventionnement des pouvoirs publics.

Chapitre II Organisation

Art. 5 Organes

Les organes de la fondation sont :

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

Art. 6 Conseil de fondation

¹ La fondation est administrée par un conseil de fondation de cinq membres, désignés conformément à la loi instituant une fondation de gestion du patrimoine immobilier de l'Hospice général.

² Le conseil de fondation a pour attributions :

- a) de veiller à la réalisation des buts de la fondation et d'en définir la stratégie;
- b) d'arrêter les règlements et les directives nécessaires à l'activité de la fondation;
- c) de nommer, en son sein, son vice-président;
- d) de nommer le directeur et les autres membres de la direction de la fondation, et d'en déterminer les attributions;
- e) de définir, par règlement, le pouvoir de signature et de représentation des membres du conseil de fondation et de la direction;
- f) de désigner l'organe de révision, d'établir des directives à son intention, de définir son cahier des charges et de se prononcer sur son rapport annuel;
- g) de veiller à l'élaboration d'une planification financière pluriannuelle, conformément aux directives du Conseil d'Etat, et d'adopter chaque année :
 - 1° le budget d'exploitation et d'investissement de la fondation;
 - 2° le bilan et le compte de pertes et profits;
 - 3° le rapport de gestion;
- h) d'adopter le plan de versement du produit net de sa gestion à l'Hospice général;
- i) d'établir le statut du personnel de la fondation et de fixer les traitements;

- j) de représenter la fondation à l'extérieur, de plaider et de transiger au besoin;
- k) de fixer les indemnités perçues par ses membres, sous réserve de leur approbation par le Conseil d'Etat;
- l) de se prononcer sur toutes les décisions et directives qui doivent être soumises à l'approbation du Conseil d'Etat.

³ Le conseil de fondation peut en tout temps faire appel à des experts ou constituer en son sein des commissions permanentes ou temporaires, dont il désigne le président et fixe les compétences.

Art. 7 Séances

¹ Le conseil de fondation se réunit sur convocation du président ou, à défaut, du vice-président, aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige, mais au moins quatre fois par année ou à la demande de deux de ses membres ou du Conseil d'Etat.

² Le conseil de fondation peut valablement délibérer si trois au moins de ses membres sont présents; à défaut, une nouvelle séance est convoquée. Le conseil de fondation peut alors délibérer valablement, quel que soit le nombre des membres présents.

³ Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, le président a voix prépondérante.

⁴ Les délibérations du conseil de fondation sont consignées dans des procès-verbaux, avec mention des membres présents.

Art. 8 Direction

¹ La fondation est dirigée par un directeur, nommé par le conseil de fondation.

² Sa nomination et son traitement sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

³ Le conseil de fondation choisit les autres membres de la direction, sur proposition du directeur.

⁴ La direction est l'organe dirigeant et exécutif au niveau opérationnel. Elle engage et représente la fondation à l'égard des tiers, dans les limites fixées par le conseil de fondation.

⁵ En règle générale, le directeur prend part à toutes les séances du conseil de fondation, avec voix consultative, et présente au conseil un rapport sur la marche des affaires de la fondation.

⁶ La direction prépare les dossiers destinés au conseil de fondation et met en œuvre ses décisions.

Art. 9 Organe de révision

¹ L'organe de révision est nommé par le conseil de fondation pour un exercice annuel. Son mandat peut être reconduit, mais au plus cinq fois.

² Il révisé les comptes de la fondation annuellement.

³ Il s'acquitte de son mandat de révision selon les directives et le cahier des charges édictés à son intention par le conseil de fondation.

⁴ Ses rapports sont communiqués au conseil de fondation et au Conseil d'Etat.

⁵ L'organe de révision assiste obligatoirement à la séance du conseil de fondation au cours de laquelle les comptes annuels sont présentés.

⁶ Les compétences de l'inspection cantonale des finances sont réservées.

Chapitre III Dispositions financières

Art. 10 Exercice comptable

L'exercice comptable coïncide avec l'année civile.

Art. 11 Budget et comptes

Le budget annuel d'exploitation et d'investissement, le bilan et le compte de pertes et profits, ainsi que le rapport annuel doivent être transmis par le conseil de fondation au Conseil d'Etat dans le délai et selon les directives fixés par celui-ci.

Chapitre IV Dispositions diverses

Art. 12 Inscription au registre du commerce

La fondation est inscrite au registre du commerce.

Art. 13 Dissolution et liquidation

¹ En cas de dissolution de la fondation par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat nomme un liquidateur.

² L'actif net de la fondation après liquidation est attribué à l'Hospice général.

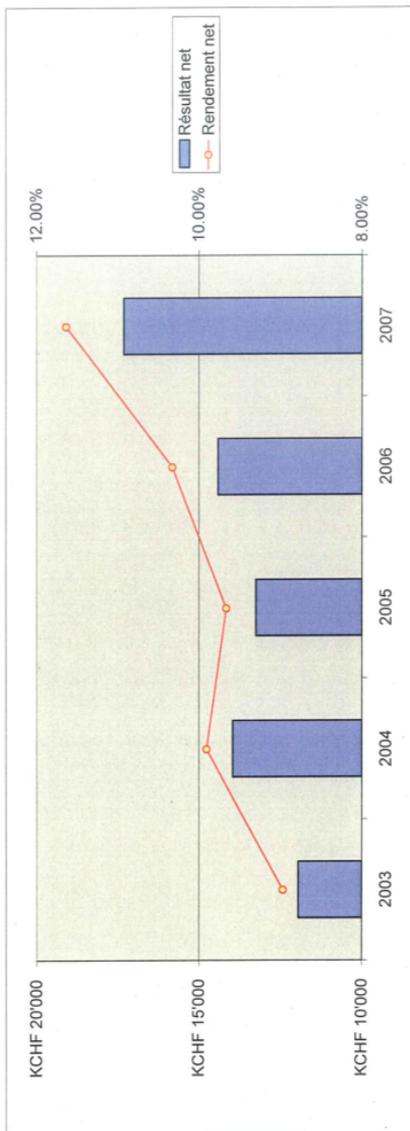


Hospice général
Institution genevoise d'action sociale

PARC IMMOBILIER

EVOLUTION DU RESULTAT ET DU RENDEMENT NET

	2003		2004		2005		2006		2007	
Valeur comptable nette (hors terrains)	CHF	203'490'639.86	CHF	204'546'416.36	CHF	202'451'778.01	CHF	200'874'740.90	CHF	203'558'012.04
Résultat net (hors terrains)	CHF	11'952'270.10	CHF	13'955'256.88	CHF	13'246'441.01	CHF	14'413'832.86	CHF	17'318'509.23
Rendement net avant intérêts et amortissements		8.97%		9.91%		9.66%		10.33%		11.64%



ANNEXE 2



Tableau de Bord Immeubles du parc de rapport Année 2007



Rhône 29



Fort-Barreau 29-31

	page
Edito	2
Chiffres clés	3
Présentation du parc de rapport	4
Etat locatif du parc de rapport	5 - 6
Analyse des charges immobilières	7 - 8
Taux de charges	9
Rendements brut et net	10
Suivi des mutations et taux de rotation	11
Suivi des arriérés de loyers par régie et selon la catégorie de l'immeuble	12
Suivi des régies	13
Contrôle budgétaire du parc de rapport	14

Parc des immeubles de rapport EDITO

J'ai l'avantage de vous présenter le tableau de bord relatif aux immeubles de rapport de notre institution, basé sur les chiffres au 31 décembre 2007.

Tout d'abord, il y a lieu de souligner que le parc immobilier de rapport de l'Hospice général s'est enrichi de l'immeuble 29-31 rue du Fort-Barreau comportant 45 appartements, fruit de la dissolution du Fonds Stoeckli.

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons mandaté une société spécialisée, Acanthe SA, afin d'expertiser nos immeubles et, partant, déterminer leur valeur de marché. C'est ainsi que notre parc immobilier est désormais estimé à 484 Mios, comparativement à une valeur brute comptable de 236 Mios à fin 2006. Il est intéressant d'attirer l'attention du lecteur sur le fait que notre patrimoine est principalement constitué d'immeubles de standing (voir p. 4).

L'essentiel de ce parc immobilier est situé en Ville de Genève (93 %), alors que le 7 % est situé en zone suburbaine. Selon l'état locatif, notre parc est constitué pour 63 % de logements, 33 % de commerces et bureaux, le solde de 4 % représentant des parkings et dépôts.

Le parc se caractérise également par un faible taux d'endettement. Il ne bénéficie donc pas du levier d'endettement pour afficher un rendement net supérieur.

Sur le plan financier, la nouvelle politique immobilière adoptée par le CA en 2006 et mise immédiatement en place par le Service immobilier a, dès la première année d'application, donné des résultats positifs. Un premier coup d'œil aux chiffres clés (page 3) montre une progression du résultat net de 20.2 % par rapport à l'exercice précédent.

La progression des loyers résulte d'une démarche proactive dans leur négociation, en particulier pour les surfaces commerciales et administratives, ainsi que dans l'application, lors de mutations de locataires, de loyers plus en conformité avec les prix moyens du marché.

La diminution des charges est la conséquence directe d'une réduction des rénovations, tant pour les immeubles que pour les appartements. S'agissant des premiers, aucune rénovation importante n'a été entreprise en 2007 ; en revanche, une planification des travaux à 10 ans anticipe d'importants chantiers pour les années à venir. Pour ce qui est des appartements, on privilégie désormais des travaux d'entretien et de réparation plutôt que des rénovations complètes. A cet égard, il me semble important de souligner que cela ne signifie pas qu'on laisse les appartements à l'abandon mais qu'on recherche une juste adéquation entre le standing de l'objet, le montant des travaux et le loyer (voir p. 8).

Les arriérés de loyer s'élevaient à fin décembre à 2.2 % de l'état locatif. Il est toutefois utile de souligner qu'à peine 1/3 de ce montant est à considérer comme irrécouvrable et a de ce fait été provisionné. A cet égard, il est intéressant de signaler qu'en 2007 les pertes effectives de loyer se sont montées à kCHF 68, ce qui ne représente que 0.2 % de l'état locatif (voir p. 12).

Au cours de l'année 2007, nous avons enregistré 75 mutations, ce qui constitue 5.6 % de l'ensemble de nos logements. La pénurie est évidemment un frein au changement de locataires, ce qui limite la mise en oeuvre de notre volonté d'adapter les anciens loyers aux prix moyens du marché actuel.

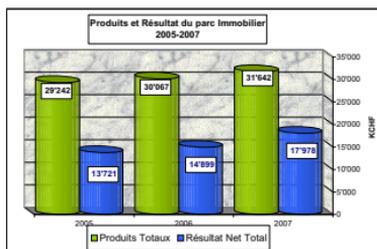
Jean-Louis Bottani

TABLEAU DE BORD SIMOB
ANNÉE 2007

PARC DE RAPPORT
CHIFFRES CLES



REALISE		ANALYSE 2006/2007	
2006	2007	Evolutions	
En kCHF	En kCHF	En kCHF	En %
Produits (Revenus hors rentes superficielle)	29'281	30'916	1'635 5.6%
Charges (exploitation, comptables et fin.)	14'867	13'597	-1'270 -8.5%
Résultat Net Immeubles	14'414	17'319	2'905 20.2%
Résultat total (+ terrains, droits superf.)	14'899	17'978	3'079 20.7%
Taux de charges	29.2%	24.1%	-5.2%
Rendement net	4.44%	5.18%	0.7%
Nombre de mutations logements	106	75	-31
Taux de rotation (mutations/ logements)	8.2%	5.6%	-2.6%
Parc de rapport (hors terrains)			
Valeur de marché	nd	483'570	nd nd
Valeur comptable brute	230'232	235'858	5'626 2.4%
Valeur d'assurance	425'483	438'556	13'074 3.1%



Résultat 2007 :

L'amélioration du résultat du parc immobilier de rapport trouve sa source dans 2 actions combinées :

* **l'augmentation des revenus de loyers** (+1.7 mios/2006) : l'amélioration du taux de rotation sur les immeubles de standing nous a permis de réévaluer certains loyers, ce en accord avec la politique volontariste votée par le Conseil d'administration ;

* **la diminution des charges d'entretien et de rénovation** (-1.4 mios/2006) : mise en oeuvre d'une politique plus restrictive et plus ciblée quant aux travaux de rénovation des appartements.

Rendement net : c'est le rapport entre le résultat net avant amortissements et les fonds propres (valeur de marché ou prix de revient HLM diminué de l'endettement).

Valeur de marché : en prévision de l'entrée en vigueur des normes Ipsas-DicoGE, (2010 pour le volet immobilier), l'HG a fait procéder à la réévaluation de son parc immobilier. Les valeurs de marché sont les justes valeurs calculées selon la méthode DCF (discounted cash flow).

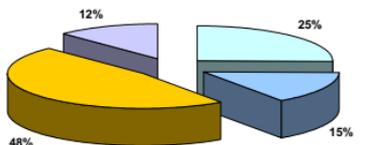
2007		Loyers moyens	
en nombre	en m2	par pièces	par m2
Nombre d'immeubles	73		
Nombre de logements	1'344	3'972	209
Nombre de commerces et bureaux	209	nd	294
Nombre de dépôts	92		
Nombre de parkings	561		
Nombre autres (antennes, enseignes, etc)	18		

Evolution		Evolution - Loyers moyens			
en nombre	en m2	par pièces	en %	par m2	en %
1					
45	1728	56	1.4%	6	2.8%
2	373	nd	nd	5	1.6%
7	200				
0					
0					

Commentaires :

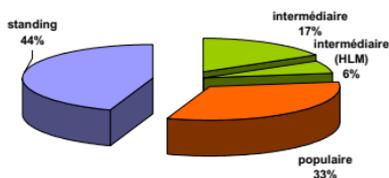
L'évolution des loyers au m2 (+2.8 %) entre 2006 et 2007 intègre le nouvel immeuble de Fort Barreau (don du Fonds Stöeckli). Hors cet immeuble particulier l'augmentation serait de 3.2 %.

Ancienneté du parc selon les années de construction et en fonction de l'état locatif fiscal



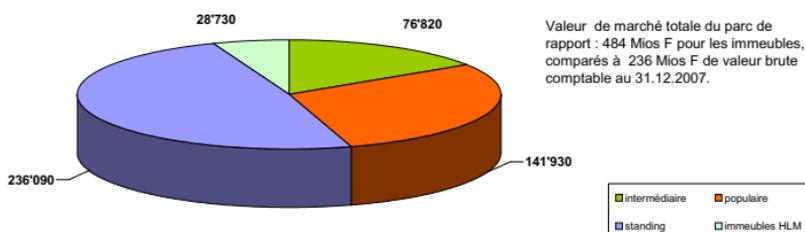
□ Avant 1900 □ de 1901 à 1950 □ de 1951 à 1980 □ Après 1981

Parc de rapport par catégorie d'immeuble en fonction de l'état locatif fiscal

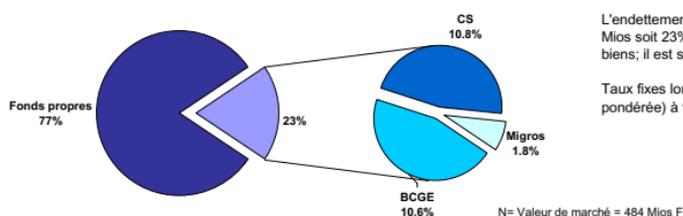


N= Etat locatif fiscal = 29'968
KCHF

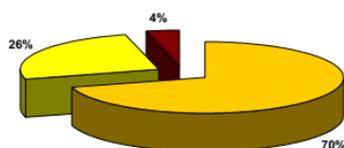
Valeur de marché des immeubles du parc de rapport - situation 31.12.2007



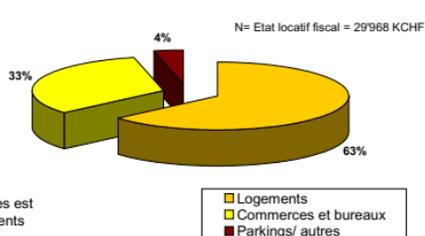
Endettement rapporté à la valeur de marché totale



Affectation du parc selon les m2

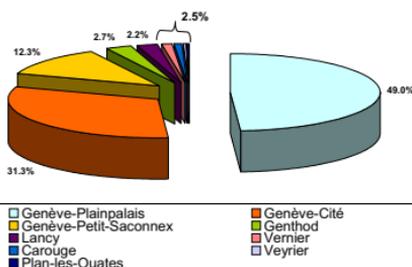


Affectation du parc selon l'état locatif fiscal



le prix au m2 des commerces est supérieur à celui des logements

Situation géographique en fonction de l'état locatif fiscal



TABEAU DE BORD SIMOB PARC DE RAPPORT
ANNEE 2007 **PROGRESSION ETAT LOCATIF (1)** 

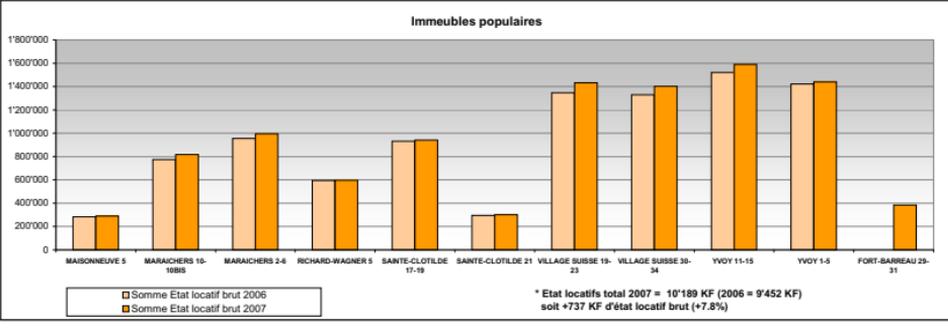
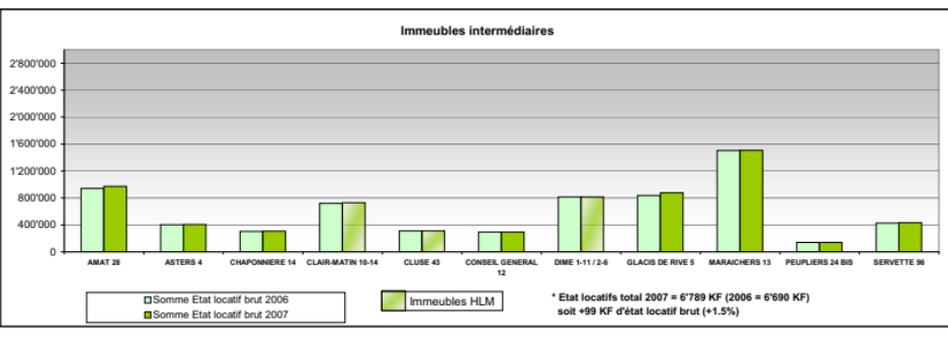
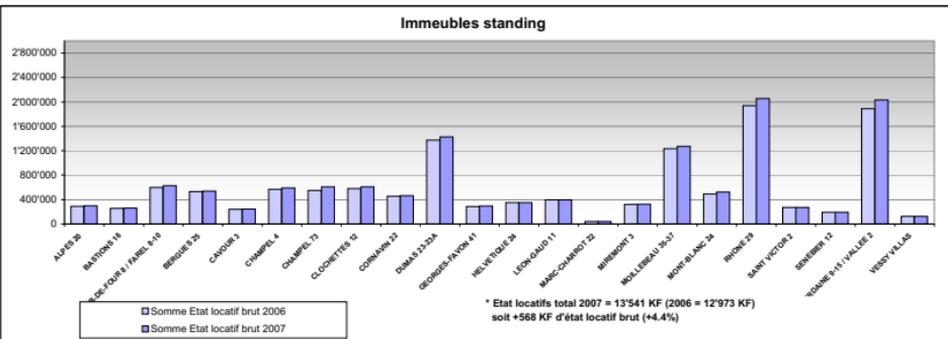
	2006	2007
	En Kchf	En Kchf
Etat locatif total	29'114	30'518
<i>Ecart N-1</i>		4.8%
Loyers encaissables	29'018	29'968
Loyers encaissés	28'582	29'660
<i>% par rapport aux loyers encaissables</i>	98.5%	99.0%
<i>Ecart N-1</i>		3.3%

La progression de l'état locatif à fin décembre est de 1.4 mio, soit +4.8%, dont +1.3% dû à l'intégration de l'immeuble Fort-Barreau.

L'augmentation des loyers encaissables sur l'année (état locatif fiscal) est de +950 KF, soit +3.3%. Pour les loyers encaissés (regroupant les loyers perçus pour des périodes antérieures, pour l'exercice en cours ainsi que reçus d'avance), la progression est de +3.8%.

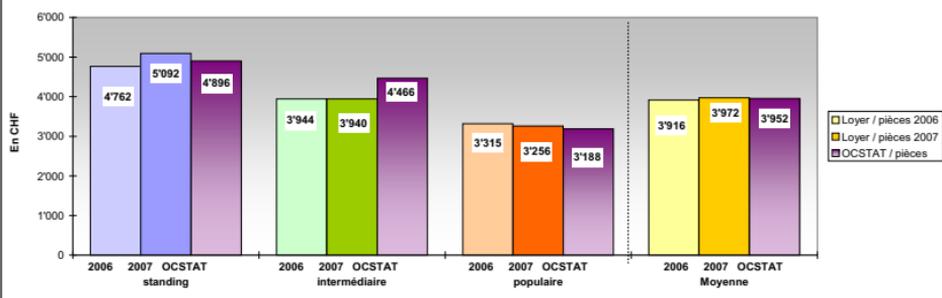
Nota : Les loyers internes et les subventions sont compris dans l'état locatif.

Evolution des états locatifs totaux

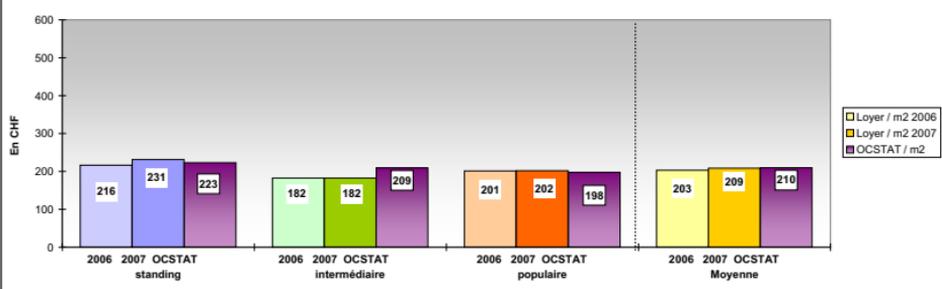


Evolution des loyers encaissables

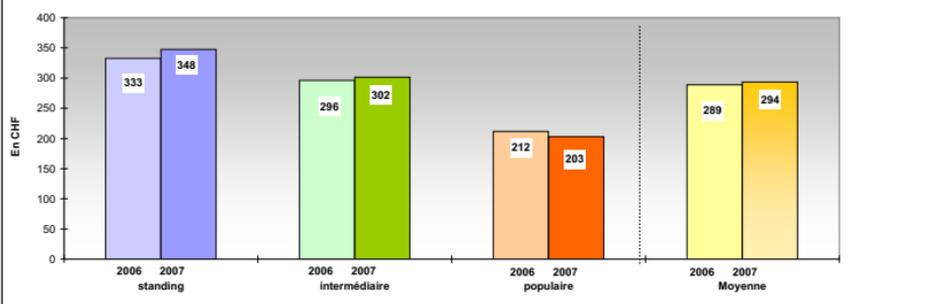
Loyers moyens des appartements - par pièces



Loyers moyens des appartements - par m2

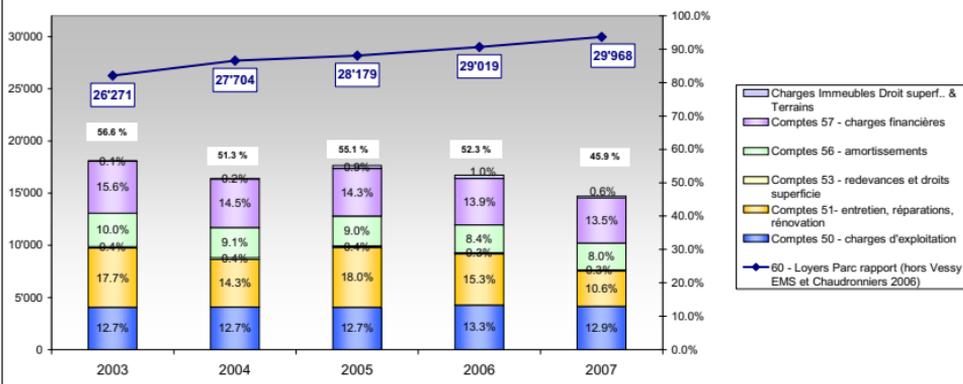


Loyers moyens des commerces et bureaux - par m2



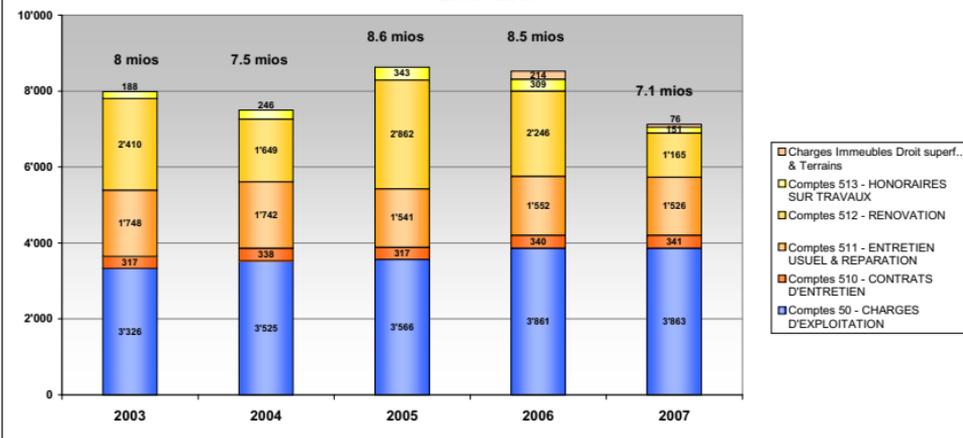
OCSTAT : il s'agit de la statistique des loyers constatés sur le marché, comparés en fonction de la localisation des immeubles.
 Les loyers internes (correspondant à la comptabilisation de loyers pour les locaux du parc de rapport utilisés par l'HG pour ses propres besoins) sont pris en compte à leur valeur sur le marché.
 Les loyers moyens 2006 et 2007 sont basés sur les loyers encaissables et non plus sur les loyers encaissés (cf TB SIMOB 2006).
 La plus grande marge de progression s'observe dans les immeubles de standing.

Charges immobilières totales en fonction du revenu locatif

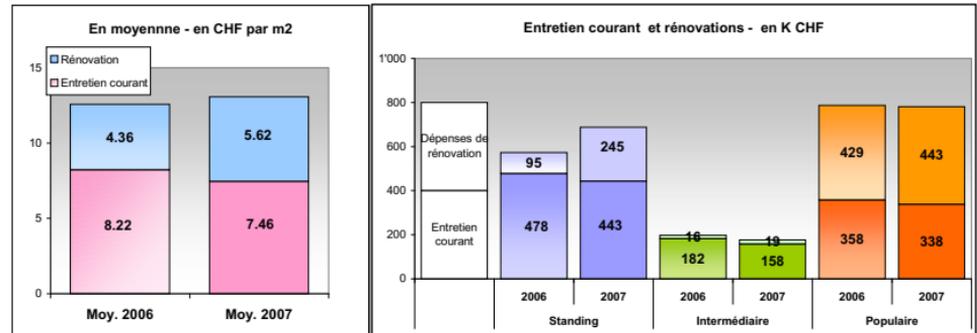


L'amélioration du résultat s'explique par une augmentation de l'état locatif conforme à la nouvelle politique du conseil d'administration, ainsi que par une recherche d'économies au niveau des charges d'entretien et de rénovation. Les charges d'exploitation restent stables.

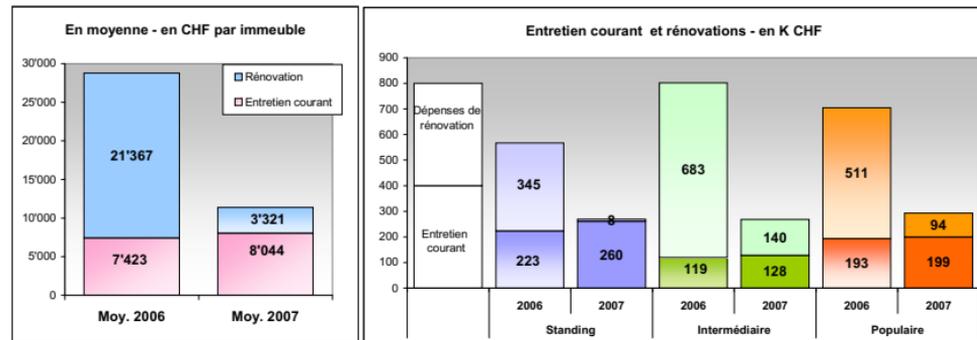
Détail des charges d'exploitation (comptes 50) et d'entretien (comptes 51) 2003 - 2007



Conformément à cette nouvelle politique favorisant l'entretien régulier plutôt que la rénovation systématique, on constate une très faible diminution des charges d'entretien en comparaison d'une forte baisse des charges de rénovation.

Entretien courant et rénovation des appartements et commerces


La mise en application de la politique restrictive au niveau des travaux est fortement dépendante des mutations et de l'état des locaux au moment de la libération. En 2007, on a pu observer un grand nombre de mutations dans des immeubles de standing concernant des appartements de grandes surfaces et nécessitant d'importants travaux en vue de leur relocation. Ces investissements ont toutefois permis une répercussion conséquente sur les loyers.

Entretien courant et rénovation des immeubles


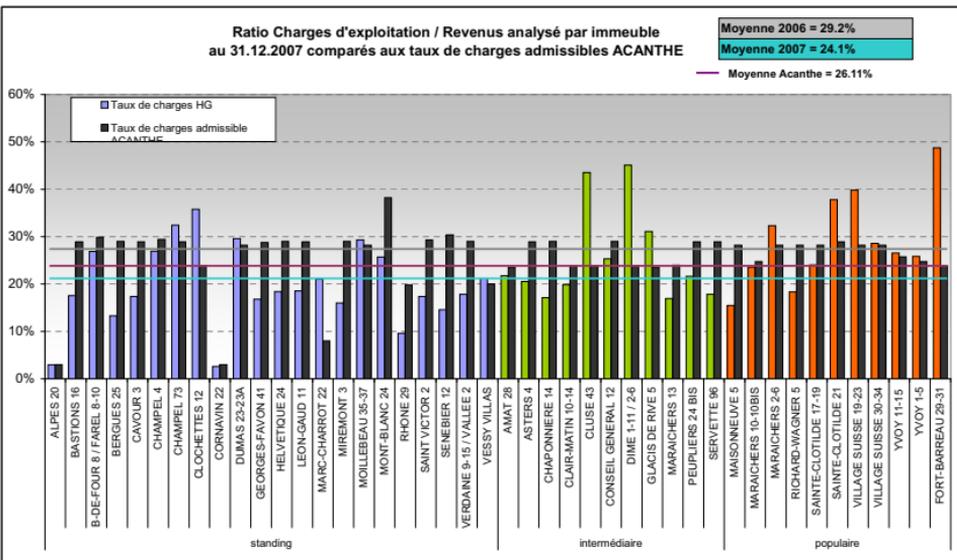
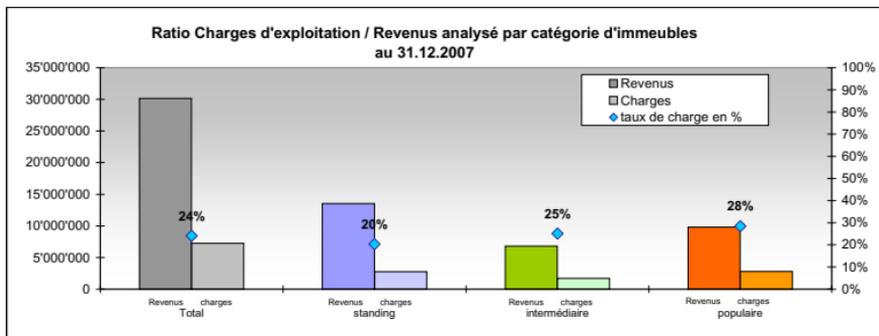
L'année 2007 est marquée par la faible mise en oeuvre de travaux de rénovation. De plus, certains travaux apportant une plus-value à l'immeuble ont été activés et n'apparaissent donc pas au niveau des comptes de charges.

Une planification à dix ans portant sur l'ensemble du parc envisage des investissements importants à prévoir à court terme. En contre-partie, pendant cette année, un effort a été fourni au niveau de l'entretien des parties communes des immeubles.

TABEAU DE BORD SIMOB **PARC DE RAPPORT**
TAUX DE CHARGES



	2006	2007	Evolution 2006-2007	
	En kCHF	En kCHF	En kCHF	En %
Revenus (hors produits extra-ordinaires)	29'178	30'140	961	3.3%
Charges (hors amortissements et charges financières)	8'528	7'255	-1'273	-14.9%
Résultat Net Immeubles	20'650	22'885	2'235	10.8%
Ratio Charges / Revenus	29.2%	24.1%		-5.2%



On constate un fort taux de charges sur les immeubles de Fort-Barreau en raison de leur faible état locatif voulu par la donatrice, ainsi que dans les immeubles HLM. Les immeubles particuliers, tels que notamment les deux hôtels génèrent par leur nature (entretien à charge de l'exploitant) une baisse logique du taux de charges. Le ratio global est légèrement inférieur au taux de charges moyen d'immeubles comparables déterminé par Acanthe et s'inscrit donc dans la moyenne inférieure des valeurs du marché.

TABLEAU DE BORD SIMOB ANNEE 2007	PARC DE RAPPORT RENDEMENT	 Hospice général <small>Service de gestion des biens immobiliers</small>
-------------------------------------	-------------------------------------	--

Revenus locatifs

Résultat Net (avant amortissements)

Valeurs de marché (ou Prix revient HLM)

Fonds propres

Rendement brut

Rendement net

2006

En Kchf

29'281

16'719

488'800

376'938

5.99%

4.44%

2007

En Kchf

30'916

19'649

491'350

379'173

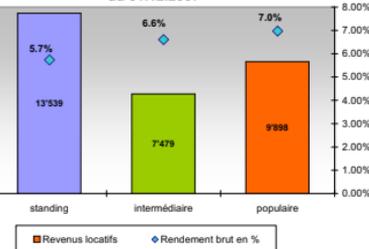
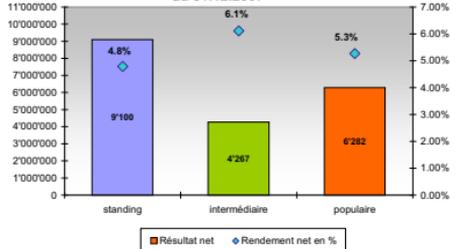
6.29%

5.18%

Le rendement brut exprime le rapport entre les revenus locatifs et la valeur de marché des immeubles (pour les immeubles HLM celle-ci est remplacée par le prix de revient HLM).

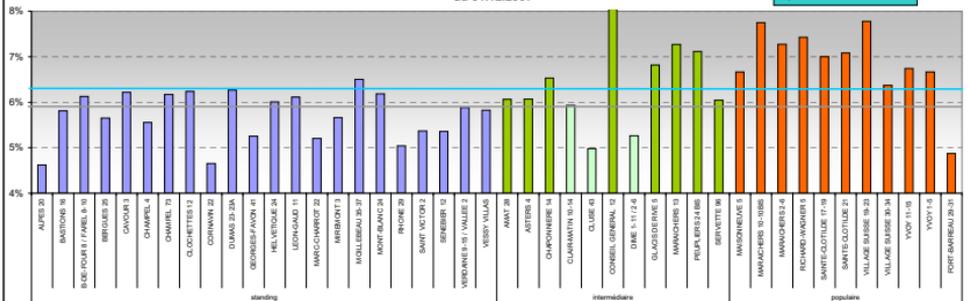
Le rendement net exprime le rapport entre le résultat net avant amortissements et les fonds propres (valeurs de marché ou prix de revient HLM moins l'endettement)

Les valeurs présentées en 2006 ont été recalculées en fonction de la nouvelle valeur de marché.

Rendement brut par catégorie d'immeubles
au 31.12.2007Rendement net par catégorie d'immeubles
au 31.12.2007Rendement brut par immeuble
au 31.12.2007

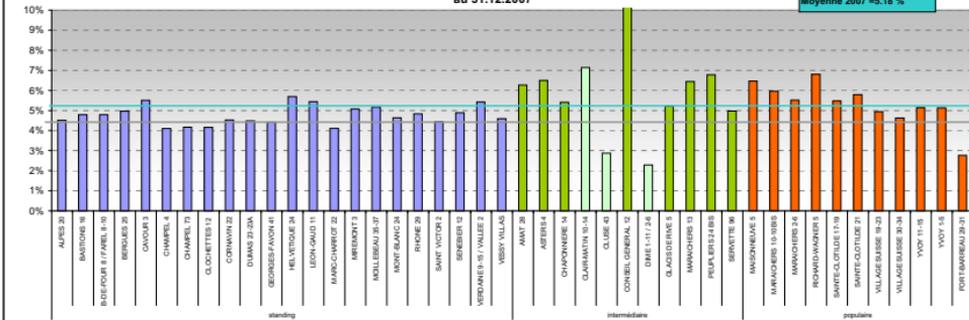
Moyenne 2006 = 5.99%

Moyenne 2007 = 6.39%

Rendement net par immeuble
au 31.12.2007

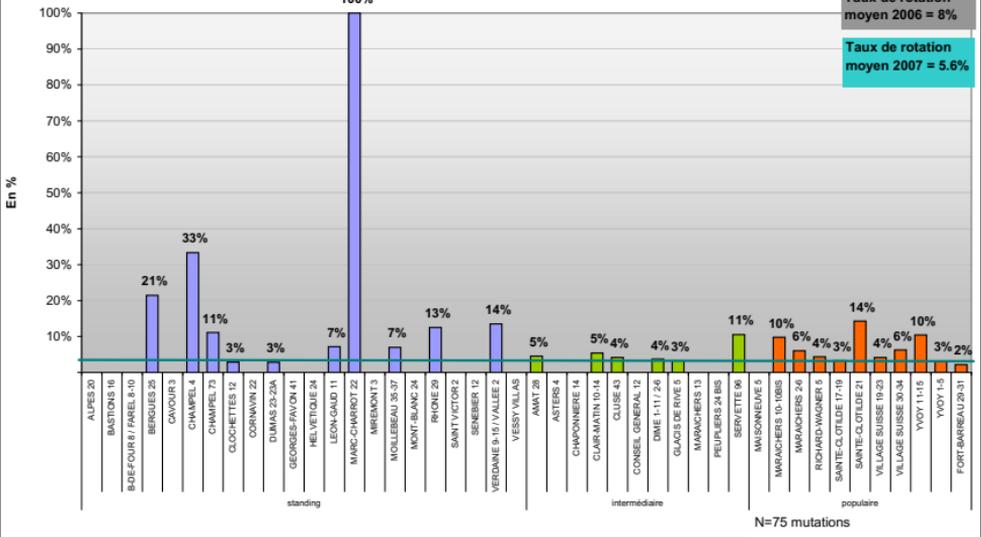
Moyenne 2006 = 4.44%

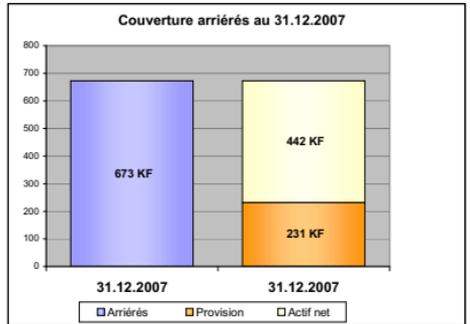
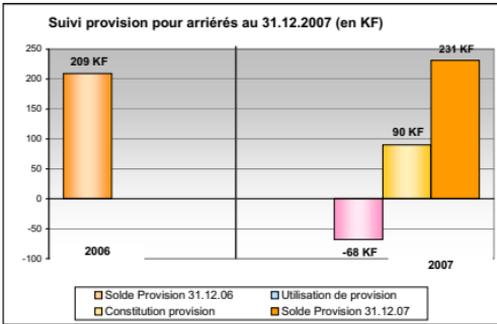
Moyenne 2007 = 5.18%



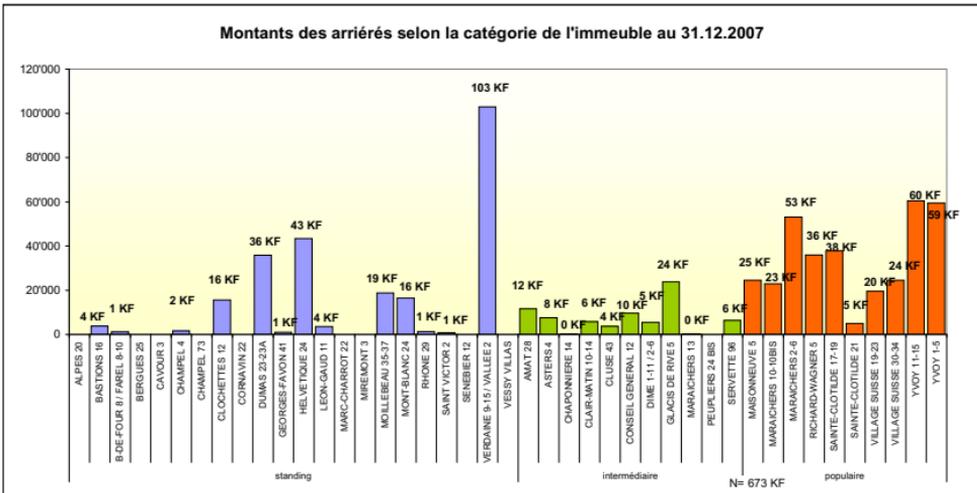
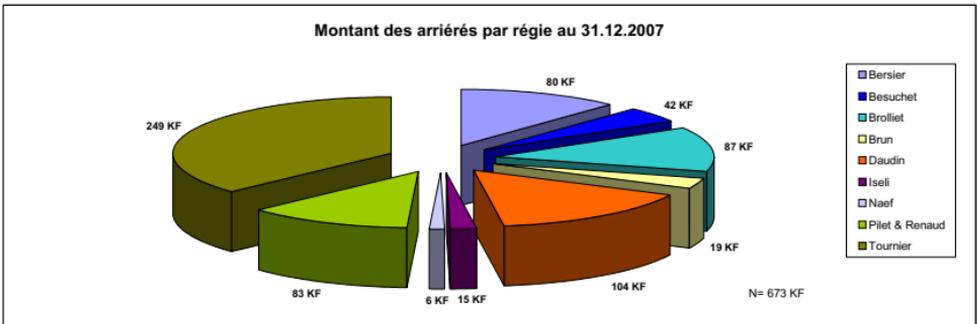
Le taux de capitalisation brut moyen observé en 2006 à Genève par Acanthe est de 6.38%. Afin d'éviter les biais liés à leur exploitation particulière, le rendement net des trois immeubles HLM est calculé par rapport à leur prix de revient OCL et non à leur valeur de marché. Le rendement net de Conseil-Général est affecté par une importante dissolution de provision. À titre indicatif, la rentabilité nette des placements immobiliers de la CEH en 2006 s'est élevée à 5.5% pour une valeur au bilan de 688 mio et un résultat net de 36.5 mio. En 2006, le rendement immobilier net global de la CIA s'est quant à lui élevé à 5.41% pour une valeur au bilan de 1'856 mio et un résultat net de 99.35 mio. Enfin, les Rentés Genevoises ont enregistré un bénéfice net immobilier de 13.2 mio pour une valeur au bilan de 355 mio.

Taux de rotation des logements par immeuble et selon la catégorie





Les arriérés de loyers représentent 673 KF soit 2.2 % des loyers encaissables à fin décembre.
 Le montant de perte effective comptabilisée à fin décembre s'élève à 68 KF couverts par la provision.
 Le montant net de provision à fin décembre s'élève à 231 KF soit une augmentation de 10 % par rapport à fin 2006. Elle couvre 34% du montant total des arriérés. Ces provisions sont constituées sur la base des estimations des régies en fonction de leur connaissance des dossiers.



De manière générale, ces arriérés se composent d'un faible nombre de cas avec montants importants dans les immeubles de standing et d'un nombre important de cas avec faibles montants dans les immeubles populaires. Ce montant de 673 KF représente 2.3 % des loyers encaissables.

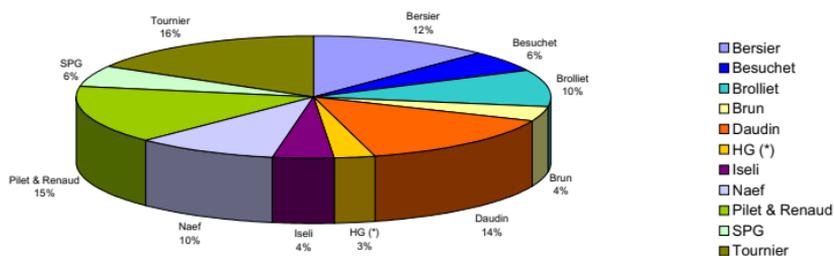
REPARTITION DU PARC DE RAPPORT PAR REGIE								
	Nbe d' immeubles	Nbe de logements	Nbre d'objets	Nbre de m2 appt	Nbre de m2 commerces	Nbre de m2 dépôts	Surface totale en m2	Montant de l'état locatif au 31.12.07
Bersier	6	198	324	12'480	2'639	532	15'651	3'724 KF
Besuchet	2	85	221	7'545	1'048	90	8'683	1'692 KF
Brolliet	5	162	308	7'925	2'584	404	10'913	3'002 KF
Brun	3	59	86	5'300	130	12	5'442	1'143 KF
Daudin	3	288	337	17'609	4'409	467	22'484	4'424 KF
HG (*)	3	1	6	216	5'230	0	5'446	885 KF
Iseli	4	89	119	5'788	956	571	7'314	1'257 KF
Naef	3	38	83	3'909	3'452	352	7'713	2'943 KF
Pilet & Ren	8	193	370	15'230	2'646	237	18'113	4'684 KF
SPG	2	6	27	773	5'110	2'094	7'977	1'699 KF
Tournier	5	225	343	15'475	5'406	307	21'188	5'066 KF
TOTAL	44	1'344	2'224	92'252	33'610	5'064	130'926	30'518 KF

Commentaire :

La répartition du parc entre les régies est inchangée par rapport à la situation de 2006, hors l'attribution du mandat de gestion d'une villa à la régie Bersier.

(*) HG : gestion directe par le Service immobilier (sans mandataire) d'immeubles comprenant notamment 2 hôtels, 1 villa et 1 crèche

Répartition du parc par régie selon l'état locatif



Répartition du parc par régie selon le nombre d'objets

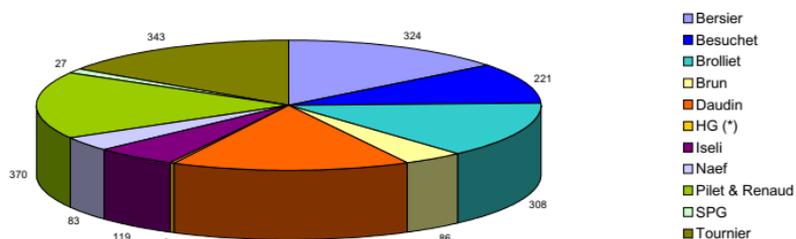


TABLEAU DE BORD SIMOB ANNÉE 2007	PARC DE RAPPORT CONTROLE BUDGETAIRE	 Hospice général 17000 Saint-Pierre-les-Bois
	CONTOLE BUDGETAIRE A FIN DECEMBRE 2007 DES RUBRIQUES PARC DE RAPPORT ET TERRAINS	

en ICHF		Budget 2007		Ecart / Budget 2007		Commentaires
No	Rubrique	Réalisé à fin dec-07	Total	en ICHF	en %	
9	CHARGES / IMMEUBLES DE RAPPORT	13761	14'840	-1'079	-7.3%	
	Dont charges immeubles en droit de superficie et terrains	52	286	-234	-81.7%	
00	CHARGES D'EXPLOITATION	3780	3710	-20	-0.5%	Charges fixes
000	CONCIERGEIE	984	1'040	-46	-4.4%	
001	EAU & ELECTRICITE	770	900	-125	-13.9%	variable en fonction des relevés SIG / possible surévaluation du budget
002	FRAIS D'EXPLOITATION	377	360	+17	4.7%	augmentation du coût des prestations libéréau
003	ASSURANCES	323	340	-17	-5.1%	
004	FRAIS DE CONTENTIEUX	227	200	+27	13.0%	opération des dossiers contentieux / pas d'historique des pertes sur débiteurs pour élaboration du budget
005	HONORAIRES	1'104	1'040	+60	5.6%	en rapport avec les loyers / honoraires ponctuels de mise en valeur
009	AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION	50	25	+65	259.7%	locaux vacants non loués non budgétés
01	ENTRETIEN, REPARATION, RENOVATION	3231	4270	-1'039	-24.3%	Report de travaux / économies sur les coûts
010	CONTRATS D'ENTRETIEN	341	340	+1	0.2%	
011	ENTRETIEN USUEL & REPARATION	1'520	1'910	-284	-15.7%	faiblesse de la politique de recherches d'économies
012	RENOVATION	1'160	1'500	-335	-22.4%	Restriction des renouvelles mais mutations dans immeubles de standing, report rénovation Bergues
013	HONORAIRES SUR TRAVAUX	200	620	-420	-87.7%	report d'études de mise en valeur
03	DROITS DE SUPERFICIE & REDEVANCES	100	100	+0	0.0%	
06	AMORTISSEMENTS & RESERVES	2'489	2'520	-21	-0.8%	
060	AMORTISSEMENTS	2'410	2'420	-2	-0.1%	
062	FONDS DE RESERVE	80	100	-20	-19.7%	
07	CHARGES FINANCIERES	4'042	4'040	+2	0.0%	
070	CHARGES FINANCIERES	4'040	4'040	+2	0.0%	
9	PRODUITS / IMMEUBLES DE RAPPORT	31740	29'870	+1'870	6.3%	
	Dont produits immeubles en droit de superficie et terrains	397	785	-388	-49.4%	
00	LOYERS	30'791	29'735	+1'056	3.6%	Augmentation de l'état locatif selon nouvelle politique du CA
000	LOYERS	29'010	27'970	+1'040	3.7%	augmentation des loyers lors des mutations (passent dans les immeubles de standing)
001	DROITS DE SUPERFICIE	824	785	+39	4.9%	tauxement rétroactif du nouveau droit de superficie Yvev 1
009	LOYERS INTERNES	950	980	-22	-2.2%	aménagement du Simob au 4e trimestre (contre-partie dans les loyers externalisés)
01	SUBVENTIONS	107	85	+22	25.7%	subventions sur travaux non budgétés
02	RECETTES DIVERSES	65	50	+15	30.4%	
020	RECETTES BUANDERIE	60	50	+10	20.0%	
021	RECETTES DIVERSES	15	0	+15	n.d.	
06	REPRISES - AMORT. & PROVISIONS	678	0	+678	n.d.	
060	AMORTISSEMENTS	0	0	+0	n.d.	
061	PROVISIONS	678	0	+678	n.d.	reprises sur provision de travaux actifs / reprises sur débiteurs douteux non budgétés
07	PRODUITS FINANCIERS	0	0	+0	n.d.	
08	PRODUITS EXTRAORDINAIRES	98	0	+98	n.d.	embarquement exercices antérieurs non budgétés
RESULTAT IMMEUBLES DE RAPPORT		17'978	15'030	+2'948	19.6%	

Nota : L'immeuble de Fort-Barreau est intégré dans le Parc de rapport depuis fin juillet (dépenses et budget sur 5 mois)

COUTS DU SERVICE IMMOBILIER (600'000 Service Immobilier) DU PARC DE RAPPORT, PARC D'EXPLOITATION ET MANDATS HG						
3	CHARGES SIMOB	1'168	1291	-183	-14.2%	
30	CHARGES DE PERSONNEL	1'012	1271	-260	-20.7%	
	Nb opt	7,6	9,6	-2,0		
31	CHARGES D'EXPLOITATION	80	11	74	700.2%	honoraires spécifiques ponctuels
36	AMORTISSEMENTS	4	4	0	-1.4%	
39	CHARGES EXERCICES ANTERIEURS	7	7	0	n.d.	
4	PRODUITS SIMOB	489	420	+69	16.1%	
42	REMBOURSEMENTS DE TIERS	0	0	+0	n.d.	
44	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	489	420	+67	16.0%	
RESULTAT SERVICE IMMOBILIER		-620	-871	-251	-28.8%	

Date de dépôt : 29 avril 2008

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Patricia Läser

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi du Conseil d'Etat visant à améliorer la rentabilité et l'efficacité de la gestion du parc immobilier de l'Hospice général mérite une attention soutenue à plusieurs titres. D'une part, parce qu'il s'agit là d'un des plus grands parcs immobiliers du canton. D'autre part, parce que sa gestion entraîne un impact indirect certain sur les finances publiques, puisqu'une gestion rigoureuse et professionnelle de ce parc immobilier est susceptible d'améliorer la capacité de l'Hospice général à financer ses prestations, capacité qui n'est aujourd'hui guère que de 5%, le reste des 380 millions de budget étant à la charge de l'Etat.

Force est de constater que la commission ne s'est donné ni le temps ni les moyens d'étudier sérieusement ce projet de loi. Au contraire, la décision de procéder au vote sur l'entrée en matière a été prise de manière précipitée, et s'avère aussi opportuniste qu'elle est peu opportune. Cette décision a en effet été prise en fin de séance et en quelques secondes à peine, en l'absence de deux commissaires dont la présidente de la commission ainsi que du conseiller d'Etat en charge du dossier qui avaient averti qu'ils devaient tous s'absenter, et sans que les commissaires se soient donné le temps de répondre à des questions pourtant jugées fondamentales par ceux-là mêmes qui ont finalement rejeté l'entrée en matière.

En effet, plusieurs questions évoquées lors de la première séance n'ont pas obtenu de réponse. Par ailleurs, cette décision ne règle pas l'interrogation sur les règles de gouvernance que la commission n'a même pas pris la peine d'examiner. Est-il vraiment encore opportun de confier la gestion de l'important portefeuille immobilier de l'hospice à des administrateurs choisis en fonction de leurs compétences sociales ? Ou, inversement, est-il alors imaginable de confier la gestion des problématiques sociales à des administrateurs choisis en raison de leur spécialisation immobilière ?

De même, les commissaires avaient prévu plusieurs auditions importantes, notamment celle de l'ancien président du conseil d'administration de l'Hospice général, M. Claude Torracinta, de l'avocat mandaté par le Conseil d'Etat pour la rédaction du projet de loi, Me Bernard Ziegler, et du membre du conseil d'administration de l'Hospice général en charge de l'immobilier, M. François Moser, ainsi qu'un représentant de la Société genevoise des régisseurs.

Pour toutes ces raisons, le refus d'entrée en matière de la commission dénote, dans le meilleur des cas, une certaine légèreté. Etant donné l'importance du patrimoine immobilier de l'Hospice général et celle du budget de l'Hospice général (380 millions de francs par an), étant donné également les efforts consentis au cours de cette législature pour améliorer la gouvernance des entités autonomes, il apparaît évident que le sujet mérite une réflexion plus approfondie.

C'est pourquoi je vous propose de renvoyer cet objet en commission afin qu'elle puisse se prononcer après avoir procédé aux auditions prévues et dans la sérénité et le respect qu'impose notre travail de parlementaires.

Date de dépôt : 10 juin 2008

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Anne Emery-Torracinta

Mesdames et
Messieurs les députés,

Voilà une situation pour le moins paradoxale, puisque c'est une majorité de circonstance qui a refusé l'entrée en matière d'un projet de loi pourtant acceptée par les commissaires de quatre partis représentant une majorité des parlementaires !

Un débat escamoté par une manœuvre ni honorable, ni glorieuse

Profiter du départ annoncé de deux commissaires et de celle du conseiller d'Etat en charge du dossier pour balayer le projet sans discussion (alors que d'autres auditions avaient même été envisagées) dénote un manque de respect certain des règles du jeu démocratique. Et les auteurs de cette manœuvre (parti libéral, PDC et UDC) pourraient bien se retrouver au bout du compte dans le rôle de l'arroseur arrosé...

Le plus regrettable dans cette affaire, c'est que la commission n'a pas eu de discussion de fond sur ce projet de loi. L'audition des représentants du conseil d'administration de l'Hospice général a été très intéressante. Mais, à la lumière des propos tenus et des documents distribués, il aurait été nécessaire d'avoir la réaction du conseiller d'Etat, puis une discussion de fond soulevant certaines questions. Notamment :

- A qui doit servir le parc immobilier de l'Hospice général ?
- Quelle politique du logement l'Hospice général (respectivement la Fondation immobilière) doit-il (elle) mener ?
- Une fondation immobilière, pourquoi faire ?

Ce sont ces questions qui formeront l'essentiel de ce rapport.

A qui doit servir le parc immobilier de l'Hospice général ?

L'Hospice général a pour habitude de rappeler que ses immeubles n'ont pas pour mission de loger les bénéficiaires de l'institution. En réalité, les revenus de ce parc immobilier, issu de dons et de legs, permettent de couvrir une petite partie des dépenses de l'assistance publique, et donc de diminuer d'autant la subvention cantonale.

Ainsi, pour prendre un exemple, les bénéficiaires de l'aide sociale sont responsables de se trouver eux-mêmes un logement, le loyer de ce dernier étant, selon le règlement de la LASI⁸, payé à concurrence d'un montant maximum de 1100 à 1300 francs (selon le nombre de personnes composant le foyer).

Toutefois, la situation du logement étant particulièrement tendue à Genève, il arrive que des bénéficiaires de l'Hospice général ne trouvent pas d'appartement. Dans ce cas, après avoir examiné toutes les alternatives et s'être assuré que le bénéficiaire a entrepris toutes les démarches lui permettant de trouver un logement social, il peut arriver qu'il soit logé de manière temporaire dans une chambre d'hôtel, à concurrence de 80 F par jour. Une telle situation est réexaminée tous les mois et un accord de collaboration a été mis en place entre l'Hospice général et la Direction du logement pour que des appartements soient proposés aux personnes logées à l'hôtel.

Dans son émission *Mise au point* du 13 mai 2007⁹, la TSR a montré que ce qui ne devrait être qu'une situation provisoire pouvait durer en réalité plusieurs mois, voire une année ou plus dans certaines situations. Et que si certains hôteliers logeaient les personnes de manière tout à fait correcte, ce n'était pas le cas de tous¹⁰.

Ainsi, en avril 2008, environ 120 personnes bénéficiant de l'aide sociale étaient logées temporairement à l'hôtel (103 dossiers, soit environ 1% du total). A cette même époque, deux personnes non titulaires d'une autorisation de séjour régulière (sur les 160 dossiers ETSP, « étrangers sans papier »)

⁸ Loi sur l'aide sociale individuelle (J4 04).

⁹ Voir :

<http://www.tsr.ch/tsr/index.html?siteSect=500010&bcid=500628&vid=7815311&channel=tsr.ch>

¹⁰ L'émission présente le cas d'un jeune homme logé depuis un an et demi pour 2400 francs par mois dans une chambre minuscule et mal entretenue, au mobilier très sommaire, le ménage n'étant fait, de surcroît, que tous les quinze jours...

étaient dans la même situation. Par contre, aucun requérant d'asile n'était logé à l'hôtel¹¹. Extrapolés sur une année, les coûts pour l'Hospice de cette centaine de chambres sont donc de l'ordre de près de 3 millions de francs...

⇒ Les éléments précédents amènent inévitablement certaines interrogations :

- Est-ce véritablement complètement iconoclaste d'envisager qu'une partie du parc immobilier puisse servir à loger des bénéficiaires de prestations ?
- Une étude de faisabilité juridique (éventuelles clauses liées aux donations et legs) et économique (rentabilité) a-t-elle déjà été menée à ce propos ?

A l'heure d'une réflexion sur le parc immobilier de l'Hospice général, ce sont quelques-unes des questions que le groupe socialiste aurait souhaité aborder en commission...

Quelle politique du logement l'Hospice général (respectivement la Fondation immobilière) doit-il (elle) mener ?

Le parc immobilier de l'Hospice général, à 70% composé de logements, est estimé aujourd'hui à 484 millions de francs et est principalement constitué d'immeubles de « standing » (44% en fonction de l'état locatif fiscal ; il y a 33% d'immeubles « populaires », 17% d'immeubles « intermédiaires » et 6% d'HLM)¹².

Lors de son audition, le président du conseil d'administration a expliqué que la politique de l'Hospice général allait « *dans le sens d'une maximalisation des loyers afin d'utiliser les ressources pour les bénéficiaires* ». Le président du comité immobilier du conseil d'administration a quant à lui déclaré « *qu'il n'y a pas de politique du logement à l'Hospice général, mais plutôt une politique immobilière qui rapporte* ».

Et, effectivement, les commissaires ont appris qu'au cours de l'année 2007, une progression des produits de 5,6% et une réduction des dépenses de 9,3% avaient été enregistrées, soit un résultat net de plus 20,7% par rapport à

¹¹ Ces chiffres ont été fournis par la direction de l'HG en réponse à une demande de renseignement adressée par la rapporteure au chef du DSE pour la rédaction du présent texte.

¹² Tous ces chiffres figurent dans le Tableau de bord-Immeubles du parc de rapport-Année 2007 distribué aux commissaires par le conseil d'administration de l'HG lors de son audition du 15 avril 2008, p. 2 et 3. Ce tableau de bord se trouve aussi sur le site internet de l'HG : http://www.hospicegeneral.ch/fileadmin/files/pdfs/hg/tb_simob_2007.pdf

l'année 2006, ces chiffres s'expliquant tout à la fois par la réévaluation de certains loyers des immeubles de standing et par une politique plus restrictive en matière de travaux de rénovation.

De plus, en examinant les documents distribués en séance (annexe I)¹³, on peut également comparer les prix moyens des appartements de l'hospice (par pièce ou par m²) à ceux du marché genevois. Ainsi, si les appartements de standing et les appartements populaires coûtent un peu plus cher, c'est l'inverse pour la catégorie intermédiaire.

Il est intéressant également de s'intéresser aux rendements des immeubles, comme le montre l'annexe II¹⁴. A la lecture des chiffres, il apparaît nettement que les rendements des appartements populaires et intermédiaires sont particulièrement intéressants.

La question du rendement du patrimoine immobilier de l'Hospice ne concerne d'ailleurs pas que les logements. La fermeture du *Cristallina*, bistrot populaire de la rue du Rhône, existant depuis plus d'un demi-siècle, au profit d'un commerce de luxe, en a été l'illustration récente.

⇒ Tous ces éléments devraient donc susciter de nouvelles interrogations :

- Le parc immobilier de l'hospice doit-il véritablement chercher à rapporter un maximum et contribuer ainsi à la hausse des loyers, voire à la spéculation immobilière ?
- Qui doit déterminer la politique du logement que l'Hospice général doit mener ?

Ces points auraient d'autant plus mérité d'être l'objet d'une réflexion et d'une clarification que le projet de loi du Conseil d'Etat stipule à son article 2, lettre c, que la fondation a pour but « *de conduire une politique de rénovation et de mise en valeur du patrimoine immobilier de l'Hospice général s'inscrivant dans le cadre de la politique du logement du Conseil d'Etat* ». L'exposé des motifs précise même que dans ce cadre, il s'agira de participer à « *des opérations concertées d'aménagement du territoire et de construction de logements* ». Or, lors de son audition, le président du conseil d'administration a estimé « *que cet article peut poser des problèmes pratiques, compte tenu des buts qui ont été impartis à l'Hospice général et des décisions prises par le conseil d'administration, qui vont dans le sens d'une maximalisation des loyers afin d'utiliser les ressources pour les bénéficiaires* ». Selon lui, ce but « *serait donc source de conflit d'intérêts* ».

¹³ Idem note 5, p. 6.

¹⁴ Idem note 5, p.10.

entre la politique du logement décidé par le Conseil d'Etat et les besoins financiers de l'HG ».

Une fondation immobilière, pourquoi faire ?

Dans son exposé des motifs, le Conseil d'Etat insiste sur la nécessité de recentrer l'Hospice général sur sa mission première, c'est-à-dire l'aide sociale et l'assistance aux requérants d'asile. Et il explique qu' « *il n'est pas judicieux que la gestion du parc immobilier, qui ne vise pas uniquement un résultat financier maximal, mais comporte aussi des obligations d'entretien, de développement, de rénovation, etc., puisse être influencée par des exigences budgétaires liées à l'action sociale* ». Les questions soulevées précédemment amènent le groupe socialiste à adhérer à cette vision des choses.

Mais il tient également à rappeler qu'il souhaite que l'aide sociale soit assurée par un service de l'Etat et non par un établissement prétendument autonome, quant bien même sa marge de manœuvre en matière de prestations sociales est nulle. C'est pourquoi il a déposé le 4 avril 2008 deux projets de lois demandant, notamment, la transformation de l'Hospice général en un service de l'Etat (PL 10240 et PL 10241)¹⁵. Or, dans la mesure où le parc immobilier de l'Hospice général est issu de dons et de legs qui n'ont pas été faits directement à l'Etat, il apparaît comme probable que ce parc immobilier ne pourrait lui être transféré. La création d'une fondation immobilière de droit public apparaît donc comme une solution permettant tout à la fois de respecter le choix des donateurs et de permettre, à terme, la création d'un service de l'Etat chargé de l'aide sociale en lieu et place de l'Hospice général. C'est pourquoi toute réflexion sur la nécessité, ou non, de créer une fondation immobilière chargée de gérer les biens immobiliers de l'Hospice aurait dû s'inscrire dans ce cadre, et non simplement dans l'idée de « viser à un recentrage sur les activités essentielles à sa mission »...

Conclusion

Les éléments développés précédemment expliquent pourquoi le groupe socialiste avait accepté, en commission, l'entrée en matière sur ce projet de loi. Mais il estime que le travail n'a pas été achevé et que de nombreux points méritent encore réflexion et clarification, notamment la question fondamentale de la finalité d'une telle fondation à l'heure de la crise du logement à Genève et de la précarisation d'une partie de la population.

¹⁵ <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10241.pdf>

C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les députés, **il vous demande le renvoi en commission des affaires sociales du projet de loi 10211 afin de terminer sérieusement le travail ébauché.**

SIMOB

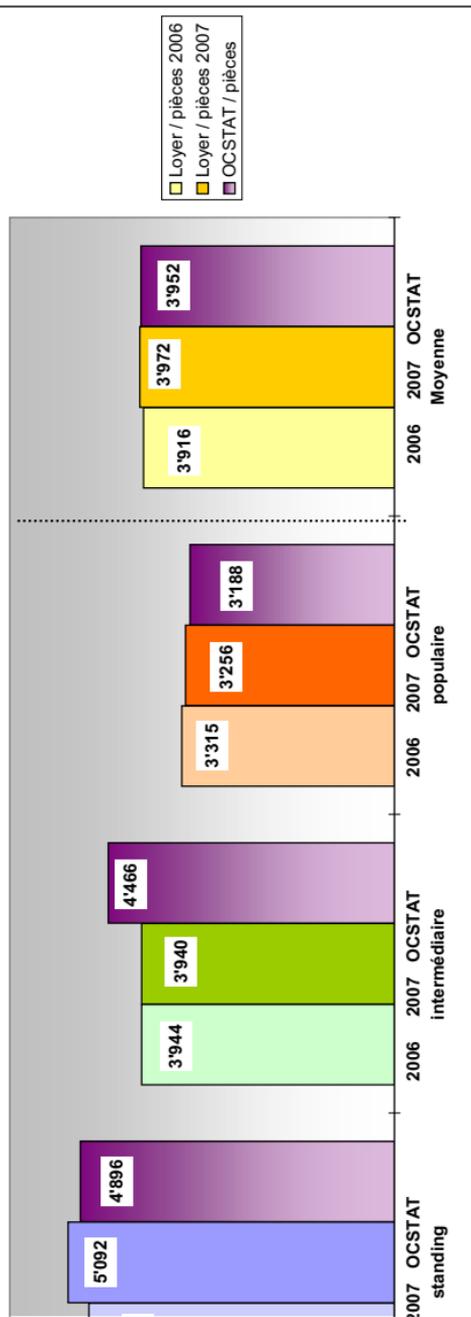
PARC DE RAPPORT

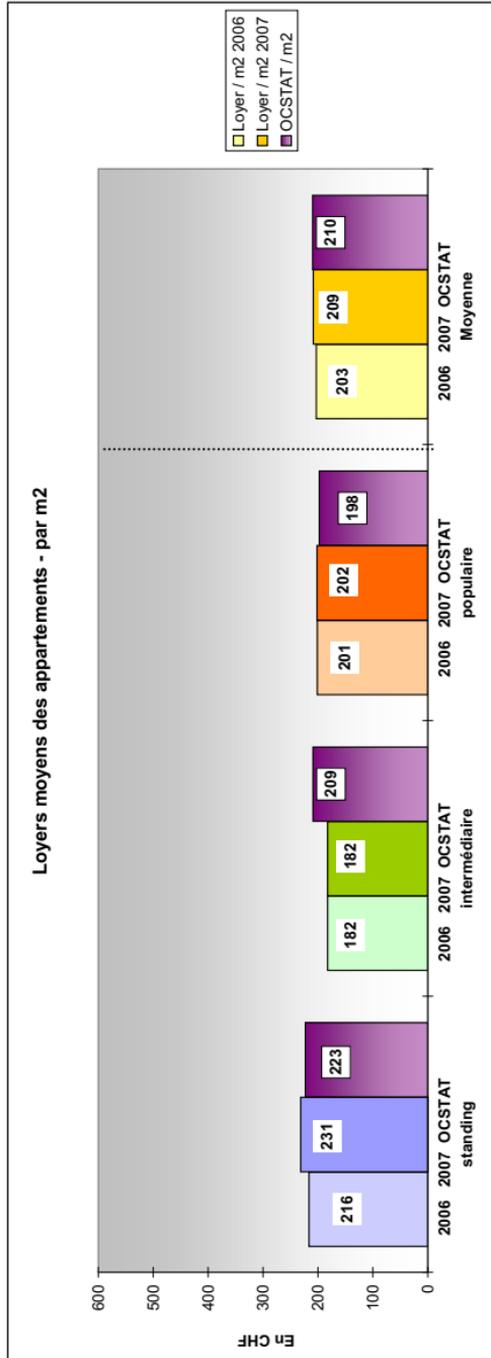
PROGRESSION ETAT LOCATIF (2)

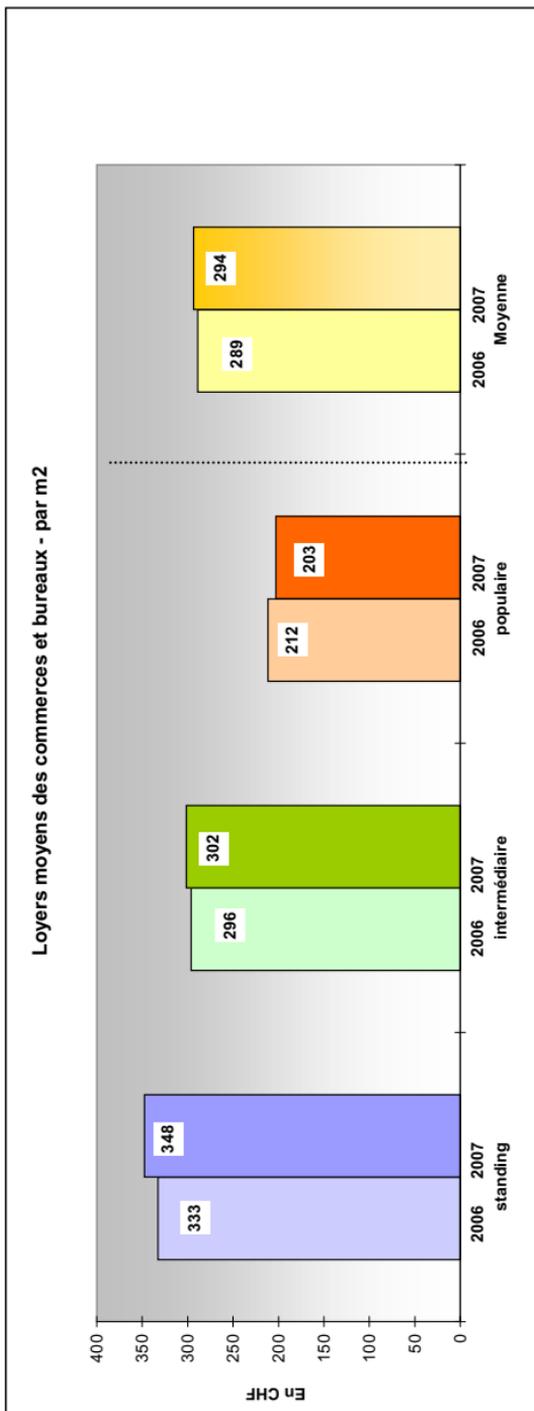


Evolution des loyers encaissables

Loyers moyens des appartements - par pièces







OCSTAT : il s'agit de la statistique des loyers constatés sur le marché, comparés en fonction de la localisation des immeubles. Les loyers internes (correspondant à la comptabilisation de loyers pour les locaux du parc de rapport utilisés par l'HG pour ses propres besoins) sont pris en compte à leur valeur sur le marché. Les loyers moyens 2006 et 2007 sont basés sur les loyers encaissables et non plus sur les loyers encaissés (cf TB SIMOB 2006). La plus grande marge de progression s'observe dans les immeubles de standing.

TABEAU DE BORD SIMOB
ANNÉE 2007

PARC DE RAPPORT
RENDEMENT



Hospice général
HOMME - FEMME - ENFANT

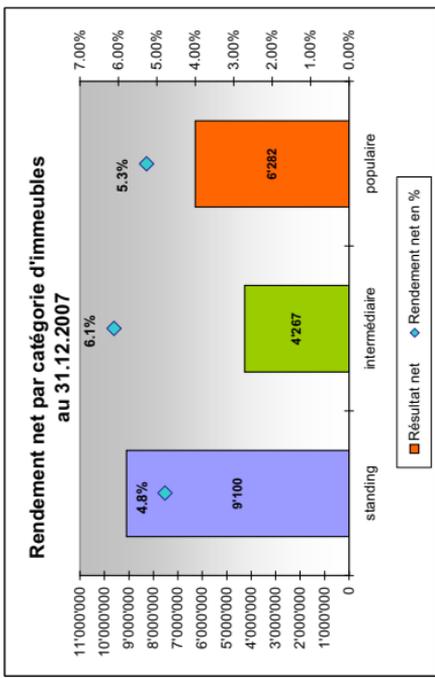
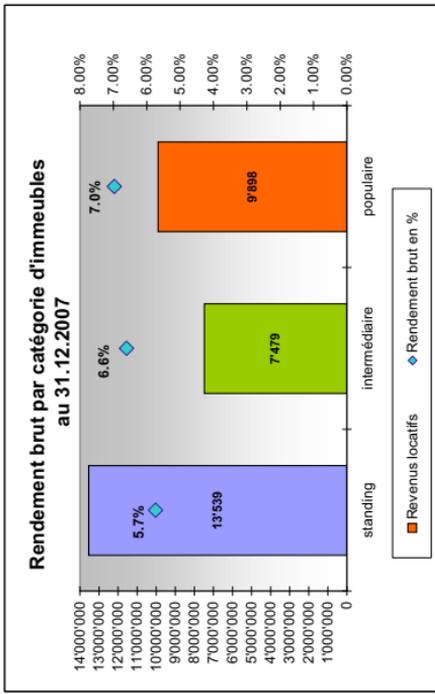
Le rendement brut exprime le rapport entre les revenus locatifs et la valeur de marché des immeubles (pour les immeubles HLM celle-ci est remplacée par le prix de revient HLM).

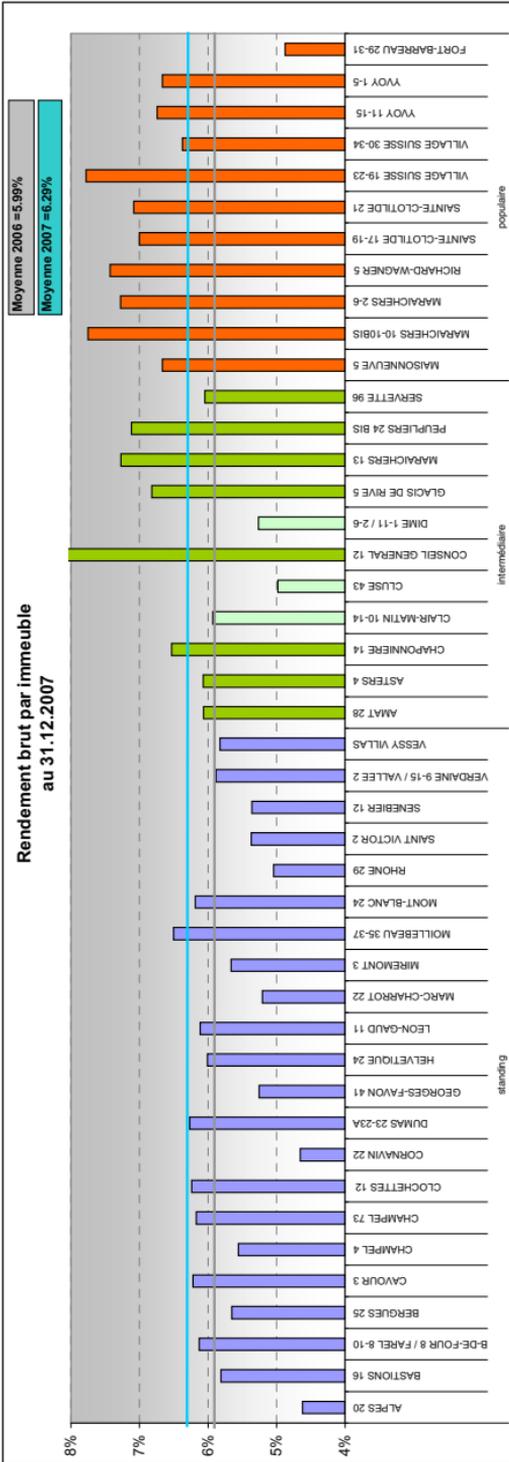
Le rendement net exprime le rapport entre le résultat net avant amortissements et les fonds propres (valeurs de marché ou prix de revient HLM moins l'endettement)

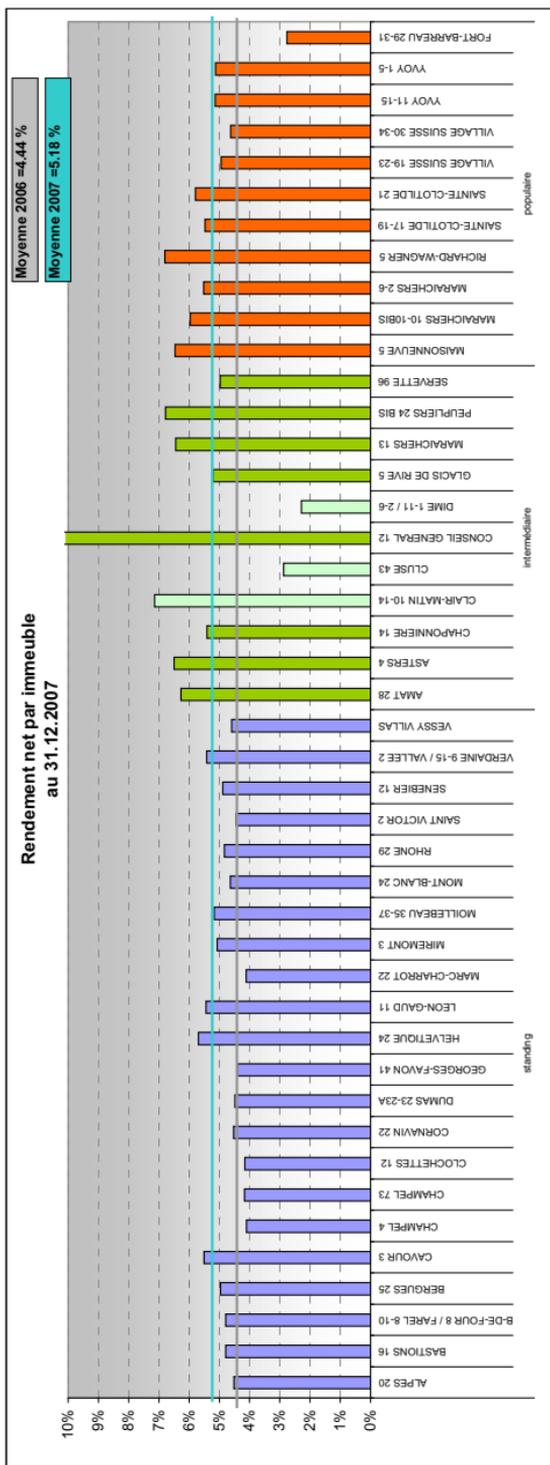
Les valeurs présentées en 2006 ont été recalculées en fonction de la nouvelle valeur de marché.

2007	2006
<i>En Kchf</i>	<i>En Kchf</i>
30'916	29'281
19'649	16'719
491'350	488'800
379'173	376'938
6.29%	5.99%
5.18%	4.44%

Revenus locatifs
Résultat Net (avant amortissements)
Valeurs de marché (ou Prix revient HLM)
Fonds propres
Rendement brut
Rendement net







Le taux de capitalisation brut moyen observé en 2006 à Genève par Acanthe est de 6.38 %.

Afin d'éviter les biais liés à leur exploitation particulière, le rendement net des trois immeubles HLM est calculé par rapport à leur prix de revient OCL et non à leur valeur de marché. Le rendement net de Conseil-Général est affecté par une importante dissolution de provision.

A titre indicatif, la rentabilité nette des placements immobiliers de la CEH en 2006 s'est élevé à 5.5% pour une valeur au bilan de 688 mio et un résultat net de 36.5 mio. En 2006, le rendement immobilier net global de la CIA s'est quant à lui élevé à 5.41% pour une valeur au bilan de 1'856 mio et un résultat net de 99.35 mio. Enfin, les Rentes Genevoises ont enregistré un bénéfice net immobilier de 13.2 mio pour une valeur au bilan de 355 mio.