

*Date de dépôt : 18 mai 2020*

## **Rapport**

**de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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**

### **Rapport de M. Murat Julian Alder**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission des finances a étudié le projet de loi PL 12596 lors de ses séances des 27 novembre 2019 et 15 janvier 2020 sous la présidence de M. le député Olivier Cerutti (PDC). Elle a été assistée à cette fin par M. Raphaël Audria, secrétaire scientifique. Le procès-verbal de ces séances a été rédigé par M. Gérard Riedi. Qu'ils soient tous les trois remerciés de leur contribution aux travaux.

Table des matières du présent rapport :

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Audition du département du territoire (DT ; 27.11.2019)     | p. 2  |
| 2. Audition de la fondation (15.01.2020)                       | p. 5  |
| 3. Discussion, votes et décisions pour le rapport (15.01.2020) | p. 12 |

## 1. Audition du département du territoire (DT ; 27.11.2019)

Lors de sa séance du 27 novembre 2019, la commission des finances a reçu et auditionné MM. Christian Goumaz, secrétaire général, et Frédéric Dekoninck, directeur financier.

A cette occasion, en substance, ils ont indiqué ce qui suit :

- Un précédent contrat de prestations relatif aux années 2016 et 2017 portant sur une subvention de 581 942 francs avait fait l'objet de nombreuses interrogations de la part de la commission des finances à propos de la transparence de certaines activités.
- La commission n'était pas disposée à voter un contrat de prestations pour 4 ans, raison pour laquelle le département est revenu avec un autre contrat pour les années 2018 et 2019, après avoir effectué une analyse détaillée, immeuble par immeuble, ce qui a permis une diminution sensible de la subvention, qui est passée de 581 942 francs à 319 943 francs, soit une réduction de 45%.
- Le nouveau contrat de prestations porte sur une période de 4 ans et se justifie par une stabilisation de la situation. La subvention se situe au même niveau que précédemment, soit 319 943 francs.
- Il ressort du PL 15596 que les activités annexes ne font l'objet d'aucune subvention. De surcroît, ces activités permettent de limiter la subvention à 319 943 francs. En effet, l'activité de logement étudiant s'exerce, à perte, à hauteur de 1,1 million de francs. Grâce à la subvention, les pertes sont réduites à environ 785 000 francs. Les activités annexes permettent d'arriver à l'équilibre.
- La typologie des bâtiments de la Cité universitaire est assez variée. Il existe des bâtiments modernes et d'autres, tels que les bâtiments A et B, qui ont été construits en 1963, et qui sont très anciens sur les plans énergétique et de la conception. Les salles d'eau sont par exemple à l'extérieur des chambres, ce qui implique des frais d'entretien relativement conséquents. Le bâtiment C a été construit en 1986 et le bâtiment D en 2013.
- Un projet en cours consiste à démolir le bâtiment B pour le reconstruire. Il n'est pas exclu qu'à la fin du contrat de prestations, l'on se trouve dans la phase de reconstruction du bâtiment. Le Grand Conseil pourrait alors être saisi d'une demande de participation financière très partielle, puisque l'objectif est aussi de solliciter des entités externes pour contribuer au financement des travaux. Si la participation financière de l'Etat devait

intervenir avant la fin du contrat de prestations 2020-2023, alors le montant de la subvention sera adapté.

### **Question n° 1 (PLR)**

*En 2018, 51 696 francs ont été engagés en honoraires pour le recrutement d'une nouvelle direction, ce qui représente un montant important. Comment se justifie-t-il ?*

M. Dekoninck : ce nouveau recrutement a engendré un salaire plus faible du poste de direction, ce qui ressort des frais de personnel, lesquels présentent une baisse entre 2018 et 2019. En effet, la nouvelle personne à la direction a un profil moins expérimenté que celle qui a quitté le poste.

### **Question n° 2 (PLR)**

*Les membres du Conseil de fondation reçoivent-ils des jetons de présence pour leur activité ?*

M. Goumaz : non, en revanche le président reçoit une indemnité pour ses frais de représentation de l'ordre de 2400 francs par année.

### **Question n° 3 (président)**

*Dans quelle mesure les capacités financières de la fondation lui permettent-elles d'engager des travaux à long terme ? Devra-t-elle avoir recours à l'emprunt ?*

M. Dekoninck : la fondation a toujours eu recours à l'emprunt pour ses travaux. Pour le bâtiment B, elle recherche des partenaires extérieurs, parce que l'ampleur des travaux de démolition et de reconstruction dépasse par exemple les travaux de ravalement de façade engagés pour le bâtiment C.

M. Goumaz : il faut aussi respecter les rôles de chacun. Ce n'est pas la tâche du département de faire de la gestion à la place de la fondation. A ce stade, on constate que la fondation prend ses responsabilités et qu'elle trouve les moyens d'entretenir ses bâtiments. Elle a certes aussi des projets d'entretien lourds, ainsi que de démolition et de reconstruction, mais ce n'est que de manière modérée que l'Etat sera amené à intervenir.

### **Question n° 4 (président)**

*Quel est l'état actuel d'entretien des bâtiments ?*

M. Goumaz : les deux bâtiments les plus récents sont totalement en état. Des travaux de remise à niveau ont été effectués sur le bâtiment C. Les

amortissements et les charges financières sont stables. Par contre, sur les deux bâtiments qui datent de 1963, la priorité va pour le moment à la réfection du bâtiment B.

### **Question n° 5 (PLR)**

*Un examen attentif des données financières révèle que la fondation dispose de crédits et de prêts hypothécaires à hauteur de 38 millions de francs, avec des intérêts bruts de 779 000 francs sur une même année. Sa situation financière est donc malsaine et l'empêche d'envisager des projets d'avenir. Quelles sont les perspectives de la fondation à plus long terme ?*

M. Goumaz : la question est de savoir quel est le niveau d'analyse. La gestion de la fondation relève de sa direction. Le conseil de fondation en assure la surveillance. Il ne s'agit pas d'une fondation soumise à la surveillance étatique. La question pour le département est juste de savoir si l'Etat soutient ou non l'activité de la fondation au travers d'une subvention, mais certainement pas de la gérer à la place de ses organes.

Comme indiqué, l'activité du logement étudiant à proprement parler est une activité déficitaire. La fondation parvient, grâce à certaines activités annexes et moyennant une subvention (qui a été réduite de 45%), à équilibrer la situation. La direction et le conseil de fondation ont consenti des efforts relativement importants en matière de gestion, puisqu'il a fallu absorber cette baisse de la subvention.

### **Question n° 6 (MCG)**

*Dès lors que les députés sont amenés à se prononcer sur une subvention, il est légitime qu'ils soient également renseignés sur la gouvernance de l'entité subventionnée. Le respect de l'autonomie de la gestion n'exclut pas la transparence. On parle tout de même d'une fondation qui reçoit plus de 300 000 francs par année de la part de l'Etat. Qu'en pensez-vous ?*

M. Goumaz : il faut distinguer le court terme, d'une part, des moyen et long termes, d'autre part. Le PL porte sur une subvention à relativement court terme, sur 4 ans. La structure des coûts ne va pas changer de manière substantielle durant cette période. Par contre, dans un horizon plus lointain, des changements pourraient survenir en fonction des options qui seront prises par la fondation. Les bâtiments A et B répondent à des standards vieux de plus de 50 ans. L'analyse bâtiment par bâtiment révèle des frais d'entretien, en particulier de nettoyage, qui sont clairement plus élevés que ceux d'un immeuble récent. Il se justifie donc de faire évoluer les bâtiments les plus

anciens. Il faut aussi garder à l'esprit qu'il ne s'agit pas d'une offre de logement standard, mais plutôt à caractère social.

## **2. Audition de la fondation (15.01.2020)**

Lors de sa séance du 15 janvier 2020, la commission des finances a reçu et auditionné la fondation de la Cité universitaire, représentée par :

- M. Stéphane Berthet, président ;
- M. Stanislas Pelpel, directeur ;
- M. Diego Cabeza, directeur adjoint et directeur financier ;
- M<sup>me</sup> Nathalie Bohler, trésorière ;
- M. Marco Girani, secrétaire, architecte de profession.

A cette occasion, en substance, les représentants de la fondation ont indiqué ce qui suit :

- Le soutien de l'Etat à la Cité universitaire est précieux, puisqu'il permet d'offrir des logements à loyer modéré aux personnes venant étudier à Genève.
- La Cité universitaire compte 852 lits, ce qui en fait la plus grande structure de logements pour étudiants à Genève.
- En 2017, une autre fondation a été créée pour gérer la Cité Bleue et les activités culturelles. Les deux fondations sont totalement distinctes, mais la fondation de la Cité universitaire est propriétaire de l'espace dévolu auxdites activités culturelles.
- Le PL mentionne les nouveaux projets et le développement de la Cité universitaire. Il est de la responsabilité du conseil de fondation de maintenir les logements pour étudiants au niveau des standards internationaux. Il en va de l'attractivité de Genève et de celle de son université. Dans ce contexte, des réflexions ont été amorcées dès 2017, lesquelles ont amené à planifier un nouveau bâtiment, qui n'aura aucun impact sur le contrat de prestations objet du PL, puisque les activités démarreront en 2023-2024. C'est donc dans le cadre du prochain contrat qu'il en sera question.

### **Question n° 1 (président)**

*La commission souhaite avoir des précisions sur les fonds propres à disposition pour la rénovation et la reconstruction d'un certain nombre de bâtiments et comprendre la stratégie de financement sur une période plus longue que la portée du PL. Qu'en est-il ?*

M<sup>me</sup> Bohler : une estimation du devis pour la démolition-reconstruction du bâtiment B est en cours. Une demande de subvention d'investissement sera demandée à l'Etat, à l'instar de ce qui avait été fait pour le bâtiment D. Ce montant pourrait représenter jusqu'à 20% du total du projet, les 80% restants consistant en financements privés une fois qu'un plan financier aura été validé par l'OCLPF. En principe, lorsque l'immeuble sera mis en exploitation, il sera possible de déterminer dans quelle mesure le nombre de lits supplémentaires permettra d'absorber le coût de la dette.

### **Question n° 2 (président)**

*Les fonds de tiers vont-ils avoir pour effet de réduire la subvention de l'Etat ? Dans quelle mesure les loyers seront-ils concernés ?*

M<sup>me</sup> Bohler : c'est bien une réduction de la subvention d'investissement qui est visée. Les principes qui guideront la fixation des loyers seront déterminés en accord avec l'OCLPF, une fois qu'un plan financier lui aura été présenté. Si on compare le bâtiment D aux autres bâtiments, sa structure de loyers présente des montants plus élevés, mais c'est aussi parce qu'il y a davantage de facilités (sanitaires, cuisines) dans les logements, ce qui n'est pas le cas de tous les autres bâtiments. Le loyer plus cher peut donc se justifier. En comparaison avec d'autres résidences estudiantines, la Cité universitaire demeure légèrement en dessous des loyers pratiqués, mais cela correspond aussi à la demande d'une certaine catégorie d'étudiants.

M. Berthet : une réflexion est également en cours en ce qui concerne l'optimisation des rendements des surfaces commerciales de ces bâtiments. Actuellement, le loyer est de l'ordre de 475 francs à 580 francs pour une chambre selon le bâtiment. On sait que si on augmente les loyers de quelques dizaines de francs, il y a très vite une réaction des résidents. Un dialogue existe ainsi entre la fondation, les résidents et les associations d'étudiants.

M. Pelpel : l'objectif est de trouver des locataires commerciaux utiles à l'activité de la fondation et aux résidents, avec un rendement qui permette de contribuer à conserver des loyers attractifs pour les étudiants.

### **Question n° 3 (S)**

*Y a-t-il eu des augmentations de loyer depuis 2017 ?*

M. Cabeza : les loyers demeurent inchangés depuis 2010. En revanche, des ajustements ont été effectués, notamment sur certaines prestations annexes, telles que la participation aux frais d'entretien pour la literie, les frais liés à la bande passante internet, les charges liées à l'électricité, à l'eau ou au chauffage, etc. Des décomptes effectifs ont été tenus pour faire des

ajustements au niveau de ces charges. La partie du loyer qui concerne le séjour n'a pas été augmentée. Ces ajustements de charges n'avaient pas vocation à réaliser un bénéfice, mais à éviter des pertes.

#### **Question n° 4 (S)**

*Les résidents sont-ils libres de décider s'ils veulent bénéficier de ces prestations annexes ?*

M. Cabeza : ce n'est pas possible. Ces prestations sont prévues par les contrats.

#### **Question n° 5 (S)**

*Est-il prévu d'augmenter les loyers du bâtiment B après sa réfection ?*

M<sup>me</sup> Bohler : ce n'est pas la même typologie. Les loyers seront un peu plus élevés dans le nouveau bâtiment. Il n'est pas prévu d'augmenter les loyers de manière à financer les travaux de réfection. En revanche, il s'agira d'adapter ces loyers de manière à correspondre au confort offert, comme c'est désormais le cas dans le bâtiment D.

#### **Question n° 6 (S)**

*Quelles sont les activités annexes en dehors de celles liées à l'hébergement des étudiants ?*

M. Cabeza : il y a toute l'exploitation commerciale des surfaces (épicerie, restaurant, laverie). La Cité universitaire est également dépositaire d'infrastructures de la Confédération et d'opérateurs privés sur ses toits. Elle mène des activités de gestion, notamment de places de parc. La plus grande activité annexe est celle de l'hébergement d'hôtes de passage. En effet, lors des périodes estivales, pendant lesquelles les étudiants sont absents et que leurs chambres sont libres, la Cité universitaire accueille des congressistes ou des groupes qui viennent à Genève, par exemple pour visiter le CERN. Ces prestations génèrent un produit issu d'activités déployées sur l'ensemble du site. On peut aussi citer une crèche de la ville de Genève, un espace de quartier à Champel et un cabinet médical sur le site.

#### **Question n° 7 (S)**

*Quel est l'ordre de grandeur du prix au mètre carré de la location des surfaces commerciales ?*

M. Cabeza : il y a des valeurs différentes pour des raisons historiques. Ainsi, dans les structures construites dans les années 60, il s'agit de valeurs

de l'ordre de 170 à 180 francs/m<sup>2</sup>. Dans les nouvelles surfaces commerciales, ces valeurs se rapprochent de 190 à 205 francs/ m<sup>2</sup>.

### **Question n° 8 (MCG)**

*Quels sont les critères et le processus d'attribution des chambres ?*

M. Pelpel : nous recevons plus de 1200 dossiers par année. Ils sont enregistrés par ordre d'arrivée dans notre système. En fonction de la date d'inscription et pour autant que le dossier soit complet, les logements sont attribués s'ils correspondent aux critères de sélection validés par le conseil de fondation, tels que l'âge, les revenus et les justificatifs d'études à Genève. En revanche, il n'y a pas de critères géographiques, tels que le domicile.

### **Question n° 9 (MCG)**

*Quelle est la part d'étudiants locataires genevois ?*

M. Berthet : entre 95 et 98% des locataires sont confédérés ou étrangers, mais il peut arriver que des étudiants genevois puissent justifier d'un besoin de logement en dehors de la cellule familiale. Ils seront également accueillis.

### **Question n° 10 (PDC)**

*Quand est-il prévu de procéder à la démolition, respectivement à la reconstruction du bâtiment B ?*

M. Girani : aussi rapidement que possible, selon l'évolution de la procédure d'autorisation de construire. La Cité universitaire se trouve dans une zone soumise à la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Un concours d'architecture a déjà eu lieu et les projets dérogent légèrement aux gabarits autorisés dans la zone. Cela va donc dépendre principalement de l'autorisation de construire. Si tout va bien, on peut espérer un début de construction dans un délai de 24 mois.

### **Question n° 11 (PDC)**

*Cela va-t-il avoir une incidence sur le nombre de lits à disposition ?*

M. Girani : oui, temporairement, 200 lits manqueront.

### **Question n° 12 (PDC)**

*Quelle sera l'incidence sur l'indemnité versée par l'Etat dès lors que les travaux commenceront et que 200 lits manqueront ?*



M. Bohler : nous avons un certain nombre de coûts fixes et de coûts variables. La direction a été chargée de travailler sur les coûts variables de manière à pouvoir les réduire au maximum lorsque le bâtiment B ne sera temporairement plus exploité. Il est encore trop tôt pour apporter des réponses à ce stade, mais la direction a été invitée à élaborer des scénarios.

M. Cabeza : le PL mentionne qu'il est possible de réévaluer l'indemnité à hauteur de 15 000 francs. C'est le montant historique de la subvention qui est allouée au bâtiment B. Si cela devait avoir lieu au second semestre 2023, c'est ce montant qui viendra en déduction.

M<sup>me</sup> Bohler : il y a de toute façon toujours un système de rétrocession prévu au cas où l'argent n'est pas dépensé par la fondation.

### **Question n° 13 (PDC)**

*La Cité universitaire souffre-t-elle directement de la concurrence d'universités d'autres cantons en raison d'un manque de places ou de la vétusté de certains logements ?*

M. Berthet : la question de la vétusté touche les deux bâtiments datant de 1963. A cette époque, la conception des logements pour étudiants était différente. Aujourd'hui, les étudiants veulent avoir des sanitaires dans leurs propres chambres. Or, dans les bâtiments A et B, il y a un sanitaire et une douche pour 16 étudiants. Cela génère aussi des frais d'entretien importants. Si un étudiant a un sanitaire dans sa chambre, il le nettoie lui-même. Lorsque les sanitaires et les douches sont partagées, c'est une tierce personne ou société qui doit se charger du nettoyage.

L'Etat de Vaud a récemment financé la réalisation de 1000 chambres pour étudiants pour un montant de 150 millions de francs. Genève souffre aujourd'hui d'une pénurie de logements bon marché. L'attractivité réside dans des loyers bas, ainsi que dans une infrastructure attrayante et comparable à ce que l'on peut trouver ailleurs. Le logement peut être un élément décisif pour qu'un étudiant vienne à Genève, mais notre université contribue en première ligne à l'attractivité de Genève. La capacité d'accueil de l'université permet aussi en contrepartie aux étudiants genevois d'étudier ailleurs en Suisse ou à l'étranger.

M. Girani : de nombreux étudiants issus d'autres cantons romands font d'ailleurs quotidiennement plusieurs heures de trajet en train pour étudier à Genève, faute de pouvoir s'y loger.

M<sup>me</sup> Bohler : le contrat de prestations prévoit des taux d'occupation de l'ordre de 90% pour l'année académique et de 85% pour l'année prise dans

son ensemble (période estivale comprise). Pour le moment, aucune baisse de ces taux n'a été constatée.

M. Pelpel : le bâtiment D, qui dispose d'une typologie de logements un peu différente, a un bien meilleur taux d'occupation que les bâtiments plus anciens, ce qui s'observe au nombre de demandes de transfert dans ce bâtiment D.

### **Question n° 14 (PLR)**

*En moyenne, pendant combien de temps un logement est-il occupé ?*

M. Pelpel : nous ne disposons pas de moyenne, mais en règle générale, le maximum autorisé est de 6 semestres, avec des possibilités de dérogations en fin d'études.

### **Question n° 15 (PLR)**

*Ces logements sont-ils principalement destinés à des étudiants en baccalauréat universitaire ?*

M. Pelpel : pas nécessairement, l'âge maximum étant de 35 ans. Par ailleurs, les étudiants ne sont pas tenus d'accomplir la totalité de leur cursus dans la même résidence. Ils peuvent ainsi se trouver dans un niveau d'études supérieur. La Cité universitaire veille aussi à l'amélioration de l'information et de la mobilité des étudiants entre les différentes institutions.

### **Question n° 16 (PLR)**

*Hormis les cas particuliers relevant de besoins familiaux spécifiques, est-il possible pour un étudiant d'obtenir une chambre pour des raisons de pure convenance personnelle, par exemple parce qu'il n'a simplement plus envie d'habiter chez ses parents ?*

M. Pelpel : ce n'est clairement pas le cas des dossiers traités aujourd'hui. La provenance des étudiants est majoritairement confédérée ou étrangère. Les quelques dossiers d'étudiants genevois sont vraiment minoritaires et se justifient par des situations particulières.

### **Question n° 17 (MCG)**

*En quoi consistaient exactement les frais pour conception de projets en 2017 et 2018 ?*

M. Cabeza : les honoraires portaient sur un concept de signalétique en 2017 (2500 francs) et sur un concept d'évacuation et de rassemblement en 2018 (800 francs).

### **Question n° 18 (PLR)**

*Dans le cadre du contrat de prestations précédent, l'exploitation d'un sauna avait suscité une importante polémique, la commission estimant qu'il ne s'agissait pas d'une activité indispensable. Quelles ont été les mesures prises par la direction à ce propos ?*

M. Pelpel déclare avoir présenté au conseil de fondation en décembre 2019 des axes de travail pour 2020-2021, lesquels ont été validés et qui comprennent toute une partie liée à l'activité du sauna, ainsi qu'à la refonte complète de la présence numérique de la Cité universitaire.

M<sup>me</sup> Bohler : le conseil de fondation se trouvait face à un dilemme avec ce sauna. Il est difficile d'engager des frais de marketing pour le faire utiliser et couvrir les frais d'électricité. Cela étant, les coûts sont assez minimes et avec une stratégie sur deux ans, on laisse encore du temps à la direction de trouver une solution rentable. A défaut, il faudra éventuellement le fermer.

### **Question n° 19 (PLR)**

*Quelles sont les modalités de conclusion et de résiliation des contrats ?*

M. Pelpel : il existe différents délais de résiliation en fonction des bâtiments et des produits loués. Certains logements prévoient une durée de six mois, d'autres d'un ou deux semestres. En fonction de leur utilisation, le délai de résiliation peut être plus ou moins court. Pour les bâtiments A et B, la résiliation se fait avec un délai au 15<sup>e</sup> jour du mois pour la fin du mois suivant. Dans les bâtiments C et D, où se trouvent des chambres avec sanitaire ou des appartements, c'est-à-dire des produits un peu plus élaborés, les contrats d'hébergement sont conclus pour deux semestres, avec une date de résiliation à fin août. Une résiliation anticipée est possible, avec un délai d'un mois pour la fin d'un mois. Cela permet à la Cité universitaire de mieux optimiser l'occupation des appartements.

En termes d'objectifs, il est important d'avoir des appartements plus proches des attentes des étudiants. En effet, il y a parfois des étudiants qui prennent possession d'un logement et qui, dans un délai de plus en plus court, peuvent le quitter pour différentes raisons, notamment parce que leur cursus s'arrête. Par exemple, pour une rentrée en septembre, si des étudiants se désistent dès le 15 octobre, la Cité universitaire aura de la peine à retrouver un locataire avant le semestre suivant. C'est ce qui reste à faire en termes

d'optimisation. Par ailleurs, la Cité universitaire travaille beaucoup avec les autres institutions pour rassembler les dossiers qui seraient encore en attente de logements. La fondation a de bons échanges avec la Ciguë. Elle est également membre de l'AGLAE.

M<sup>me</sup> Bohler : notre stratégie informatique améliore la visibilité de la Cité universitaire en termes d'inscription à la fois pour les étudiants et pour les hôtes de passage. L'objectif est aussi d'améliorer le taux d'occupation par ce biais.

M. Girani : en règle générale, les études se terminent au mois de juin et recommencent au mois de septembre. Il est ainsi difficile de trouver quelqu'un qui viendrait début juillet pour attendre le mois de septembre. Il y a ainsi forcément une partie des chambres qui restent vacantes pendant l'été.

M. Pelpel : nous disposons également de dortoirs en tant que solution de secours pour les jours d'activités intenses, c'est-à-dire les périodes de rentrée semestrielles. Il y a parfois des départs et des arrivées qui se succèdent dans la même journée et où il est impossible de nettoyer un logement. Les dortoirs sont alors utilisés pour ne pas laisser les étudiants à la rue. Parfois, certains groupes demandent des tarifs très attractifs, ce qui est rendu possible par la mise à disposition de dortoirs, mais pour une durée limitée.

### 3. Discussion, votes et décisions pour le rapport (15.01.2020)

Un député (MCG) se réjouit que les logements proposés n'excluent pas les étudiants genevois et annonce que son groupe soutiendra le PL.

Un député (UDC) salue les efforts réalisés par la Cité universitaire au cours de ces dernières années et annonce lui aussi son soutien au PL.

Les commissaires des autres groupes renoncent à faire des déclarations finales.

#### Vote en premier débat

Mise aux voix, l'entrée en matière est votée à **l'unanimité** par :

Oui : 1 EAG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG

Non : –

Abstentions : –

#### Vote en deuxième débat

Le titre et le préambule sont adoptés sans opposition.

Les articles 1 à 11 sont adoptés sans opposition.

**Vote en troisième débat**

Mis aux voix dans son ensemble, le PL 12596 est adopté à l'**unanimité** par :

Oui : 1 EAG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG

Non : –

Abstentions : –

*Catégorie de débat préavisée : III (extraits)*

## **Projet de loi (12596-A)**

**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**

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

### **Art. 1 Contrat de prestations**

<sup>1</sup> Le contrat de prestations conclu entre l'Etat et la Fondation de la Cité universitaire de Genève pour les années 2020 à 2023 est ratifié.

<sup>2</sup> Il est annexé à la présente loi.

### **Art. 2 Indemnité**

<sup>1</sup> L'Etat verse à la Fondation de la Cité universitaire de Genève les montants suivants :

Année 2020 : 319 943 francs

Année 2021 : 319 943 francs

Année 2022 : 319 943 francs

Année 2023 : 319 943 francs

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.

<sup>2</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Cette indemnité non monétaire est valorisée à 477 636 francs par année pour la rente de superficie et figure en annexe aux états financiers de l'Etat et de la Fondation de la Cité universitaire de Genève. 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 2023. L'article 9 est réservé.

**Art. 6 But**

Cette indemnité doit permettre d'assurer le 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



## CONTRAT DE PRESTATIONS



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE



**Contrat de prestations  
[2020 - 2023]**

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 conventionnelles*

Les bases légales, réglementaires et conventionnelles 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 les indemnités et les aides financières du 15 décembre 2005 (LIAF) et son règlement d'application du 20 juin 2012;
- la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève du 4 octobre 2013 (LGAF) et son règlement d'application du 20 août 2014.
- la loi sur la surveillance de l'Etat du 13 mars 2014 (LSurv).

### 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.

- 4 -

**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 pour les années 2020 à 2023 sont les suivants :

Indemnité monétaire

Année 2020 : 319 943 francs  
Année 2021 : 319 943 francs  
Année 2022 : 319 943 francs  
Année 2023 : 319 943 francs

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

Indemnité non monétaire

Année 2020 : 477 636 francs  
Année 2021 : 477 636 francs  
Année 2022 : 477 636 francs  
Année 2023 : 477 636 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 de 477 636 francs.

4. Le versement des montants ci-dessus n'intervient que lorsque la loi de ratification est exécutoire.
5. En cas d'indisponibilité pour travaux dès le 1er juillet 2023, la part de l'indemnité relative au bâtiment B, pourra être supprimée. Cette part est de 14 519 francs pour un semestre.

**Article 6***Plan financier  
pluriannuel*

Un plan financier de 4 ans 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.

#### Article 7

##### *Rythme de versement de l'indemnité*

1. L'indemnité est versée selon les échéances et les conditions suivantes :
  - 1<sup>er</sup> versement : 31 mars
  - 2<sup>ème</sup> versement : 30 juin
  - 3<sup>ème</sup> versement : 30 septembre
  - 4<sup>ème</sup> 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, du 23 mars 2001 (Agenda 21).

#### 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), du 4 octobre 2013.

*Contrôle des loyers*

Toute modification de l'état locatif du bâtiment D de la Fondation, sis chemin Edouard-Tavan 9, est soumise à l'accord préalable du département.

Le département peut diminuer l'état locatif agréé du bâtiment D sis chemin Edouard-Tavan 9, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres 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 :

- 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.

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;
- règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), du 6 novembre 2013;
- directive du Conseil d'Etat EGE-02-04 Présentation et révision des états financiers des entités subventionnées et autres entités para-étatiques (LIAF);
- directives du Conseil d'Etat EGE-02-07 Traitement des bénéfices et des pertes des entités subventionnées (LIAF);

- 7 -

- directives du Conseil d'Etat EGE-02-34 Contrôle périodique de l'accomplissement des tâches (art.22 LIAF).

### Article 13

#### *Traitement des bénéfices 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 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<sup>er</sup> janvier 2020, dès que la loi qui l'approuve devient exécutoire. Il est valable jusqu'au 31 décembre 2023.
  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 :

Signature

**7 - MAI 2020**

Pour la Fondation de la Cité Universitaire de Genève

représenté-e par

**Stéphane BERTHET**  
Président

Date :

Signature

**07 MAI 2020****Nathalie BOHLER**  
Trésorière

Date :

Signature

**06 MAI 2020**