

*Date de dépôt : 23 août 2010*

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05)**

*Rapport de majorité de M. David Amsler (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Christian Dandrès (page 77)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. David Amsler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Introduit par le Conseil d'Etat, ce projet de loi a été renvoyé sans débat à la Commission du logement en date du 10 septembre 2008 par le Grand Conseil.

La Commission du logement a analysé le PL 10330 en plusieurs temps. Tout d'abord en 2008 sous la présidence de M<sup>me</sup> Mathilde Captyn (4 séances : 13 octobre, 27 octobre, 3 novembre et 10 novembre), puis en 2009 sous la présidence de M. Christophe Aumeunier (1 séance : 15 juin 2009), puis finalement en 2010 sous la présidence de Serge Dal Busco (3 séances : 19 avril, 17 mai et 14 juin).

Au final, le PL 10330 amendé par le Conseil d'Etat a été accepté par la majorité des membres de la Commission du logement, qui vous recommande de l'adopter pour suivre les recommandations de la Cour des comptes de 2008 et ainsi optimiser le fonctionnement des Fondations Immobilières de Droit Public.

## Séance du 13 octobre 2008

M. Mark Muller indique que le projet de loi propose une restructuration importante des fondations qui réalisent le logement social à Genève. Il explique qu'actuellement la structure est complexe. Il indique qu'il y a 4 fondations immobilières de droit public détenant et exploitant des immeubles HBM, une cinquième qui s'occupe de logements pour personnes âgées et la FPLC qui intervient en amont, en préparant les opérations des 4 fondations (acquisition de terrains, adoption de PLQ, etc.). Il cite les noms des 4 fondations : Emile Dupont, Jean Dutoit, Emma Kammacher et Camille Martin. Il rappelle qu'il n'y a pas si longtemps il y avait 10 fondations. Il indique que la proposition du Conseil d'Etat est de passer de 4 fondations à une seule et ce, avec la structure suivante : la FLPC demeurerait et continuerait son travail de préparation des opérations immobilières et une nouvelle fondation Habitat serait créée et elle aurait la mission d'être propriétaire des immeubles et de les exploiter. Il indique que l'organisation doit être en harmonie avec la nouvelle politique du logement.

M. Muller explique aux députés que la nouvelle politique du logement aura pour conséquence l'augmentation du volume de logements à gérer par les fondations immobilières de droit public et que cela nécessite une adaptation des structures, une simplification et une certaine professionnalisation au niveau du secrétariat. Il indique que le projet de loi a fait l'objet de nombreuses discussions avec les fondations de droit public et qu'il y a également eu une consultation officielle. Il explique que la principale critique faite par les fondations immobilières était une crainte de voir le lien de proximité entre les fondations et les immeubles gérés disparaître ou être fortement réduit. Il précise que le Conseil d'Etat a répondu à cette inquiétude en maintenant un conseil de fondation élargi, ce qui est en contradiction avec la doctrine actuelle du Conseil d'Etat qui préconise des conseils d'administration relativement restreints et très professionnels. M. Muller indique qu'il y aura une représentation des partis au conseil de fondation. Il admet que la composition du conseil peut être critiquée, mais selon lui elle se justifie au vu du caractère particulier de l'activité des fondations, qui sont des propriétaires d'immeubles et qui doivent pouvoir maintenir une certaine activité « sociale ».

Concernant la composition du secrétariat des fondations, M. Muller indique que la structure actuelle est complexe car il y a 7 institutions et 2 secrétariats. Il explique que le projet vise à n'avoir plus que 3 structures (FLPC, Habitat, René et Kate Bloch) et un seul secrétariat (commun à la FLPC et à la fondation Habitat). M. Muller indique que le Conseil d'Etat est

convaincu de la nécessité de doter le canton d'une structure administrative adéquate, afin de pouvoir gérer de façon efficiente le parc de LUP.

### **Audition de M<sup>me</sup> Antoinette Stalder, présidente de la Cour des comptes**

M<sup>me</sup> Stalder signale aux députés que le rapport de la Cour des comptes est assez complet et qu'elle n'a pas grand-chose à y ajouter. Elle est ravie que l'idée de la Cour des comptes soit suivie. Elle observe qu'à l'article 14a, alinéa 2 il est fait allusion au rôle social de la fondation Habitat. Elle propose de mettre ce terme plus en exergue. Concernant l'article 14d, alinéa 1, elle se demande s'il sera complété par un règlement ou s'il serait possible d'apporter des précisions dans la loi elle-même. Elle se demande s'il ne serait pas judicieux de prévoir la fréquence des réunions du conseil de fondation ainsi qu'un quorum. Elle considère qu'il est important qu'un certain nombre de personnes soient présentes pour prendre une décision. Elle pense qu'il serait judicieux d'apporter ce genre de précisions dans la loi elle-même.

A la question de savoir ce que M<sup>me</sup> Stalder pense de l'organisation actuelle, elle répond que le secrétariat prend beaucoup d'importance car il assure la gestion de fait (sous réserve des décisions de la fondation). Elle indique qu'elle n'a pas de raison de s'opposer à cette organisation. Elle considère que plus une organisation est simple, mieux elle fonctionne.

Concernant la question des coûts, la Cour des comptes estime que les jetons de présence sont importants, mais constate une baisse relativement importante des coûts entre 2005 et 2007. M<sup>me</sup> Stalder indique qu'un effort a été fait.

Le rapport mentionne des économies de charges et de fonctionnement. Avec les développements des LUP et la réduction du nombre de fondations, cela se traduira-t-il par une augmentation du nombre de postes ? M<sup>me</sup> Stalder répond qu'elle ignorait le nombre de logements qu'il y aurait à gérer au moment où le rapport a été fait. Elle admet qu'il serait possible que cela nécessite 2 ou plus de postes supplémentaires, mais elle indique qu'il y aura une réduction évidente des jetons de présence. Elle ajoute que comme il y a 21 membres de la fondation et que le coût par membre a été calculé, il est possible de connaître le coût total par année du fonctionnement du conseil de fondation.

Il est encore demandé si la Cour des comptes a pu chiffrer le coût virtuel de l'engagement d'environ 60 personnes pour « contrôler » le fonctionnement des fondations et si une pesée des intérêts a été faite entre le principe d'efficacité et l'engagement citoyen. M<sup>me</sup> Stalder répond qu'elle n'a

pas fait de pesée d'intérêts, car il est difficile de mesurer l'engagement des gens et l'intérêt que les commissaires prennent à siéger.

Il est mentionné qu'il y a de grandes différences entre les coûts des membres et qu'il serait bien d'analyser ces différences. M<sup>me</sup> Stalder répond que cette analyse n'a pas été faite. Une pesée d'intérêt sur le type de jetons de présence pourrait s'avérer nécessaire. La différence des coûts entre un travail fait par un membre de la fondation et quelqu'un d'extérieur devrait être établie. M<sup>me</sup> Stalder répond qu'il y a un tarif prévu dans les commissions et que ce tarif est le même pour tout le monde, sauf pour le président. Elle indique que lors d'un travail particulier, il était possible de faire valoir un certain nombre d'heures.

Il est demandé à M<sup>me</sup> Stalder si elle pense qu'une seule fondation pourra gérer 10 000 à 15 000 logements tout en conservant un objectif de proximité. Il est demandé comment il est possible qu'un commissaire connaisse les locataires dont il doit s'occuper lorsqu'il y en a plus de 10 000. M<sup>me</sup> Stalder répond qu'elle pense que c'est tout à fait possible. Elle indique que l'article 14d prévoit la nomination des commissaires pour leur qualification dans les domaines d'activité de la fondation ou dans le domaine social. Elle précise qu'il s'agira de nommer les bonnes personnes.

Il est demandé si le conseil désigné par le Conseil d'Etat est une bonne représentation des milieux concernés. Deuxièmement, des explications sont demandées sur l'articulation entre l'article 13 et l'article 14d. M<sup>me</sup> Stalder répond que l'article 13 concerne l'administration de la fondation pour la promotion du logement alors que l'article 14a concerne la fondation habitat qui regroupe les 4 anciennes fondations. Elle ajoute que l'article 13 est très peu modifié par rapport à l'article actuel. Elle indique que parmi les membres du conseil, 7 seront nommés pour leurs compétences et qu'elle ne se prononcera pas sur la question de savoir si les députés souhaitent avoir ou non des représentants des partis du Grand Conseil.

Un commissaire (S) s'étonne que les présidents des quatre fondations n'aient pas été auditionnés. M<sup>me</sup> Stalder répond qu'effectivement ces audits n'ont pas eu lieu. Elle rappelle que la Cour des comptes a fait des suggestions. M<sup>me</sup> Stalder pense que c'est à la commission d'auditionner les présidents et non à la Cour des comptes.

Une demande concerne l'appréciation de M<sup>me</sup> Stalder concernant l'article 14d. Le conseil prévu est très important. M<sup>me</sup> Stalder répond qu'elle trouve que cela fait beaucoup. Cependant elle pense que cela s'explique par l'augmentation du nombre d'objets à gérer.

L'effet d'inertie de l'administration est abordé, avec des conséquences néfastes dans la gestion du parc de logements. M<sup>me</sup> Stalder observe qu'il serait possible de prévoir des sous-commissions avec des attributions particulières, ce qui permettrait de donner plus d'impulsions. Elle indique qu'il serait possible de prévoir cela à l'article 14d. Elle ajoute que cela permettrait de faire des réunions plénières moins fréquentes. M<sup>me</sup> Stalder quitte la séance.

Il est demandé de préciser ce qui sera confié au secrétariat afin d'avoir une organisation plus efficiente et adaptée aux besoins. D'autre part, il aimerait connaître l'articulation entre les compétences dans le domaine de la stratégie et de l'opérationnel. Il a le sentiment que dans les fondations les membres du conseil sont dans l'opérationnel. Il pense qu'il y a une ambiguïté qu'il faudrait examiner dans le cadre du projet de loi. Il estime que cela ne serait pas la meilleure formule compte tenu des objectifs visés. Il se demande si ce projet de loi n'est pas un peu ancien et ne nécessiterait pas une adaptation. Il souhaite lancer le débat afin que la meilleure formule possible puisse être adoptée. Il ajoute que la logique consiste à ce que la stratégie se discute au niveau du conseil et l'opérationnel au niveau du secrétariat.

M. Muller répond que le projet de loi veut aller exactement dans ce sens. Il indique que la baisse des jetons de présence est le premier résultat d'une demande qu'il a faite aux fondations, à savoir : que les conseils se concentrent sur les décisions stratégiques. Il considère que les fondations de droit public n'ont pas de raison d'agir différemment d'autres fondations, sous réserve de la question de la proximité sociale. Il estime qu'un travail en sous-commissions serait adéquat, par contre il n'est pas certain qu'il faille inscrire cela dans la loi.

Le rôle social des fondations doit être précisé. Quelle est l'articulation actuelle entre le travail des 4 fondations et les régies ? La commission devrait passer en revue les attributions et la description des mandats de chacun. L'attribution des mandats aux régies privées devrait être étudiée. D'autre part, il est constaté qu'il y a des doublons absurdes, comme l'exemple de l'attribution des logements sociaux.

## Séance du 27 octobre 2008

*Audition de MM. Gérard Devaud président de la commission administrative et de la fondation HBM Emile Dupont, Bertrand Reich vice-président de la fondation HBM Jean Dutoit, et Michel Perizzolo directeur du SFIDP*

M. Devaud indique que ce projet de loi a 2 volets. La réorganisation des fondations immobilières de droit public et celle des 3 fondations « LUP » (FPLC, fondations immobilières de droit public, fondation René et Kate Bloch). Il précise que le projet vise à constituer 3 entités totalement différentes, à savoir, la FPLC, la fondation Habitat et la FRKB. Il indique qu'il n'a pas d'objection à cette nouvelle organisation mais il considère qu'il manque un élément essentiel : la présence d'un organe directeur commun pour coordonner les actions. Il estime que la complémentarité entre ces 3 organes doit être assurée par cet organe directeur. Il insiste sur la nécessité d'avoir un organe qui détermine ce qu'il attend des 3 fondations. Concernant la réorganisation des fondations immobilières, il indique qu'il ne serait pas capable d'énumérer les points ayant fait l'objet d'un large consensus. Seuls 2 points ont fait l'objet d'un accord : la volonté de conserver une milice et sa désignation par les milieux politiques. Concernant le nombre de fondations, il indique que certains sont pour le statu quo alors que d'autres acceptent qu'il n'y ait plus qu'une fondation. Il pense que le nombre de 2 est celui qui suscitera le moins de contestations. Il considère qu'une diminution est souhaitée, il propose de les réduire à 2 par souci de consensus.

D'après M. Devaud, le nombre de 2 fondations est celui qui, selon lui, ferait l'objet du meilleur consensus. Il ajoute que dans un souci d'efficacité, avoir une seule fondation serait certainement la meilleure solution. Concernant l'éventail de personnes dont les fondations ont besoin (pour leurs compétences professionnelles et pour leur représentativité politique), M. Devaud pense que 21 membres est un minimum. Il souhaiterait plutôt qu'il y en ait 28. Sur certains points, il considère que la présence de 2 fondations a des avantages, notamment par souci de proximité.

Un commissaire (R) estime que la proximité avec les autorités communales ne pourrait certainement pas être maintenue avec un seul secrétariat et des fonctionnaires. Il ajoute que c'est un point positif d'avoir des miliciens, spécialisés dans un domaine, car cela permet souvent d'arranger les choses. Il déduit du discours de M. Devaud que la proximité ne pourrait pas être maintenue avec une seule fondation. Deuxièmement, il estime que certains chiffres du rapport de la Cour des comptes ne sont pas satisfaisants. Il constate (concernant la page 41) qu'il y a une baisse tendancielle des jetons de présence alors que paradoxalement, certains

reprochent à la milice d'être trop onéreuse. Concernant le nombre de fondations, il souligne qu'1,5 postes supplémentaires sont prévus au secrétariat. Il rappelle, que lors de la dernière séance, l'augmentation de LUP a été évoquée. Il se demande s'il sera possible de gérer cette augmentation avec la structure qui est proposée. Il pense qu'il serait intéressant de savoir combien de professionnels, parmi les 70 miliciens, mettent leurs connaissances à disposition. Il considère que l'impératif d'efficacité l'emporte sur l'impératif de proximité et l'intérêt de la société civile. M. Devaud répond qu'il n'est pas partisan du maintien de 4 fondations. Il trouve inutile que 4 fondations aient les mêmes buts et les atteignent de manière différente. Il pense qu'il ne faut pas trop réduire le nombre de commissaires. Il pense qu'il serait raisonnable de diminuer le nombre de commissaires de 56 à 28. Il indique qu'un certain nombre d'activités seraient transférées au secrétariat. Il s'agirait ainsi de faire du stratégique au niveau des fondations et de l'opérationnel au niveau du secrétariat. Il considère que la recherche d'économies n'est pas l'élément essentiel, car les commissaires ont tous leur place au sein des fondations. Selon lui, l'efficacité est l'élément central. M. Reich cite l'exemple de la CIA qui gère plus de 7000 logements, 13'000 objets et une fortune de 4 milliards. Il précise qu'il s'agit d'un seul établissement de droit public. Il signale que pour lui la question pertinente n'est pas celle du nombre de fondations, mais celle de la compréhension de ce que sont les LUP.

Un commissaire (PDC) pense qu'il serait nécessaire d'avoir une évaluation financière. Il demande si l'ensemble des compétences a été évalué et si 1,5 postes seront suffisants. M. Devaud répond que l'analyse faite à l'époque a été volontairement tronquée. En effet, la prise en charge des immeubles de la Fondation de valorisation n'a pas été introduite. Seule a été prise en compte la réduction des postes de milice. Il indique que c'est sur cette base qu'il a été évalué qu'1,5 postes seraient nécessaires. S'agissant de la volonté de conserver une milice, il estime qu'il faut trouver un moyen de la réduire, sans que cela se fasse à son détriment. Il explique que c'est pour cette raison que le nombre de 28 commissaires a été proposé. M. Devaud indique qu'il n'est pas favorable à la diminution du nombre de commissaires. Il ne serait pas dérangé par la présence de 2 fondations avec 56 membres. En effet, cela permettrait au secrétariat de n'avoir à faire qu'à une seule entité. Il indique que la diminution du nombre de fondations n'est pas en lien avec la diminution du nombre de commissaires. M. Devaud indique qu'il est en faveur d'une augmentation du nombre de commissaires car c'est ce qui fait la richesse de la milice.

Une commissaire (Ve) souhaite connaître l'augmentation du personnel ces dernières années et que le type de missions spécifiques soit expliqué. M. Devaud répond qu'il s'agit plutôt de commissions spécifiques au sein de la CAFI, commissions qu'il faudra reprendre au niveau de la nouvelle fondation. Il indique que cela suppose un certain nombre important de commissaires. M. Reich indique que la 1ère fondation était la FLEG, qu'il y en a eu 9 par la suite et ce sans volonté de coordination. Il ajoute que ces 9 fondations ont été refondues en 4 fondations. Dans la modification de la LGL qui a abouti aux 4 fondations actuelles, le législateur avait précisé qu'il appartiendrait au secrétariat de créer des règles de déontologie, notamment pour interdire à un membre d'une fondation de recevoir un mandat d'une autre fondation. Il précise, que même dans la logique d'une séparation entre l'opérationnel et le stratégique, il arrive parfois, qu'à cause des compétences d'une personne, il lui soit demandé de remplir une mission spécifique. Par exemple, il est possible de demander à une personne avec une aisance relationnelle de suivre l'évolution des rénovations d'un immeuble. Concernant la distinction entre les jetons de présence des commissions et des missions spécifiques, M. Reich répond que les jetons de présence sont de 100 F de l'heure pour les commissions et pour les missions spécifiques. Il indique qu'il y a deux dépenses particulières : celles liées au fonctionnement et celles liées aux opérations immobilières.

Un commissaire remarque (concernant la page 38 du rapport de la Cour des comptes) qu'il y a un secrétariat FIDP qui a coûté 1,6 millions en 2007. Il demande quel est le budget pour 2009, voire même pour 2010. Concernant le conseil FIDP, il remarque que son coût a baissé d'année en année. Il demande, dans le cas où il n'y aurait qu'une seule entité, s'il ne serait pas possible de confier la gestion à la direction du logement (en rajoutant du personnel). M. Perizzolo indique qu'il y avait 10 collaborateurs au départ dans le secrétariat. Il indique qu'actuellement il y en a 6,8 postes répartis sur 19 collaborateurs. Concernant le budget 2009, il répond qu'il est en préparation. Il ajoute qu'il est difficile d'évaluer l'augmentation effective du personnel liée à ce projet de loi. Il explique que les 26 immeubles qui viennent d'être acquis généreront 30 millions d'investissement ces 4 prochaines années, en termes de rénovation. Il indique que cet élément n'était pas encore connu il y a une année.

Il est demandé s'il ne serait pas plus facile de faire « digérer » 600 logements supplémentaires par 4 fondations que par une seule. Il demande si les logements ne pourraient pas être répartis dans ces fondations. M. Perizzolo répond qu'il faut distinguer le travail opérationnel de l'acquisition des logements. Ce ne sont pas les fondations qui effectuent ce

travail, mais le secrétariat. D'autre part, il ajoute que les logements ont été répartis. Il explique que la politique de gestion d'intérêts communs est fixée par la CAFI et ce, depuis 2002.

A la question de savoir si ce projet de loi améliorerait l'efficacité, M. Devaud pense que le transfert de certaines compétences au secrétariat est bénéfique. Il indique cependant que cela multipliera son travail par 4. Il insiste sur le fait que la diminution du nombre de commissaires ne doit pas être drastique et ce car les tâches effectuées par les commissaires sont irremplaçables. Il précise que le caractère social des fondations de droit public est devenu essentiel ; c'est pourquoi il est nécessaire de maintenir un nombre élevé de commissaires. Il indique que l'acte de construire est secondaire et que la dimension sociale prime. Enfin, il rappelle qu'il prône la réduction du nombre de fondations, mais pas la réduction du nombre de commissaires. Il y a actuellement 4 personnes donnant des ordres au secrétariat et que toute la question est de savoir si c'est une bonne chose ou non.

Concernant l'approche sociale, M. Devaud répond que chaque conseil traite 4 objets (ces objets sont identiques pour les 4 fondations). Il s'agit des constructions neuves, les transformations, le service de la location et du contentieux juridique et enfin le service social.

M. Reich ajoute que chaque fondation est autonome, juridiquement et dans les faits. Il explique que les 6'400 logements sont répartis entre les 4 fondations en fonction de critères géographiques. Ensuite, il appartient à chaque fondation de gérer ses constructions et ses rénovations elle-même. Il précise que certaines fondations ont un sens social développé et d'autres un peu moins.

Un commissaire (PDC) rappelle que les statuts des fondations prévoient qu'elles peuvent construire et gérer des immeubles. En respect du principe de la légalité, c'est la seule activité qu'elles peuvent faire. Il s'étonne d'entendre qu'il y a un développement du travail social et il aimerait savoir de quoi il s'agit. Il s'interroge sur l'activité des commissaires et la nécessité d'en avoir 56. Deuxièmement, il souhaite savoir si les assistants sociaux demandés en 1997 ont été obtenus. M. Devaud répond que sa fondation gère les « Libellules ». Il indique que lors d'un suicide, le responsable d'immeuble est mis au courant et que, bien souvent, il se rend sur place. Il pense que c'est un moyen d'avoir des rapports humains avec les locataires. M. Devaud ajoute qu'il faut loger les gens qui se présentent et que même s'il est possible de faire des contestations, il faut faire en fonction des demandeurs. Il considère que la milice est irremplaçable sur ce point. M. Reich donne un exemple de mission spécifique : il s'agit de démolir 60 logements et d'en reconstruire

112 à la route de Meyrin. Il indique que le sens des missions spécifiques est de déléguer une personne qui aille rencontrer les locataires et leur amène un dossier afin qu'ils remplissent une demande de logement. M. Devaud ajoute que les fondations ne peuvent pas déléguer ce genre de tâches à des employés. Il indique cependant qu'il est parfois fait appel à des médiateurs. M. Devaud indique que la commission d'attribution est le 1<sup>er</sup> acte social qui est effectué. Il s'agit de faire un choix parmi les demandeurs de logements, afin de déterminer qui aura un appartement. Il précise que les 4 fondations attribuent les logements de manières différentes.

Une commissaire (Ve) insiste sur le fait qu'il y a 4 manières différentes d'attribuer des logements. Elle explique qu'il existe une base de données, commune aux 4 fondations, qui classe les dossiers par degré d'urgence. Elle précise que certains commissaires attribuent les logements selon les priorités faites par l'ordinateur, alors que d'autres regardent les dossiers plus attentivement et prennent en compte des éléments un peu plus humains. Elle donne l'exemple d'une Suisseuse revenue de l'étranger, habitant à l'hôtel avec deux enfants. Elle indique que comme cette femme travaille et qu'elle est « logée », elle n'a pas autant de points qu'un couple, à l'Hospice général, habitant dans un appartement 3 pièces, par exemple.

### **Séance du 3 novembre 2008**

#### ***Audition de MM. Florian Barro, président, et Damien Clerc, secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif***

M. Barro indique que la FPLC a demandé à être auditionnée afin de donner son avis sur le projet de loi 10330. Il précise qu'une demande formelle a été faite, cette fois-ci, car la FPLC n'avait pas été auditionnée lors de la dernière modification de la LGL concernant la fondation. Il rappelle que les statuts de la fondation n'avaient pas été adaptés. Il indique qu'il est en faveur d'un regroupement des secrétariats. Il précise que géographiquement parlant, les secrétariats sont très proches. De plus, certaines responsabilités, de même que certains membres du personnel sont déjà partagés entre les deux secrétariats. Il rappelle que les secrétariats sont indépendants pour des raisons historiques, mais que la synergie entre les deux est très bonne. Il souhaite faire une remarque concernant la limitation du projet de loi sur la désignation des membres du conseil (article 13 alinéa 1, let. f). Il considère que c'est un peu trop limitatif de ne prévoir qu'un représentant de l'Office du logement et qu'il serait plus utile de prévoir un ou deux représentants de l'Etat, ayant des compétences dans le domaine d'activité de la fondation. Il

propose de remettre aux commissaires les commentaires souhaités par sa fondation.

A la question de savoir s'il est indispensable de réduire le nombre de fondations pour réunir les deux secrétariats, M. Barro répond que le secrétariat de la FPLC a sa propre organisation, organisation qui ne risque pas de varier fortement en cas de fusion. Il constate qu'avec la présence de 4 fondations, certaines activités sont faites à double, voire à triple. Il constate que les forces sont un peu dispersées et qu'elles pourraient être mieux concentrées, car les fondations effectuent pour l'essentiel une activité de gestion et d'encadrement. Il considère qu'il est un peu dommage que les 4 fondations aient les mêmes commissions de réflexions. M. Barro estime qu'une fondation, avec 21 personnes, serait apte à gérer le parc de logement efficacement.

Il est demandé pourquoi la FPLC ne serait pas intégrée aux autres fondations. Deuxièmement, il constate que le nombre de logements à gérer va énormément augmenter. Il demande si le meilleur moyen de les gérer est de réduire les fondations à une seule. M. Barro répond que la FPLC pourrait théoriquement très bien être intégrée dans la « grande fondation ». Il constate que l'acquisition de terrains, telle qu'elle est effectuée, nécessite de la souplesse. Il explique que le Conseil, composé de 10 personnes, met au plus vite 48 heures et, en règle générale, entre une semaine et un mois à prendre une décision. Il n'est pas certain qu'intégrer la FPLC aux autres fondations permettrait de conserver cette souplesse de fonctionnement. Il rappelle que la FPLC a une fonction assez différente de celle des autres fondations. Il estime que la petite taille du conseil est un avantage sur le plan de la compétitivité. Il ajoute que les privés reprochent parfois à la fondation d'être trop lente dans son processus décisionnel. Il constate que la mission des 4 fondations est la même. Par conséquent, il trouve qu'il est logique de les regrouper.

Il est constaté que le nombre des membres de la FPLC va augmenter. M. Barro précise que la FPLC a une fonction redistributrice envers d'autres fondations de droit public et envers des coopératives d'habitations. Il considère que l'indépendance de la FPLC est importante sur ce point. S'agissant du mode de nomination, il rappelle que le pré-choix allait disparaître et ce, au profit d'une nomination par le Conseil d'Etat. Il indique que ce n'est pas la « couleur » du parti qui détermine les actions de la fondation. Il précise qu'il y a un bon échange entre les membres de la fondation. Il insiste sur le fait qu'il n'y a pas d'activité partisane à la fondation. M. Barro considère que le nouveau mode de nomination ne constitue pas un empêchement, même si la diversité actuelle des membres est appréciée. Il constate que le fait que la fondation compte des membres de

divers partis politiques ne se perçoit pas forcément dans les actions de la fondation.

Il est demandé s'il serait opportun de transférer les activités de promotion du secrétariat des fondations actuelles à la FPLC de manière à avoir une cohérence parfaite. La nouvelle fondation pourrait ainsi s'occuper de la gestion des bâtiments et la FPLC aurait en charge la promotion et la construction. M. Barro rappelle que la fondation a une fonction de promotion immobilière. Il indique que la fondation va plus ou moins loin dans les projets. Il précise qu'il souhaite éviter que la fondation ne se transforme en un organe délégué. Il explique qu'en règle générale la fondation s'occupe de la recherche de terrains, de leur acquisition et de leur redistribution car la fondation HBM construit elle-même son ouvrage en fonction de ses besoins spécifiques. Il indique que la FPLC effectue actuellement une opération à la route de Meyrin, opération dans laquelle elle sera constructrice à cause de la présence de privés. Il s'est aperçu que d'avoir une construction de temps à autres dans une fondation HBM est une motivation supplémentaire dans le cadre de l'accomplissement d'un mandat. Il précise qu'il évite de faire cela pour les coopératives, car elles ont des besoins très spécifiques.

Concernant l'article 13 alinéa 1 lettre f, sachant que l'article 13 alinéa 1, lettre b propose la nomination de 7 membres pour leurs compétences dans le domaine d'activité de la fondation, il est considéré qu'un représentant du logement est indispensable dans la composition de la fondation. M. Barro répond qu'il n'a pas fait de commentaire par rapport aux 7 membres. Il lui semble important que les personnes soient compétentes et d'une certaine diversité. Concernant la lettre f, M. Barro précise que son objectif était d'être plus large. Il indique qu'il s'agit de proposer la présence d'un ou deux représentants de l'Etat, ayant des compétences dans le domaine d'activité de la fondation au lieu d'exiger strictement la présence d'un représentant de l'office du logement. Il explique que certaines opérations ne se font pas avec l'office du logement, mais avec le service des acquisitions foncières par exemple.

***Audition de M<sup>me</sup> Carole-Anne Kast, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement, et de M. Eric Fuld, membre du comité***

M<sup>me</sup> Kast indique que la position du Rassemblement a été élaboré en mai 2008. Elle explique que l'hiver dernier, les conseils de fondation ont été saisis d'un avant projet de loi. Elle précise qu'ils ont reçu l'ordre de ne pas diffuser ce projet de loi. Elle indique que le comité a demandé à M. Muller s'il était possible de se saisir de ce projet de loi. M. Muller a répondu que

c'était possible. Elle explique que le comité a étudié le projet et qu'il a par la suite adressé la position du Rassemblement au Conseil d'Etat. Elle ajoute qu'au moment où le projet de loi est devenu public, la position du comité a été diffusée. Elle constate que toutes les remarques faites dans la prise de position sont encore d'actualité.

M<sup>me</sup> Kast donne lecture de quelques passages de la position du rassemblement. Elle estime primordial de savoir quelles sont les tâches du conseil de fondation. Elle constate qu'il n'y a aucun débat sur le rôle du conseil et que le projet de loi ne changera pas radicalement ses compétences. Elle considère que les membres doivent superviser les dossiers traités par le personnel et ne pas seulement se contenter de délibérer en séances plénières. Elle donne lecture des activités qui, selon le rassemblement, doivent être effectuées par un membre milicien du conseil de fondation. Elle indique que la moitié des membres des conseils sont nommés par... Elle précise que dans le projet de loi cette proportion tomberait et que le projet de loi ne permettrait pas de maintenir le lien entre... Elle indique qu'elle ne va pas s'attarder sur la question des structures proposées, car ce n'est pas sur ce point que portent l'essentiel des critiques. Concernant la surveillance, elle indique que le projet est un grand progrès par rapport à l'avant-projet. Auparavant, le secrétariat des fondations était chargé de se surveiller lui-même, alors qu'avec le projet de loi le rôle de surveillant appartient au Conseil d'Etat. Elle relève que le Conseil d'Etat n'est pas vraiment un organe indépendant. Elle considère qu'il manque une réflexion fondamentale sur les fondations immobilières de droit public communales. Elle estime qu'il faudrait prévoir une coordination et un travail en commun. M<sup>me</sup> Kast se demande si ces fondations ne devraient pas pouvoir bénéficier du soutien professionnel du secrétariat des FDIP. Elle indique aux députés qu'elle n'est pas favorable au projet de loi, car il est inadéquat et il n'apporte pas de vision globale sur les LUP.

M. Fuld constate qu'en 2006, sur 28 postes nommés il y en avait 25 de professions libérales, 3 de professions non libérales. Il y avait plus précisément : 10 architectes, 8 ingénieurs, 1 chargé de projet, 1 avocat, 1 analyste financier, 3 économistes, 1 cadre, 1 politologue, 1 employé, 1 secrétaire syndical. Il estime que l'aspect social, qui est un des aspects les plus importants des fondations, est constamment géré par les miliciens. M. Fuld constate que la Cour des comptes n'a pas pu intégrer, dans son rapport, le protocole d'accord et la constitution d'un parc de LUP de 30 000 logements qui devront être gérés par les fondations. Il estime qu'il faut tenir compte du fait que les fondations verront leur charge de travail fortement augmenter. En effet, elles gèrent actuellement environ 1400 logements chacune ; ce nombre passerait à environ 7000, si les

4 fondations persistent, ce que souhaite M. Fuld. Concernant les jetons de présence, il indique que le coût actuel est dérisoire par rapport à l'engagement professionnel qu'il faudrait pour remplacer une bonne partie du travail milicien. M. Fuld précise qu'il souhaiterait un renforcement des professionnels au sein des fondations, et ce sous la direction de miliciens. Concernant les problématiques des doublons, il constate que le projet de loi ne résout rien. Il attire l'attention sur le fait que les 80% des logements subventionnés sont concentrés sur 7 communes actuellement. Il estime que la présence de miliciens est indispensable afin d'avoir une bonne gestion sociale et financière de la situation des locataires au niveau des communes. Selon lui, la gestion par une seule fondation doit être exclue. Enfin, il pense qu'il serait possible de coordonner le travail des fondations en édictant des directives claires. Il estime que le regroupement des 4 fondations entraînera la perte de toutes les connaissances et du travail de proximité. Il considère que la Cour des comptes n'a pas fait mention des problèmes ayant trait au nombre de membres d'une seule fondation, aux modalités de nomination et au glissement vers une bureaucratie éloignée des locataires. M. Fuld considère qu'il manque essentiellement une vision sociale permettant la paix du logement. Il précise que la paix du logement a été maintenue jusque-là par les 4 fondations.

### **Séance du 10 novembre 2008**

A la demande de faire une pause dans les travaux de la commission relatifs à ce projet de loi et à la demande que le Conseil d'Etat fasse un amendement général, M. Muller propose d'attendre que les documents demandés par les commissaires leurs soient fournis. Il rappelle l'objectif d'adapter la structure à l'explosion du nombre de logements que les fondations devront gérer et l'impératif de conserver le caractère actuel des fondations. Il indique qu'il n'a aucune volonté de remettre en cause le travail de proximité des fondations. D'autre part, il s'étonne que les Socialistes soient opposés au projet de loi. Il rappelle qu'en 2001, ils ont soutenu le projet de loi 8399A visant à établir une fondation unique. M. Muller estime qu'il est absurde que la droite s'oppose systématiquement aux propositions de la gauche et inversement. D'autre part, il admet que l'augmentation du parc de logements à gérer engendrera des postes supplémentaires, mais il ne pense pas que cela constitue un risque de pertes ou de gaspillage. Il ajoute que pour l'Etat, il est beaucoup plus simple de n'avoir qu'un seul interlocuteur.

Un commissaire (PDC) indique que le principe du projet de loi lui paraît pertinent. Il constate qu'il y a des résistances, pour des motifs différents, dans

les partis. Il n'est pas opposé à la suspension des travaux si cela peut permettre d'avoir une réflexion dans chaque groupe et d'arriver à une solution. Il admet la nécessité de mettre en place un organe adapté aux besoins actuels et futurs. Cependant, il ne sait pas encore dans quelle mesure il faut réformer. Il propose que la commission termine son travail et réfléchisse à la question avant de faire des propositions. Il pense qu'il faut décrire dans la réforme les incompatibilités avec l'exercice d'un mandat au sein d'une fondation. Il estime qu'il est inacceptable que des membres de fondations soient à la fois mandataires. Il partage l'avis de M. Muller concernant la nécessité de mettre en place un organe adapté.

Une commissaire (Ve) propose de revenir à une réflexion globale (sur les fondations immobilières, les fondations communales), car il lui semble important de rappeler tous les tenants et aboutissants, afin que chacun puisse avoir une idée précise du fonctionnement des fondations. Elle estime qu'il est important d'avoir des entités territoriales afin que la gestion soit décentralisée. D'autre part, elle souhaite savoir quelles sont les attributions de chacun et dans quel but. Concernant les jetons de présence, elle indique qu'ils comprennent les travaux au sein des commissions et aussi les actions sociales. Elle estime qu'il est nécessaire d'avoir des règles claires sur la gestion des mandats et elle constate que le projet de loi ne traite pas cette question. Afin d'avoir une vision globale, elle souhaiterait être en possession de tableaux récapitulatifs des attributions de chacun. Enfin, elle indique qu'il faudrait changer tout le personnel du secrétariat des fondations. Selon elle, pour pouvoir avoir une gestion par le secrétariat, il sera nécessaire d'avoir des personnes de niveau HES, alors qu'actuellement le personnel est moins qualifié. Elle propose d'avoir une deuxième réflexion sur le projet de loi.

Les députés acceptent de faire une pause dans l'analyse de ce projet de loi.

### **Séance du 15 juin 2009**

M. Muller indique qu'une pause a été effectuée dans les travaux sur le PL 10330 en raison des multiples remarques de la commission à propos du projet de loi initial du Conseil d'Etat et du fait que la commission a dû travailler d'arrache-pied pour boucler le contre-projet à IN 133. Suite aux remarques de la commission, des modifications ont été apportées au projet de loi 10330. La principale préoccupation qui a été intégrée au projet de loi est relative au maintien d'une activité sociale de proximité par les fondations. Une réflexion a été menée et le Conseil d'Etat propose aujourd'hui des solutions permettant de légitimer le travail social de proximité, qui n'est actuellement prévu par aucune loi ni aucun statut de fondation. Le deuxième

type de modifications apportées au projet de loi concerne les moyens et les ressources nécessaires au travail social de proximité, notamment des personnes actives dans le cadre des fondations. Toutefois, un conseil pléthorique n'est pas forcément efficace. La solution proposée par le Conseil d'Etat est d'associer au conseil des fondations des personnes extérieures en leur attribuant des rôles bien définis concernant le travail social.

M. Buergisser rappelle qu'un document avait été distribué à la commission concernant les amendements proposés. Les premières modifications interviennent dans la composition de la nouvelle fondation. L'objectif de ces modifications est d'intégrer les remarques formulées à propos du travail de proximité et de dégager les ressources suffisantes pour effectuer ce travail, ainsi que d'obtenir une efficience de l'organe de fondation afin qu'il puisse donner ses orientations à la fondation. La structure proposée aujourd'hui comporte un conseil de fondation, dont la composition est décrite à l'article 14D, alinéa 1, et instaure d'autre part 4 commissions permanentes (commission d'attribution des logements, commission sociale, commission des marchés publics et commission immobilière).

La commission d'attribution des logements aura pour fonction de définir les différents éléments normatifs qui devront présider à l'attribution des logements. Le but est d'homogénéiser les critères d'attribution tout en gardant une certaine souplesse en réservant la possibilité de créer 2 sous-commissions (une dédiée à la rive gauche et l'autre à la rive droite) en fonction du volume de logements à gérer. La commission sociale aura pour fonction de mener une action communautaire au sein des communes. La commission des marchés publics sera chargée de gérer ceux-ci. Finalement, la commission immobilière se chargera de l'activité immobilière importante de la fondation actuelle et de celle à venir.

Ces 4 commissions permanentes seront composées de membres désignés pas le Conseil d'Etat en raison de leurs compétences. Par exemple, pour la commission sociale, il sera important d'avoir un membre qui était auparavant le représentant d'une collectivité locale et qui a une compétence dans le domaine social. Il assurera le relais des fondations dans la société civile. Les présidents de ces commissions permanentes seront choisis en fonction de leur orientation politique tout en maintenant une représentation équilibrée. Chaque président de commission sera de droit membre du conseil de fondation (voir page 3 du document annexé pour la composition du conseil de fondation). De façon à assurer une représentation diversifiée, le conseil devra compter un membre par parti.

M. Buergisser poursuit avec l'analyse des autres dispositions. L'article 14F prévoit que le secrétariat unique sera placé sous la responsabilité d'une

structure commune aux fondations. Ce mécanisme permet aux 3 fondations de se réunir pour piloter ce secrétariat. L'article 14H prévoit la dissolution des 4 fondations. L'élément principal est de remplacer la date fixe qui était auparavant prévue par une date relative en lien avec l'entrée en vigueur de la loi.

Pour résumer, M. Buergisser explique que le PL 10330 tel que modifié assure les moyens nécessaires au bon fonctionnement de la fondation en relation avec la société civile et les usagers tout en gardant une certaine opacité au conseil de fondation afin qu'il puisse donner des orientations stratégiques qui puissent être relayées par le secrétariat et la strate intermédiaire constituée par les commissions permanentes. Les présidents des commissions, qui sont aussi membres du conseil de fondation, doivent permettre de faire le lien entre les orientations stratégiques et les dispositions fonctionnelles afin que le système puisse fonctionner correctement.

Un commissaire (MCG) demande qu'un contrôle démocratique avec un représentant par parti au Grand Conseil soit instauré au sein de toutes les fondations.

Un commissaire (PDC) remercie le conseiller d'Etat pour ces modifications. Il revient sur l'article 14F, qui selon lui ne met pas suffisamment en valeur la direction et son rôle. En ce sens, il ne faudra pas manquer de mentionner la dotation nécessaire du secrétariat en ressources humaines et en compétences professionnelles. Aujourd'hui, le système qui prévaut conduit à des dérapages. Il s'enquiert du rôle et de la compétence de la direction ainsi que de la forme et de la structure du secrétariat. M. Muller mentionne à l'article 14F, alinéa 5. Il décrit la répartition des compétences du conseil d'administration du secrétariat, qui retrouve son statut d'établissement public autonome. A la fin de l'alinéa 5, il est précisé qu'il revient au conseil d'administration de définir les prestations fournies par le secrétariat.

Un commissaire (R) demande si un secrétariat sous la forme d'un établissement public autonome pourrait être créé en groupant les 4 fondations actuelles. M. Muller rappelle que le projet de loi vise à supprimer ces 4 fondations. Il ajoute qu'il n'y a pas de création d'un nouvel établissement public autonome, car aujourd'hui cet établissement public autonome existe déjà. En effet, la commission administrative des fondations immobilières, qui chapeaute les 4 fondations, est constituée sous la forme d'un établissement public autonome. Le projet initial du Conseil d'Etat supprimait ce statut, ce qui a donné lieu à des réactions très vives, notamment au sein des différentes fondations. Au fond, la solution préconisée aujourd'hui revient à conserver la situation actuelle. Le conseil d'administration du secrétariat comportera les

présidents des fondations qui subsisteront une fois le projet de loi voté, et non ceux des fondations fusionnées.

Un commissaire (UDC) demande quelles sont les possibilités de dérapage éventuel du système, qui va être fortement fonctionnarisé et alourdi, et comment empêcher les dérives de ce futur appendice de la fonction publique. M. Muller explique qu'il y aura plusieurs moyens de contrôle. Tout d'abord, le budget de l'Etat voté par le Grand Conseil déterminera les moyens alloués à la fondation. Par ailleurs, le parc immobilier des fondations va augmenter suite à la nouvelle politique du logement approuvée par le Grand Conseil. Le but est d'avoir un organisme le plus efficace possible pour gérer le parc croissant. Actuellement, il est difficile d'avoir un contrôle, parce que le Conseil d'Etat et l'administration doivent gérer 4 entités qui ont la même activité. Il en découle un manque de cohérence dans l'activité de ces 4 fondations. Le but du présent projet de loi est d'améliorer le contrôle et la cohérence de l'activité des fondations. M. Muller remarque que ces dernières années, le parc géré par les fondations a crû de 1500 logements. Il ne s'agit certes pas de nouveaux logements, mais de logements rachetés à la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe. Il s'agit d'une très forte augmentation, de près de 30 du parc géré par ces fondations. Le projet de loi présenté vise à s'adapter à ces nouvelles réalités.

Un autre commissaire (UDC) résume le projet de loi : il n'y aura plus qu'une fondation au lieu des 4 fondations existantes. Le secrétariat sera le « bras armé de la fondation », qui elle-même sera représentée par un membre de chaque parti. La fondation sera contrôlée par l'autorité de surveillance des fondations. Il estime qu'il n'y a donc pas à craindre les dérives que ses préopinants redoutent.

Un commissaire (MCG) voit dans ce projet de loi une concentration des pouvoirs et des activités. Il fait la comparaison entre les services de l'Etat et la plus grande régie genevoise en termes d'objets gérés et de nombre d'employés. M. Muller explique que les fondations ne sont pas des régies, mais des propriétaires et les maîtres d'ouvrage de la construction de nouveaux immeubles de logement.

Une commissaire (Ve) estime que la concentration qui en résultera n'est pas celle souhaitée, car dès lors l'interface entre ceux qui construisent, ceux qui attribuent et ceux qui gèrent est négligée. Elle demande aussi quelles sont les compétences et les décisions qui pourront être prises pas les sous-groupes. M. Muller répond que le pouvoir de décision des commissions est défini dans le projet de loi. Par exemple, le rôle de la commission d'attribution des logements est d'attribuer des logements. La commission sociale n'a pas pour

vocation de rendre des décisions. Les rôles des 2 autres commissions sont par ailleurs très clairement définis.

M. Buerigisser précise qu'il faut faire une distinction entre la commission d'attribution, qui a en effet la capacité de prendre des décisions, parce qu'il n'est pas raisonnable de remonter au conseil de fondation pour prendre ce type de décisions, et les autres décisions, qui sont préparées et discutées au sein des autres commissions, mais qui sont formellement prises au niveau du conseil de fondation. L'interface dont a parlé la commissaire (Ve) doit précisément se faire au niveau du conseil de fondation, puisque les présidents de commissions y sont réunis.

Un commissaire (R) note que l'un de ses soucis est de conserver un certain esprit de milice pour permettre aux acteurs de la société civile de s'investir dans la problématique du logement. Il note qu'actuellement, chaque fondation comprend environ 14 postes, ce qui multiplié par les 4 fondations, donne un total de 56 mandats. Le projet de loi initial devait ramener ce chiffre à 23 mandats. Le projet de loi tel qu'amendé porte ce chiffre à environ 45 mandats. Il souligne que le nombre de mandats est en corrélation directe avec les coûts de fonctionnement de la future structure. Il revient ensuite sur le débat lié au contre-projet à l'IN 133. Le principe de création d'une fondation unique avait alors été abandonné. M. Muller répond que le calcul du commissaire (R) concernant le nombre de mandats est juste, à quelques unités près. La fondation dont la création était proposée par l'IN 133 était une nouvelle fondation destinée à gérer les fonds provenant de l'or de la BNS, qui ne visait pas à remplacer une fondation existante.

Un commissaire (UDC) revient sur la problématique de fondations qui ont outrepassé leurs compétences afin de se charger de problèmes sociaux au sein des immeubles. Selon lui, le présent projet de loi doit aller vers une professionnalisation de la gestion des immeubles du patrimoine de l'Etat. Il demande si le fait de mettre sur pied une commission sociale est anodin. Il demande dans quelle mesure cette commission ne va pas se créer elle-même son propre cahier des charges et s'impliquer dans toutes sortes de missions excédant le cadre de son mandat. M. Muller précise que la volonté de pérenniser l'activité sociale et de proximité était ressortie des débats, et cela tous partis confondus. Le fait de créer cette commission aura le mérite d'harmoniser ce type de travail pour tous les immeubles patrimoniaux de l'Etat.

Concernant la création d'une commission sociale, permettra-t-elle de mieux gérer l'activité sociale des fondations ? M. Muller pense que le fait d'harmoniser les pratiques pour l'ensemble des immeubles du parc devrait plutôt prévenir d'interventions inopportunes. Il faut bien donner un cadre

général au travail social au sein des fondations. De plus, il ne faut pas oublier que l'on fait face à une entité publique autonome dont l'administration ne va pas contrôler le détail de l'activité. Selon M. Muller, l'uniformisation est plutôt garante de l'amélioration des pratiques. Aujourd'hui, les pratiques divergent fortement d'une fondation à l'autre et dérivent parfois. Il cite l'exemple de certaines fondations dont les membres du conseil de fondation choisissent les carrelages. C'est là le signe qu'il faut en finir avec cette dilution des responsabilités et la multiplication des fondations, sinon on risque de faire face à des scandales financiers lorsque le parc aura augmenté.

Un commissaire (S) constate que le président du conseil d'administration de l'Hospice général touche aujourd'hui 120'000 F par année. Il demande si la mise en place du conseil d'administration restreint va avoir pour conséquence que le président de ce conseil sera rémunéré de la même manière, ce qui dénoterait un changement total de vision et de structure. M. Muller répond que les rémunérations ne vont pas exploser.

Un commissaire (PDC) aimerait disposer d'un organigramme du futur secrétariat. Cela éclairera la commission sur les orientations données par le projet de loi. Il convient en effet de créer l'outil qui permettra de s'occuper de 15 000 à 20 000 logements dans un avenir proche. Il faut passer d'une organisation qui était jusque-là un peu artisanale à une organisation professionnelle. M. Muller répond qu'il peut fournir l'organigramme actuel, qui n'a jamais été adopté par l'Etat ni par le Grand Conseil, puisque c'est la CAFI qui organise son secrétariat. Il comprend le souhait de distinguer les compétences stratégiques des compétences opérationnelles. L'article 14D, alinéa 2 définit quelles sont les compétences du conseil de fondation. L'alinéa 4 définit les compétences des commissions. Celles-ci ont une seule compétence décisionnelle, qui est l'attribution des logements. Le reste du travail des commissions consiste à préparer les dossiers qui serviront de base aux décisions prises par le conseil. L'application des décisions est du ressort du secrétariat. Il est intéressant d'entendre que certains députés craignent une explosion du fonctionariat dans le secrétariat des fondations, alors que d'autres souhaiteraient que le secrétariat prenne plus de responsabilités opérationnelles. Le Conseil d'Etat peut donner le cadre légal, mais l'équilibre doit être trouvé par les fondations, qui bénéficient d'une autonomie, notamment dans l'organisation de leur secrétariat.

Un commissaire (R) demande de faire l'inventaire des fondations ainsi qu'un tableau des membres de toutes ces fondations avec leur fonction et leur métier. Il y a en effet une certaine suspicion autour des activités des membres des conseils de fondation et de leur rémunération. M. Muller précise que la

liste des membres des conseils de fondation se trouve sur Internet, sur le SILG.

Un commissaire (UDC) demande quelles seraient les économies réalisées par le regroupement des fondations. Il ne voit d'intérêt à changer de système que si des économies sont réalisées. M. Muller répond que le DCTI va examiner cette question.

Un commissaire (MCG) explique que son groupe va s'opposer à l'entrée en matière, en raison du manque de confiance et de transparence gouvernementale en ce qui concerne les établissements publics autonomes. Il préfère des structures plus légères capables de s'autogérer et de veiller à leur patrimoine immobilier en vue de proposer des logements sociaux à Genève.

Un commissaire (Ve) estime qu'il est prématuré de voter l'entrée en matière étant donné que la commission attend que le DCTI lui fournisse des informations complémentaires.

Un commissaire (UDC) explique que son groupe préfère attendre les informations complémentaires du DCTI et consulter son caucus, notamment les 2 commissaires opérant au sein des fondations.

Une commissaire (L) indique que son groupe est d'accord d'entrer en matière aujourd'hui. Il s'agit d'une question d'efficacité de la commission. Il convient donc de voter l'entrée en matière. Par la suite, des amendements pourront être proposés au cours du deuxième débat. Elle ajoute que le PL 10330 se situe dans le trend actuel, et que les EMS font face aux mêmes types de problèmes.

Une commissaire (Ve) indique que de toute façon ce projet de loi devra passer en votation populaire. Il n'est donc pas très important que la commission vote lors de cette séance ou lors de la séance prochaine.

Un commissaire (S) indique que son groupe ne souhaite pas voter l'entrée en matière, car les opinions sont encore extrêmement vives. Toutefois, le groupe socialiste compte accepter l'entrée en matière.

Un commissaire (PDC) exprime sa surprise de voir ce vote différé, car les travaux de la commission sur ce dossier ont déjà été suspendus à plusieurs reprises. Le PDC souhaite cette réforme. Il rappelle que les députés ont déjà présenté ce dossier devant leurs caucus respectifs. Il serait regrettable de perdre encore du temps et de perdre ainsi le fil du débat sur cet objet.

Un commissaire (R) explique qu'il ne faut pas perdre de vue qu'il y a encore une longue procédure avant que cet objet soumis au référendum obligatoire passe en votation populaire. Il affirme que ce dossier a déjà été

présenté au caucus radical et que dès lors, les commissaires ont la possibilité de voter l'entrée en matière ce soir.

Le président propose de voter sur l'opportunité de voter l'entrée en matière ce soir.

### **Vote sur l'opportunité de voter l'entrée en matière**

Pour :	6 (2 PDC, 2 R, 2 L)
Contre :	6 (2 S, 2 Ve, 1 MCG, 1 UDC)
Abstention :	1 (1 UDC)

A égalité de voix, la commission repousse l'opportunité de voter l'entrée en matière du PL 10330.

### **Séance du 19 avril 2010**

Le président indique que le PL 10330 a fait l'objet de nombreuses discussions lors de la précédente législature. Cet objet a été évoqué lors de la précédente séance en relevant le fait que le dossier était gelé. Entre-temps, l'ensemble des procès-verbaux relatifs à cet objet a été transmis aux députés. Lors d'une précédente séance, la commission avait convenu de laisser un certain délai aux groupes politiques afin qu'ils se déterminent sur la suite à donner à ce projet de loi. Le président rappelle que lors de la séance du 15 juin 2009, au cours de laquelle il avait été exclusivement question du PL 10330, un vote sur l'opportunité de voter l'entrée en matière avait été effectué. Il y avait eu 6 voix pour et 6 voix contre, et le président de l'époque avait indiqué que le vote d'entrée en matière était donc reporté. Depuis lors, les travaux sur cet objet n'ont pas été repris. Le président ajoute que le projet de loi avait été déposé dans sa teneur originale le 4 septembre 2008, et en date du 19 mars 2009 des propositions d'amendements avaient été déposées par M. Muller. Celles-ci traduisaient les débats qui avaient eu lieu depuis le dépôt du projet. Le texte modifié a été récemment renvoyé à la commission par le Secrétariat général du Grand Conseil. Le président indique que la séance de ce soir sera consacrée à un tour de table afin que les différents groupes puissent exprimer leur position. Il est ensuite prévu de procéder au vote d'entrée en matière.

M. Muller affirme la volonté Conseil d'Etat d'aller dans la direction du projet de loi, ce qui signifie en résumé la constitution d'une fondation unique regroupant les quatre fondations existantes, si l'on met de côté la fondation René et Kate Bloch, qui poursuit une mission très spécifique (réalisation de

logements pour personnes âgées). Par contre, les quatre autres fondations poursuivent exactement les mêmes buts, mais elles ont des fonctionnements différents, ce qui complique passablement le pilotage politique de celles-ci. Le but d'unification du PL 10330 est plus que jamais d'actualité, puisque la nouvelle politique du logement demande la construction de LUP en masse. L'objectif poursuivi est en effet la constitution d'un socle de LUP par l'acquisition ou par la construction. Jusqu'à maintenant, les moyens financiers consacrés à cette politique ont été consacrés au rachat d'environ 1'500 logements à la Fondation de valorisation des actifs de la banque cantonale. La totalité de ces 1'500 logements n'est pas encore aux mains des fondations immobilières de droit public (FIDP), mais une grande part l'est. Le but principal de la nouvelle politique du logement est l'obtention d'un parc uniforme de LUP, géré de manière plus professionnelle et plus uniforme qu'aujourd'hui. C'est la raison pour laquelle la création d'une fondation unique, dont le nom proposé est la « fondation Habitat », est proposée aux députés. M. Muller explique ensuite la raison du dépôt d'un amendement général. Lors des discussions au cours de la précédente législature, la question du rôle des fondations au sujet du travail de proximité avec les habitants et du travail de terrain effectué par elles avait été largement débattue. Les fondations elles-mêmes avaient exprimé la crainte que leur rôle social ne soit abandonné. Un amendement a alors été déposé, afin de consacrer le rôle social et le travail de proximité de la future fondation tout en maintenant la constitution d'une fondation unique. Le travail social de la future fondation n'est donc pas remis en question, mais au contraire consacré dans le texte proposé. Le travail de milice de la fondation sera également maintenu par le biais de la constitution de commissions spécialisées. Ces propositions de compromis concilient les différents intérêts en présence. M. Muller espère que la commission acceptera d'entrer en matière sur cette base afin d'aller de l'avant dans le projet porté par le PL 10330.

Une commissaire (R) note que plusieurs commissaires avaient demandé la transmission de différents rapports, notamment un rapport concernant le travail social effectué au sein des fondations, un récapitulatif au sujet des attributions du personnel et l'organigramme du secrétariat. Par ailleurs, un bilan contenant réticences des différentes institutions ainsi que l'inventaire des fondations ainsi que les différentes fonctions et rémunérations de ses membres avait été demandé. Elle demande si ces documents ont été transmis à la commission. M. Muller répond que non, ces documents n'ont pas été transmis en raison du gel du projet en juin 2009. Il précise que ces demandes diverses reflétaient l'état d'esprit relativement électrique dans lequel s'était

déroulé le débat. Une partie de ces questions sont intéressantes, mais ont peu de relations avec le projet de loi lui-même.

La commissaire (R) estime qu'à la lecture de l'exposé des motifs, qui mentionne la rationalisation du parc immobilier, ces informations pourraient apporter de précieux éléments de compréhension du fonctionnement des fondations. Par exemple, le rôle de commissions spécifiques n'est pas clair. De plus, tous les présidents des fondations n'ont pas été auditionnés par la Cour des comptes. Elle estime qu'il faudrait clarifier le fonctionnement interne des fondations. M. Muller répond qu'il doute que l'organisation au sein des fondations soit plus claire aujourd'hui qu'à l'époque. C'est justement ce qui pose problème. Le président de la CAFI, M. Devaud, a récemment démissionné. Le secrétariat s'organise actuellement tant bien que mal sur la base des instructions pas toujours très claires qui lui sont données. Le DCTI peut certes donner des instructions générales et des impulsions politiques, mais il n'a pas à se mêler de l'organisation du secrétariat. Ce sont des compétences autonomes dans lesquelles le DCTI ne peut pas vraiment intervenir. Ainsi, l'organisation interne du secrétariat est de la compétence de la fondation.

La commissaire (R) craint qu'il ne soit prématuré de fusionner quatre fondations dont l'activité et les compétences ne sont pas très claires. Elle estime que les fondations ont dû faire un travail de rationalisation en une année et elle souhaiterait avoir leur point de vue afin de clarifier le débat. Aujourd'hui, la vision du rôle des fondations est floue ; la FPLC est censée s'occuper de la promotion, pendant que certaines fondations se chargent également de promotion et de gestion, alors que d'autres font uniquement de la gestion. M. Muller précise que les tâches énumérées ne sont pas remises en question par le projet de loi. Le rôle de promotion de la FPLC n'est pas remis en question. Son but est de préparer des projets de développement et de les remettre ensuite aux fondations qui gèrent les immeubles. Ce fonctionnement est clair et n'est pas du tout remis en question. Ce qui pose problème est le fait que chaque fondation a son fonctionnement propre, ce qui complique considérablement le pilotage politique du DCTI. M. Muller répond qu'il n'y a justement pas de concurrence à maintenir entre ces fondations. La multiplicité des fondations entraîne un manque d'efficacité, notamment en matière de construction de LUP. M. Muller ajoute qu'il est maintenant temps d'aller de l'avant afin de réaliser la construction de LUP.

Un commissaire (L) rappelle qu'à l'époque déjà, il était partisan d'une fondation unique, car il estimait que la multiplicité des fondations constituait une débauche d'énergie. Aujourd'hui, il est difficile de savoir qui est réellement le patron du secrétariat et de comprendre son fonctionnement.

Avec le temps, il y a eu des dérapages dans la mission des commissaires de certaines fondations. Il cite l'exemple d'un commissaire réveillé en pleine nuit en raison d'un suicide dans un appartement géré par la fondation dont il était membre. Le rapport Arthur Andersen de 1999 a mis ces dysfonctionnements en évidence, ce qui a été confirmé par les auditions effectuées par la Cour des comptes. Il y a toutefois de nombreux aspects positifs à mettre en évidence dans le travail des commissaires. Il estime cependant qu'il est absolument insupportable que certains commissaires aillent choisir jusqu'aux catelles de salles de bain. Il estime qu'il faut maintenir la milice, mais une milice compétente. Les Libéraux n'étaient pas forcément favorables à l'amendement général proposé, qui prévoit la constitution d'une commission spéciale, mais ils sont prêts à le soutenir dans le but de réunir une majorité autour de ce projet de loi. Par ailleurs, il se souvient parfaitement que le passage de 11 fondations à 4 n'était qu'une étape intermédiaire afin de constituer une fondation unique. Les propos de M. Moutinot en ce sens peuvent sans difficulté être retrouvés dans le Mémorial du Grand Conseil. Il conclut en disant qu'actuellement, rien ne milite pour le maintien des quatre fondations. Les Libéraux soutiendront donc le projet de loi 10330.

Une commissaire (Ve) demande pourquoi le président de la CAFI a démissionné. Elle ajoute qu'elle a été fort peu convaincue par l'audition de M<sup>me</sup> Stalder, de la Cour des comptes. Cette audition était vague et M<sup>me</sup> Stalder n'a pas vraiment répondu aux questions posées, alors que la Cour des comptes s'est prononcée pour le regroupement en une seule fondation. S'il y a des dysfonctionnements à dénoncer et à corriger, il faut le faire, mais pour l'heure elle ne voit pas la nécessité du regroupement. En effet, les quatre fondations ont des missions différentes et s'occupent de clientèles différentes. Pour ces raisons, les Verts ne souhaitent pas entrer en matière sur le PL 10330 ce soir.

Une commissaire (S) indique que les Socialistes sont opposés à ce projet de loi, car il n'est pas nécessaire de regrouper les quatre fondations en une seule pour corriger les dysfonctionnements existants. Les Socialistes sont convaincus que le travail de milice sera sacrifié par le PL 10330, que ce soit sous sa forme initiale ou sous sa forme amendée. Les Socialistes ne souhaitent donc pas entrer en matière sur le PL 10330.

Un commissaire (PDC) annonce que le PDC votera l'entrée en matière du projet de loi, qui lui convient dans son principe. Le but de ce projet de loi, qui a été rappelé par M. Muller, est de faire en sorte que la future fondation Habitat puisse faire face à l'afflux de nouveaux immeubles dans le parc LUP. L'argument des dysfonctionnements actuels au sein des fondations est certes

important, mais selon lui l'argument le plus crucial est l'efficacité et la pérennité future de la politique du logement voulue par le Grand Conseil. Il prend note de l'opposition des Verts et des Socialistes. Il est prêt à débattre des propositions concrètes que les opposants au projet pourraient faire valoir au cours du deuxième débat. Il est cependant important que la future fondation soit correctement gérée et que tout le monde soit satisfait par la solution choisie.

Un commissaire (R) estime nécessaire de préciser qu'il ne partage pas toutes les craintes de sa collègue de parti. Compte tenu des amendements déposés par le Conseil d'Etat, qu'il a lus avec attention, il estime qu'il faut entrer en matière afin de pouvoir travailler sur les objectifs de rationalisation des FIDP. A son avis, les implications des miliciens sur les structures pourraient être améliorées, notamment en les impliquant dans les commissions particulières en tenant compte de leur formation.

Un commissaire (UDC) indique que le groupe UDC est assez mitigé sur la question, car de manière générale, les FIDP effectuent un bon travail. Il cite les réalisations immobilières au boulevard Saint-Georges et à la Servette. Il estime que dans l'ensemble, 90% des miliciens font très bien leur travail et que le système n'est pas si mauvais que cela. Or, l'adoption du PL 10330 va entraîner l'engagement de fonctionnaires supplémentaires et mener à une forme d'étatisation. Il est surpris qu'un magistrat libéral soutienne ce projet. M. Muller explique qu'il s'agit de fondations de droit public, qu'il est difficile d'étatiser davantage. Par ailleurs, le PL 10330 prévoit de diminuer de 3 le nombre de fondations de droit public, ce qui revient à une certaine désétatisation. La raison principale de ce projet de loi est la nouvelle politique du logement, qui demande la création d'un parc de LUP en mains publiques. L'outil principal de l'Etat pour atteindre cet objectif est les fondations HBM. Il est donc nécessaire de les professionnaliser, mais pas forcément par l'inflation du nombre de postes de travail, mais aussi par des mandats confiés à des professionnels de la branche pour soutenir les fondations dans leur travail. Aujourd'hui, les membres du conseil de certaines fondations s'occupent de problèmes qui ne relèvent pas directement de leur autorité. Il note que le DCTI pilote les fondations et leur donne des instructions. M. Muller explique que des instructions sont données sur la politique du logement à mener, mais pas sur le fonctionnement interne des fondations. Il demande comment le DCTI peut corriger les dysfonctionnements lorsque ceux-ci apparaissent. M. Muller répond que le DCTI n'épluche pas les time sheets ni les jetons de présence. Il se fonde sur les données communiquées par les fondations et en prend note. Il ajoute qu'il

y a eu une réduction d'un tiers du total des jetons de présence suite à des directives données par le DCTI.

Une commissaire (Ve) demande si les membres des fondations ont été consultés au sujet du PL 10330, et quel est leur avis. M. Muller indique que les fondations ont été auditionnées. Une prise de position écrite a été communiquée. Il en ressort qu'elles sont favorables au PL 10330 pour autant que le travail de terrain soit préservé. Les fondations demandent la conservation de la représentation de milice ainsi que de celle des partis et des compétences professionnelles. Au sujet de la démission du président de la CAFI, M. Muller note qu'il lui est difficile de répondre à sa place. C'est le président qui est parti, et non M. Muller qui l'a révoqué. Il demeure toutefois président de sa fondation, et à ce titre membre de la CAFI, mais il ne la préside plus.

Un commissaire (L) remarque que le parc immobilier ne peut plus être géré aujourd'hui comme au 19<sup>e</sup> siècle. La professionnalisation et la complexification du nombre d'objets (près de 6 500 objets) entraînent de nouveaux impératifs. Il n'arrive pas à concevoir que pour autant d'objets, les contrats hypothécaires et d'assurance ne soient pas conclus en bloc. Il y a selon lui un vrai besoin de rajeunissement de l'institution.

Une commissaire (S) demande ce que fait la CAFI. Selon l'article 14 f, alinéa 3, il lui appartient de définir les critères communs en matière de construction, rénovation, financement et gestion d'immeubles. L'organe de coordination existe déjà et elle comprend mal le besoin de regrouper les fondations pour des questions de coordination, alors que la CAFI a les moyens de faire fonctionner les fondations de manière identique. Elle souhaite donc comprendre le problème de coordination actuelle.

Un commissaire (L) prend exemple des caisses publiques, qui sont l'objet d'un projet en cours pour les fusionner. L'autorité située au dessus des ces établissements publics autonomes rencontre forcément une résistance, dans la mesure où ces établissements sont autonomes. Les directives, même si elles sont bien suivies, ne peuvent pas aller suffisamment dans le détail pour unifier complètement les pratiques. L'Office du logement fixe des points de priorité concernant les demandeurs de logements. Bien que ces points de priorité soient fixés, chaque fondation a ses a-priori propres et sa manière d'appliquer les points de priorité. Le même problème se pose avec la BCGe, qui applique différemment les directives générales sur la rive droite ou sur la rive gauche. Il peut y avoir des directives strictes, mais qui entraînent des manières de travailler différentes. Par ailleurs, il précise que la répartition des objets parmi les fondations est complètement arbitraire car elle est basée sur la géographie. Dans un but d'harmonisation du processus administratif, il

serait plus cohérent d'avoir une seule fondation. il rappelle qu'au moment de la réduction du nombre de fondations, M. Grobet avait fortement poussé au regroupement en une seule fondation, ce qui correspondait à une réelle volonté politique. Cela ne s'était toutefois pas fait car à l'époque le nombre de logements sociaux et d'employés était moindre. Le fonctionnement des fondations était donc fort différent de maintenant, et le besoin de rationalisation était moins important.

Le président procède au vote d'entrée en matière sur le PL 10330.

### **Vote d'entrée en matière sur le PL 10330**

Pour : 8 (3 L, 1 R, 2 MCG, 2 PDC)

Contre : 3 (2 S, 1 Ve)

Abstentions : 2 (1 R, 1 UDC)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président propose de traiter l'amendement général, puis le projet de loi dans son ensemble.

M. Buergisser explique que l'essentiel des amendements ont été introduits à la suite des discussions au sein de la commission. Le but était d'apporter des ressources suffisantes à la fondation afin de s'occuper des différentes missions permanentes tout en conservant une structure de pilotage efficace. Les amendements portent essentiellement sur l'article 14 d. Cet article introduit notamment quatre commissions permanentes (commission d'attribution de logements, commission sociale, commission des marchés publics et commission immobilière). Le travail de proximité sera assuré au sein de ces commissions permanentes. La notion de coordination entre les fondations qui subsisteront (fondation René et Kate Bloch, FPLC et fondation Habitat) a également été introduite grâce à l'article 14 f. Cet article prévoit l'introduction d'un secrétariat unique et d'un conseil d'administration qui surveillera les activités du secrétariat. Le relai entre les commissions et le conseil de fondation est assuré par le président des commissions permanentes, qui siègera au sein de ce conseil. Enfin, un amendement plus technique (art. 14 h) prévoit le moment précis de la dissolution des fondations existantes.

Un commissaire (Ve) propose d'auditionner les présidents des fondations, de la CAFI et du RPSL. Selon lui, ces auditions ont une dimension politique importante. M. Muller estime que la proposition d'audition de la CAFI est

bonne. Il ajoute que le fait que le groupe socialiste demande l'audition des quatre fondations est l'illustration du dysfonctionnement du système. En effet, les commissaires vont entendre quatre présidents ayant quatre avis différents. Il rappelle qu'en étudiant le PL 10330, la commission n'a pas pour but de faire plaisir aux fondations. Celles-ci vont certainement être bousculées dans leurs habitudes. Le but de la mise en place du système préconisé est l'efficacité et la rationalité.

Un commissaire (PDC) attire l'attention du groupe socialiste sur le dangereux précédent qu'il est en train de promouvoir. Il est en effet fort peu souhaitable d'auditionner les personnes concernées, puis de modifier le projet de loi en fonction de ces auditions avant de reconvoquer les personnes ayant déjà été auditionnées afin de s'assurer que les modifications du projet leur conviennent. Si le Grand Conseil commence à travailler ainsi pour l'ensemble des projets qui lui sont soumis, il s'engage sur une pente savonneuse qui mènera à un ralentissement conséquent du processus législatif. Il affirme qu'il est prêt à accepter une audition par gain de paix, mais il est opposé à ce que tous les présidents des fondations soient auditionnés à nouveau.

Un commissaire (L) demande une présentation de l'organigramme actuel des fondations et de leurs cahiers des charges afin d'avoir une meilleure vision de l'actuel fonctionnement du système.

Le président affirme que personne ne s'oppose à l'audition de la CAFI. Il procède ensuite au vote sur l'audition du RPSL. Celle-ci est refusée.

### **Vote sur l'audition du RPSL**

Pour :	4 (2 S, 1 Ve, 1 UDC)
Contre :	7 (3 L, 2 PDC, 1 R, 1 MCG)
Abstentions :	2 (1 MCG, 1 R)

Le président indique que seule l'audition de la CAFI sera effectuée lors de la prochaine séance. Il rappelle la demande d'obtenir l'organigramme et le cahier des charges des fondations.

### **Séance du 17 mai 2010**

*Audition de M. M. Reich, président ad intérim de la CAFI (fin 2011), ainsi que M. M. Perizzolo, directeur du secrétariat*

Le président souhaite la bienvenue à MM. Reich et M. Perizzolo. Il indique que la commission débat actuellement du PL 10330 visant au passage

à une seule fondation de droit public, dite fondation Habitat. La commission est déjà entrée en matière sur ce projet, mais elle a souhaité néanmoins auditionner l'organe chapeautant actuellement les FIDP. Il demande aux représentants de la CAFI d'illustrer le mode de fonctionnement actuel de la CAFI et des fondations. Il ajoute que le texte de l'amendement général proposé leur a été transmis, amendement sur lequel la commission est également entrée en matière dans le cadre de l'examen du PL 10330. Il sollicite leur avis à ce sujet.

M. Reich indique qu'il va brièvement présenter le fonctionnement de la CAFI, avant que M. M. Perizzolo ne présente à son tour le fonctionnement du secrétariat. Actuellement, les FIDP sont au nombre de 4 (fondation HBM Emile Dupont, fondation HBM Jean Dutoit, fondation HBM Emma Kammacher, fondation HBM Camille Martin, découlant de la modification de la LGL intervenue en 1992), ainsi que la fondation René et Kate Block plus une, qui découle d'un legs et qui possède un statut particulier. Le but de ces FIDP est de construire, d'acquérir et d'exploiter des immeubles destinés aux personnes à revenus modestes. Ces fondations sont composées d'un conseil élu pour 4 ans composé de 7 membres désignés par le Conseil d'Etat et un représentant de l'Office du logement. Chaque fondation comporte un bureau composé d'un président, de deux vice-présidents et d'une secrétaire, avec une commission de construction, une commission de logement et de proximité, un délégué aux finances et un ou deux représentants au sein de la commission administrative. Ces 4 fondations gèrent globalement 458 immeubles (allées), 6 500 logements, 71 millions de francs de revenu locatif, 7,5 millions de francs de subvention à l'exploitation, 27,5 millions de francs de charges hypothécaires et 13 millions de francs de frais d'entretien. Courant 2009, quelque 9 immeubles (allées) (Genêts, Carteret, Trembley, Vieux-Moulin, Roseraie), représentant 123 logements et 37 millions de francs d'investissement, ont été mis en exploitation. Les chantiers en cours représentent quelque 11 allées réparties sur 3 chantiers, soit 154 logements et 48,5 millions de francs d'investissement. Les rénovations en cours représentent 12 allées réparties sur 4 chantiers (Libellules, François-Chavaz, Dassier, Gabelle), soit 538 logements et 69 millions de francs d'investissement. Les projets en requête d'autorisation concernent 19 allées réparties sur 5 chantiers (Champlong, Fontenette, Golette Labo, Sous-Bois, Troënes), soit 437 logements et 117,6 millions de francs d'investissement. D'autres projets sont en voie de développement (voir annexe). Ces fondations sont administrées par des administrateurs, et la gestion opérationnelle est effectuée par un secrétariat à teneur de la LGL et placé sous la gestion d'une commission administrative de gestion (CAFI), dont M. Reich assure la

présidence à titre intérimaire. Cette commission, élue pour 4 ans, est composée du conseiller d'Etat en charge du DCTI ou son suppléant, des présidents des fondations, d'un représentant de la direction du logement et des membres supplémentaires afin que la représentation politique du Grand Conseil soit respectée. La CAFI est donc le conseil d'administration de l'établissement du droit public qu'est le secrétariat. Elle met sur pied des commissions permanentes (voir annexe), avec une vision transversale afin de définir des règles communes aux 4 fondations en application de la LGL, d'assurer et de suivre le financement des projets, de procéder à l'analyse des projets d'acquisition et à l'application des AIMP et de gérer les contrats d'assurance. Le secrétariat de la CAFI (SFIDP) est dirigé par M. M. Perizzolo, qui va en expliquer le fonctionnement.

M. Perizzolo explique que le secrétariat est une unité opérationnelle au service des fondations. Il s'agit d'un établissement public autonome qui a pour vocation d'assurer et coordonner toutes les activités nécessaires à la bonne gestion des FIDP. Il compte 23 collaborateurs (20,8 postes) répartis en 4 services et il est en pleine extension de par l'accroissement du parc immobilier. Les 4 services sont les suivants : 1) un service financier, qui a pour tâche de tenir la comptabilité et de fournir des conseils financier auprès des fondations, 2) un service juridique, qui prend de l'ampleur suite à l'augmentation du nombre de contentieux (plus de 1 600 procédures en cours, dont plusieurs peuvent cependant concerner le même locataire). Il fournit des conseils lors de l'achat de biens immobiliers. Ce service gère également le nombre important de visites au guichet (30 à 40 par demi-journée), 3) un service technique, qui comprend 3 techniciens, 1 chef et 2 collaboratrices travaillant de concert avec les mandataires et les régies, afin d'avoir une vision uniforme de l'entretien du patrimoine des FIDP, ce qui nécessite une surveillance et un partenariat. M. Perizzolo ajoute que quelques 500 000 francs ont été économisés en 2009 grâce à la lecture attentive des devis des mandataires, et 4) un service de développement immobilier, chargé d'analyser les propositions d'acquisitions, de promotions, les futures constructions, d'expertiser les biens immobiliers et d'assister à la commission AIMP. Par ailleurs, le service comptable participe à la commission des finances, élabore les budgets des FIDP et du SFIDP, tient la comptabilité des FIDP et du SFIDP, ordonne tous les paiements et met en place les normes IPSAS. Le budget d'exploitation 2010 est de 3 542 000 francs, dont 85% sont consacrés aux frais de personnel et aux jetons des commissions permanentes. Toutes les charges du SFIDP sont assumées par les FIDP au pro rata de leur nombre de logements. Les activités administratives coordonnées par le SFIDP pour une année représentent 72 séances et procès-verbaux de conseils

des FIDP et de la CAFI, 40 séances et procès-verbaux des commissions permanentes de la CAFI, 70 commissions de logements et 50 commissions de construction afin d'assurer la gestion de l'entretien du patrimoine.

Une commissaire (S) remarque que l'on parle souvent de dysfonctionnements existants au sein des FIDP. Elle demande si de tels dysfonctionnements ont été constatés par les représentants de la CAFI. M. Reich explique qu'il faut en premier lieu définir clairement le rôle d'un administrateur. Il ajoute qu'un courrier émis par les FIDP en 2007 précisait que les membres des FIDP souhaitaient que les membres de la société civile conservent leur rôle de représentation en tant qu'administrateurs et que le rôle politique des administrateurs soient également entérinés. En termes d'efficacité, on constate qu'actuellement les 4 FIDP remplissent le même rôle et poursuivent la même activité pour les 6500 logements qu'ils gèrent. A titre de comparaison, la CIA gère à elle seule 14 000 objets locatifs, 7500 logements et un conseil d'administration qui gère par ailleurs 25 000 assurés et 4 milliard de francs de fortune mobilière. Ce conseil d'administration est paritaire, donc pléthorique. Il comprend actuellement 40 administrateurs, mais ce nombre devrait être prochainement réduit. Les 4 FIDP regroupe quant à elles 60 administrateurs en tout. Les dysfonctionnements dont il a été question au sein des FIDP concernaient des administrateurs qui se chargeaient d'activités très concrètes, comme par exemple l'état des lieux de sortie d'un logement. Des directives ont par la suite été établies afin qu'il y ait plus de cohérence dans la pratique des 4 FIDP. Il ajoute qu'il appartient à la Commission du logement de savoir si elle estime qu'il est utile que les 4 fondations gèrent le même objet. Les FIDP s'adapteront à la décision prise par la commission. Il note toutefois qu'une telle organisation représente 4 fois plus de travail pour le SFIDP, notamment 4 fois plus de séances de conseils d'administration.

La commissaire (S) note que suite à l'adoption du PL10330, le nombre d'administrateurs serait certes réduit, mais qu'il y aurait toujours autant de commissions permanentes. Le projet ne diminuerait donc pas réellement le travail du SFIDP. M. Reich explique que le PL 10330, et notamment les amendements proposés, clarifierait les relations entre le conseil d'administration et les commissions permanentes, dans lesquelles la société civile serait largement représentée. Il ajoute qu'il est plus facile d'implanter du logement quand l'institution entretient de bonnes relations avec les communes. La notion de proximité est en effet très importante. Le projet de loi mènerait à une clarification de l'organisation, puisqu'un seul conseil d'administration serait institué. Le travail du SFIDP serait donc considérablement allégé. Les commissions permanentes permettraient

toujours aux membres d'exercer leurs compétences, qui sont parfois très pointues, notamment en matière d'économie d'énergie. Un programme est actuellement mis en place, qui devrait permettre d'économiser des milliers de litres de combustible par année.

Un commissaire (S) note que la CAFI édicte des règles permettant aux FIDP d'effectuer leur travail avec une certaine uniformité, notamment au regard de la gestion des commissions logement des 4 FIDP. Il demande quels autres types de règles permettent d'assurer la cohérence des 4 FIDP. M. Reich explique que des règles ont notamment été édictées en matière de marchés publics. En effet, la LGL prévoit que la CAFI gère les marchés publics, mais la CAFI n'est pas propriétaire des immeubles, qui appartiennent aux FIDP. M. Perizzolo ajoute que des directives existent également en matière d'énergie. Un certain nombre de concepts, tels des contrats à la performance et des concepts énergétiques, ont été validés et ils devraient permettre de réaliser des économies. Par ailleurs, l'ouverture d'un poste destiné prioritairement à la gestion des questions énergétiques est prévue. Des directives communes existent aussi en matière de contrats d'assurance. Une économie d'échelle importante a pu être réalisée en soumettant tous les objets immobiliers à un seul contrat, lui-même soumis aux AIMP. M. Reich ajoute qu'une telle économie d'échelle n'a pas pu être réalisée en matière de prêt hypothécaire, car la répartition du parc entre 4 propriétaires différents n'a pas permis de négocier un seul contrat bancaire.

Un commissaire (UDC) demande si les 85% des 3,5 millions de francs de budget de la CAFI sont consacrés aux salaires uniquement. Il demande si les 15% restants financent les jetons de présence. M. Reich explique que le 85% du budget de la CAFI englobe les salaires de même que les jetons des membres des commissions permanentes de la CAFI. Il explique que le reste du budget (15%) finance le loyer et les investissements informatiques. M. Perizzolo indique que le total des jetons de présence financés par les FIDP s'élèvent à 600 000 francs environ.

Le commissaire (UDC) note que si le PL 10330 est adopté, il est prévu que des mandats soient conclus avec des personnes extérieures aux fondations. Il demande dans quels domaines ces mandataires externes interviendront. M. Reich explique que la réduction du nombre de FIDP va permettre aux administrateurs de rester concentrés sur leur tâche première de gestion. Cependant, la future FIDP sera, comme c'est le cas aujourd'hui, toujours assistée par des régies et des mandataires extérieurs (notamment par des architectes pour le développement des projets).

Un commissaire (L) demande si les 630 séances tenues chaque année concernent seulement la CAFI ou si elles concernent toutes les FIDP y

compris la CAFI. M. Reich répond que ce chiffre englobe toutes les FIDP et la CAFI. Le commissaire demande quelle sera l'économie d'échelle en termes de séances si le PL 10330 est adopté. M. Reich explique que cette économie est difficile à chiffrer étant donné qu'il ne maîtrise pas la fréquence de réunion des commissions permanentes, qui s'autosaisissent.

Un commissaire (L) demande s'il existe une volonté de cultiver des particularismes, voire de fortes résistances aux directives de la CAFI au sein des FIDP. M. Reich rappelle que l'ancien président de la CAFI a démissionné et qu'il a expliqué son geste dans la presse par sa volonté de maintenir le particularisme de sa fondation. Cet exemple illustre que malgré les directives communes, les particularismes demeurent, notamment en matière de gestion de projets.

Le commissaire (L) demande si certains membres des conseils d'administration sont intervenus au sein des services du SFIDP en fonction de leurs aspirations personnelles. M. Perizzolo répond que de tels cas se sont parfois produits. Cela pose parfois des problèmes, surtout quand ces interventions sont le fait de personnes occupant des fonctions dirigeantes au sein des commissions.

Une commissaire (MCG) demande quelle sera le positionnement du SFIDP par rapport à la nouvelle fondation Habitat. M. Reich explique que le secrétariat sera maintenu. Il continuera à assurer le suivi opérationnel de la fondation. De même, la CAFI va continuer à exister. De plus, elle souhaite obtenir une présentation visuelle des 4 fondations existantes actuellement, ainsi que de la composition de la future fondation Habitat. M. Muller indique que le DCTI va transmettre ce document à la commission.

Un commissaire (L) demande quel pourcentage du temps du secrétariat est consacré à gérer les fondations par rapport au temps passé dans l'opérationnel à gérer les collaborateurs des services. M. Perizzolo explique que ce ratio est difficile à évaluer. Il ajoute qu'un conseil de fondation représente 2 heures de séances, plus 30 à 45 minutes de préparation ou de feedback. A raison de 6 séances par mois, sans compter les commissions permanentes pour lesquels l'avis du secrétariat est sollicité, cela représente un certain nombre d'heures de travail. Le commissaire note que l'état locatif des FIDP est de 60 millions de francs, ce qui n'est pas démesuré par rapport aux plus grandes régies de la place. M. Perizzolo précise que le SFIDP agit plutôt en délégué du propriétaire qu'en régisseur. En ce qui concerne l'état locatif, il modère le chiffre de 60 millions de francs, étant donné que certains objets sont loués 1'200 F la pièce par année, ce qui n'est pas représentatif du marché immobilier genevois actuel et donc pas comparable aux régies privées.

Une commissaire (Ve) note qu'en lisant les rapports 2007-2008, elle n'a pas noté de dysfonctionnements majeurs. A la conclusion des rapports, les FIDP sont plutôt bien gérées. Elle ajoute que la CAFI avait demandé à la HES en études sociales de rédiger un rapport concernant la mixité sociale des immeubles de la Tambourine. Elle demande si ce rapport pourrait être transmis à la commission. M. Perizzolo indique qu'il n'a pas l'habitude de mettre en évidence les dysfonctionnements lors de la rédaction du rapport du SFDIP. Il se borne à être factuel dans les chiffres et à mettre en évidence les réalisations effectuées. Au sujet des immeubles de la Tambourine, la HES de travail social a en effet été mandatée afin d'étudier ce projet exemplaire, qui comprend 140 LUP. Cette étude a mis en évidence la diversité de l'état locatif mis en place et ses conséquences sociales positives. Le monitoring sociologique s'étale sur une durée de 3 ans. Le rapport final n'a donc pas encore été rédigé.

Une commissaire (Ve) demande si la répartition des rôles entre les FIDP et le secrétariat est clairement définie. M. Perizzolo répond que sur le papier, les rôles sont clairs. Cependant, les dysfonctionnements existent. Il note qu'à titre personnel, il a vécu quelques anecdotes délicates (invectives gênantes, voire insultes). La commissaire demande quelles mesures ont été prises afin d'arranger la situation. M. Perizzolo explique qu'il bénéficie d'une personnalité directe et qu'en cas de problème, il préfère s'expliquer directement avec les membres des fondations afin de leur rappeler les principes régissant leur mission. Il s'entretient parfois aussi avec les présidents des fondations afin que ceux-ci rappellent à leurs collègues les directives mises en place.

Un commissaire (PDC) revient sur le rapport d'activité, qui ne fait pas état de dysfonctionnements actuels. Il demande confirmation que le silence du rapport au sujet des dysfonctionnements ne signifie pas que ceux-ci n'existent pas. M. Perizzolo confirme que le silence du rapport à ce sujet ne présuppose pas l'absence de dysfonctionnements.

Un commissaire (L) souhaite compléter la question. Il demande quel est l'endroit opportun afin de faire part des dysfonctionnements constatés, si ce n'est pas dans le rapport d'activité. Il demande en outre si la solution aux dysfonctionnements ne se trouve pas dans une professionnalisation du conseil d'administration, afin que l'orientation de celui-ci soit plus stratégique. M. Perizzolo indique qu'il entretient un excellent rapport de confiance avec le bureau de la CAFI, qui regroupe 5 présidents des fondations. C'est avec ce bureau, qu'il considère comme sa direction, qu'il partage les éventuels dysfonctionnements et tensions. C'est ensuite au sein même des fondations que les éventuels écarts sont corrigés. Concernant la professionnalisation du

conseil d'administration, il constate que le métier de l'immobilier, très large, requiert de plus en plus de compétences. C'est pour cette raison que depuis 10 ans, le nombre de collaborateurs du SFIDP est passé de 9 à 23. Par exemple, l'augmentation du nombre de contentieux a mené à l'accroissement du nombre de collaborateurs du service juridique. Dans le futur, le service technique va lui aussi connaître une augmentation du nombre de ses collaborateurs en raison de l'évolution de sa charge de travail. Il ajoute que l'obligation de professionnalisation d'un côté n'empêche pas par ailleurs le travail de milice et le relais social auprès des autorités communales.

Le commissaire (L) demande si les dysfonctionnements constatés au sein des conseils d'administration n'appellent pas à une professionnalisation de ceux-ci afin de les rendre plus performants, à l'instar du conseil d'administration de la CIA, par exemple. M. Perizzolo indique que les dysfonctionnements au moment des états des lieux sont de moins en moins nombreux. Il lui est cependant difficile de répondre précisément à la question. M. Reich ajoute que le temps consacré à coordonner les 4 FIDP qui n'apporte rien d'utile et qui pourrait être consacré à la problématique du logement. La mise en place de règles et de directives communes prend en effet beaucoup de temps.

Une commissaire (R) relève qu'il a été question de dysfonctionnements à plusieurs reprises, mais il semble que la plupart d'entre eux aient été résolus par le biais de directives communes. Elle demande quels sont donc les dysfonctionnements qui restent encore à améliorer. M. Reich explique qu'il est administrateur à la CIA et que le fonctionnement de cet organe lui semble beaucoup plus simple qu'au sein des FIDP. Une politique de logement raisonnable peut donc y être effectuée. Par contre, au sein des fondations, un temps non négligeable doit être consacré au règlement des certains points, tels que celui des emprunts bancaires, ainsi qu'aux relations des fondations entre elles. Il considère qu'il s'agit de temps perdu, qui pourrait être consacré à un travail plus intéressant et plus efficace. Le regroupement en une seule fondation permettrait ainsi d'améliorer l'efficacité du travail et de se concentrer sur l'essentiel : la politique du logement. Les élus et les partis politiques doivent certes participer au travail social effectué au sein de la future fondation.

La commissaire (R) demande si la multiplicité des fondations ne crée pas une certaine émulation. Elle relève que selon le rapport 2008, la Fondation Emile Dupont a vu son nombre de logements croître de seulement 36 logements, alors que son état locatif a progressé de 5 millions de francs. Dans le même temps, les autres fondations ont produit des états locatifs de 2 à 3 millions de francs de plus, pour une augmentation de logements bien plus

importante. Elle demande une explication quant à ce phénomène. M. Perizzolo explique que le rapport d'activité 2008 est quelque peu spécial car 26 immeubles provenant du fonds de valorisation de la BCGe ont été acquis. Ces immeubles n'étaient pas soumis à la LGL et disposaient d'états locatifs très disparates. Le ratio des états locatifs par rapport au nombre de logements pour l'année 2008 n'est donc pas forcément représentatif.

La commissaire (R) revient sur le rôle social effectué au sein des fondations. Elle a cru comprendre que l'on reprochait cette implication sociale. Elle demande si M. Perizzolo reconnaît l'importance du travail social effectué au sein des fondations par les miliciens. Elle estime quant à elle que ce travail est très important afin de minimiser le nombre de procédures judiciaires conduisant souvent à des situations sociales difficiles. M. Perizzolo affirme que les problèmes de contentieux doivent être pris le plus tôt possible. Malheureusement, les locataires sont souvent en démission sociale et ne se rendent parfois même pas en commission de conciliation ni au Tribunal des baux et loyers. Le résultat est que le travail social se fait le plus souvent devant le procureur. Il ajoute que les collaborateurs du SFIDP n'ont pas de formation sociale. Des contacts ont certes été établis avec l'Hospice général, mais les assistants sociaux ne peuvent pas enclencher une procédure si le locataire ne requière pas leur accord. Le suivi social doit certes être effectué le plus en amont possible, mais cela implique des collaborateurs spécialisés. La FASe a d'ailleurs été contactée afin que le SFIDP puisse le cas échéant engager une procédure sociale.

La commissaire (R) note qu'actuellement, le travail social est effectué par la milice, ce qui n'est pas vraiment de son ressort. Elle demande donc qui devrait se charger de cette tâche et s'il faudrait pour cela engager du personnel spécialisé. M. Reich estime en effet que ce n'est pas à la milice de se charger du suivi social. Les administrateurs ont un rôle stratégique et non opérationnel. Il indique qu'il est préoccupé par le fait que les députés de la commission aient eu vent de dysfonctionnements, ce qui signifie que ceux-ci continuent à se produire malgré les directives communes mises en place. Il ajoute qu'actuellement, un travail de collaboration est effectué entre le SFIDP et la FASe au sujet des immeubles Libellules, à Versoix, et de la Pelotière, à Vernier, qui rencontrent de gros problèmes sociaux, afin de mettre en place un cadre institutionnel.

Une commissaire (MCG) demande combien de collaborateurs supplémentaires devront être engagés afin de faire face à l'accroissement du parc immobilier, et quel budget cela représentera. M. Perizzolo indique qu'il ne peut actuellement pas donner d'estimation précise, car les plannings des projets en cours ne sont pas encore fixés d'une manière définitive. Il explique

qu'il est très difficile d'évaluer les besoins spécifiques en personnel à l'avance, car ceux-ci sont intimement liés à l'avancement des projets immobiliers. Il ajoute que la totalité des frais du secrétariat est actuellement assumée par les fondations et répartie au pro rata du nombre de logements dont elles sont propriétaires. Le budget fonctionne donc avec un bénéfice nul puisque l'ensemble des charges est assumée par les fondations.

Un commissaire (UDC) demande quel est le rapport entre les régies et les fondations, par exemple dans le cadre des procédures judiciaires intentées à l'encontre des locataires. Il demande si le SFIDP se déplace pour les audiences au Tribunal des baux et loyers ou si sa représentation est effectuée par la régie en charge de l'immeuble. M. Perizzolo précise que le chiffre de 40 à 50 audiences par mois concerne les audiences en commission de conciliation, au Tribunal des baux et loyers et auprès du procureur général. Il a été décidé par la CAFI que le suivi des contentieux serait dévolu au SFIDP afin que le traitement en soit uniforme. Le service juridique du SFIDP est actuellement composé de 3 juristes à temps plein et 1,8 poste de secrétaire.

Un commissaire (S) demande s'il y existe une évaluation du bénéfice de la fusion des fondations. Il demande quel sera le gain d'efficacité d'une telle fusion. M. Reich indique qu'au moins 36 conseils d'administration par an seront évités suite à la fusion. Par ailleurs, la mise en place de nombreuses directives serait également évitée.

Un commissaire (L) note que dans la presse, la commune de Vernier souligne les bonnes relations qu'elle entretient avec les FDIP concernant les aspects sociaux et environnementaux. Il demande avec qui la commune de Vernier traite de ces aspects sociaux et environnementaux. M. Reich répond que la commune de Vernier est en relation avec la Fondation Emile Dupont, qui possède les immeubles des Libellules. Des projets de densifications sur d'autres terrains sous-occupés situés sur la commune de Vernier sont également en cours. Le commissaire (L) demande si ce sont les administrateurs de la fondation qui sont en contact avec la commune concernant les aspects sociaux. M. Reich répond par l'affirmative. Il évoque un « contrat social » qui aurait été signé au Lignon. Il ajoute que certains administrateurs de la fondation sont d'anciens conseillers communaux. Le commissaire (L) note que ces administrateurs ne disposent pas de formation d'assistant social. Il demande donc comment ceux-ci peuvent juger et traiter de ces problèmes sociaux. M. Reich indique que les immeubles des Libellules abritent 550 logements comprenant une forte proportion de personnes à problème. Malheureusement, des morts sont régulièrement à déplorer dans ces immeubles. La réhabilitation des logements est une partie de la solution à ces problèmes sociaux.

Un commissaire (UDC) demande quelle est la fondation qui pose le plus de problèmes de dysfonctionnements. M. Reich répond qu'il ne s'agit pas d'une fondation, mais d'un ancien administrateur, qui n'est aujourd'hui plus en fonction. Cette femme était membre de la fondation Dupont et elle a été élue l'année dernière au Conseil d'Etat.

Une commissaire (Ve) estime que la fusion va forcément entraîner une diminution du nombre de postes d'administrateur, ce qui signifie qu'il va falloir faire appel à des personnes externes afin de faire ce travail. M. Reich répond que ce n'est pas forcément le cas. M. Pagani, qui était administrateur dans la fondation où M. Reich officie, n'a pas été immédiatement remplacé après sa démission consécutive à son élection à la Ville de Genève. Les administrateurs ne sont en effet pas impliqués dans la gestion opérationnelle, qui est effectuée par le SFDIP.

La commissaire (Ve) demande combien de postes d'administrateurs seraient supprimés si le projet de loi était adopté. M. Reich indique que suite à l'adoption du projet de loi, quelques 30 à 40 postes d'administrateurs subsisteraient. Cela dépend du nombre de partis représentés au Grand Conseil. Il cite l'exemple de la CIA, au sein de laquelle une quarantaine d'administrateurs gèrent 14 000 objets, 7 500 logements, près de 4 milliards de francs de fortune mobilière et 25 000 assurés. Il ajoute qu'il n'y a pas forcément de lien entre le nombre d'administrateurs et le volume de travail. Elle demande si l'augmentation de volume de travail touchera le SFDIP. M. Perizzolo répond que l'augmentation du volume de travail dépendra du domaine. La collaboration avec la FASE, si elle se révèle utile et constructive, sera étendue. M. Reich note que certains amendements visent à préciser très clairement les compétences de personnes qui seront chargées de certaines missions, notamment dans le domaine du travail social. Le travail opérationnel sera toujours effectué par le SFIDP.

La commissaire (Ve) estime que la diminution du nombre de postes de travail de 60 à 40 est relativement importante. Elle ne comprend pas comment ce manque pourra être comblé sans augmentation de postes. M. Perizzolo explique qu'entre 1998 et 2002, il y a avait 120 membres de fondations. Lors de la diminution du nombre de fondations, les effectifs du SFIDP n'ont pas augmenté proportionnellement. Le passage de 9 employés du SFIDP à 23 est dû à l'achat de nouveaux immeubles en 2008, et non à la diminution du nombre de membres des fondations. Elle demande si cela signifie qu'il y a une réelle possibilité d'optimisation sans coût ni perte aucune. M. Perizzolo estime qu'une telle hypothèse est envisageable.

Un commissaire (MCG) demande si, à compétences égales, l'engagement des résidents genevois sera favorisé au sein de la nouvelle structure.

M. Perizzolo répond qu'à part deux employés récemment engagés, tous les employés du SFIDP sont des résidents genevois. Il ajoute que le personnel du SFIDP est composé à 60% de femmes.

Une commissaire (R) demande si l'analyse du coût comparatif des jetons de présence distribués lors des conseils d'administration ainsi que du coût comparatif des mandats extérieurs conclus par les fondations a été effectuée. M. Perizzolo répond que le coût moyen des frais de secrétariat par logement a été calculé et qu'il est d'environ 400 F. Il faut distinguer les coûts d'exploitation dépensés en jetons des conseils d'administration et les coûts d'investissement dépensés en jetons lors des promotions immobilières. La commissaire (R) note que certains administrateurs effectuent un travail conséquent qu'ils ne déclarent pas en jetons de présence. La suppression d'un certain nombre de postes d'administrateurs risque donc d'entraîner une augmentation des mandats privés. M. Perizzolo indique qu'il ne maîtrise pas le travail effectué hors de jetons de présence déclaré. La commissaire (R) demande si un contrôle de jetons de présence est effectué. M. Reich explique que les administrateurs signent des feuilles de présence lors des séances. Ils déclarent en outre leurs heures consacrées à des activités hors séances, par exemple des procédures d'attribution de marchés publics.

Un commissaire (L) remarque qu'actuellement, il y a 4 fondations, soit 56 membres de fondation. La future fondation Habitat possédera un conseil d'administration de 12 membres, plus le représentant de l'Office du logement. Par ailleurs, il y aura 4 commissions de 9 membres chacune. Le total de membres sera donc de 48. La réduction du nombre d'administrateurs n'est donc pas si importante.

Une commissaire (MCG) demande s'il y aura un représentant du Grand Conseil par parti. M. Muller répond que oui.

Le président note que la commission a décidé de se limiter à l'audition de MM. Reich et Perizzolo. En effet, l'audition du RPSL a été refusée. Cependant, Mme Kast, secrétaire générale du RPSL, a demandé une audition afin de pouvoir s'exprimer sur cet amendement général. Il ouvre donc le débat sur cette demande d'audition du RPSL. A l'issue du débat, la nouvelle audition du RPSL est acceptée exceptionnellement.

## Séance du 14 juin 2010

### *Seconde audition de M<sup>me</sup> Carole-Anne Kast, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement, et de M. Eric Fuld, membre du comité*

M<sup>me</sup> Kast explique les raisons de la demande d'audition du RPSL : après avoir pris position sur l'avant-projet de loi, puis appris de diverses sources qu'un amendement visait à «corriger» les défauts relevés dans cette première mouture, le RPSL a souhaité pouvoir se prononcer sur la nouvelle version du projet de loi.

M. Fuld rappelle les points litigieux :

Dans les considérants, la Cour des comptes n'a pas intégré le protocole d'accord comprenant la constitution d'un parc de 40'000 logements qui devront être gérés par les 4 fondations, contrairement à leur mandat. Alors qu'aujourd'hui, chaque fondation gère environ 1'500 logements, demain il y en aurait 10'000 par fondation. Le coût actuel des jetons de présence est de 450'000 F, une somme dérisoire par rapport à ce que coûterait l'engagement de professionnels, soit 20 à 30 postes supplémentaires. L'augmentation du coût du secrétariat des fondations, par exemple, dont le budget est passé de 2 à 3 millions cette année, représente largement plus que l'ensemble des jetons de présence. Depuis 2006, quelque 100'000 F par année ont été économisés sur les jetons de présence et environ 1 million sur l'augmentation des frais du secrétariat, par rapport au budget de l'an prochain. Le secrétariat des fondations avait décidé de s'occuper de l'opérationnel, mais vu les problèmes survenus, le projet n'a quasiment pas avancé en 18 mois et les fondations se le sont réapproprié pour le faire avancer. De plus, le projet de loi ne résoudra en rien le problème des doublons, par exemple les services techniques ou juridiques existant aujourd'hui (hors fondations et régies). 80% des logements sont concentrés sur 7 communes et le système actuel fonctionne avec des miliciens qualifiés et au courant des affaires communales, ce qui est essentiel pour gérer la situation sociale et financière des locataires concernés. Regrouper les 4 fondations en une seule fondation mammoth ferait perdre cette connaissance de proximité, et avec des directives claires pour chaque fondation, il serait tout à fait possible de coordonner leurs activités, voire de les rendre encore plus performantes. La Cour des comptes n'a pas mis en évidence la problématique posée par le remplacement du système milicien par une bureaucratie éloignée des locataires. La gestion des dossiers de contentieux (qui sont passés de 1000 à 1300) est facilitée actuellement par l'approche des miliciens, mais si elle se fait seulement «à distance» ou devant un tribunal, cela sera très difficile, aussi sur le plan social. Il manque donc

essentiellement une vision sociale et globale sur les moyens de préserver la paix du logement, qui a pu être maintenue jusqu'ici avec les 4 fondations.

M<sup>me</sup> Kast estime qu'il faudrait préalablement se poser la question du rôle des fondations immobilières de droit public, qui devraient être un instrument de la construction de la politique du Conseil d'Etat (CE) en matière de logement social. Elles ont essentiellement un rôle de gestion, et c'est la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), marginalement touchée par le projet de loi, qui joue ce rôle (trouver les terrains, acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de nouveaux logements, suivre les rénovations, etc.). La mission première des fondations immobilières de droit public est de gérer le parc du logement social et non pas la fondation elle-même, comme le laisse entendre l'article 14D, alinéa 2, de l'amendement proposé. L'Etat étant quasiment l'unique propriétaire social du canton, c'est à lui de réagir, par le biais de la fondation, à la logique sociale, puisqu'il s'agit essentiellement de logements pour personnes à revenus modestes ou moyens ; le rôle de cette fondation devrait donc être redéfini. Si on réfléchit à la manière dont la politique de construction de l'Etat pourrait être dynamisée, il faudrait se pencher sur les moyens que se donne la FPLC pour renforcer son action. Autre raison essentielle de l'opposition du RPSL à la fusion préconisée par ce projet de loi : s'agissant de gérer des locataires au profil socioéconomique fragile, le système de milice est plus apte à agir qu'un système professionnalisé. Une intervention de miliciens permet de régler des conflits, ce dont souvent ni les régies (qui n'ont pas de vision globale du parc), ni le secrétariat (qui renvoie au conseil de fondation) ne sont capables. La fondation doit agir en tant que propriétaire social, à savoir se déterminer sur l'attribution des logements, sur les cas de contentieux, etc.

Au niveau des 4 commissions permanentes mises en place dans l'amendement. Pour ceux qui craignaient une perte de jetons de présence, tout le monde est réintroduit par le biais des commissions, qui ont des compétences spécifiques. 1) La commission attribution des logements donnera un préavis sur dossier et le conseil n'aura plus qu'à entériner, il est donc inutile d'avoir une telle commission. 2) La commission sociale, étant donné la diversité des politiques communales en matière d'action communautaire, le représentant d'une commune pourra difficilement «s'appuyer sur l'action sociale et communautaire menée par la commune» pour faire le lien avec les autres communes. 3) La commission des marchés publics, quant à elle, existe déjà ; elle relève de la CAFI et fonctionne très bien en apportant son appui aux fondations existantes. 4) De même pour la commission immobilière : pourquoi pas envisager, au sein de la CAFI, une

commission avec des représentants de diverses fondations. Donc, aucun apport dans les amendements par rapport à la situation actuelle, qui corrigerait la critique fondamentale la perte de lien avec proximité du terrain en centralisant davantage.

S'agissant de la composition du conseil de la Fondation Habitat, elle n'est pas claire. Les présidents des commissions permanentes devraient impérativement être membres du conseil et seraient choisis en fonction de leurs centres d'intérêts et compétences. Mais en cas de démission d'un représentant d'un parti, on peut se demander s'il serait remplacé selon son appartenance au parti et comment cela se répercuterait sur la présidence de la commission. Il s'agit là d'un problème de formulation (cf. l'alinéa 5 de l'article 14D). Ce système, qui n'est ni simple, ni sain, ni adéquat, rappelle le système de désignation de la CAFI, qui actuellement ne respecte pas la composition prévue dans la LGL.

En résumé : les amendements ne tiennent pas compte des critiques principales à égard du rôle des fondations et de la conservation des liens de proximité. En comparaison avec d'autres domaines où le système de milice a fait ses preuves et au-delà de la gestion proprement dite des fondations immobilières de droit public, il faudrait s'interroger sur la manière d'identifier les problèmes et de les résoudre autrement qu'en élaborant des projets de lois qui remettent les mêmes personnes dans les commissions et sous-commissions.

Le président remercie les intervenants pour la clarté de leurs propos et demande s'il y a des questions ou des remarques de la part des commissaires. Cela n'est pas le cas et il remercie le RPSL.

Le président indique que lors de la séance du 19 avril, la commission avait accepté d'entrer en matière sur ce PL 10330 par 8 voix pour (3 L, 1 R, 2 MCG, 2 PDC), 3 contre (2 S, 1 Ve) et 2 abstentions (1 R, 1 UDC).

Il passe donc au 2<sup>e</sup> débat et met les articles aux voix (cf. diptyque) :

Titre et préambule : pas d'opposition, adoptés.
---

Art. 1 Modifications
----------------------

Pas d'opposition, l'art. 1 est adopté.
--

**Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)**

Pour :	7 (3 L, 2 MCG, 2 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 10, al. 3 (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 10, al. 6 (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 10, al. 6 (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 13 Administration (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 13 (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 13A, al. 1 (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	4 (2 S, 2 Ve)
Abstentions :	3 (2 R, 1 UDC)

L'art. 13A, al. 1 (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 14A Constitution et buts (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14A (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 14B, al. 1 (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14B, al. 1 (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 14C Ressources (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14C (nouvelle teneur) est adopté.

**Art. 14D (nouvelle teneur), amendé***Al. 1 et 2*

Pour :	6 (3 L, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstention :	2 (1 R, 1 UDC)

Les al. 1 et 2, ainsi amendés, sont adoptés.

*Al. 3 et 4, amendés*

Un commissaire (UDC) estime que le regroupement de la commission de l'énergie et de la commission immobilière est une erreur. Il faudrait en effet constituer une commission à part entière pour l'énergie (qui ferait le suivi des

performances énergétiques et s'occuperait de la construction et de la rénovation d'immeubles à long terme), et plutôt regrouper la commission des marchés publics avec la commission immobilière (car peu d'acquisitions par année). M. Muller indique que le département peut tout à fait se rallier à cet amendement et propose la formulation suivante :

- c) commission immobilière et des marchés publics : préparer, organiser et suivre l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles, ainsi que les procédures de mise en concurrence ;*
- d) commission de l'énergie : suivre les dossiers sous l'angle de l'optimisation énergétique.*

Un commissaire (L) propose d'intégrer la notion du développement durable et ajouter à la fin de la phrase de la lettre d) : et du développement durable.

Le président résume les propositions faites : tout en gardant 4 commissions, la commission immobilière serait regroupée avec celle des marchés publics, et une nouvelle commission de l'énergie serait créée, qui aurait pour mission de suivre les dossiers sous l'angle de l'optimisation énergétique et du développement durable. Les alinéas 3 et 4 de l'art. 14D seraient donc regroupés.

Une commissaire (Ve) indique qu'elle salue la volonté de faire mention du développement durable, surtout dans le cadre de l'application de la nouvelle loi sur l'énergie, mais que cela ne changera pas la position de son groupe, qui refusera ce projet de loi.

Le président met aux voix la proposition d'amendement :

Pour :	7 (1 UDC, 2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	4 (2 S, 2 Ve)
Abstentions :	2 (2 R)

L'amendement est adopté.

*Al. 5, amendé*

Pour :	7 (1 UDC, 2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstention :	1 (1 R)

L'al. 5, ainsi amendé, est adopté.

*Al. 6, amendé*

Pour :	6 (2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'al. 6, ainsi amendé, est adopté.

*Al. 7, amendé*

Pour :	6 (2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'al. 7, ainsi amendé, est adopté.

**Art. 14E Surveillance (nouvelle teneur)**

Pour :	6 (2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14E (nouvelle teneur) est adopté.

Art. 14F Secrétariat des fondations immobilières de droit public, amendé*Al. 1 à 7*

Pour :	6 (2 MCG, 3 L, 1 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14F, ainsi amendé, est adopté.

Art. 14H Dissolution de quatre fondations immobilières de droit public (nouveau), amendé*Al. 1 à 4*

Pour :	7 (3 L, 2 PDC, 2 MCG)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

L'art. 14H, ainsi amendé, est adopté.

Art. 2 Entrée en vigueur

Pour :	8 (3 L, 2 PDC, 2 MCG, 1 UDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstention :	1 (1 R)

L'art. 2 est adopté.

En 3<sup>e</sup> débat, le président met aux voix l'ensemble du PL 10330 :

Pour :	7 (3 L, 2 MCG, 2 PDC)
Contre :	5 (2 S, 2 Ve, 1 R)
Abstentions :	2 (1 R, 1 UDC)

Le PL10330 amendé est adopté.

## **Conclusion du rapport**

Les débats autour de ce projet de loi ont permis de mettre en évidence les importants défis qui se posent aujourd'hui aux fondations immobilières de droit public. La nécessité de développer de manière significative le parc de logement – le parc sous gestion devrait à terme presque quadrupler - autant que la responsabilité sociale accrue qui découle notamment de cette augmentation du parc impliquent un gestion plus cohérente. Il n'est plus acceptable que plusieurs fondations se reposent les mêmes questions ou développent des pratiques différentes. Devant l'importance des enjeux, le travail des membres doit pouvoir être efficace et contribuer à la mission essentielle des fondations : offrir les logements qui font tant défaut à ceux qui ont besoin, dans le respect du développement durable et en permettant aux locataires de s'approprier leur cadre de vie. Le projet de loi donne un cadre qui permet de répondre à ces objectifs ambitieux. Les amendements adoptés garantissent une large assise dans la société civile de la nouvelle fondation habitat tout en répondant aux exigences d'une approche moderne de la gouvernance d'une institution para-publique. Loin de remettre en cause le travail de la milice, le projet qui vous est soumis donne en réalité à ce travail un sens renouvelé : les miliciens mettront à disposition leurs compétences pour déterminer les orientations que devra prendre la fondation habitat et donner les impulsions nécessaires aux activités opérationnelles dans le cadre de leur mission au sein des commissions permanentes.

Telles sont entre autres, Mesdames et Messieurs les députés, les raisons qui incitent une majorité de la commission à vous demander de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

## **Projet de loi**

**(10330)**

### **modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05)**

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

#### **Art. 1      Modifications**

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

#### **Art. 10, al. 3      (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> La fondation est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, et la liquidation, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe professionnelle communale, et des émoluments du registre foncier.

#### **Art. 10, al. 6      (nouvelle teneur)**

<sup>6</sup> La Fondation présente un rapport d'activité annuel au Conseil d'Etat.

#### **Art. 13      Administration (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La Fondation est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit par le Conseil d'Etat :

- a) 1 président;
- b) 7 membres nommés pour leurs compétences dans le domaine d'activité de la Fondation;
- c) 1 représentant de la Fondation Habitat;
- d) 1 représentant du Groupement des coopératives d'habitation genevoises;
- e) 1 représentant des milieux de la construction de logements estudiantins genevois.
- f) 1 représentant de l'office du logement.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe la rémunération des membres du conseil de fondation.

**Art. 13A, al 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Un minimum de 70% des surfaces brutes de plancher de logements, existantes ou potentielles des immeubles mis à disposition en droit de superficie ou cédé par la Fondation le sera, à parts égales, à la Fondation Habitat et aux coopératives d'habitation sans but lucratif.

**Art. 14A Constitution et buts (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Il est créé une fondation immobilière de droit public ayant pour dénomination Fondation Habitat.

<sup>2</sup> La Fondation Habitat a notamment pour buts la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles destinés principalement à du logement d'utilité publique, au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007. Dans la réalisation de ses objectifs, elle prend égard au rôle social qui est le sien.

<sup>3</sup> La Fondation Habitat est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, et la liquidation, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe professionnelle communale et des émoluments du registre foncier.

<sup>4</sup> Son siège est dans le canton de Genève.

<sup>5</sup> Le Grand Conseil approuve ses statuts et leurs éventuelles modifications.

<sup>6</sup> La Fondation René et Kate Block, créée par la loi concernant la Fondation René et Kate Block, du 9 octobre 1969, bénéficie des présentes dispositions.

<sup>7</sup> Les deux fondations présentent un rapport d'activités annuel au Conseil d'Etat.

**Art. 14B, al 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La fortune de la Fondation Habitat est constituée par des dotations de l'Etat ou des communes; elle est indépendante de celle de la collectivité qui l'a dotée.

**Art. 14C Ressources (nouvelle teneur)**

Les ressources de la Fondation Habitat sont constituées notamment par :

- a) le produit de l'exploitation ses immeubles ou de ceux qui lui sont confiés;
- b) les subventions de l'Etat accordées en application de la présente loi ou d'autres lois et, le cas échéant, par des attributions exceptionnelles;
- c) des subventions d'autres corporations de droit public (communes, Confédération);

- d) des rémunérations des mandats qui lui sont confiés par des tiers;
- e) des subsides, dons et legs.

#### **Art. 14D Administration (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La fondation Habitat est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit par le Conseil d'Etat :

- a) 1 président;
- b) les présidents des commissions permanentes;
- c) un membre par parti au Grand Conseil, non encore représenté sous les lettres a et b ci-dessus. Ces membres seront proposés par les partis politiques représentés au Grand- Conseil, en raison de leurs compétences dans le domaine d'activité de la fondation;
- d) 1 représentant de l'office du logement.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la fondation. Sous réserve des compétences attribuées par l'article 14F au secrétariat des fondations immobilières de droit public et à sa commission administrative, il a les attributions suivantes :

- a) diriger, organiser et gérer la fondation;
- b) arrêter son budget et ses comptes;
- c) déterminer ses orientations générales;
- d) adopter le règlement de fonctionnement interne de la fondation et ses modifications;
- e) désigner l'organe de contrôle;
- f) superviser les commissions permanentes déterminées ci-après.

<sup>3</sup> Pour mener à bien ses missions, le conseil de fondation s'appuie sur les quatre commissions permanentes suivantes : la commission d'attribution des logements, la commission sociale, la commission immobilière et des marchés publics et la commission de l'énergie.

<sup>4</sup> Les attributions des commissions permanentes sont les suivantes :

- a) commission attribution des logements : attribuer les logements propriétés de la fondation selon des critères favorisant l'égalité de traitement de toutes les demandes, dans le respect des critères légaux, de la dignité humaine et des particularités éventuelles de chaque immeuble; la commission « attribution des logements » se subdivise en deux sous-commissions, afin de répartir les dossiers d'attribution des logements en fonction de la localisation géographique de ceux-ci;
- b) commission sociale : favoriser l'appropriation du cadre de vie par les locataires et veiller à son respect; dans la mesure du possible, elle s'appuie sur l'action sociale et communautaire menée par la commune du lieu de situation de l'immeuble concerné;

- c) commission immobilière et des marchés publics : préparer, organiser et suivre l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles, ainsi que les procédures de mise en concurrence ;
- d) commission de l'énergie : suivre les dossiers sous l'angle de l'optimisation énergétique et du développement durable.

<sup>5</sup> Le Conseil d'Etat désigne comme suit les membres des commissions permanentes:

- a) 1 président, membre du conseil de fondation; dans la désignation des présidents il est veillé à une représentation diversifiée des partis représentés au Grand Conseil;
- b) un membre par parti représenté au Grand Conseil, sur proposition des partis;
- c) 2 membres choisis pour leurs compétences dans le domaine considéré : pour la commission attribution des logements, un des membres nommés par le département compétent provient d'une association représentative des milieux des locataires et l'autre est issu des milieux des propriétaires ; pour la commission sociale, un des membres nommés par le département compétent est un élu ou ancien élu communal, l'autre membre est désigné en raison de son expérience reconnue dans le travail social ; pour la commission marchés publics, un au moins des membres nommés par le département compétent devra disposer de connaissances juridiques spécifiques aux procédures de mise en concurrence ; pour la commission immobilière, les membres nommés par le département compétent bénéficient d'une expertise reconnue dans le domaine de l'architecture, de l'ingénierie ou de la construction du bâtiment.

<sup>6</sup> Les collaborateurs du Secrétariat peuvent assister aux séances des commissions permanentes, dans leurs domaines de compétence. L'organisation et le suivi administratif des commissions permanentes sont assurés par le Secrétariat.

<sup>7</sup> Le Président ainsi que tous les membres du conseil de fondation et des commissions perçoivent une rémunération pour les séances du conseil de fondation et des commissions auxquelles ils participent. Son montant est fixé par le Conseil d'Etat pour chaque période, sur proposition du conseil de fondation. En dehors des séances du conseil de fondation ou des commissions, le Président, les membres du conseil de fondation et des commissions permanentes peuvent être rémunérés si le conseil de fondation ou la commission leur attribue une mission spécifique pour mener à bien une tâche jugée essentielle pour la fondation ou la commission et qui ne peut pas être confiée au secrétariat commun au sens de l'art. 14F ci-après. Dans ce cas, la rémunération du membre concerné sera fixée par le Président du

conseil de fondation, sur proposition du conseil de fondation ou de la commission concernée ; elle ne pourra pas dépasser celle prévue pour les séances.

#### **Art. 14E Surveillance (nouvelle teneur)**

La gestion de la Fondation Habitat est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, lequel approuve son budget, ses comptes et son règlement de fonctionnement ainsi que les modifications de ce dernier.

#### **Art. 14F Secrétariat des fondations immobilières de droit public (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Un secrétariat commun, constitué sous forme d'un établissement public, dénommé le Secrétariat des fondations immobilières de droit public, doté d'un personnel salarié, est chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion commune d'intérêt général de la FPLC, de la fondation Habitat et de la fondation René et Kate Block.

<sup>2</sup> Le secrétariat est placé sous l'autorité d'un conseil d'administration nommé par le Conseil d'Etat et formé :

- a) des présidents de la FPLC, de la fondation Habitat et de la fondation René et Kate Block;
- b) d'un membre représentant le Conseil d'Etat;
- c) d'un représentant de l'office du logement.

<sup>3</sup> Un représentant de la direction du secrétariat assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration.

<sup>4</sup> Le Conseil d'Etat nomme un président et un vice-président du conseil d'administration parmi les trois présidents cités à l'alinéa 2, lettre a.

<sup>5</sup> Le conseil d'administration est l'autorité supérieure du Secrétariat. En ce sens, il a pour tâche principale de gérer et organiser le Secrétariat et les services qui en dépendent. Il établit le budget de fonctionnement du Secrétariat et son cahier des charges, qui sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat. Il coordonne les actions des trois fondations immobilières. Par ailleurs, il définit avec le Secrétariat la nature et l'étendue des prestations (notamment conseil, gestion etc.) qui peuvent, cas échéant, être effectuées pour les propriétaires, particulièrement les fondations communales ou les communes, de logements qui sont ou qui ont vocation à devenir logements d'utilité publique.

<sup>6</sup> Les frais de fonctionnement du Secrétariat des fondations immobilières de droit public sont répartis proportionnellement entre les fondations immobilières, selon des modalités définies entre elles.

<sup>7</sup> Le Secrétariat des fondations immobilières de droit public présente un rapport annuel au Grand Conseil.

### **Art. 14H Dissolution de quatre fondations immobilières de droit public (nouveau)**

<sup>1</sup> Les fondations immobilières de droit public suivantes sont dissoutes avec effet au 1er janvier qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

- a) Fondation HBM Camille Martin,
- b) Fondation HBM Emma Kammacher,
- c) Fondation HBM Jean Dutoit,
- d) Fondation HBM Emile Dupont.

<sup>2</sup> Les actifs et les passifs des quatre fondations immobilières dissoutes sont intégralement transférés à la fondation Habitat.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat édicte les mesures et modalités nécessaires à la liquidation des fondations dissoutes et au transfert dans les meilleurs délais, des actifs et des passifs, ainsi que le cas échéant, de leur gestion à la nouvelle fondation.

<sup>4</sup> Les conseils de fondation dont la dissolution est prévue à l'alinéa 1 nomment, d'ici le 1er jour du mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, des liquidateurs; ces nominations sont soumises à l'approbation du département compétent.

### **Art. 2 Entrée en vigueur**

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

Amendements proposés	PL 10'330
	<p><b>Art. 10, al. 3 (nouvelle teneur)</b>  <sup>3</sup> La fondation est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, et la liquidation, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe professionnelle communale, et des émoluments du registre foncier.</p>
	<p><b>Art. 10, al. 6 (nouvelle teneur)</b>  <sup>6</sup> La Fondation présente un rapport d'activité annuel au Conseil d'Etat.</p>
	<p><b>Art. 13 Administration (nouvelle teneur)</b>  <sup>1</sup> La Fondation est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit par le Conseil d'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 1 président;</li> <li>b) 7 membres nommés pour leurs compétences dans le domaine d'activité de la Fondation;</li> <li>c) 1 représentant de la Fondation Habitat;</li> <li>d) 1 représentant du Groupement des coopératives d'habitation genevoises;</li> <li>e) 1 représentant des milieux de la construction de logements étudiants genevois.</li> <li>f) 1 représentant de l'office du logement.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe la rémunération des membres du conseil de fondation.</p>
	<p><b>Art. 13A, al 1 (nouvelle teneur)</b>  <sup>1</sup> Un minimum de 70% des surfaces brutes de plancher de logements, existantes ou potentielles des immeubles mis à disposition en droit de superficie ou cédé par la Fondation le sera, à parts égales, à la Fondation Habitat et aux coopératives d'habitation sans but lucratif.</p>

	Amendements proposés
<p style="text-align: center;"><b>PL 10'330</b></p>	
<p><b>Art. 14A Constitution et buts (nouvelle teneur)</b></p> <p>1 Il est créé une fondation immobilière de droit public ayant pour dénomination Fondation Habitat.</p> <p>2 La Fondation Habitat a notamment pour buts la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles destinés principalement à du logement d'utilité publique, au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007. Dans la réalisation de ses objectifs, elle prend égard au rôle social qui est le sien.</p> <p>3 La Fondation Habitat est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, et la liquidation, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe professionnelle communale et des émoluments du registre foncier.</p> <p>4 Son siège est dans le canton de Genève.</p> <p>5 Le Grand Conseil approuve ses statuts et leurs éventuelles modifications.</p> <p>6 La Fondation René et Kate Block, créée par la loi concernant la Fondation René et Kate Block, du 9 octobre 1969, bénéficie des présentes dispositions.</p> <p>7 Les deux fondations présentent un rapport d'activités annuel au Conseil d'Etat.</p>	
	<p><b>Art. 14B, al 1 (nouvelle teneur)</b></p> <p>1 La fortune de la Fondation Habitat est constituée par des dotations de l'Etat ou des communes; elle est indépendante de celle de la collectivité qui l'a dotée.</p>
	<p><b>Art. 14C Ressources (nouvelle teneur)</b></p> <p>Les ressources de la Fondation Habitat sont constituées notamment par :</p> <p>a) le produit de l'exploitation des immeubles ou de ceux qui lui sont confiés;</p> <p>b) les subventions de l'Etat accordées en application de la présente loi ou d'autres lois et, le cas échéant, par des attributions exceptionnelles;</p> <p>c) des subventions d'autres corporations de droit public (Communes, Confédération);</p> <p>d) des rémunérations des mandats qui lui sont confiés par des tiers;</p> <p>e) des subsides, dons et legs.</p>

## PL 10'330

## Amendements proposés

**Art. 14D, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La fondation Habitat est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit par le Conseil d'Etat :

- a) 1 président, nommé par le Conseil d'Etat,
- b) 21 membres nommés par le Conseil d'Etat pour leurs compétences dans les domaines d'activité de la Fondation ou pour leurs compétences dans le domaine social. Parmi ces membres le Conseil d'Etat nommera, sur proposition des partis politiques, un membre par parti représenté au Grand Conseil.

c) 1 représentant de l'office du logement.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la Fondation. Sous réserve des compétences attribuées par l'article 14F au Secrétariat des fondations immobilières de droit public, il a les attributions suivantes :

- a) diriger, organiser et gérer la Fondation;
- b) arrêter son budget et ses comptes;
- c) déterminer ses orientations générales;
- d) adopter le règlement de fonctionnement interne de la Fondation et ses modifications;
- e) désigner l'organe de contrôle;

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat fixe la rémunération des membres du conseil de fondation.

**Art. 14 D (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La fondation Habitat est administrée pour une durée de 4 ans, par un conseil désigné comme suit par le Conseil d'Etat :

- a) 1 président,
- b) les présidents des commissions permanentes;
- c) un membre par parti au Grand-Conseil, non encore représenté sous les lettres a et b ci-dessus. Ces membres seront proposés par les partis politiques représentés au Grand-Conseil, en raison de leurs compétences dans le domaine d'activité de la fondation,
- d) 1 représentant de l'office du logement.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la fondation. Sous réserve des compétences attribuées par l'article 14F au secrétariat des fondations immobilières de droit public et à sa commission administrative, il a les attributions suivantes :

- a) diriger, organiser et gérer la fondation;
- b) arrêter son budget et ses comptes;
- c) déterminer ses orientations générales;
- d) adopter le règlement de fonctionnement interne de la fondation et ses modifications;
- e) désigner l'organe de contrôle;
- f) superviser les commissions permanentes déterminées ci-après.

<sup>3</sup> Pour mener à bien ses missions, le conseil de fondation s'appuie sur les quatre commissions permanentes suivantes : la commission d'attribution des logements, la commission sociale, la commission des marchés publics et la commission immobilière.

<sup>4</sup> Les attributions des commissions permanentes sont les suivantes :

- a) commission attribution des logements : attribuer les logements propriétés de la fondation selon des critères favorisant l'égalité de traitement de toutes les demandes, dans le respect des critères légaux, de la dignité humaine et des particularités éventuelles de chaque immeuble ; la commission « attribution des logements » se subdivise en deux sous-commissions, afin de répartir les dossiers d'attribution des logements en fonction de la localisation géographique de ceux-ci ;

PL 10'330

## Amendements proposés

- b) commission sociale : favoriser l'appropriation du cadre de vie par les locataires et veiller à son respect ; dans la mesure du possible, elle s'appuie sur l'action sociale et communautaire menée par la commune du lieu de situation de l'immeuble concerné;
- c) commission des marchés publics : préparer, organiser et suivre les procédures de mise en concurrence ;
- d) commission immobilière : préparer, organiser et suivre l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles ainsi qu'à leur gestion à long terme, y compris sous l'angle de la consommation énergétique.

<sup>5</sup> Le Conseil d'Etat désigne comme suit les membres des commissions permanentes:

- a) 1 président, membre du conseil de fondation; dans la désignation des présidents il est veillé à une représentation diversifiée des partis représentés au Grand Conseil;
- b) un membre par parti représenté au Grand-Conseil, sur proposition des partis;
- c) 2 membres choisis pour leurs compétences dans le domaine considéré : pour la commission attribution des logements, un des membres nommés par le département compétent provient d'une association représentative des milieux des locataires et l'autre est issu des milieux des propriétaires ; pour la commission sociale, un des membres nommés par le département compétent est un élu ou ancien élu communal, l'autre membre est désigné en raison de son expérience reconnue dans le travail social ; pour la commission marchés publics, un au moins des membres nommés par le département compétent devra disposer de connaissances juridiques spécifiques aux procédures de mise en concurrence ; pour la commission immobilière, les membres nommés par le département compétent bénéficient d'une expertise reconnue dans le domaine de l'architecture, de l'ingénierie ou de la construction du bâtiment.
- <sup>6</sup> Les collaborateurs du Secrétariat peuvent assister aux séances des commissions permanentes, dans leurs domaines de compétence. L'organisation et le suivi administratif des commissions permanentes sont assurés par le Secrétariat.

PL 10'330

Amendements proposés

	<p><sup>7</sup> Le Président ainsi que tous les membres du conseil de fondation et des commissions perçoivent une rémunération pour les séances du conseil de fondation et des commissions auxquelles ils participent. Son montant est fixé par le Conseil d'Etat pour chaque période, sur proposition du conseil de fondation. En dehors des séances du conseil de fondation ou des commissions, le Président, les membres du conseil de fondation et des commissions permanentes peuvent être rémunérés si le conseil de fondation ou la commission leur attribue une mission spécifique pour mener à bien une tâche jugée essentielle pour la fondation ou la commission et qui ne peut pas être confiée au secrétariat commun au sens de l'art. 14F ci-après. Dans ce cas, la rémunération du membre concerné sera fixée par le Président du conseil de fondation, sur proposition du conseil de fondation ou de la commission concernée ; elle ne pourra pas dépasser celle prévue pour les séances.</p>
<p><b>Art. 14E Surveillance (nouvelle teneur)</b> La gestion de la Fondation Habitat est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, lequel approuve son budget, ses comptes et son règlement de fonctionnement ainsi que les modifications de ce dernier.</p>	
<p><b>Art. 14F Secrétaire des fondations immobilières de droit public (nouvelle teneur)</b> 1 La Fondation Habitat dispose d'un secrétariat, dénommé le Secrétaire des fondations immobilières de droit public (ci-après : Secrétaire), doté d'un personnel salarié. Le Secrétaire est également chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif et de la Fondation René et Kate Bloch, sur la base d'un mandat. 2 Le cahier des charges du Secrétaire ainsi que son budget de fonctionnement et la répartition des frais sont établis par la Fondation Habitat et adoptés par les 3 fondations selon des modalités définies entre elles.</p>	<p><b>Art. 14F Secrétaire des fondations immobilières de droit public (nouvelle teneur)</b> <sup>1</sup> Un secrétariat commun, constitué sous forme d'un établissement public, dénommé le Secrétaire des fondations immobilières de droit public, doté d'un personnel salarié, est chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion commune d'intérêt général de la PPLC, de la Fondation Habitat et de la Fondation René et Kate Bloch. <sup>2</sup> Le secrétariat est placé sous l'autorité d'un conseil d'administration nommé par le Conseil d'Etat et formé : a) des présidents de la FPLC, de la Fondation Habitat et de la Fondation René et Kate Bloch; b) d'un membre représentant le Conseil d'Etat; c) d'un représentant de l'office du logement. <sup>3</sup> Un représentant de la direction du secrétariat assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration.</p>

## PL 10'330

## Amendements proposés

	<p><sup>4</sup> Le Conseil d'Etat nomme un président et un vice-président du conseil d'administration parmi les trois présidents cités à l'alinéa 2 lettre a.</p> <p><sup>5</sup> Le conseil d'administration est l'autorité supérieure du Secrétariat. En ce sens, il a pour tâche principale de gérer et organiser le Secrétariat et les services qui en dépendent. Il établit le budget de fonctionnement du Secrétariat et son cahier des charges, qui sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat. Il coordonne les actions des trois fondations immobilières. Par ailleurs, il définit avec le Secrétariat la nature et l'étendue des prestations (notamment conseil, gestion etc.) qui peuvent, cas échéant, être effectués pour les propriétaires, particulièrement les fondations communales ou les communes, de logements qui sont ou qui ont vocation à devenir logements d'utilité publique.</p> <p><sup>6</sup> Les frais de fonctionnement du Secrétariat des fondations immobilières de droit public sont répartis proportionnellement entre les fondations immobilières, selon des modalités définies entre elles.</p> <p><sup>7</sup> Le Secrétariat des fondations immobilières de droit public présente un rapport annuel au Grand Conseil.</p>
<p><b>Art. 52 Dissolution de 4 fondations immobilières de droit public (nouveau)</b></p> <p>1 Les fondations immobilières de droit public suivantes sont dissoutes avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010 :</p> <p>a) Fondation HBM Camille Martin;</p> <p>b) Fondation HBM Emma Kammacher;</p> <p>c) Fondation HBM Jean Dutoit;</p> <p>d) Fondation HBM Emile Dupont.</p> <p>2 Les actifs et les passifs des 4 fondations immobilières dissoutes sont intégralement transférés à la Fondation Habitat.</p> <p>3 Le Conseil d'Etat édicte les mesures et modalités nécessaires à la liquidation des fondations dissoutes et au transfert, dans les meilleurs délais, des actifs et des passifs, ainsi que le cas échéant, de leur gestion à la nouvelle Fondation.</p> <p>4 Les conseils de fondation dont la dissolution est prévue à l'alinéa 1 nomment, d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2010, des liquidateurs; ces nominations sont soumises à l'approbation du Conseil d'Etat.</p>	<p><b>Art. 14H Dissolution de quatre fondations immobilières de droit public (nouveau)</b></p> <p>1 Les fondations immobilières de droit public suivantes sont dissoutes avec effet au 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'entrée en vigueur de la loi.</p> <p>1. Fondation HBM Camille Martin,</p> <p>2. Fondation HBM Emma Kammacher,</p> <p>3. Fondation HBM Jean Dutoit,</p> <p>4. Fondation HBM Emile Dupont</p> <p>2 Les actifs et les passifs des quatre fondations immobilières dissoutes sont intégralement transférés à la Fondation Habitat.</p> <p>3 Le Conseil d'Etat édicte les mesures et modalités nécessaires à la liquidation des fondations dissoutes et au transfert dans les meilleurs délais, des actifs et des passifs, ainsi que le cas échéant, de leur gestion à la nouvelle fondation.</p> <p>4 Les conseils de fondation dont la dissolution est prévue à l'alinéa 1 nomment, d'ici le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, des liquidateurs; ces nominations sont soumises à l'approbation du département compétent.</p>



# Les Fondations immobilières de droit public

## L'ORGANISATION GENERALE

- LES FIDP
- LA CAFI
- LE SFIDP



# Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

- Réorganisation en 2002
- Fondation HBM Emile Dupont
- Fondation HBM Jean Dutoit
- Fondation HBM Emma Kammacher
- Fondation HBM Camille Martin
- Fondation René et Kate Block



## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

- Leur but
- **CONSTRUIRE, ACQUERIR ET EXPLOITER DES IMMEUBLES DESTINES AUX PERSONNES A REVENUS MODESTES**



## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

- Leur composition
- UN CONSEIL ELU POUR 4 ANS COMPOSE DE :
- 7 MEMBRES ELUS PAR LE GRAND CONSEIL
- 7 MEMBRES ELUS PAR LE CONSEIL D'ETAT
- 1 REPRESENTANT DE LA DIRECTION DU LOGEMENT

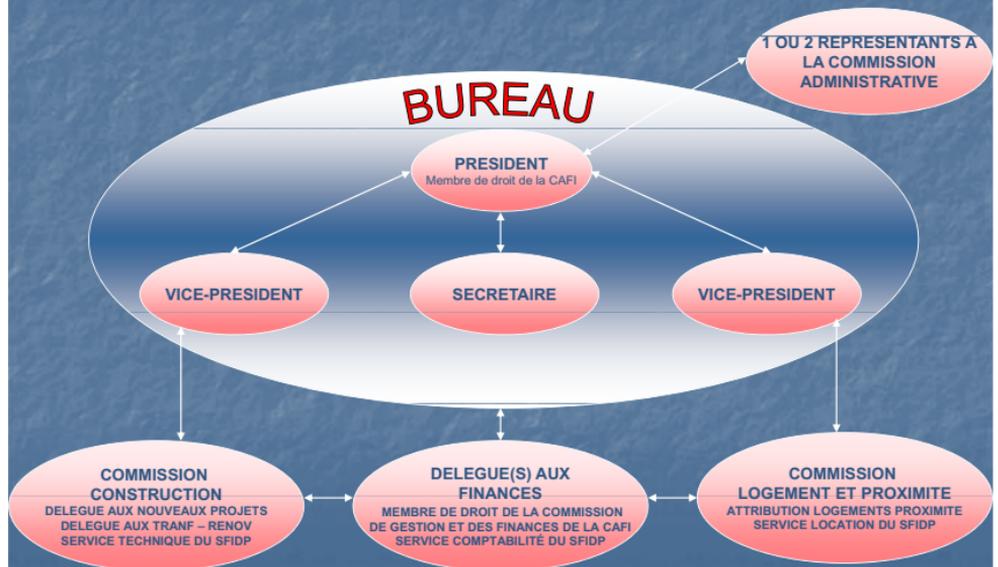


# Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

## ■ Leur organisation



### ORGANIGRAMME DES FONDATIONS HBM





## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

### Leur parc immobilier au 31.12.2009

- 458 immeubles (allées)
- 6'500 logements
- 71 mios de revenu locatif
- 7.5 mios de subvention à l'exploitation
- 27.5 mios de charges hypothécaires
- 13 mios de frais d'entretien



## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

### Mises en exploitation courant 2009

- 9 immeubles (allées) (Genêts, Carteret, Trembley, Vieux-Moulin, Rosaie)
- 123 logements
- 37 mios d'investissement



## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

### Leurs chantiers en cours

- 11 allées réparties sur 3 chantiers
- 154 logements
- 48,5 mios d'investissement



## Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)

### Leurs rénovations en cours

- 12 allées réparties sur 4 chantiers (Libellules, François-Chavaz, Dassier, Gabelle)
- 538 logements
- 69 mios d'investissement



## **Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)**

### Leurs projets en requête d'autorisation

- 19 allées réparties sur 5 chantiers (Champlong, Fontenette, Golette Labo, Sous-Bois, Troënes)
- 437 logements
- 117.6 mios d'investissement



## **Les Fondations immobilières de droit public (FIDP)**

### Leurs projets en développement

- 12 allées réparties sur 7 chantiers (Cressy, Jolimont, Marbriers, Meyrin, Petite-Boissière, Pralée, Vaucher II)
- 275 logements
- 91 mios d'investissement



## **La Commission administrative des Fondations immobilières de droit public (CAFI)**

- Sa composition
- UNE COMMISSION ELUE POUR 4 ANS COMPOSEE PAR :
- LE CONSEILLER D'ETAT EN CHARGE DU DCTI OU SON SUPPLEANT
- 1 REPRESENTANT DE LA DIRECTION DU LOGEMENT
- LES 5 PRESIDENTS DES FIDP
- MEMBRES SUPPLEMENTAIRES SI NECESSAIRE AFIN QUE LA REPRESENTATION POLITIQUE DU GRAND CONSEIL SOIT RESPECTEE



## **La Commission administrative des Fondations immobilières de droit public (CAFI)**

- Son organisation
- La mission des commissions permanentes



## ORGANIGRAMME DE LA COMMISSION ADMINISTRATIVE DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC



## La Commission administrative des Fondations immobilières de droit public (CAFI)

- Ses compétences selon la LGL art. 14F al 4
- Le financement des projets
- L'analyse des projets d'acquisition
- L'application de l'AIMP
- La gestion des contrats d'assurance



## **La Commission administrative des Fondations immobilières de droit public (CAFI)**

- Ses compétences selon la LGL art. 14F al 4
- La fixation des règles de déontologie
- La gestion des demandes de logements et les règles d'attribution
- La gestion et l'archivage des dossiers techniques
- L'observation et l'analyse de l'évolution des normes en matière de construction
- L'étude de sujets intéressant les FIDP

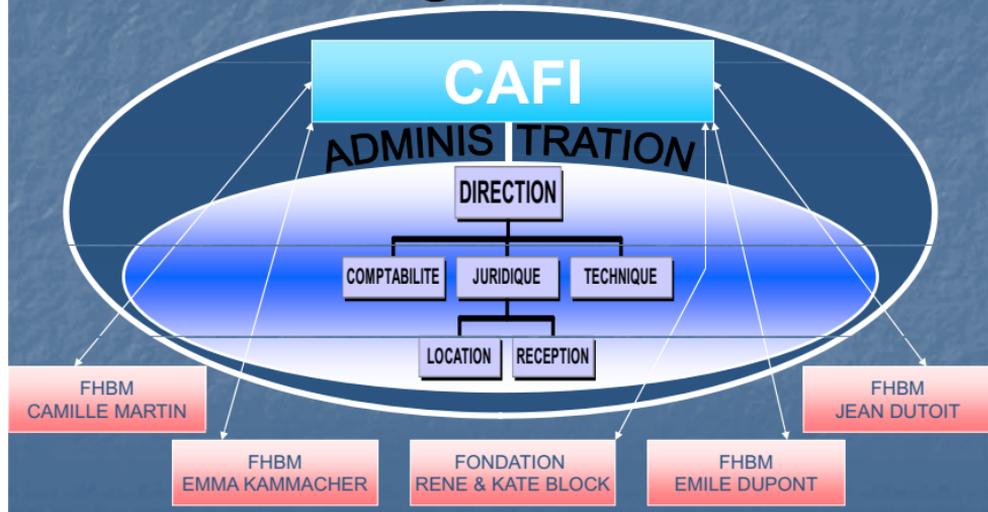


## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

- Son organisation



**ORGANIGRAMME DU  
SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC  
SFIDP**



## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

### **Ses services et ses activités**

- Etablissement de droit public
- Assurer et coordonner toutes les activités nécessaires à la bonne gestion des FIDP
- 23 collaborateurs (20,8 postes)
- 4 services



## Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)

### Service juridique (réception, location)

#### ■ Juridique

- 1'600 procédures juridiques (CCMBL, TBL, PG)
- Conseil pour les procédures AIMP
- Contrats d'achat-vente

#### ■ Réception

- 1'600 demandes enregistrées par an sur un total de 5'400 (DLO)
- 30 visites par demi-journée

#### ■ Location

- 400 attributions de logement par an



## Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)

### Service technique

- Participe aux commissions permanentes ( AIMP, ENERGIE, IMMOBILIERE)
- Contribue à l'élaboration des budgets des FIDP
- Analyse des devis d'entretien soumis par les mandataires (engendre env. Frs 500'000.- d'économie par an)
- Collabore au suivi des différents chantiers (nouvelles constructions et rénovations)



## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

### **Service du Développement immobilier**

- Analyser les propositions d'acquisitions
- Analyser les propositions de promotions
- Analyser les futures constructions
- Expertiser les biens immobiliers
- Assister la Commission AIMP



## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

### **Service comptable**

- Participe à la commission des finances
- Elabore les budgets des FIDP et du SFIDP
- Tient la comptabilité des FIDP et du SFIDP
- Ordonnance tous les paiements
- Met en place les normes IPSAS



## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

### Ses ressources

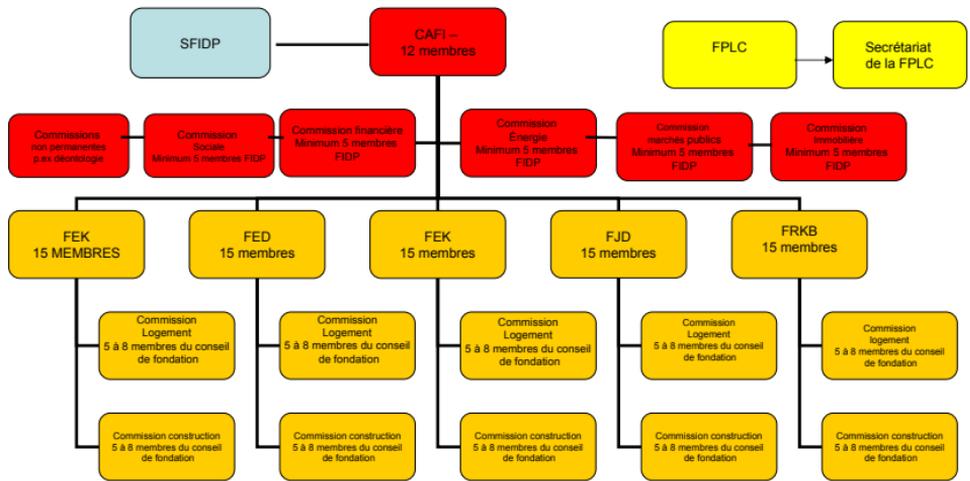
- Budget d'exploitation 2010 : Frs 3'542'000.-
- Dont 85% consacrés
  - Aux frais de personnel
  - Aux jetons des commissions permanentes
- Toutes les charges du SFIDP sont assumées par les FIDP au pro rata de leur nombre de logements



## **Le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)**

- Activités administratives coordonnées par le SFIDP pour une année:
- 72 séances et PV de Conseils des FIDP et CAFI
- 40 séances et PV des Commissions permanentes de la CAFI
- 70 Commissions de logements
- 50 Commissions de construction

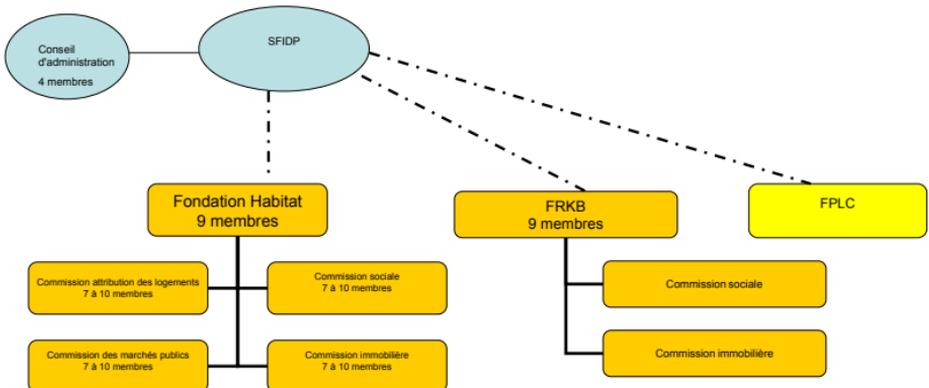
## ANNEXE 3

**FIDP – situation actuelle – art. 14A à F LGL**

- 6 fondations
- 2 secrétariats
- 1 CAFI de 12 membres
- 75 membres de fondations (hors FPLC)

OLO/19.05.2010

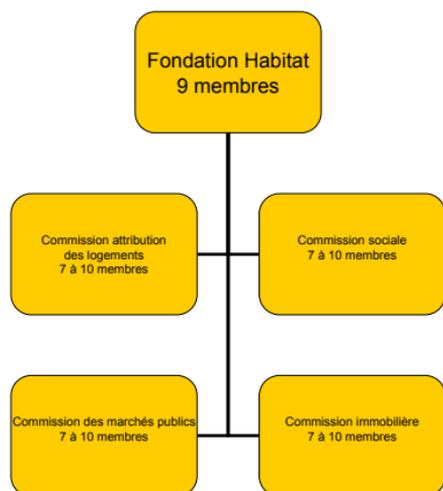
## ANNEXE 4

**Proposition issue du PL10'330**

- 3 fondations
- 1 secrétariat commun à toutes les fondations
- 1 conseil d'administration de 4 membres, qui n'a aucun lien hiérarchique avec les fondations
- 18 membres de fondation (hors FPLC)

OLO/19.05.2010

## ANNEXE 5

**Composition de la Fondation Habitat et de ses commissions permanentes :****Composition de la Fondation Habitat :**

- 1 président
- Les 4 présidents des commissions permanentes
- 1 représentant de l'OLO
- Un membre par parti au GC non représentés ci-dessus
- Soit actuellement entre 8 et 10 membres (étant précisé qu'il est veillé à une représentation diversifiée des partis au GC pour nommer les présidents des commissions permanentes)

**Composition des commissions permanentes :**

- 1 président
- Un membre par parti au GC
- 2 membres choisis pour leurs compétences dans le domaine de la commission
- Soit actuellement 9 membres par commission. Il est précisé que les membres des commissions ne sont pas forcément membres de la fondation, hormis le président.

OLO/19.05.2010

## ANNEXE 6

**Composition et représentativité des 4 commissions permanentes de la fondation Habitat**

Chaque commission permanente bénéficie d'une double représentativité :

- A) politique** : un membre par parti au GC
- B) civile** : deux représentants choisis pour leurs compétence dans le domaine de la commission, soit :
- pour la commission attribution des logements : 1 représentant des locataires, 1 représentant des propriétaires;
  - pour la commission sociale : 1 élu ou ancien élu communal et 1 avec expérience dans le travail social
  - pour la commission marchés publics : des membres bénéficiant de connaissances juridiques en matière de mise en concurrence;
  - pour la commission immobilière : des membres bénéficiant d'une expertise reconnue dans e domaine de l'architecture, de l'ingénierie ou de la construction

OLO/19/05/2010

*Date de dépôt : 7 septembre 2010*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et  
Messieurs les députés,

*Aveugles tournant en vain la danse  
macabre des idées reçues.*  
Michel Vovelle

Le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui est l'un de ces êtres hybrides dont la motivation se perd dans des arguties qui ne sont pas sans rappeler la maxime populaire selon laquelle si l'on veut tuer son chien, on l'accuse d'avoir la rage. D'abord présenté comme l'outil indispensable à la « nouvelle politique du logement », le PL 10330 est rapidement devenu le remède à des dysfonctionnements que la Commission du logement a cherché en vain durant ses travaux.

Le Conseil d'Etat propose avec le PL 10330 une solution inopérante. S'il devait se décider à concrétiser les engagements pris lors de la signature du Protocole d'accord sur le logement en 2006 et de l'élaboration du contre projet à l'initiative 133 de l'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA), restés vœux pieux jusqu'à ce jour, les Fondations immobilières de Droit Public (ci-après FIDP) seraient amenées à gérer un parc immobilier qui devrait comprendre au moins 25'000 unités de plus qu'actuellement. Il va sans dire que leur capacité devrait être considérablement renforcée. Il s'agirait en particulier de doter leur secrétariat unifié de ressources supplémentaires en personnel. Cette perspective n'exige cependant pas de modifier la structure des FIDP qui a prouvé sa capacité à remplir la mission de service public que la loi confie aux fondations, tout en assurant un contrôle démocratique par la participation de miliciens représentants de la société civile. Nous y reviendrons.

Le magistrat en charge de la réforme rappelait il y a deux ans à peine que le travail de milice et de proximité sont des éléments importants pour la bonne gestion des Fondations immobilières de Droit Public<sup>1</sup>. Sacrifiant à un

culte en usage dans certains cénacles politiques, le Conseiller d'Etat ajoutait de manière paradoxale que « cette volonté de simplifier, de fusionner les fondations n'est en rien une volonté de réduire le rôle de milice des membres des fondations ». Le PL 10330, déposé deux mois plus tôt, le contredisait et pour cause.

Qu'il nous soit permis tout d'abord de peindre en quelques lignes certains aspects du fonctionnement des Fondations immobilières de Droit Public. Il sied ainsi de rappeler que chacune des quatre fondations est en charge d'un secteur du territoire cantonal qui est découpé en autant de parties. Les quatre entités sont dirigées par quatre conseils de fondation, sous la supervision de la Commission administrative des Fondations immobilières de Droit Public (ci-après CAFI) et avec l'appui du Secrétariat des Fondations immobilières de Droit Public (ci-après SFIDP). En dépit de ce qu'ont laissé entendre les partisans du PL 10330, les rôles respectifs des conseils de fondation, de la CAFI et du SFIDP sont clairs.

Les premiers, composés d'une quinzaine de personnes par conseil, sont les organes dirigeants des FIDP. Les administrateurs, choisis pour leurs compétences sociales, techniques ou juridiques, se caractérisent par un engagement certain en faveur de la fondation dans laquelle ils siègent. Ils sont pour la plupart impliqués dans la vie sociale du secteur dans lequel se situent les immeubles de la fondation concernée. Ils peuvent ainsi être en charge de dossiers et superviser les cas traités par le Secrétariat. Dans bon nombre d'affaires, ils tiennent lieu de médiateurs entre locataires et font office de courroie de transmission entre certains bénéficiaires et les acteurs locaux (associations, autorités, services sociaux, etc.), en mettant notamment leurs réseaux et leurs ressources au service de leur fonction.

La CAFI, quant à elle, est chargée de la supervision des tâches administratives communes aux quatre fondations ou de celles qui sont identiques pour chacune de ces dernières. La Commission s'occupe notamment de gérer les contrats d'assurances, d'analyser les projets d'acquisition d'immeubles et d'assurer le suivi du financement des projets. Elle définit en outre des règles de fonctionnement communes aux quatre fondations.

Le Secrétariat des Fondations immobilières de Droit Public intervient pour sa part comme prestataire de service au bénéfice de ces dernières. Il tient ainsi la comptabilité des fondations, opère une présélection des dossiers de candidatures pour des logements sociaux, met à disposition un service technique d'immeuble et gère les contentieux de nature juridique.

Dans les faits, le PL 10330 propose une modification complète de la nature du système qui prévaut et mettrait un terme au système de milice qui pourtant maintient le lien social et permet une gestion performante, économique et démocratique du logement social.

En centralisant les compétences décisionnelles entre les seules mains d'un conseil d'administrateurs professionnels, le PL 10330 ne permettrait pas à ceux-ci d'assurer le suivi des dossiers et de garantir une gestion sociale de ceux-ci. Les commissions thématiques dont le conseil serait flanqué, sorte d'alibis, ne seraient pas en mesure d'y remédier. D'ici quelques années, 30 000 logements sociaux devraient en effet être gérés. Les affaires seraient traitées par le Secrétariat qui se contenterait d'en faire rapport. C'est cette situation que le Conseil d'Etat appelle de ses vœux en insistant sur la distinction entre décisions stratégiques et opérationnelles. Or, cette vulgate managériale ne doit pas trouver à s'appliquer sans discernement. Le libéral Henry Mintzberg rappelle à juste titre dans un ouvrage devenu célèbre que « Comment qui que ce soit pourrait-il prescrire des changements dans un phénomène aussi complexe que le travail de gestionnaire sans en avoir, au préalable, une profonde compréhension ? »<sup>1</sup>. Or, cette dernière semble faire défaut au modèle préconisé par le PL 10330 qui, loin d'apporter les améliorations appelées des vœux de l'ensemble des membres de la Commission du logement, signerait le glas de la gestion de proximité qui prévaut aujourd'hui et permet de trouver des solutions adaptées aux situations difficiles qui composent le quotidien des locataires des logements sociaux. Les bénéficiaires des logements concernés requièrent en effet compréhension et écoute, et appellent souvent l'engagement de personnes qualifiées et engagées dans les communes sur le territoire desquelles se situent ces appartements. La structure prévue par le PL 10330 ne serait ainsi plus à même de permettre aux membres du nouveau conseil d'assumer leur mission de préserver la paix du logement.

En outre, avec la suppression du système de milice, la Fondation Habitat devrait nécessairement faire appel davantage à des mandataires et des régies immobilières dont la vocation n'est pas d'assumer la prise en charge de personnes au profil socio-économique fragile. Ceci ne manquerait pas d'augmenter les coûts de la nouvelle structure au profit d'entreprises privées et de fonctionnaires, tout en supprimant le contrôle du parc immobilier public par la société civile puisque le Grand Conseil ne pourrait plus désigner ses représentants. Ainsi, le système conçu par le PL 10330 s'annonce sensiblement plus coûteux que ne l'est le fonctionnement actuel des FIDP,

---

<sup>1</sup> Henry MINTZBERG, *Le management*, Paris, 2004, p. 22.

ceci d'autant plus que les quatre commissions permanentes créées par le projet de loi (commission d'attribution, commission sociale, commission immobilière et des marchés publics, commission de l'énergie et du développement durable) ne permettraient pas d'économiser sur les jetons de présence, comme le laissait entendre initialement le Conseil d'Etat.

Au vu des éléments mentionnés ci-dessus, la minorité de la Commission du logement s'étonne et s'inquiète des efforts déployés par le Conseil d'Etat pour réformer une institution qui fonctionne correctement alors même que les objectifs fixés par la loi sur la construction de logement d'utilité publique (LUP) sont loin d'être atteints. Une saine économie des ressources à disposition du gouvernement commanderait que l'ordre des priorités soit inversé. Cela d'autant qu'une réforme d'une telle ampleur risquerait de mettre du temps à s'organiser, retardant la construction et l'acquisition des logements sociaux attendus par la population genevoise.

Les dysfonctionnements invoqués par la Cour des comptes dans son rapport concernant la politique du logement social du 30 juin 2008, en premier lieu l'existence de doublons entre le travail du SFIDP et celui des régies immobilières mandatées, peuvent trouver leur réponse dans l'élaboration de règles claires sur la répartition des tâches et des compétences dans le système actuel. La CAFI, organe administratif faîtière, est en mesure de remédier à ce défaut et ainsi d'améliorer l'efficacité des FIDP sans qu'une fusion, vaste usine à gaz, s'impose. De telles règles ont d'ailleurs été adoptées et prévalent aujourd'hui.

Le souci énoncé par le magistrat en charge de la réforme de faciliter le pilotage politique des FIDP par son administration, si tant est qu'il constitue un véritable problème, peut aisément être dissipé par des mesures proportionnées telles des réunions conjointes entre le magistrat et les présidents des quatre fondations.

Quant au seul grief concret énoncé par les partisans de la réforme, soit le fait que des membres des conseils de fondation aient émis des *desiderata* sur la couleur des catelles de la salle de bains d'immeubles dont ils avaient la charge, il relève plus de la démagogie que du *management* et ne saurait justifier une réforme d'une telle ampleur. Il est par ailleurs peu opportun que le parlement légifère pour mettre un terme à des comportements personnels de certains administrateurs. Il ressort enfin des auditions du président de la CAFI et du directeur du Secrétariat des FIDP que des directives à destination des quatre FIDP ont d'ores et déjà été édictées et que ces situations ne se sont plus produites. La minorité relèvera également qu'elle peine à saisir comment la structure prévue par le PL 10330 pourrait éviter que de pareils comportements puissent se reproduire avec les membres du conseil de la

nouvelle Fondation Habitat, à moins que ce ne soit leur mode de désignation qui soit en cause et que le Grand Conseil, qui perdrait avec le PL 10330 tout pouvoir de nommer les administrateurs, soit plus sujet aux erreurs de *casting* que le gouvernement. Ceci est d'autant plus douteux que, aux dires du président de la CAFI, l'administrateur vilipendé fait aujourd'hui partie de l'exécutif.

Le PL 10330 peut ainsi être tenu au mieux pour inutile et au pire pour nuisible. Inutile parce qu'il n'apporte aucune solution adaptée aux problèmes que le Département de tutelle invoque. Nuisible parce que le projet de loi, tout en supprimant la présence de représentants de la société civile, instaurerait une nouvelle administration et soumettrait la politique du logement social au règne de la bureaucratie. Dans tous les cas, il n'est pas de nature à améliorer la gestion du parc immobilier public et doit donc être rejeté.

---

<sup>i</sup> Allocation de M. Mark Muller lors de la 9<sup>ème</sup> Journée du logement du 7 novembre 2008.