## Secrétariat du Grand Conseil

PL 11437

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 avril 2014

## Projet de loi

approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2013

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013:

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

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 6 novembre 2013;

vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2013; vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Jean Dutoit du 12 mars 2014,

décrète ce qui suit :

## Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2013 est approuvé.

Certifié conforme La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA PL 11437 2/37

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'exercice 2013.

Les actions menées au courant de l'année 2013 se sont concentrées sur trois axes :

## Entretien et/ou rénovation du parc existant

Servette 37 (13 logements): après une analyse et une étude approfondie de ce bâtiment, la Fondation HBM Jean Dutoit a décidé de procéder à une opération de démolition-reconstruction portant sur la création de 21 nouveaux logements. L'étude ayant abouti, l'autorisation de démolir a été délivrée en décembre 2013.

## Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

Denis-de-Rougemont (38 logements): l'autorisation de construire de cette promotion a été déposée dans le courant du mois de décembre 2012. Sous réserve d'une prochaine délivrance de l'autorisation, ce chantier pourrait démarrer en automne 2014.

Jolimont (48 logements) : l'autorisation de construire a été déposée en décembre 2012. Le démarrage de ce chantier, sous réserve de la prochaine délivrance de l'autorisation, est prévu dans le courant de l'année 2014.

## Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission du logement de la Fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 76 logements (hors objets acquis) au courant de l'année 2013, (141 au courant de l'année 2012, dont 19 nouveaux logements). Le taux de rotation, à la baisse, a été de 4.63% (7.63% pour 2012, hors objets construits).

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Jean Dutoit, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2013 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

### Annexes:

- 1) Rapport d'activité 2013 de la Fondation HBM Jean Dutoit
- 2) Rapport d'activité 2013 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public

PL 11437 4/37

ANNEXE 1



## RAPPORT D'ACTIVITE

## 2013

## **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

MEMBRES (Législature : du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 mai 2014)

Nom, prénom	<u>Parti</u>
Mme BISCHOFF Jacqueline	Radical
M. BOURQUIN Bernard	FAI
Mme CARDINAUX Anne-Marie	Socialiste
Mme DE KALBERMATTEN Romaine	Ε.
M. DUPUIS Renaud	Les Verts
M. GERSTER Jean-Jacques	Radical
M. HERRERAS Frédéric	-
M. MARTY Roger	UDC
M. MONNEY Marcel	PDC
M. MOREILLON Gilbert	-
M. REICH Bertrand	Libéral
M. SPUHLER Pascal	MCG
Mme VAVASSORI Raphaëlle (départ)	RPSL
Mme VICHET Valérie	¥
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'Olo

Départs en 2013 : 1 Arrivées en 2013 : 0 PL 11437 6/37

## Composition des Commissions

#### Bureau:

M. GERSTER Jean-Jacques, Président M. MARTY Roger, Vice-président M. REICH Bertrand, Vice-président Mme BISCHOFF Jacqueline, Secrétaire

#### Commission logement:

M. REICH Bertrand, Président Mme BISCHOFF Jacqueline Mme CARDINAUX Anne-Marie M. HERRERAS Frédéric M. SPUHLER Pascal Mme VAVASSORI Raphaëlle

#### Commission construction:

M. MARTY Roger, Président
Mme BISCHOFF Jacqueline
M. BOURQUIN Bernard
Mme DE KALBERMATTEN Romaine
M. GERSTER Jean-Jacques
M. MONNEY Marcel
M. MOREILLON Gilbert
M. REICH Bertrand

#### Délégué auprès de la Commission administrative :

M. GERSTER Jean-Jacques M. MARTY Roger

#### **ACTIVITE**

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 10

Nombre de séances de la Commission de construction: 15

Nombre de séances de la Commission de logement : 17

## **RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2013**

En cette première année de la très courte législature 2013-14, le Conseil de la Fondation HBM Jean Dutoit a dû intégrer des forces neuves pour œuvrer au mieux pour les intérêts communs.

Les Conseils se sont tenus régulièrement et en règle générale la fréquentation des Membres est assidue. Cette année, les Conseils de juillet et d'août ont été annulés de par le manque de sujets à traiter; mais également de par un souci d'économie suite à l'augmentation des jetons de présence.

Le Bureau s'est également réuni en moyenne 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

Il est à noter que Mme Raphaëlle VAVASSORI a démissionné de la Fondation; suite à un changement d'emploi et la possibilité d'une incompatibilité entre sa nouvelle fonction et celle de Membre de la Fondation HBM Jean Dutoit. La Fondation a ainsi terminé l'exercice 2013 avec une place vacante au sein de son Conseil.

La lecture des rapports ci-dessous des Commissions logement-proximité et de construction donne une image du travail réalisé.

Jean-Jacques GERSTER
Président

Genève, le 10 février 2014

## Rapport de la Commission construction

Pour l'année 2013, la Commission « projets » s'est réunie tous les mois au vu des nombreux projets et chantiers en cours.

La Commission a déployé les activités conformes à sa mission, telle que déterminée par la directive de la CAFI du 25 janvier 2007.

Je souligne tout d'abord que la collaboration du Service technique est toujours parfaite. Mentionnons aussi le précieux travail que fournit M. Gilles Hoffmann pour le suivi des projets en cours.

En 2013, nous n'avons eu que trois projets, soit :

#### Denis-de-Rougemont - Sous-Bois:

Les autorisations sont en cours et nous avons abandonné la possibilité de travailler avec une entreprise générale. Le Bureau Burckardt & Partner est mandaté pour réaliser ces immeubles, la coopérative des Ailes travaillant déjà avec ce bureau.

Plusieurs problèmes ont surgit. Tout d'abord une sous locataire d'une villa de la Ville de Genève refuse de quitter les lieux, ce qui donne une bagarre juridique ainsi qu'un retard évident pour le début du chantier.

Un autre problème en cours est la répartition des frais du PLQ qui n'est pas au clair et l'Office du Logement doit examiner la validité de la demande de paiement pour notre participation aux frais.

#### Joli-Mont:

Les autorisations sont toujours en cours. Cet immeuble aura 48 logements avec 204 pièces. Le bureau ASS Architectes Associés a été mandaté pour réaliser ce bâtiment.

#### Servette 37:

Le projet est concret soit démolition reconstruction et notre demande de permis arrive à la fin du délai

Pour le parc existant, nous nous réunissons à la demande si nous avons des problèmes à résoudre, en collaboration avec le Service technique.

Roger MARTY
Président de la Commission construction

Genève, le 10 février 2014

#### Rapport de la Commission logement/proximité

#### Organisation

La Commission est composée de Mesdames Bischoff, Cardinaux et Vavassori, ainsi que Messieurs Herreras, Reich et Spuhler. Suite à la démission de Mme Vavassori de la Fondation Jean Dutoit en octobre 2013, elle a été remplacée par Mme Vichet.

La Commission se réunit soit en plenum pour aborder toutes les questions relatives à la proximité, soit dans une composition resserrée (Mme Bischoff, MM. Reich et Spuhler) pour attribuer les logements.

#### Proximité

Au cours de l'année 2013, la Commission plénière s'est réunie 7 fois.

Elle a abordé différentes questions relatives à la vie des immeubles, aux relations entre les locataires, à la sécurité dans les immeubles, pour ce dernier point en particulier dans les immeubles sis aux Pâquis.

La Commission a été attentive à ce que les concierges disposent de conditions de travail appropriées, tant sur le plan salarial que celui de la reconnaissance de la valeur humaine de leurs prestations et qu'ils reçoivent de leur employeur le soutien adéquat, notamment en cas de litige avec des locataires.

La Commission a suivi attentivement le périmètre de la Pelotière, dans lequel la Fondation est désormais majoritaire et donc en mesure de développer une réelle politique de proximité, en collaboration avec la Ville de Versoix.

La Commission a en outre lancé un projet de jardinets urbains pour les locataires de la route de Meyrin.

#### Attribution de logements

La Commission attribution de logements, composée de Madame Bischoff ainsi que Messieurs Reich et Spuhler, s'est réunie à 10 reprises. Parmi le parc existant, 104 logements ont été reloués, sur un parc de 1671 logements.

Bertrand REICH
Président de la Commission logement

Genève, le 16 janvier 2014

90 90 90 90

#### 23 - FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 1er octobre 2012 au 31 mai 2014

2014

Logements sans encadrement 2012 2013

Logements sans encagrement	2012	2013	2014
Beau-Site 8	27	27	
Belvédère 4	21	21	
Borgès JL. 2-4-6-8	56	56	
Bourgogne 6a, b, c, d, e	100	100	
Braillard-Maurice 1-3	26	26	
Antoine Carteret	34	34	
Cavour 13	10	10	
Courvoisier-César 3-5	12	12	
Cramer 1-3-5	63	63	
Dassier Jean 17	10	12	
Daubin 16-18	56	56	
Deux-Ponts 6	15	15	
Edourad Rod 2c	10	19	
Fayards 254-274	117	117	
Fayards 264-266	52	52	
Fribourg 6	14	14	
Fribourg 12	20	20	
Gardiol 4, 6, 6bis	42	42	
Hoffmann 3-5	86	86	
Industrie 2	8	8	
Jean-Jaquet 10	11	11	
Jonction 6-8		24	
Jo-Siffert	40	40	
Lausanne 59	21	21	
Lyon 63	14	14	
Meyrin 19-29	102	102	
Miléant 6-18	98	98	
Moillebeau 31	24	24	
Mon-Soleil 9-9A	30	30	
Monthoux 34	14	14	
Monthoux 55/Fribourg 13	17	17	
Motta-Giuseppe 25-27	26	26	
Nant-de-Crève-Cœur 17	35	35	
Pommier 8-10	24	24	
Prieuré 6	15	15	
Puiserande 11	12	12	
Racine-Edouard 8	20	20	
Saint-Georges 11	20	20	
Sauverny 43-45-45a	24	24	
Servette 37	13	13	
Sonnex 15, 17, 17 bis	42	42	
Soret 24-32	84	84	
Suisse 41-47	10	10	
Trembley 5	19	19	
Tuileries 126-134	40	40	
Vieux-Moulin 8-16	30	30	
Vieux-Moulin 18	15	15	
Voltaire 6			
Wendt 57	11	11	
Zurich 17	14	14	
Sous-total 1	1598	1643	0
Logements construits	Leguarine a	ESPORT CO	TOTAL PROPERTY.
Edourad Rod 2c	19		
Dassier 17	2		
Sous-total 2	21	0	0
	- 21	0	U
Logements acquis	APPROVING F	PAGE TO SERVICE	West of the
Fayards 278		28	
Jonction 6-8	24		
Sous-total 3	24	28	0
	-		
Ensemble du parc immobilier de la FHBM JD	1643	1671	0
	10-75	10/1	-
Nombre de logements reloués par année			
Logements sans encadrement	122	76	
Logements construits	19		
	19	28	
Logements acquis		20	
Logements avec encadrement social	441	40:	
Ensemble du parc immobilier de la FHBM JD	141	104	0
Pourcentage des logements reloués par rapport au	parc immobilier	(sans objet acc	uis ou cons
Logements sans encadrement Logements avec encadrement social	7.63%	4.63% 0.00%	

ANNEXE 2



## **RAPPORT D'ACTIVITE 2013**

## DU

# SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

PL 11437 12/3

## INTRODUCTION

A l'instar du constat que nous faisions dans notre rapport d'activité 2012 Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) n'ont augmenté que de quelques dizaines d'unités de logements leur parc immobilier en 2013. En effet un immeuble a été acquis dans la commune de Versoix (28 logements) par la Fondation HBM Jean Dutoit et un nouveau bâtiment (15 logements), réalisé par la Fondation HBM Emile Dupont, a pu être mis à disposition de la population dans la commune de Chancy.

Bien que l'on puisse regretter ce faible accroissement, soulignons toutefois que les FIDP possèdent une quantité non négligeable de projets immobiliers à l'étude ou en cours de réalisation (cf pages 16-17) qui, au total, peut être estimée à un bon millier de logements neufs pouvant être mis à disposition des demandeurs de logements ces prochaines années.

S'agissant du parc existant des FIDP on pourra découvrir à la lecture du présent rapport et de celui de la Commission Energie de la CAFI, qu'une attention toute particulière a été donnée sur les réseaux de chauffage de certains bâtiments. A cet égard un partenariat constructif s'est constitué entre l'Office cantonal de l'Energie (OCEN) les SIG et les FIDP pour analyser au mieux, d'une part l'équilibrage des besoins d'énergie et d'autre part l'amélioration de la durabilité des installations techniques de ces immeubles.

Dans un tout autre domaine, l'année 2013 a aussi fortement sollicité la SFIDP et la Commission AIMP de la CAFI dans le but de répondre au mieux aux recommandations que la Cour des Comptes avait formulées en 2012. Cet important travail a abouti à la rédaction de nouvelles directives internes mais aussi à l'amélioration de directives existantes. L'ensemble de ces documents a par ailleurs pu être présenté et validé par la CAFI avant d'être adressé à la Cour des Comptes.

Enfin, comme nous le soulignions dans notre rapport d'activité 2012, le SFIDP a concrétisé l'engagement d'un intervenant social au sein de son équipe dès avril 2013. L'apport très positif et la qualité des premières démarches effectuées auprès des locataires des FIDP rencontrant des difficultés financières pour s'acquitter de leur loyer, a pu être clairement expliqué en fin d'année à la CAFI. Le premier bilan social résultant de ce partenariat constructif et de qualité, entre l'Hospice général et le SFIDP est résumé dans ce rapport d'activité.

#### LA COMMISSION ADMINISTRATIVE DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC (CAFI)

Bras opérationnel et coordinateur des FIDP, le SFIDP est placé sous l'autorité de son conseil d'administration. la CAFI, Celle-ci a poursuivi sa mission au travers de ses séances plénières et de celles de ses différentes Commissions dont les rapports d'activité sont annexés à ce présent document.

La composition des différents organes et leur rythme de séances sont indiqués ci-dessous :

#### COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

#### Composition de la Commission Administrative

Monsieur Bertrand REICH

Monsieur Jacques BENE Monsieur Stéphane CORNUT

Monsieur Eric FULD

Monsieur Jean-Jacques GERSTER Madame Claudia HEBERLEIN Monsieur Stéphane LORENZINI Monsieur Roger MARTY

Monsieur Francesco PERRELLA Monsieur Christian PERRIER

Président de la CAFI et

Président de la Fondation HBM Emma Kammacher Membre de la Fondation René et Kate Block Vice-président de la Fondation HBM Emile Dupont Président de la Fondation HBM Jean Dutoit Membre de la Fondation HBM Camille Martin Président de la Fondation HBM Camille Martin Vice-président de la Fondation HBM Jean Dutoit Représentant de l'Office du logement (OLo) Président de la Fondation René et Kate Block

Vice-président de la Fondation HBM Jean Dutoit

Monsieur René SCHNECKENBURGER Président de la Fondation HBM Emile Dupont Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2013 : 8 séances

#### La Commission AIMP composée de

Monsieur Nicolas SENGGEN, Président Madame DE KALBERMATTEN Romaine Monsieur Eric DUNANT Monsieur Yves FAVRE Monsieur Michel MAULINI Monsieur Julien MENOUD Monsieur Dominik MEYER Monsieur Bertrand REICH Monsieur Athanase SPITSAS Monsieur Pascal STEINER

Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique et Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Marchés publics du SFIDP.

Nombre de séances en 2013 : 6 séances

#### La Commission des finances composée de

Monsieur Jacques BENE, Président Monsieur Bernard BOURQUIN

PL 11437 14/37

Monsieur Patrick GAUTIER Monsieur René SCHNECKENBURGER Monsieur Claude VALLOTTON

Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2013 : 2 séances

#### La Commission immobilière composée de

Monsieur Stéphane LORENZINI, Président Monsieur Yves DE COULON Monsieur Yves FAVRE Madame Anne GROSSMANN Monsieur Gilbert MOREILLON

Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique du SFIDP et Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2013 : 6 séances

#### La Commission énergie composée de

Monsieur Roger MARTY, Président Monsieur Michel BAUD Monsieur Stéphane CORNUT Monsieur Alain GROBET Monsieur Nicolas SENGGEN

Participe en outre aux séances : Monsieur Eric FLUCKIGER, collaborateur du SFIDP en charge des guestions énergétiques.

Nombre de séances en 2013 : 12 séances

0

#### La Commission sociale composée de

Monsieur Jean-Claude JAQUET, Président Madame Anne-Marie CARDINAUX Monsieur Jean-Claude CRISTIN Madame Kim DURUSSEL Monsieur Ernest GREINER

Nombre de séances en 2013 : 11 séances

Sans dresser exhaustivement toutes les activités déployées par la CAFI et tout en renvoyant le lecteur de ce document vers les rapports d'activité des FIDP, relevons toutefois que durant ses différentes séances, la CAFI a notamment traité et validé un certain nombre de directives et de principes touchant tous les domaines d'intérêts communs aux FIDP tel que le prévoit l'art. 14 F de la LGL:

# ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Le SFIDP se composait au 31 décembre 2013 de 33 collaborateurs (trices) occupant 29.70% postes répartis entre 40% d'hommes et 60% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2013 du SFIDP s'est bouclé avec des charges d'exploitation s'élevant à Frs 4,53 mios dont Frs 3,82 mios consacrés aux frais du personnel, soit 84% du total des charges.

S'agissant des activités du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), qui consistent notamment à fonctionner comme unité opérationnelle à l'égard des FIDP et à assister celles-ci dans les promotions et la gestion de leur parc, elles se répartissent notamment entre les secteurs distincts suivants :

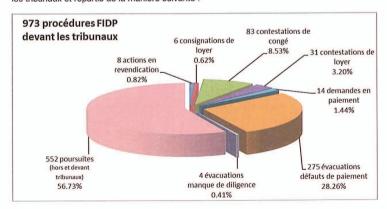
#### LE SERVICE JURIDIQUE

Ce service travaille non seulement pour les FIDP, mais également pour les différents services du SFIDP. Il intervient sur tous les aspects juridiques liés à l'activité des Fondations et du Secrétariat, hors procédures de marchés publics depuis septembre 2012, sous réserve des aspects contractuels y relatifs qui restent de son ressort.

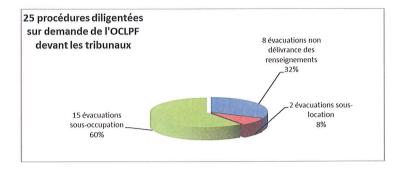
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des Fondations (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

Toutes procédures confondues, il y avait, au 31 décembre 2013, 2087 dossiers de contentieux traités ou en cours, pour 2075 en 2012 et 1608 en 2011 (cf. ci-après, cf. également en annexe les statistiques du service en matière de contentieux).

Intégrant ces 2087 dossiers, le Service juridique suit actuellement 973 procédures devant les tribunaux et répartis de la manière suivante :



PL 11437 16/37



Le constat positif de cette année écoulée est la diminution des dossiers relatifs aux résiliations de bail dues aux défauts de paiement de loyer par rapport aux années précédentes (348 en 2013, pour 657 en 2012 et 482 en 2011). Cela s'explique notamment par le travail, au stade de la mise en demeure déjà, de l'intervenant social – rattaché d'ailleurs depuis janvier 2014 au service –, qui accompagne le débiteur dans la mise en place, en particulier, d'arrangements de paiement adaptés à sa situation économique et familiale.

En revanche, et malgré ce bilan positif, le nombre des autres contentieux continue d'augmenter, sous l'angle notamment du défaut de diligence envers la chose louée ou encore des contestations de hausses de loyer liées aux travaux dans les immeubles.

Si l'on ajoute à cela les dossiers non contentieux traités par le service, tels que les analyses de contrats ou encore les avis de droit, imposés notamment par l'évolution et l'augmentation du parc immobilier des Fondations, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

#### LE SERVICE GERANCE

Pour rappel, en 2012 a été créé le Service gérance au sein du SFIDP, rassemblant les secteurs réception et location, qui étaient auparavant gérés par le Service juridique.

La vocation du Service gérance est d'assurer la bonne coordination entre les deux secteurs réception et location et de renforcer la maîtrise de la gestion locative du parc immobilier des FIDP dans son ensemble.

Comme on peut le constater sur le tableau ci-dessous, l'inventaire du parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2013 s'élevait à 6'884 logements répartis de la manière suivante :

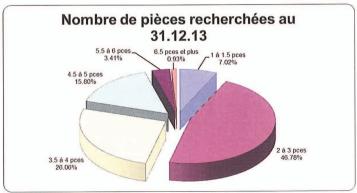
Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'405	18'298'200
FHBM Emma Kammacher	1'519	17'723'800
FHBM Jean Dutoit	1'671	22'126'400
FHBM Emile Dupont	1'533	13'708'800
Fondation René et Kate Block	756	5'720'800
TOTAL	6'884	77'578'000

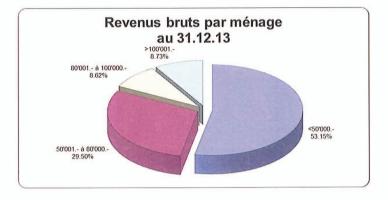
Fort de ce constat, et au regard de la loi votée en juin 1991 (loi l4 40) qui prévoyait la création de 3'000 logements HBM dans le canton (dont 750 logements à acquérir et 2'250 à construire), les FIDP ont acquis 1'718 logements (dont 561 logements acquis à la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe et ayant bénéficié d'une dotation de 15% financée par le crédit de la LUP) et construit 1'921 nouveaux logements. C'est donc au total une augmentation de 3'639 logements que les FIDP ont enregistrée de 1991 au 31 décembre 2013.

S'agissant du secteur réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative des logements avec encadrement social.

Pour l'année 2013, 4'432 nouvelles demandes de logement ont été déposées et enregistrées dans la base de données (4'469 en 2012), dont 3'731 à l'OLO et 692 au SFIDP (1'210 en 2012). Au 31 décembre 2013, le nombre de demandeurs de logement s'élevait à 7'213 (6'301 en 2012).







Le secteur location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement le revenu et le nombre de personnes) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL..

Il met ensuite en œuvre les instructions des « Commissions logement » relatives aux propositions correspondantes à adresser aux demandeurs.

Il s'assure enfin du suivi des dossiers adressés pour approbation par l'OLO et instruit ensuite les régies pour l'établissement des baux.

En 2013, **330 appartements** ont pu être attribués par les FIDP dont **15 nouveaux logements** mis en location situés à l'adresse suivante :

Adresse	Commune	logements construits	Propriétaire
Champlong 39-41	Chancy	15	FHBM Emile Dupont
TOTAL		15	

Tant pour le secteur de la réception que pour celui de la location, l'année 2013 aura été marquée par la mise en exploitation du Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO).

SIDLO constitue une base de données des demandeurs de logement commune à l'Office du logement et au SFIDP et remplace l'ancien logiciel, connu sous le sigle "ADeLC". La mise en œuvre de SIDLO a mobilisé d'importantes ressources au sein du SFIDP.

Il s'est d'une part agi de former les collaborateurs à la maîtrise de ce nouveau logiciel et d'autre part, de resserrer la collaboration entre le SFIDP, l'Office du logement et les services informatiques de l'Etat (DGSI) pour procéder à l'implantation du nouveau logiciel.

Un effort significatif a également été nécessaire afin d'identifier, répertorier et adresser aux services concernés les fonctionnalités du système devant encore être ajoutées, corrigées ou améliorées.

Il est à noter qu'en fin d'année 2013, si les fonctionnalités de base de SIDLO permettent au SFIDP de remplir ses missions, le système mobilisait et mobilise toujours passablement

de ressources pour le secteur location en raison de son instabilité et des développements techniques nécessaires encore en cours.

Il sied de relever que ces quelques difficultés d'infrastructure n'entament en rien l'excellente collaboration qui règne entre l'OLO et le SFIDP.

L'année 2013 aura également marqué le secteur location par la préparation de l'intégration d'un nouveau système informatique de gestion des immeubles (Abacus), interne au SFIDP. Ce système sera mis en œuvre durant le premier trimestre 2014 et permettra notamment de :

- uniformiser les données relatives aux immeubles et aux locataires, tant au sein du SFIDP que dans les interactions de celui-ci avec les régies,
- renforcer la coordination entre services au sein du SFIDP.
- optimiser la gestion du parc immobilier, notamment par le biais de nouveaux instruments d'analyse et de gestion.

#### Intervenant social

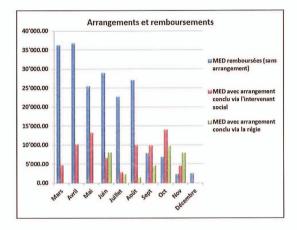
La Commission sociale de la CAFI menait depuis quelques années une réflexion sur la création d'un poste d'intervenant social. Lors de sa session de mai 2012, la CAFI a validé la création dudit poste, concrétisée par l'engagement par le SFIDP d'un collaborateur à 100% dès le 1er avril 2013, pour une première période d'une année. La mission principale de cet intervenant social a été de rechercher des solutions permettant aux FIDP de réduire les pertes locatives ainsi que le nombre de procédures judiciaires, tout en évitant, autant que faire se peut, aux locataires de perdre leur logement. Ce collaborateur devait intervenir le plus en amont possible, à savoir dès les premiers signes de défaut de paiement des locataires (mises en demeure).

Par ailleurs, une convention de collaboration a été conclue entre l'Hospice Général (HG) et le SFIDP, prévoyant notamment que l'intervenant social dispose d'un poste de travail dans les bureaux de l'Unité Logement de l'HG à Rive, facilitant ainsi son accès aux différents acteurs sociaux et favorisant par ailleurs une collaboration et une coordination renforcées des actions entre les différents acteurs.

Le premier bilan dressé fin 2013 a été très positif, tant du point de vue financier que de par les échos favorables reçus de la part des différents acteurs (locataires, pouvoir judiciaire, régies, services sociaux, etc.).

Ainsi, entre les mois d'avril et de décembre 2013, à savoir sur une période de neuf mois, l'intervenant social a traité plus de 267 mises en demeures adressées à des locataires des FIDP. Cela a représenté, en moyenne près de 30 mises en demeure par mois, correspondant à un montant global de créances potentielles de plus de CHF 583'000.-.

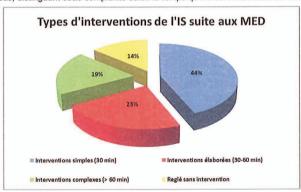
Sur la totalité de ces mises en demeure, l'intervenant social est parvenu à conclure des arrangements pour un total de plus de CHF 82'000.- (environ 14% du total des créances), étant précisé que ce montant ne comprend pas les arrangements conclus par l'intermédiaire des régies, lesquels se sont montés à CHF 36'000.- sur la même période.



Sur les 267 cas traités, 14% se sont résolus sans que l'intervenant n'ait eu d'action à entreprendre.

Il en découle que l'intervenant a entrepris une action dans plus de 75% des dossiers.

Ces actions se sont révélées plus ou moins complexes, ainsi que cela en ressort du tableau ci-dessous, distinguant cette complexité selon le temps qu'il a été nécessaire d'investir.



L'approche par contact, notamment au moyen de visites à domicile, a permis à l'intervenant social de rentrer en contact avec près de 70% des locataires concernés par une mise en demeure. Suite à cette première approche, 70% de ces dossiers ont nécessité une intervention.

L'intervenant social a par ailleurs pleinement joué son rôle de relais entre les Fondations propriétaires et les services sociaux – majoritairement l'HG -, dès lors que près de 10% du total des personnes rencontrées ont pu obtenir une aide financière nouvelle ou complémentaire délivrée par les services sociaux vers lesquels il avait orienté les locataires.

A cet égard, il sied de relever que 18% des mises en demeure concernaient des locataires qui bénéficiaient déjà d'un accompagnement (financier ou non) délivré par l'HG. A contrario, 85% des personnes concernées étaient « inconnues » de l'institution.

Comme énoncé plus en amont dans ce rapport, l'intervenant social a été rattaché au Service juridique dès janvier 2014.

#### La Commission AIMP

A teneur du rapport n°56 de juin 2012 de la Cour des comptes consécutif à son audit réalisé notamment auprès des FIDP - portant sur la passation des marchés publics de services et de fournitures, la Cour avait émis quatre recommandations à l'endroit des FIDP.

Alors qu'une recommandation avait pu être immédiatement concrétisée par les FIDP, pour les trois autres, la Commission AIMP de la CAFI a décidé de constituer un groupe de travail, aux fins de les analyser et de les mettre en œuvre (cf. commentaires ci-après).

Le groupe de travail a délivré une première partie de son important travail de fond en mai 2013

Pour la suite, la mise à jour complètes des directives internes en matière de procédures AIMP, comprenant les nouveaux chapitres a été validée par la CAFI lors de sa session du 19 décembre 2013.

Il sied de préciser que les travaux du groupe de travail ont, outre la réflexion induite par la mise en œuvre des recommandations, permis de coordonner et rassembler les projets et travaux relatifs aux procédures internes de marchés publics qui étaient déjà en cours au sein des FIDP préalablement à l'audit de la Cour.

En tout état de cause, le déploiement de ces nouveaux instruments, complémentaires aux procédures et directives préexistantes, permettra aux Fondations de renforcer encore davantage leur contrôle de la bonne application des normes légales en matière de marchés publics, tant par elles-mêmes que par leurs mandataires, ainsi que, de manière générale, leur mâtrise des procédures AIMP.

Ci-après, les quatre recommandations de la Cour sont rappelées, auxquelles sont ajoutées la synthèse des réponses qui leur ont été apportées.

Sont également mentionnées les dates attestant que toutes les échéances ont été respectées.

#### Recommandation 1

La Cour invite les FIDP à définir clairement, dans une directive interne, ce que l'entité considère comme étant un marché en précisant :

- le périmètre
- la durée
- la portée transversale
- l'aspect opérationnel

#### Recommandation 2

La Cour invite les FIDP à formaliser une procédure qui permette l'identification systématique des marchés publics. Cette analyse doit être effectuée au niveau de la Fondation, et non pas au niveau de chaque immeuble (centralisation).

PL 11437 22/37

#### Recommandation 3

La Cour invite les FIDP à tenir à jour une liste des marchés publics qu'elles effectuent. Elle relève également que l'audité lui a indiqué qu'aucune autorité cantonale ne lui demande cette liste.

#### Recommandation 4

La Cour invite les FIDP à s'assurer et à formaliser le respect des dispositions ressortant du RMP dans toutes les procédures d'appel d'offres qu'elles effectuent, notamment en s'assurant que toutes les informations demandées par le RMP sont publiées, en établissant systématiquement un procès-verbal contenant toutes les informations requises, ainsi qu'en obtenant et en contrôlant la validité de toutes les attestations à obtenir selon le RMP.

#### Réponses aux recommandations :

Recommandations 1 et 2 Délai au : 31.12.2013 / Fait au : 19.12.2013

La réflexion relative à la mise en œuvre des recommandations 1 et 2 a été concrétisée dans les directives internes des FIDP en matière de procédures AIMP.

Ainsi, dans le chapitre 2 intitulé « Directives générales en matière de marchés publics », ont été intercalés respectivement les sous-chapitres suivants : « 2.1 Définition des marchés publics », « 2.2 Autorités adjudicatrices » et « 2.3 Délimitation et identification des marchés publics », ainsi que des annexes.

Recommandation 3 Délai au : immédiat / Fait au : juin 2012

Celle-ci avait pu, pour rappel, être immédiatement concrétisée par un tableau récapitulant l'ensemble des procédures en cours et achevées. Ce tableau est dûment tenu à jour par le SFIDP.

**Recommandation 4** Délai au : 31.12.2013 / Fait au : 19.12.2013

La mise en œuvre de la recommandation 4 a été concrétisée par l'élaboration d'un guide à l'attention des mandataires ainsi que la constitution d'un arsenal de sept outils remis aux mandataires au début de leur mission, formant ensemble la nouvelle annexe 8.2 des Directives AIMP des FIDP.

#### LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq Fondations et du SFIDP, ce Service surveille aussi de près la gestion de leur trésorerie, des crédits de construction et des emprunts hypothécaires. Il assure aussi le contrôle et l'adaptation des états locatifs du parc conformément à la LGL. Enfin, il a procédé à la transmission des données et des documents nécessaires pour intégrer les bilans et comptes de Pertes et Profits des FIDP dans la consolidation des comptes de l'Etat. Il est à noter que les délais accordés pour cette opération sont chaque année plus courts, mais ceux-ci ont toutefois été respectés. L'année 2013 a été marquée par les contrôles successifs de l'ICF, de la Cour des

L'année 2013 a été marquée par les contrôles successifs de l'ICF, de la Cour des Comptes ainsi que de l'AVS.

#### LE SERVICE TECHNIQUE

Le Service poursuit le développement des compétences nécessaires à ses 3 pôles d'activités, la rationalisation énergétique, le suivi des projets et l'entretien du parc existant.

#### Rationalisation énergétique

#### Efficacité et durabilité énergétique

<u>L'équilibre entre les aspects économique</u>, écologique et social du parc immobilier des FIDP a occupé le centre d'attention du Service Technique tout au long de l'année 2013. La recherche de nouvelles stratégies visant à l'amélioration de l'efficacité des installations de production et de consommation d'énergie s'est poursuivie par la mise en œuvre de projets pilotes en 2013.

Le projet d'équilibrage des réseaux réalisé sur Hoffmann 3 présente de belles perspectives dans la maîtrise des coûts d'investissement et de maintenance. Comme décrit plus loin, il a reçu l'appui technique et financier de l'OCEN et des SIG.

Par ailleurs, les locataires ont cette année encore bénéficié d'économies de chauffage grâce aux contrats de maintien de la performance (mis en place en 2007). En 2013, ces résultats probants ont permis le lancement d'un nouveau Contrat d'Optimisation Energétique. Ce nouveau concept de contrat consolide ces résultats tout en permettant de l'étendre à davantage de bâtiments — et de locataires.

Enfin, les régies ont salué des nouvelles Directives 2013 en matière de maintenance pour la ventilation.

L'équilibre entre les aspects écologiques, sociaux et conomiques doit rester au centre de toutes nos actions. La nature indique que cet équilibre est souvent instable et requiert donc toute notre attention.



#### Les grands projets de l'année

• Hoffmann 3 : équilibrage des réseaux de chauffage

Une collaboration « Rendement » menée entre l'OCEN, les SIG et le Service Technique des FIDP s'est opérée sur l'équilibrage des réseaux thermiques des bâtiments. Nous avons démontré que la théorie associée aux nouvelles technologies permet de réduire de facon spectaculaire la puissance électrique des pompes de circulation.

Ainsi, selon ce modèle, les installations de ce bâtiment pilote ont été rénovées, et les réglages optimisés. Au final, **le bon équilibrage thermique** trouvé entre les différentes pièces dans les appartements fut très apprécié par les locataires. De plus, ces résultats conformes aux attentes des habitants et des Fondations ont trouvé écho auprès des

médias qui ont mis le projet à l'honneur – notamment lors du 20h de la RTS du 28 février 2013.

Enfin, l'économie d'énergie réalisée par cette initiative s'accompagne d'une réduction des coûts d'infrastructure et d'une augmentation de la durée de vie des équipements de chauffage. L'équilibrage thermique s'inscrit ainsi dans le cadre des actions durables menées par le Service Technique. L'OCEN et les SIG ont décidé d'apporter leurs soutiens aux équilibrages des réseaux pour 2014 sous la forme d'une subvention.

#### Contrat d'Optimisation Energétique (COE)

Les objectifs 2013 du contrat à la performance des installations de chauffage ont été partiellement atteints par 22 contrats de maintien à la performance qui enregistrent un recul de 3,5%. Cela se traduit pour les locataires par une diminution de frais de charges s'élevant à CHF 114'350.- Les températures particulièrement élevées du mois de février 2013 ont contribué à limiter l'atteinte de nos objectifs.

En 2013, les bons résultats obtenus depuis 2009 par les contrats à la performance des installations de chauffage ont amené la Commission Energie et les régies vers l'élaboration commune d'un nouveau programme. Destiné à garantir une approche plus efficace, le nouveau contrat appelé Contrat d'Optimisation Energétique (COE) est entré en application fin 2013.

Il est à relever que ce nouveau contrat (COE) garantit l'investissement nécessaire à la mise en place de l'instrumentation pour la reprise des données énergétiques. Ainsi, les opérations des chauffagistes seront subventionnées par le fonds de technologie de l'OFEV – lui-même alimenté par la taxe CO<sub>2</sub>. Enfin, le principe de base de ce contrat réduit à la fois les risques financiers pour les contractants, et les consommations de chauffage des locataires.

La confédération peut encourager les innovations ou l'efficience énergétique de projets par un fonds de technologie de max. 25 millions de francs par an.



#### Les Directives et clauses

Les Directives et clauses pour la surveillance et la maintenance des installations de chauffage (2012) ont été complétées en 2013 par les nouvelles Directives et clauses pour les installations de ventilation.

Un cahier des charges d'audit énergétique pour les immeubles des Fondations Immobilières de Droit Public a été établi pour répondre aux obligations fixées par le cadre légal de la loi sur l'énergie (REn 2 30.1). Il s'applique aux immeubles dont l'indice IDC est supérieur à 800 et 900 MJ/m²a.

Classé comme projet « prioritaire » par la Commission Energie durant l'année 2013 à la suite de rapports d'audits incomplets, certains des autres projets en cours ont bénéficié de moins de ressources. C'est le cas notamment du projet de maîtrise des coûts de

maintenance et de diminution des investissements d'entretien. Cet objectif entre dans la liste des priorités en 2014.

#### Autres actions 2013

#### SRE

La Loi sur l'énergie (REn 2 30.1) fixe l'obligation de faire valider les SRE par un concessionnaire attitré, sur la base de la norme SIA 416/1.

Cela représente 482 immeubles (EGID) que le Service Technique a choisi de calculer et faire valider en utilisant ses ressources internes, renforcées par les prestations d'un soustraitant. Toutes les données de calculs sont centralisées et archivées au SFIDP. La rationalisation de cette opération a permis d'économiser CHF 62'500 pour les Fondations HBM.

#### Installations durables

La corrélation entre la durabilité et le coût des installations techniques constitue le cœur de nos préoccupations. Dans ce sens, le projet pilote à la rue de Meyrin 17-29 (Liotard) fonctionne à satisfaction puisque les données énergétique enregistrées en temps réel ont permis l'identification immédiate de disfonctionnements (production et distribution de chauffage, remplacement ou réglage sous garantie de certains composants, etc). L'investissement consenti par la Fondation ayant été rentabilisé, la Commission Energie fera valider ce modèle auprès de la CAFI en 2014.

#### Mission du SEIDP

Les Fondations HBM ont poursuivi les actions énoncées dans la charte verte par le biais des grands travaux d'optimisation énergétique sur les bâtiments existants en 2013. Trois volets de la durabilité se sont vus progressivement intégrés aux différents projets engagés:

- ✓ la performance économique du propriétaire, reflétée par la diminution des interventions à sa charge ;
- √ la solidarité sociale du locataire, qui connaît des dépenses de charges rationalisées;
- ✓ la responsabilité écologique des Fondations HBM, reflétée par la charte verte.

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux de la baisse de consommation des communs des immeubles en électricité: -24% cumulés sur les 4 dernières années et -4% pour la totalité de l'eau froide facturée par les SIG et cela malgré une augmentation des tarifs de +13%.

En conclusion, la mission du SFIDP en matière énergétique vise l'anticipation, la systématisation et la consolidation des actions. A cet effet, des séances ont été organisées avec nos partenaires afin de leur exposer la politique poursuive par les FIDP. Par l'écoute et le dialogue, une collaboration permettant une compréhension mutuelle des attentes de chacun se met en place afin de parvenir à des résultats optimums.

#### Inventaire et suivi des projets des FIDP

Après plusieurs années de recherche, l'année 2013 se clôt avec un team de chefs de projets au complet. Par ailleurs nous avons amorcé une création et mise à jour de nos procédures, dont celles concernant les marchés publics « travaux », validées par la CAFI en fin d'année 2013.

PL 11437 26/3

En effet, cette systématisation des outils de travail est nécessaire au vu du nombre de procédures effectuées, soit 14 pour des marchés de mandataires représentant un montant d'environ 1,5 millions. Quant à la centaine de procédures d'attribution de travaux (hors travaux courants pour le parc existant), elle cumule un montant de 45 millions.

Nous poursuivrons en 2014 la standardisation de nos outils dans l'optique de rationaliser nos actions et celles des mandataires des FIDP.

Enfin, l'externalisation du chantier de la **Fontenette** se poursuivra jusqu'à la livraison de la première phase. Par ailleurs, de nombreux nouveaux projets nécessitent et nécessiteront d'importantes forces vives de par leur taille, tel que par exemple le développement amorcé du PDQ Concorde.

A la fin de l'année 2013 les FIDP enregistraient plus de 1'000 logements en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux ci-dessous :

#### Inventaire des projets des FIDP :

#### Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Golette - Labo, Meyrin	2015	80
Marbriers, Lancy	2016	35
Pré-Longet - Les Mouilles, Onex	2016	28
Troènes 3, Lancy	2015	16
Tivoli	2014- 2015	24
TOTAL		183

#### Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Fontenette, Carouge	2014- 2017	330
Petite-Boissière, Genève	2017	66
TOTAL		396

#### Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Joli-Mont, Petit-Saconnex	2015	48
Meyrin 24, Genève	2015	14
Denis-de-Rougemont Petit- Saconnex	2015	38
Servette 37, Genève	2016	21
TOTAL		121

#### Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Joseph Berthet Cressy, Confignon	2015	15
Edmond-Vaucher 19, Vernier	2015	60
Henri-Golay 21-27, Châtelaine	2017	80
Pralée, Onex	2015	20
TOTAL		175

#### Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2016	79
Artisans 3-7, Meyrin	2015-	75
	2016	
TOTAL		154

TOTAL GENERAL	1'029

#### NB: les chiffres ci-dessus sont indicatifs et susceptibles d'être modifiés

## Listing des projets en cours de développement, (hors acquisitions clé en mains) :

#### Petit-Saconnex Avenue de Joli-Mont

48 logements 16.6 millions de francs

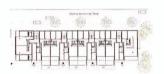


Préparation du dossier d'exécution avec appels d'offres en attente de l'obtention de l'autorisation déposée le 22.12.12.

Ouverture du chantier: début 2014.

#### Vernier Avenue Vaucher 19

60 logements 20 millions de francs



Dossier en instruction depuis le 27.11.12. Le voisinage est attentif à la procédure.

Ouverture du chantier: courant 2014.

PL 11437 28/37

#### Vernier Avenue des Libellules

Edicules au pied des immeubles 7.5 millions de francs



Autorisation en force. Finalisation des appels d'offre.

Ouverture du chantier: février 2014.

#### Eaux-Vives Chemin de la Petite Boissière

66 logements 17 millions de francs



Dossier en instruction depuis le 14.06.12, problématique de gabarit.

Ouverture du chantier: automne 2014.

#### Vernier Avenue Henri Golav

80 logements 22 millions de francs



Jugement du concours avec attribution du mandat à l'automne. Adaptation du projet en cours pour dépôt de requête en autorisation de construire.

Ouverture du chantier: automne 2015.

#### Ge-Petit-Saconnex Rte de Meyrin 16-20

79 logements IEPA 26 millions de francs

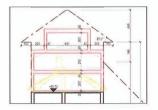


Finalisation du dossier d'autorisation, mise en conformité du projet.
Dossier est en instruction depuis le 18.12.13.

Ouverture du chantier: début 2015.

#### Genève-Cité Rue de la Servette

21 logements 8 millions de francs



Démolitionreconstruction avec une utilisation maximale du gabarit. Autorisation de démolir obtenue en décembre. Préparation des documents pour un concours SIA 142.

Ouverture du chantier: été 2016.

#### Chêne-Bougeries Pont de Ville 5-7

20 logements + réhabilitation millions de 18 francs



Surélévation et réhabilitation de l'immeuble. Avec l'acquisition du bâtiment voisin, les interventions sont généralisées et nécessitent une coordination technique et financière importante. Dépôt de l'autorisation au début 2014.

#### Projets en chantier :

#### Vernier Avenue des Libellules

Réhabilitation Création espaces de 40 millions de francs

#### Carouge Route de Veyrier

330 logements 70 millions de francs



Fin des travaux: automne 2015.

importante, compte tenu des rocades des locataires.

50 % de la réhabilitation est

technique et sociale

terminée avec une coordination



Second œuvre avec pose de l'isolation, des fenêtres, des ascenseurs et exécution de la plâtrerie dans les 4 bâtiments de la 1<sup>re</sup> phase.

Mise en location de la 1ère étape de décembre 2014 et juillet 2015.

#### Onex Avenue Gros-Chêne

Galette commerciale 7 millions de francs



Réalisation d'une galette commerciale. Finalisation du dossier avec chantier ouvert en septembre 2013.

Fin des travaux estimée: début 2015.

d'ouvrage avec la FIVO. Chantier ouvert en mars. Murs et dalles au 3ème



Réalisation en co-maîtrise

étage.

Fin des travaux estimée: début 2015.

#### Onex Rue des Bossons

20 logements 10 millions de francs PI 11437

#### Mevrin Chemin de la Golette

80 logements 17 millions de francs



Finalisation des appels d'offres et des adjudications, recherche d'économies. Ouverture du chantier à l'automne 2013

Fin des travaux estimée:

début 2015

Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIPLC. Suite à une rupture de mandat avec l'architecte, le projet est remis en conformité

Fin des travaux estimée : été 2015

#### Confignon Rue Joseph-Berthet

15 logements 5 millions de francs



Sous-Bois Rue D.-de-Rougemont

38 logements 12 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes. Finalisation du projet et des adjudications avec l'ouverture du chantier à l'automne

Fin des travaux estimée : automne 2015

#### Acquisitions « clefs en mains »

Les projets « clés en mains » évolueront sur 5 dossiers dans un bon état d'avancement, voire pour les principaux, déjà en chantier (Artisans 3-5, Meyrin 24B, Pré Longet / Les Mouilles, Tivoli 2, Troènes 3), totalisant un investissement de plus de 50 millions. Quant aux périmètres encore en étude, nous pouvons citer les principaux comme les Allières, Jules-Cougnard, les Moraines ou encore les Vergers.

Enfin, un appel d'offres « Marbriers 2 » pour une entreprise totale a été publié en fin d'année, il s'agit d'une co-maîtrise d'ouvrage entre la Ville de Lancy pour la réalisation d'un IEPA, la FPLC, un promoteur privé pour de la PPE et enfin la Fondation Camille Martin pour un immeuble HBM. L'ensemble totalise plus de 15'000 m2 de surface brute de plancher.

#### L'entretien sur le parc existant :

#### Les interventions

Les interventions lourdes se concrétisent avec 10 dossiers (Allobroges 3, Allobroges 17-25, Capo d'Istria, Caroline/Simon-Durand, Chapelly 2 à 20, Comte Géraud, Ferme 16, Lausanne 21-25, Lausanne 75, le Lignon 54-84) faisant l'objet d'investigations, d'études de faisabilité et de chantiers ouverts, totalisant près de 70 millions d'investissement.

L'augmentation des immeubles en exploitation implique également un accroissement des dossiers courants traités, passant de 1900 en 2012 à 2700 en 2013, représentant un supplément de plus de 40 %.

Les nombreux bâtiments mis en exploitation en 2009, dont la période de garantie arrive à échéance, demandent également un suivi attentif pour des situations parfois problématiques, comme des avis de défaut portant sur les sanitaires de 153 appartements de la Golette.

Sans parler des immeubles acquis au Fond de valorisation de la BCGe dont les travaux estimés en 2008 doivent être concrétisés avant 2017, l'augmentation des sinistres, la gestion des incivilités, le renouvellement des entreprises attitrées à l'entretien dont les montants annuels totalisent une moyenne de 10 millions de travaux.

En conclusion, les activités assumées par une douzaine de collaborateurs du Service nécessitent la plus grande attention et l'arrivée de la nouvelle base de données pour l'exploitation des bâtiments laisse une lueur d'espoir pour un gain substantiel de temps. Quant au pôle projet, les 6 collaborateurs sont impatients de se voir dotés d'outils à la hauteur de leur tâche, logiciels qui restent encore à être trouvés.

#### Gestion des Services d'immeuble :

Le repas de fin d'année a remporté un franc succès auprès des employés de nos Services d'immeuble. L'événement complétait ainsi les séances annuelles de formation des concierges qui regroupent une centaine de participants.

Les séances de formation ont permis de « prendre le pouls » de l'atmosphère qui règne dans les immeubles, d'évoquer les problèmes rencontrés par nos concierges dans le cadre de leurs fonctions, et de mieux connaître leurs revendications. C'est aussi l'occasion d'échanger sur les éventuels problèmes techniques à résoudre. En 2013, l'importance des séances de formation se confirme au vu de leur soutien à la gestion courante du parc existant. En effet, un grand nombre de questions posées trouvent réponse grâce aux informations recueillies durant ces sessions.

Sur cent trente-cinq concierges actuellement employés par les Fondations, douze ont quitté leur poste en 2013. Leur remplacement s'est effectué sur la base des instructions des Fondations concernées, à l'aide d'un dossier monté par le Service technique avec l'appui des régies ainsi que des Services Juridique (pour la partie contractuelle) et Gérance (pour la location en cas de bail lié) du SFIDP.

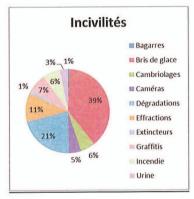
A noter que les techniciens restent les principaux interlocuteurs des concierges autour de questions allant souvent au-delà du domaine technique. En cela, les techniciens assurent un lien essentiel entre les Fondations et les représentants des services d'immeuble.

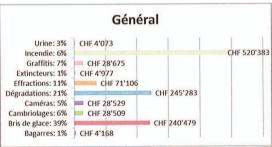
#### Budgets:

En 2013, l'élaboration des budgets annuels, qui se déploie de début septembre à midécembre, a requis une analyse approfondie des données transmises par les régies. Notamment, les chiffres ont été complétés, présentés aux Fondations et validés. PL 11437 32/37

#### Incivilités :

Afin d'élaborer des stratégies qui permettront de diminuer sensiblement le nombre d'incivilités et leur impact – financier et social - le Service technique a extrait et présenté, l'ensemble des cas qui lui ont été déclarés par les régies. Le graphique ci-dessous illustre le détail des données pour l'ensemble du parc en exploitation.





Ces résultats représentent une première ébauche basée sur des chiffres non-exhaustifs. A noter qu'aucun outil informatique du SFIDP ne permet d'automatiser le recensement des cas de facon systématique.

Certaines tendances ressortent toutefois de cette esquisse et sollicitent une analyse approfondie, notamment au regard des coûts engagés.

#### Fibre optique:

En 2011, la CAFI a décidé de refuser les contrats pour l'introduction de la fibre optique s'ils engendraient des frais pour le propriétaire liés à la colonne montante. Dans ce sens, sur les 44 contrats SIG reçus en 2013, seuls 12 contrats ont été signés. En revanche, la totalité des contrats Swisscom reçus (19) a été validée.

Punaises de lit :

Les cas d'infections causées par les punaises de lit se sont révélés préoccupants en raison de l'ampleur de la prolifération des insectes. L'émergence des cas signalés en 2012 s'est effectivement vue confirmée par une augmentation exponentielle en 2013. Le coût du traitement d'un appartement fluctue entre de CHF 150 et CHF 1000 suivant la surface du logement (sans garantie d'éradication définitive). Face à ce constat et au risque de prolifération de ces insectes pouvant induire à terme des coûts importants, ce sujet a été partagé entre les propriétaires institutionnels du canton.

PL 11437 34/37

## CONCLUSION

2013 a été l'année de la documentation. Les audits réalisés par l'ICF et la Cour des comptes ont mis en évidence la volonté de ces instances d'imposer une documentation pour chaque activité des entités contrôlées, également quand l'activité concernée se déroule de manière parfaitement satisfaisante. Ce n'est pas seulement la façon de procéder qui doit être documentée, mais ensuite le résultat de l'activité déployée qui doit pouvoir être justifié a posteriori de manière documentée. Le Secrétariat perçoit ces audits comme une occasion d'améliorer ce qui doit l'être et apprécie à leur juste mesure les constats opérés et les recommandations formulées ; même s'il partage partiellement le caractère de plus en plus formel de certaines recommandations, un regard extérieur venant de personnes disposant d'une formation de haut niveau est toujours précieux.

Le Secrétariat souhaite gagner en efficience et dans cette optique a décidé en 2013 de renouveler son site internet et de développer des outils informatiques performants, pour permettre une quasi automatisation des communications aux quelques 70 administrateurs (non compris le représentant de l'Office du logement) qui gèrent les 5 FIDP. Dans cette optique également, un logiciel chargé de gérer toutes les données relatives au parc immobilier des Fondations a été installé en 2013; la migration des données depuis les régies s'est réalisée de manière satisfaisante dans la majorité des cas, même s'il demeure deux agences immobilières qui n'avaient pas encore procédé au transfert de toutes les données à la fin 2013, de sorte que le logiciel ne sera opérationnel qu'en 2014.

Un répondant social chargé d'anticiper et éviter les procédures judiciaires, en intervenant en amont auprès des locataires en cas de défaut de diligence ou d'égards, ainsi que de retards de paiement, pour les amener à comprendre et respecter leurs obligations, respectivement bénéficier des prestations et allègements auxquels ils ont droit, a été engagé en 2013.

Sur la base des directives de rémunération établies par le Conseil d'Etat à l'automne 2012, un plafond de rémunération a été fixé et ce plafond a été respecté en 2012 et 2013 par les administrateurs, quand bien même il impliquait pour certains une réduction très significative de leurs revenus. En 2013, et pour la première fois depuis que les 4 nouvelles et actuelles fondations de droit public ont été constituées, aucun administrateur n'a gagné davantage que le Président de la Fondation qu'il administre. Cette réduction des coûts ne s'est pas faite sans de nombreuses interventions du Président de la Cafi. Elle n'a toutefois pas permis d'atténuer les conséquences des règles de rémunération fixées par le Conseil d'Etat en 2012.

L'implantation par l'Etat d'un nouveau logiciel destiné à gérer les demandes de logement (SIDLO) a très fortement sollicité le Service gérance du SFIDP tout au long de 2012, comme déjà relevé dans le rapport d'activités de l'année dernière, et cette surcharge s'est malheureusement poursuivie en 2013 ; à l'heure où ces lignes sont rédigées tout ne fonctionne pas encore de manière satisfaisante.

Nonobstant ces difficultés, la motivation des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP est demeurée intacte. Ils ont délivré les prestations requises, permettant aux Fondations de gérer près de 7'000 logements, de mettre sur le marché quelques dizaines de logements supplémentaires et de développer des projets destinés à créer un millier de nouveaux logements.

Sur un plan plus personnel, ce n'est pas sans une certaine émotion que le soussigné de droite rédige avec ces lignes sa dernière contribution à un rapport du Secrétariat, ayant fait part au Conseil d'Etat de son souhait de mettre un terme à son mandat de Président

au 31 mai 2014, après 9 années de présidence intense, dont 5 en tant que suppléant du Conseiller d'Etat et 4 comme Président, et largement plus de 12 ans comme Administrateur d'une des Fondations.

C'est avec le sentiment du devoir accompli qu'il se retirera, ayant au cours de ces quelques années amené le Secrétariat à se doter d'une infrastructure en lien avec ses missions, tant sur le plan du personnel, que des équipements informatiques et des règles de fonctionnement; au cours de ces années, nonobstant une crise du logement s'aggravant de manière marquée et les tensions et difficultés qui peuvent résulter de l'impossibilité objective des FIDP de répondre à l'ensemble de la demande, malgré des projets de construction, voire démolition/reconstruction, ainsi que des travaux de requalification majeure, les polémiques ont épargné le deuxième plus important propriétaire de logements du canton; le « risque d'image » ne s'est ainsi pas matérialisé; sur le plan fonctionnel, la quasi-totalité des Administrateurs se consacre aux questions stratégiques, confiant l'opérationnel au Secrétariat. Un dialogue fructueux a été noué avec la FAI, avec le soutien de l'Olo et l'appui précieux de l'architecte cantonal; des liens ont également été créés et maintenus avec le RPSL, qui constitue un interlocuteur essentiel

Pour autant, tout n'est pas achevé et de loin et il reste encore de nombreux défis à relever, dont le moindre n'est pas d'améliorer l'image des Fondations et de leurs locataires auprès du public et des institutions. Dans leur grande majorité, les locataires sont parfaitement intégrés, travaillent, participent à la vie de la cité; ce qui les caractérise, c'est le niveau de leurs revenus en relation avec la taille de la famille, et rien d'autre.

Pour pouvoir construire plus de logements, il faut aussi convaincre les communes, qu'audelà de la problématique fiscale, l'érection d'immeubles de type LUP-HBM n'induit pas plus de difficultés que tout autre type de logement. En 2014, des personnes dorment dans leur véhicule, voire dans la rue, faute d'habitat et la nécessité de mettre à disposition de la population davantage de logements s'intensifie.

Les Fondations et le Secrétariat constituent un outil performant et une des meilleures réponses possibles à la crise du logement; ces établissements sont à disposition de la collectivité et le choix de les mettre en œuvre et de leur donner les moyens matériels de réussir dépend du pouvoir politique. Personne mieux que les Fondations ne peut construire des logements économiques et de qualité au plus bas coût possible. Cela suppose toutefois notamment que des terrains en suffisance soient mis à disposition et l'Etat aussi bien que les communes n'auront jamais trop de surfaces à proposer, tant le besoin de logements est grand, et la capacité des Fondations à les construire et les entretenir pratiquement sans limite.

C'est le lieu de remercier les Services de l'Etat et en particulier l'OLo ainsi que les collaborateurs et collaboratrices du DALE (DU, DCTI) pour leur soutien et leur engagement constant en faveur du logement social et des Fondations en particulier. Si le parc immobilier des Fondations a cru spectaculairement au cours des dernières années, c'est grâce à celles et ceux, au sein de l'Etat, qui ont permis des dotations en terrains ou favorisé des constructions nonobstant des contraintes parfois lourdes.

Enfin, le regard rétrospectif qu'implique tout rapport dessine aussi, année après année, le talent, les compétences, l'engagement et parfois l'abnégation même des collaboratrices et collaborateurs du Secrétariat qui travaillent sous une pression constante et abattent une masse de travail considérable, avec enthousiasme et conviction.

PL 11437 36/37

Des collaboratrices de la réception au directeur, des techniciens aux chefs de services (répartis de manière égale entre femmes et hommes), des comptables aux juristes, toutes et tous marquent de leur empreinte les réussites des Fondations, la croissance de leur parc de logement, la qualité et l'économicité de son entretien. Rien ne serait possible sans celles et ceux qui cumulent savoir-faire et savoir-être, compétences techniques et chaleur humaine, rigueur dans le travail et humour dans le discours. Grâce leur en soit rendue par ces quelques lignes.

Pour le Bureau de la CAFI :

Michel PERIZZOLO

Directeur

Bertrand REICH

Président de la Commission administrative

JA. Wids

Genève, le 17 mars 2014

Annexes : - Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2013

- Statistiques juridique



## SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2013

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2010	2011	2012	2013
Actions en revendication Consignations de loyer et/ou demandes de travaux Contestations de congé Contestations de loyer Demandes en paiement Fvacuations pour défauts de paiementcuations pour fin ordinaire de bail Evacuations pour manque de diligence Mesures provisionnelles Poursuites (hors & devant tribunaux)  Total	3	5	2	8
	3	6	6	6
	54	58	82	83
	1	8	3	31
	29	15	18	14
	308	255	343	275
	3	6	2	0
	4	2	2	4
	0	0	2	0
	593	356	402	552
PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX  Evacuations pour non délivrance des renseignements Evacuations pour non paiement de la surtaxe Evacuations pour sous-location Evacuations pour sous-occupation  Total	8	7	13	8
	2	2	1	0
	3	4	5	2
	20	11	13	15
	33	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>25</b>
C'TRES CONTENTIEUX  Lemandes de travaux, décès, etc.	17	8	11	88
RESILIATIONS ET DEMANDES DONT UNE PROCEDURE JUDICIAIRE POURRAIT SUIVRE  Demandes en paiement Evacuations pour fide ordinaire de bail Evacuations pour fin ordinaire de bail Evacuations pour manque de diligence Evacuations pour non délivrance des renseignements Evacuations pour non paiement de la surtaxe Evacuations pour sous-location Evacuations pour sous-occupation  Total	550	532	726	677
	186	227	314	73
	7	4	15	2
	17	15	24	175
	24	32	22	16
	0	0	0	0
	10	22	34	29
	37	33	35	29
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1879	1608	2075	2087