

*Date de dépôt : 9 juin 2015*

## Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier les projets de lois du conseil d'Etat :

- a) PL 11635-A      approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014
- a) PL 11637-A      approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2014
- a) PL 11639-A      approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2014
- a) PL 11641-A      approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2014
- b) PL 11643-A      approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2014

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 2)*

*Rapport de minorité de M. Benoit Genecand (page 24)*

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié les projets de lois 11635, 11637, 11639, 11641 et 11643 lors de sa séance du 18 mai 2015 sous la présidence de M<sup>me</sup> Irène Buche et en présence de M. Francesco Perrella, directeur à l'office cantonal du logement et de la planification foncière. La commission remercie M<sup>me</sup> Justine Kamm pour l'excellente tenue de son procès-verbal.

**Audition de MM. Michel Perrizzolo, directeur des Fondations immobilières de Droit Public et Stéphane Lorenzini, président de la Commission administrative des Fondations immobilières (CAFI)**

#### *Informations générales, structure et organisation des Fondations immobilières de Droit Public*

M. Lorenzini précise d'abord que quatre des cinq fondations étudiées ce jour sont purement HBM et que la cinquième, la fondation René et Kate Block, a la particularité de réaliser des logements IEPA dans des immeubles avec encadrement de personnes âgées. Chacune a son conseil de fondation propre mais elles ont toutes recours au même secrétariat. Les cinq fondations sont finalement chapeautées par la CAFI. Cette dernière prend toutes les décisions stratégiques en termes d'organisation générale. La CAFI est constituée de cinq commissions permanentes qui mènent des réflexions s'appliquant à toutes les fondations.

##### *La commission immobilière*

Elle procède aux analyses immobilières des objets proposés à la vente aux fondations et élabore les directives techniques s'appliquant à l'ensemble des bâtiments HBM.

##### *La commission sociale*

Cette commission s'est attelée à la réflexion sur le mode d'attribution des logements HBM. Elle s'occupe également de la formation et du suivi des concierges, car chaque immeuble a un concierge.

### *La commission AIMP*

Cette commission qui s'occupe des marchés publics a deux missions. Tout d'abord, elle gère la veille législative liée aux marchés publics. Cela implique de se tenir informer des nouveautés législatives et transmettre ces informations aux membres des fondations. Ensuite, la commission a pour fonction d'organiser le partenariat entre la CAFI, responsable de l'organisation des marchés publics et les fondations qui sont maîtres d'ouvrage.

### *La commission de l'énergie*

M. Lorenzini précise que cette commission est assez active depuis sept ou huit ans. Elle mène une série de réflexions sur le plan réglementaire d'abord, en édictant des règles pour les futurs locataires et en veillant au respect et à l'application des règles cantonale de la manière la plus simple et économique possible. Par ailleurs, la commission travaille sur la problématique des économies d'énergie, en eau et en électricité sur le parc de logement existant de manière à optimiser les charges. M. Lorenzini constate que leurs locataires, de par leurs faibles capacités financières, sont très demandeurs d'une diminution des charges mais sont peu enclins à faire des efforts d'économie d'énergie.

### *La commission des finances*

Elle va être amenée à se réunir pour réfléchir à la mutualisation des capacités financières des fondations. Un petit chantier a démarré, celui du recours aux dotations LUP pour les rénovations de certains immeubles. De plus, les fondations se partagent le cash pooling de l'Etat.

### ***Demandes de logements et taux de rotation***

M. Perrizzolo souligne qu'en 2009, les fondations faisaient face à 5'000 demandes de logements. Le nombre de ces demandes a augmenté pour s'élever à environ 8'000 aujourd'hui. Chaque mois, c'est 300 à 330 demandes de logement qui sont déposées à l'office du logement et/ou au secrétariat des fondations. Cette augmentation pèse sur la charge de travail du secrétariat. M. Perrizzolo précise que le secrétariat des fondations met également à disposition un guichet de réception, pour renseigner et encadrer les personnes qui veulent connaître l'état d'avancement de leur dossier. Ce guichet reçoit une quarantaine de téléphones et de visites par jour. M. Perrizzolo souligne les tensions, parfois les insultes et comportements irrespectueux que peuvent subir les employé-e-s du secrétariat qui doivent parfois faire appel à une intervention de la police. Une légère baisse du taux de rotation a été constatée en 2014. Le taux de rotation moyen sur l'ensemble du parc immobilier est de

5% alors qu'il s'élevait à 7-8%, voire 10% en 2008. On peut faire l'hypothèse que cette diminution du taux de rotation est due au marché du logement particulièrement tendu ce qui dissuade les familles de changer de logement.

### ***Contentieux, intervenant social et résiliation de baux***

La précarité est présente pour l'ensemble des locataires. Le service juridique compte 2'800 dossiers ouverts, dont environ 800 sont pendant devant les tribunaux. Pour gérer au mieux ces situations, les fondations ont créé un poste d'intervenant social. Son travail se traduit par une baisse des requêtes en évacuation, respectivement une baisse d'audiences, passées de 260 à 220. Le nombre de procédures a baissé : en 2012, il y avait 340 procédures, en 2014, ce nombre est redescendu à 205. Cet intervenant social est révélateur de la nécessité d'engager le dialogue avec ces locataires, pour éviter de les retrouver devant les tribunaux. Les fondations sont soucieuses de trouver des arrangements raisonnables avec leurs locataires et encouragent ceux-ci à consulter les instances sociales compétentes. Le but de l'intervenant social n'est toutefois pas de se substituer aux instances sociales compétentes. Face au succès de l'engagement du premier intervenant social, le secrétariat a décidé d'ouvrir un deuxième poste pour gérer notamment les cas de locataire Diogène, de gestion de la problématique des punaises de lit et le lien entre les locataires et les entreprises au cours des programmes de rénovation.

### ***Comptabilité***

M. Perrizzolo informe la commission que les chiffres comptables ont été transmis et discutés à la commission des finances. Il tient toutefois à souligner la problématique liée à l'application des normes IPSAS. A la demande du département, une fiduciaire experte a été sollicitée. Le but est de trouver la meilleure solution pour être en adéquation avec les différentes lois.

### ***Gestion du parc existant***

Au niveau du parc existant, la première priorité des fondations est de maintenir un parc pérenne, dans le but d'éviter les sinistres, tels que, par exemple, les dégâts d'eau. Depuis quatre à cinq ans, les fondations ont également pris des mesures énergétiques, notamment initié des contrats à la performance, ce qui a engendré des économies de chauffage de l'ordre de 15 à 18% tout en maintenant le confort des locataires. M. Perrizzolo évoque

ensuite la rénovation de l'immeuble des Libellules pour 50 à 60 millions par la Fondation Emile Dupont. Cette fondation en a profité pour déployer les activités commerciales et sociales dans ces immeubles. Certaines familles ont dû être déplacées, certaines sont restées, plusieurs familles sont revenues après travaux.

### ***Evolution du parc immobilier***

En 2014, le parc immobilier des fondations n'a pas augmenté. Cependant, il va se déployer substantiellement au cours des années 2015-2017. Les fondations prévoient 370 nouveaux logements entre 2015 et 2016 et 200 entre 2016 et 2017. A terme, c'est 1'200 nouveaux logements qui sont en projet, ce qui est un record. Ce développement du parc immobilier va exiger des efforts supplémentaires notamment du point de vue des ressources humaines. M. Perrizzolo met l'accent sur le projet de la Fondation Emile Dupont, dans le périmètre du chemin des Sports qui aboutira sur 1'000 nouveaux logements. Il s'agit d'un programme ambitieux car il faut libérer ces immeubles de leurs locataires et leur offrir des solutions de relogement. Les fondations feront appel à l'intervenant social pour gérer ces relogements. L'objectif est d'opérer en cascade, pour maintenir dans leur commune les locataires qui le souhaitent. En 2018, le parc immobilier des fondations pourrait dépasser les 8'000 logements.

### **Questions des député-e-s**

#### ***Fonctionnement des fondations et de la CAFI***

Un député (PLR) relève qu'un plafond dans le versement de jetons de présence a été fixé.

M. Lorenzini lui répond que le plafond est de 35'000 F par personne et par année ; à l'exception des présidents qui perçoivent 45'000 F.

Le député (PLR) s'étonne de l'augmentation des jetons payés en 2014 par rapport à 2013. Cette augmentation s'élève 81'920 F.

M. Perrizzolo relève que 2013 n'est pas une bonne année de référence car il y a eu un changement de tarification instauré par le Conseil d'Etat. En 2012, les administrateurs percevaient 100 F de l'heure en plus des forfaits liés aux séances des conseils de fondation. Depuis 2014, la nouvelle législature établit un forfait de 5'000 F de base pour chaque administrateur, auquel s'ajoute 100 F pour l'ensemble des activités déployées hors forfait et hors séances du conseil de fondation. Les administrateurs perçoivent en sus 500 F par séance de conseil de fondation. Une brève évaluation demandée

par le département avait mis en évidence que les nouveaux tarifs ont engendré 100'000 F par année par fondation.

Le député (PLR) remarque que les 70 membres des conseils coûtent, pour l'année 2014, 1'195'120 F aux fondations. Il calcule que le coût des jetons de présences additionnés aux honoraires externes aboutissent à des frais de gestion de 11-12% des prix des loyers. Pour une gestion normale d'immeuble, ce montant avoisine plutôt 3,5-4%. Dans le cas de la gestion des fondations, plusieurs couches administratives se superposent. La première couche correspond aux frais locatifs pris par les régies et qui sont au-dessus de la normale. Ensuite, il y a la couche des administrateurs. Il ne voit pas le bénéfice de cette organisation pour la collectivité. Un député (MCG) abonde dans son sens, quand bien même les locataires des fondations sont plus difficiles.

M. Lorenzini explique qu'un projet de loi a tenté de fusionner toutes les fondations en une seule. Ce projet a été rejeté par le peuple. Par ailleurs, la taille des fondations permet d'avoir un suivi réel de la part des administrateurs. Dans l'hypothèse d'une seule fondation, le conseil ne pourrait discuter que des orientations générales et le secrétariat s'occuperait de la gestion. Cependant, il y a une volonté historique que les administrateurs ne fassent pas que de donner des orientations. Les administrateurs ont un vrai rôle de maître d'ouvrage sur des opérations et cela a un coût. M. Lorenzini reconnaît qu'il y a eu des fluctuations des coûts de gestion entre 2013 et 2014 mais il rappelle que les jetons de présence dépendent principalement des séances plénières. Or, le changement de législature en 2014 a engendré des séances spécifiques, notamment des visites du parc par les nouveaux administrateurs. Cela demande un investissement supplémentaire en début de législature, qui explique ces augmentations.

Le député (PLR) indique que tout gestionnaire immobilier vise à maximiser son rendement. C'est ce que devraient faire les fondations. Si ces dernières passent de 11% à 5% de coût de gérance, elles libéreraient énormément de fonds pour faire de nouvelles constructions.

Par ailleurs, il remarque que la commission immobilière de la CAFI a fait dix tentatives d'achat de terrains. La plupart du temps, le prix qu'elle offrait était en-dessous du marché. Il pense que ce système de commission de milice qui ne choisit par le bon prix au bon moment témoigne d'un dysfonctionnement qu'il faudrait évaluer.

M. Lorenzini reconnaît que c'est là toute la difficulté du marché. Très fréquemment, un privé fait une meilleure offre que les fondations, car il n'est

pas soumis aux mêmes règles. Dans une grande majorité des cas, il n'est pas possible de faire des offres concurrentielles.

### ***Comptabilité***

Un député (UDC) relève que les auditionnés ont affirmé que les normes IPSAS sont difficilement compatibles avec le mode de fonctionnement des fondations. Il aimerait savoir pourquoi.

M. Lorenzini indique que ces normes leur sont imposées par le Conseil d'Etat. Par conséquent, toutes les personnes morales qui sont compris dans le budget consolidé doivent appliquer ces normes. Les fondations HBM qui gèrent un parc immobilier doivent appliquer la norme 17. Cela nécessite d'amortir annuellement les immeubles, selon la même norme d'amortissement que l'Etat. L'exigence d'amortir ce parc par le biais des rendements et aux loyers engendre des exercices comptables en déficit chronique depuis que ces normes IPSAS sont appliquées. S'il n'y a pas de recapitalisation faite par l'Etat, les fondations se dirigent vers la banqueroute. C'est aberrant, car le but de ces normes est la transparence comptable. C'est une déformation de la réalité économique car chaque année, on constate des pertes comptables, mais en réalité il n'y a pas de perte. Le problème vient des provisions.

M. Perrizzolo ajoute que la LGL ne considère pas l'amortissement comptable des immeubles des fondations. Il y a une différence entre le résultat selon l'état financier par rapport à l'état économique. L'effet induit est des pertes chroniques et amène à tailler dans les fonds propres des fondations. La réaction des bailleurs de fonds est de dire qu'ils vont commencer à s'inquiéter et vont pénaliser par des taux hypothécaires plus élevés. En définitif, le locataire pourrait être perdant, car il pourrait devoir payer un loyer plus cher, ces taux plus élevés pouvant être répercutés sur les loyers.

### ***Attribution des logements***

Une députée (PLR) se demande comment les collaborateurs vivent les requêtes, parfois insistantes, des demandeurs de logement et les situations précaires auxquelles ils sont confrontés. Elle demande s'il n'y aurait pas lieu d'avoir une personne qui joue le rôle de modérateur.

M. Perrizzolo lui répond que c'est une réelle préoccupation pour les fondations. Le secrétariat encourage l'engagement de personnel à temps partiel car la tension qui peut être vécue à la réception est telle qu'une

personne travaillant à plein temps serait fragilisée. Les guichets ont été sécurisés par des vitres, car des gens ont pénétré dans les locaux. Une à deux fois par année, un coach est appelé pour mettre les employés en situation et les aider à prendre du recul. Il leur permet de manière ludique de mieux appréhender ces tensions.

La députée (PLR) ajoute que la CAFI et l'OCLPF sont en train d'établir des règles en matière d'attribution des logements. Elle demande si ces deux entités vont utiliser les mêmes règles. De plus, elle a entendu que l'USPI a fait signer à ses membres une charte d'attribution. Elle aimerait savoir si les auditionnés ont des informations à ce sujet.

M. Lorenzini précise qu'il y a peu de logements à attribuer. Souvent, il faut deux ou trois ans à un demandeur avant d'en obtenir un. Ces personnes ont souvent un réel besoin d'obtenir un logement rapidement et parfois, ne comprennent pas pourquoi elles ne s'en voient pas attribué. Il ajoute qu'il y a deux manières d'attribuer les logements : la manière de l'OCLPF et la manière des fondations HBM. L'OCLPF attribue 20% des logements dans un immeuble, HBM ou en système contrôlé LGL. La règle qu'elle applique est celle de l'urgence sociale maximale qui est défini par un filtre informatique. Le filtre en question a été rediscuté par la commission sociale de la CAFI. La question est de définir le critère prépondérant en termes d'urgence, notamment l'arbitrage entre les urgences financières et sociales. L'ancienneté de la demande, jusqu'ici un critère important, a été mise de côté. Ces critères doivent, en sus, être gradués. Cette première étape de redéfinition doit encore être validée. Les fondations, contrairement à l'OCLPF, ne peuvent pas tenir uniquement compte de l'urgence sociale comme critère d'attribution pour éviter que les nouveaux immeubles ne soient habités que par des locataires en situation d'urgence sociale ce qui contrarierait le principe de mixité. Le but des réflexions en cours est également d'évaluer les critères de sélection des cinq dossiers qui seront transmis à la commission d'attribution qui devra trancher. L'enjeu est également de mettre en place une traçabilité dans la sélection pour éviter les risques de dérives.

M. Lorenzini espère par ailleurs que la Ville de Genève se ralliera à la base de données des demandeurs de logement gérée par l'Etat. Il explique qu'une mise à jour de la base de données des demandeurs de logements actuellement composée de plus de 8000 dossiers est en cours. En effet, beaucoup de dossiers s'avèrent incomplets ou réapparaissent plusieurs fois, d'autres dossiers figurent toujours dans la base de données alors que les demandeurs ont trouvé un logement entre temps. Une des solutions envisagées est de solliciter les demandeurs de logement pour qu'ils mettent à



jours spontanément leur dossier tous les six mois. Il faudrait être plus dur avec les demandeurs alors que ce sont des gens fragilisés.

### ***Taux de rotation***

Une députée (S) demande si le taux de rotation inclut les rocadés entre les différents locataires et si ces rocadés peuvent se faire entre les différentes fondations.

M. Perrizzolo répond que tout changement de locataire entraînant un nouveau bail est comptabilisé comme une rotation. Il ajoute que les rocadés peuvent se faire entre les différentes fondations.

La députée (S) demande si les rocadés sont des pratiques courantes au sein des fondations.

M. Perrizzolo indique que c'est une pratique qui existe mais qu'il n'est pas toujours aisé de trouver une solution qui satisfasse tout le monde. Il arrive qu'une rocade fasse sortir un des locataires concernés non pas des barèmes du taux d'occupation mais du taux d'effort. L'intervenant social peut parfois aussi trouver une meilleure solution pour un retraité qui est dans un cinq pièces, à qui on proposera un logement mieux adapté, pour loger une famille dans le cinq pièces.

La députée (S) souhaite savoir s'il y a une stratégie proactive des fondations pour chercher des solutions de rocade.

M. Perrizzolo mentionne qu'en général, l'Office du logement constate une sous-occupation. Il faut alors discuter avec les locataires concernés et éventuellement l'intervenant social, pour trouver la meilleure solution possible.

La députée (S) a lu dans le rapport qu'il y a eu dix évacuations pour sous-occupation. Elle demande s'il a été envisagé de trouver des solutions de rocade dans ces cas, ou bien si les gens sortaient des barèmes.

M. Perrizzolo répond que lorsque les fondations sont confrontées à des problèmes de sous-occupation, elles cherchent des autres solutions avant l'évacuation. Elles sont très ouvertes à la négociation. En cas de sous-occupation, il y a un délai plus long pour exécuter l'évacuation.

La députée (S) souhaite savoir si en cas d'évacuation pour cause de sous-occupation, ces locataires sont prioritaires par rapport à des nouveaux locataires.

M. Perrizzolo répond qu'ils devraient l'être et que la CAFI va les inciter à trouver et accepter d'autres solutions de relogement.

Finalement, la député (S) remarque que les auditionnés ont évoqué des projets de rénovation lourde, ainsi que des projets de démolition et reconstruction. Étant donné le taux de rotation faible, elle souhaite savoir si le relogement des locataires le temps des travaux risque de poser un problème pour les fondations.

M. Lorenzini répond que cela pose effectivement des problèmes. Ce genre de travaux oblige à faire les opérations en cascade, car on ne peut pas libérer un périmètre complet en une seule fois. Il mentionne alors l'exemple du projet de la Fontenette qui a dû être réalisé en deux étapes. Les locataires peuvent être relogés dans des appartements de chaque fondation.

### ***Contentieux et résiliation de baux***

Un député (UDC) remarque qu'il y a 2'418 dossiers de contentieux ce qui représente une augmentation de 331 cas de contentieux par rapport à 2013, sur 6'884 appartement. Cela donne 35,12% de locataires qui sont en situation de contentieux. Il demande aux auditionnés s'ils peuvent expliquer de tels chiffres.

M. Perrizzolo indique que trois procédures peuvent potentiellement concerner un même locataire. Il y a la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, le droit du bail et la LGL qui s'appliquent, en cas de sous-occupation ou sous-location. Il faut donc être prudent sur ces chiffres.

Le député (UDC) demande alors s'il ne serait pas possible, dans le cas d'un locataire qui fait face à trois procédures, de n'en citer qu'une, pour avoir des chiffres réels.

M. Lorenzini ajoute que lorsqu'il y a trois procédures, le service juridique a trois dossiers. Cependant, ce fonctionnement pourrait être amélioré.

Un député (MCG) remarque que les fondations font face à 800 demandes en paiement, dont une partie seulement se retrouve en procédure d'évacuation. Il constate également qu'il y a des évacuations pour manque de *diligence TV*. Le député souhaiterait savoir ce que cela signifie.

M. Perrizzolo répond que cela veut dire « travaux », car les gens saccagent les appartements.

Le député (MCG) remarque qu'il y a alors 318 procédures pour défaut de paiement, en plus de procédures pour saccage. Il demande ensuite quel est le taux d'effort minimum exigé pour les locataires des appartements au loyer HBM. Il estime que cela pourrait expliquer ce nombre de demandes en paiement très élevé.

M. Perrizzolo indique que cela découle de l'application du RGL. Le taux est de 18, 20 ou 22% en fonction des revenus bruts.

Le député (MCG) répond que dans le privé les taux d'effort exigé s'élève à 23-24%. Cette souplesse que l'on accorde pour ces personnes explique certainement le nombre de contentieux.

M. Perrizzolo répond que cela peut expliquer une partie de ce chiffre mais il rappelle également que le but des fondations est d'aider les familles en difficulté.

Le député (MCG) explique que dans le privé, les régisseurs constatent qu'en descendant en dessous d'un taux d'effort de 23% , plus de problèmes se créent. 18% c'est peu, ce qui explique un contentieux plus volumineux.

M. Perrizzolo explique que l'intervenant social leur a relaté que certaines familles ne demandent pas l'allocation logement, alors qu'elles pourraient l'obtenir.

### ***Lutte contre la sous-location***

Un député (PLR) demande aux auditionnés si les fondations luttent contre la sous-location. Question à laquelle M. Lorenzini répond par l'affirmative.

Le député (PLR) demande alors comment est organisée cette lutte, s'il y a des vérifications qui sont faites et comment écarter ces gens qui sous-louent.

M. Lorenzini indique que la LGL interdit la sous-location. Dans les faits, il n'y a pas de recette miracle. Le meilleur moyen d'avoir connaissance des cas de sous-location est de passer par le biais des concierges. Quand un cas de sous-location est connu, une démarche formelle est menée pour dénoncer le bail, en coordination avec l'OCLPF. Faire des campagnes plus larges s'avère compliqué. Les fondations font parfois venir un huissier pour faire des contrôles dans les logements, ce qui s'avère parfois compliqué car certains locataires n'ouvrent pas ou ne racontent pas la situation telle qu'elle est vraiment.

### ***Mesure d'économies d'énergie***

Au sujet des économies d'électricité et de chauffage, un député (UDC) revient sur le COE et la possibilité de répercuter la baisse des charges dont ont parlé les auditionnés. Le député demande comment cela fonctionne par rapport aux anciens immeubles.

M. Perrizzolo répond qu'une partie de l'inventaire de ce patrimoine a été faite. Par exemple, pour les immeubles de type Familia, la démolition a permis d'augmenter la densité. Aujourd'hui, un inventaire précis est en cours

pour s'assurer du montant à investir pour augmenter la performance énergétique, notamment des vitrages, des locaux communs, des cages d'escaliers. Cependant, on voit parfois qu'avec de faibles investissements, il est possible de simplement corriger ces défauts, d'autres fois, cela ne vaut pas la peine.

Le député (UDC) demande quelle est la stratégie pour avoir de meilleures économies au niveau des chaufferies.

M. Lorenzini répond que pour le contrat de performance basé sur des installations existantes n'est pas remplacé. L'idée est que l'entreprise qui a un contrat de maintenance ne fasse pas ce qu'elle fait avec un contrat classique. Elle s'assure que tout fonctionne bien et effectue des réparations s'il le faut. Il est par ailleurs demandé aux entreprises en charge de la maintenance d'affiner au maximum les réglages afin d'obtenir le meilleur rendement possible. L'étape d'après consiste à améliorer les installations pour essayer de poursuivre la baisse des consommations. Une marge de manœuvre existe également via une amélioration du système de ventilation. La dernière possibilité est de remplacer complètement des installations lorsqu'elles sont en fin de vie ou lorsque des normes l'imposent.

### ***Développement du parc de logements***

Un député (PLR) relève qu'à la page 34/56 du PL 11635 (Fondation Camille Martin), il y a un tableau sur l'avancée des chantiers. Les dates changent par rapport à l'année passée, mais les projets sont les mêmes ce qui lui semble insensé.

M. Lorenzini mentionne qu'il n'y a pas de chantiers qui s'éternisent. Le début de certains chantiers peut être retardé à cause d'évènements imprévus.

Le député (PLR) indique que la conclusion du rapport du secrétariat contient plusieurs buts. Le développement du parc apparaît en quatrième position, alors qu'aucun logement n'a été produit cette année ; c'est étonnant. Aborder autant de thématiques lui semble être une dispersion. Il aurait apprécié plus de concentration sur le développement de logements.

M. Lorenzini relate que dans le processus de développement de logements, il est possible de développer uniquement lorsque les fondations sont dotées de terrains. Dès qu'un terrain est disponible, les fondations développent des projets et vont de l'avant. Les fondations envisagent également des opérations de démolition-reconstruction lorsque cela s'avère nécessaire. Il rappelle par ailleurs que trouver des terrains à développer ne fait pas partie des missions des fondations.

Le député (PLR) estime néanmoins que si les activités des fondations étaient plus concentrées autour du but de développement de logements, elles obtiendraient une plus grande force de frappe. Il estime que cela devrait être leur priorité.

Une députée (S) revient sur le projet de Concorde-Aïre mené par la Fondation Emile Dupont. Elle souhaite savoir si la totalité des appartements seront en mains des fondations.

M. Lorenzini répond que le PDQ est assez vaste. La Fondation Emile Dupont détient quatre sous-périmètres de ce PDQ sur lequel il y aura des opérations de démolition-reconstruction. Tout ce qui sera reconstruit sera du LUP ou HBM. Mais l'ensemble du périmètre n'est pas uniquement en main de la Fondation Emile Dupont, il y a aussi d'autres intervenants prévu par le PDQ.

Un député (PDC) demande si les accords AIMP ont un véritable effet sur les coûts des logements.

M. Lorenzini lui répond que les fondations doivent encore rediscuter des AIMP avec le Conseil d'Etat. Elles souhaiteraient être exemptées de l'obligation de passer par les marchés publics pour ce qui concerne les fonds de pension HBM car cela engendre un surcoût et cela leur retire leur marge négociation.

Le député (PDC) demande ensuite si la production de 1'200 logements sur les deux ou trois prochaines années est facilement assimilable pour les fondations au vu de la production actuelle ou est-ce que cela risque de leur poser des problèmes de gestion.

M. Lorenzini reconnaît que cela nécessitera de bien gérer les pics de productions notamment en terme de personnel et de charge de travail. En ce qui concerne le service technique, le pic se produit avant la mise à disposition de l'immeuble. Le problème est donc différent.

Le député (MCG) demande finalement quel serait le taux de production de logements idéal par année.

M. Lorenzini estime que 150-200 logements chaque année serait idéal.

Un député (MCG) demande si les fondations ont des bureaux, ce à quoi M. Lorenzini répond qu'il y en a très peu, mais ils sont tous loués.

### ***Travaux de surélévation***

Un député (UDC) constate que la fondation Emma Kammacher étudiait la possibilité de rénovation et de surélévation d'immeubles. Il demande où en sont les travaux et les possibilités de surélévation.

M. Perrizzolo répond que des projets de surélévation ont été analysés, mais que les futurs loyers avoisineraient les 6'500-7'000 F la pièce par année. Ces loyers ne rentrent plus vraiment dans le cadre de la politique des fondations.

M. Lorenzini ajoute que les surélévations créent effectivement un potentiel de logement supplémentaires, mais que ce potentiel est de faible importance. La tendance aujourd'hui est d'aménager les combles. Pour la surélévation, on sait que ce serait du LUP fortement supérieur aux loyers des demandeurs de loyers HBM. Pour l'instant, il n'y a pas d'expérience de surélévation pure et simple réalisée au sein des fondations. L'idée est de ne pas viser en soi les demandeurs de loyers HBM, mais réfléchir à un partenariat.

## **Discussion**

Une députée (S) annonce que les socialistes acceptent ces projets de loi. Il convient de remercier les fondations pour le travail fourni. Le faible taux de rotation et l'augmentation constante montrent que ces fondations HBM répondent à une réelle demande de la population. Cette demande n'est pas satisfaite aujourd'hui. Le PS salue la recherche de solutions innovantes pour essayer de favoriser l'intégration et la vie sociale dans les immeubles des fondations. Cependant, une gêne est ressentie concernant les surélévations. En effet, ce serait créer des logements qui ne répondent pas aux besoins de la population de ces fondations.

Un député (UDC) affirme que son parti votera ce projet de loi car le travail est bien fait et très professionnel. Il y a une réflexion de fond sur les grandes problématiques. Il y a une prise de conscience des questions énergétiques. Il y a toutefois un bémol sur le fait que les charges de personnel s'élèvent à plus de 84%. Des taux vraiment très élevés qui inquiètent l'UDC.

Une députée (PLR) indique que son parti est partagé. En effet, bien que la commission du logement doive se limiter à l'examen du rapport d'activité, le PLR ressent toutefois un malaise par rapport à la question de la gestion économique de ces fondations. Pour cette raison, le PLR s'abstiendra. Un membre du parti demandera par ailleurs un rapport de minorité pour examiner cet aspect.

Un député (PDC) expose que son parti acceptera ces rapports tels qu'ils ont été présentés. Il a été répondu à l'ensemble des questions de manière très professionnelle. Il y a de grands enjeux. Un paramètre important est celui de l'engagement de cet intervenant social. Avoir une gestion pro active d'un parc difficile est une démarche intéressante. Les missions de ces fondations

ne sont pas les mêmes que les missions des privés. Effectivement, comme d'autres députés l'ont relevé, on peut se demander si les charges sont trop élevées mais le député (PDC) n'a pas de réponse à ces questions.

Un député (MCG) affirme que son parti acceptera ces projets de loi bien que lui-même s'abstiendra pour les mêmes motifs évoqués par la députée PLR. Il se dit réticent à cautionner une gestion bien faite mais pas vraiment efficace. On ne peut pas cautionner ce taux de gestion de 12 % qui est totalement atypique.

## Vote des projets de lois

### *PL 11635*

La Présidente met au vote l'entrée en matière du **PL 11635**.

#### **L'entrée en matière est acceptée par :**

Pour : 11 (1 MCG, 2 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : ---

Absentions : 1 (1 MCG)

La Présidente procède au vote du deuxième débat sur le PL 11635.

#### **Titre et préambule :**

Accepté sans opposition

#### **Article unique**

Accepté sans opposition

La présidente procède au vote final (troisième débat) sur le PL 11635

#### **Le PL 11635 est accepté par :**

Pour : 8 (1 MCG, 2 UDC, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : 2 (2 PLR)

Absentions : 2 (1 MCG, 1 PLR)

### *PL 11637*

La Présidente met au vote l'entrée en matière du **PL 11637**.

#### **L'entrée en matière est acceptée par :**

Pour : 11 (1 MCG, 2 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)  
Contre : ---  
Absentions : 1 (1 MCG)

La Présidente procède au vote du deuxième débat sur le PL 11637.

**Titre et préambule :**  
Accepté sans opposition

**Article unique**  
Accepté sans opposition

La présidente procède au vote final (troisième débat) sur le PL 11637.

**Le PL 11637 est accepté par :**  
Pour : 8 (1 MCG, 2 UDC, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)  
Contre : 2 (2 PLR)  
Absentions : 2 (1 MCG, 1 PLR)

### ***PL1 11639***

La Présidente met au vote l'entrée en matière du **PL 11639**.

**L'entrée en matière est acceptée par :**  
Pour : 11 (1 MCG, 2 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)  
Contre : ---  
Absentions : 1 (1 MCG)

La Présidente procède au vote du deuxième débat sur le PL 11639.

**Titre et préambule :**  
Accepté sans opposition

**Article unique**  
Accepté sans opposition

La présidente procède au vote final (troisième débat) sur le PL 11639

**Le PL 11639 est accepté par :**  
Pour : 8 (1 MCG, 2 UDC, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)



Contre : 2 (2 PLR)

Absentions : 2 (1 MCG, 1 PLR)

### ***PL 11641***

La Présidente met au vote l'entrée en matière du **PL 11641**.

#### **L'entrée en matière est acceptée par :**

Pour : 11 (1 MCG, 2 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : ---

Absentions : 1 (1 MCG)

La Présidente procède au vote du deuxième débat sur le PL 11641.

#### **Titre et préambule :**

Accepté sans opposition

#### **Article unique**

Accepté sans opposition

La présidente procède au vote final (troisième débat) sur le PL 11641

#### **Le PL 11641 est accepté par :**

Pour : 8 (1 MCG, 2 UDC, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : 2 (2 PLR)

Absentions : 2 (1 MCG, 1 PLR)

### ***PL 11643***

La Présidente met au vote l'entrée en matière du **PL 11643**.

#### **L'entrée en matière est acceptée par :**

Pour : 11 (1 MCG, 2 UDC, 3 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : ---

Absentions : 1 (1 MCG)

La Présidente procède au vote du deuxième débat sur le PL 11643.

#### **Titre et préambule :**

Accepté sans opposition

**Article unique**

Accepté sans opposition

La présidente procède au vote final (troisième débat) sur le PL 11643

**Le PL 11643 est accepté par :**

Pour : 8 (1 MCG, 2 UDC, 1 PDC, 1 Ve, 2 S, 1 EAG)

Contre : 2 (2 PLR)

Absentions : 2 (1 MCG, 1 PLR)

## **Projet de loi (11635)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014**

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 10 décembre 2014;

vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014;

vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Camille Martin du 18 mars 2015,

décète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014 est approuvé.

## **Projet de loi (11637)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2014**

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 10 décembre 2014;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2014;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emma Kammacher du 17 mars 2015,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2014 est approuvé.

## **Projet de loi (11639)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2014**

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 10 décembre 2014;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2014;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Jean Dutoit du 4 février 2015,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2014 est approuvé.

## **Projet de loi (11641)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2014**

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 10 décembre 2014;

vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2014;

vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emile Dupont du 12 mars 2015,

décède ce qui suit :

Article unique                      Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2014 est approuvé.

## **Projet de loi (11643)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2014**

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 10 décembre 2014;  
vu le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2014;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation René et Kate Block du 25 mars 2015,  
décrète ce qui suit :

Article unique                      Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2014 est approuvé.

*Date de dépôt : 8 juin 2015*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Benoit Genecand**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

**Ce rapport de minorité porte sur les PL 11635, 11637, 11639, 11641 et 11643.**

Il s'agit des rapports d'activité 2014 des fondations HBM suivantes : Camille Martin, Emma Kammacher, Jean Dutoit, Emile Dupont, et René et Kate Block. Les rapports financiers sont traités par la Commission des finances.

Les minoritaires font deux critiques.

La première critique est formelle : le traitement des comptes dans une commission (finances) et des rapports d'activité dans l'autre (logement) est une ineptie. On voit mal la pertinence de l'évaluation de l'une ou de l'autre qui ne lirait que la moitié de l'état de fait (des mots d'un côté, des chiffres de l'autre). Diviser pour mieux régner : est-ce là l'objectif ? Vu la liberté d'organisation de notre Parlement dans ce domaine, les minoritaires plaident (comme pour les comptes et rapport d'activité 2013) pour que le Bureau ne refasse pas le même choix en 2015. Soit tout à la commission des finances. Soit, de préférence, tous les rapports à la commission du logement.

La deuxième critique est matérielle. Les minoritaires doutent que l'organisation choisie soit la meilleure pour atteindre l'objectif qui est la mise à disposition d'un maximum de logements HBM. Aux 5 Fondations avec chacune son conseil, s'ajoutent le secrétariat des fondations immobilière de droit public (SFIDP) et les régies. Cela représente une solution lourde en termes organisationnel et financier.

Pour analyser le coût de fonctionnement, il faut considérer les éléments suivants :



Chiffres pour les 5 fondations HBM 2014	F	En % par rapport aux loyers encaissés	Variation 2013- 2014
Loyers encaissés	77'681'295		- 0,17%
Jetons de présence des Conseils	1'195'120	1,54%	+ 6,85%
Participation aux frais de secrétariat (SFIDP)	2'882'138	3,71%	+ 2,74%
Honoraires de régies et prestataires externes	3'808'969	4,90%	+ 2,32%
TOTAL		10.15%	

Avec 10,15% des revenus locatifs consacrés aux coûts de gestion, la structure est bien plus chère que ne le serait une gestion institutionnelle classique. En comptant les frais de régie usuels et le coût de l'activité déployée par le propriétaire, on arrive normalement à un total de 7%.

Il y a donc une différence de 3,15% entre la structure choisie et la norme soit 2'448'533 F chaque année.

Cette structure donc coûte à la collectivité 2'448'533 F de plus que si ces mêmes logements étaient simplement en mains d'une Caisse de pension.

Pour quel résultat ? Le tableau donne une partie de la réponse.

Logements	
Camille Martin	1405
Emma Kammacher	1519
Jean Dutoit	1671
Emile Dupont	1533
René et Kate Block (dont 676 avec encadrement)	756
TOTAL	6884

Logements construits en 2014	
Camille Martin	zéro
Emma Kammacher	zéro
Jean Dutoit	zéro
Emile Dupont	zéro
René et Kate Block	zéro

Logements acquis en 2014	
Camille Martin	zéro
Emma Kammacher	zéro
Jean Dutoit	zéro
Emile Dupont	zéro
René et Kate Bloch	zéro

Nombre de logements reloués	344
-----------------------------	-----

On voit que cette structure ne produit pas de résultat satisfaisant. Toutes ces séances de conseils avec leurs commissions et sous-commissions pour ne produire aucun logement supplémentaire et aucune acquisition en 2014. Ce n'est pas suffisant. Ce parc pourrait être géré de manière plus efficace par la Caisse de Pension de l'Etat de Genève par exemple. On épargnerait ainsi presque 2,5 millions qui pourraient être injectés chaque année dans la construction de nouveaux logements.

Le revenu locatif de l'ensemble des 5 fondations baisse légèrement en 2014 alors que les coûts de la structure augmentent de manière significative. Cela n'ont plus n'est pas la marque d'une bonne gestion.

Ce constat chiffré est renforcé à la lecture du rapport du secrétariat des fondations immobilière de droit public. Je cite le message du Président de la Commission administrative, M. Stéphane Lorenzini, « ... j'ai pu découvrir l'engagement et parfois l'abnégation même des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP qui travaillent **sous une pression constante des 75 administrateurs souvent exigeants**, parfois eux-mêmes spécialistes de tel ou tel domaine et donc particulièrement avisés ».

Nous avons donc 75 administrateurs exigeants qui coûtent chaque année 1'195'120 F à la collectivité (soit quand même 16'000 F en moyenne par

administrateur), qui font travailler un secrétariat lui-même bien doté (coût annuel de 2'882'138 F à charge des fondations) pour zéro nouveau logement acquis ou construit. La seule activité en 2014 étant le choix des 344 nouveaux locataires, activité que les services compétents de l'office du logement pourraient reprendre sans problème.

Pourquoi est-ce que ce système perdure ? Parce que, dans une tradition bien genevoise, ces postes d'administrateurs sont une manière discrète de remercier telle ou tel pour son action ou son engagement.

Est-ce bien raisonnable de maintenir ces prébendes dans une période de budget tendu ? Est-ce adéquat de privilégier une structure inadéquate plutôt que de construire des logements sociaux ?

A ces deux questions, les minoritaires répondent non et vous encourage à en faire de même.