

*Date de dépôt : 7 juin 2016*

## Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier :

- a) **PL 11899-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2015**
- b) **PL 11901-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015**
- b) **PL 11903-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2015**
- b) **PL 11905-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2015**
- b) **PL 11907-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2015**

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

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission du logement a traité les projets de loi 11899, 11901, 11903, 11905 et 11907 au cours de sa séance du 23 mai 2016 sous la présidence de M. Cyril Aellen et en présence de et de M. Francesco Perrella, directeur à la direction immobilière de l'OCLPF, de M. Alain Mathez, attaché de direction

à l'OAC et de M<sup>me</sup> Patricia Mastroianni, adjointe de direction à l'OCLPF. La commission remercie le procès verbaliste M. Sylvain Maechler pour son travail. Dans le cadre de ses travaux, la commission a auditionné M. Stéphane Lorenzini, président du conseil de fondation et M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des fondations immobilières de droit public.

## **Introduction**

M. Lorenzini explique qu'une feuille de route avait été demandée par M. Hodgers qui fixait des objectifs et qui a été validée par la CAFI. Il précise que la plupart des objectifs établis par la feuille de route ont été atteints à la fin 2015.

## **Comptabilité et normes IPSAS**

M. Lorenzini explique, au sujet des problèmes rencontrés avec les normes IPSAS, qu'une solution qui satisfait le SIA, le DALE et les fondations et qui permette d'appliquer les normes sans dérogation a été trouvée. Ils ont fait des analyses basées sur l'état d'entretien du parc immobilier et de la politique d'amortissement liée aux emprunts hypothécaires. Ils ont alors admis qu'ils pouvaient appliquer une nouvelle règle, à savoir amortir à hauteur de 1% de la part des constructions (sans le terrain). Il indique qu'ils sont également en adéquation avec leurs amortissements bancaires et que toutes les fondations ont retrouvé des chiffres équilibrés ce qui est d'ailleurs le reflet de la situation financière réelle des fondations. Les normes IPSAS péjoraient artificiellement leur situation par le passé.

## **Politique d'attribution des logements**

M. Lorenzini annonce que la réforme de la politique d'attribution des logements est un chantier mené depuis longtemps par la commission sociale de la CAFI et qui a abouti. Cette réforme instaure un nouveau système de notation des dossiers de demande de logement. L'ancien système surpondérait certains critères dont, notamment l'ancienneté et que certains demandeurs passaient avant d'autres dossiers dont les problématiques sociales étaient avérées et prégnantes. Il explique ensuite que le nouveau système se base sur une catégorisation des dossiers de 1 à 5. La catégorie 1 regroupe les personnes sans-abris, la catégorie 2, les personnes vivant dans un hébergement d'urgence, la catégorie 3, les personnes qui ont perdu leur logement sans faute de leur part, la catégorie 4, les personnes qui vivent dans un logement inadéquat (trop petit ou trop cher) et la catégorie 5 rassemble toutes les autres personnes. Des sous-

catégories sont créées à l'intérieur des 5 catégories énoncées ci-dessus et qui prennent en compte des critères et caractéristiques secondaires telles que l'ancienneté par exemple. Ce sont ensuite les commissions du logement des différentes fondations qui sélectionnent les dossiers issus des diverses catégories pour l'attribution des logements.

M. Lorenzini annonce ensuite qu'ils ont trouvé un accord avec l'OCLPF pour abandonner le système qui veut que cet office attribue lui-même 20% des logements. En échange, les Fondations s'engagent à attribuer au moins 30% de leurs nouveaux logements ou logements vacants aux dossiers issus des catégories 1 et 2. Cela permettra aux fondations d'attribuer elles-mêmes la totalité des logements et ainsi, d'avoir une vision complète du parc avec une attention portée sur les problématiques sociales nécessaires à l'équilibre du parc immobilier.

La suite de la réforme sur le système d'attribution de logements se fera en relation avec l'OCLPF et portera sur la base de données informatiques en commun, SIDLO. Une bascule de cette base de données vers le nouveau système de classification des dossiers est prévue pour cet automne. Il précise que les collaborateurs et les administrateurs des fondations sont satisfaits de cette nouvelle méthode. Il termine en précisant que les fondations travaillent sur une informatisation du système de pré-sélection des dossiers à l'intérieur des 5 catégories pour gagner du temps car aujourd'hui ce sont les collaborateurs du secrétariat des fondations qui effectuent ce tri, parfois parmi plus de 1000 dossiers.

Une députée (PLR) demande comment les listes de demandeurs sont gérées et si des demandeurs de logement déposent leur dossier dans plusieurs endroits. Elle se demande également si les dossiers qui ne sont pas retenus pendant un certain temps finissent par être retirés de la liste. M. Lorenzini indique que SIDLO est une base de données partagée par l'Etat et les fondations. Il précise qu'ils avaient élargi le groupe de travail sur l'évolution de cette base de données à la Ville de Genève et à l'Hospice Général. Il y aurait donc selon lui un potentiel pour allier d'autres institutions à ce système. Cela constituerait un avantage pour les demandeurs de logement puisqu'ils auraient un guichet unique auquel s'adresser. Il précise que l'inscription à la base de données SIDLO peut aujourd'hui se faire depuis le guichet de l'OCLPF ou celui des fondations. Les demandeurs sont tenus de mettre à jour leur dossier si leur situation évolue mais tous ne le font pas. Actuellement les collaborateurs de l'OCLPF et des fondations doivent assurer la gestion de ces dossiers en parallèle ce qui est lourd et compliqué. Pour rationaliser la mise à jour et le suivi des plus de 8'000 dossiers enregistrés dans la base de données, l'OCLPF et les Fondations ont mis sur pied un groupe de travail. Se pose également la

question de savoir si toutes les demandes répertoriées sont actives. Il précise qu'un dossier non réactivé pendant une année est éliminé de SIDLO. Les premiers résultats de l'amélioration de la gestion de la base de données devraient arriver cet automne. Ils réfléchissent également à l'opportunité d'ouvrir l'accès à cette base de données à l'externe, notamment à la GIM. Il souligne toutefois que l'adhésion à SIDLO nécessite une certaine taille critique car l'utilisation de cet outil est complexe ce qui rend l'adhésion de fondations communales avec de petits parcs immobiliers difficile.

Une députée (S) demande combien de dossiers de catégorie 1 (personnes sans abri) et catégorie 2 (personnes logées dans des hébergements d'urgence) sont enregistrés auprès des fondations. M. Lorenzini explique que les fondations attribuent entre 300 et 400 logements par année. Par ailleurs l'augmentation du parc se chiffre à 250 à 300 nouveaux logements par année. Il souligne ensuite que 30% des logements qu'ils doivent attribuer aux dossiers des catégories 1 et 2 en accord avec l'OCLPF s'applique tant aux nouveaux logements qu'aux logements vacants. Il répond qu'une centaine d'appartements sont attribués aux dossiers de catégorie 1 et 2 par année. Or ils comptabilisent actuellement entre 100 et 150 dossiers de demandeurs sans abris (catégorie 1) et ne peuvent pas encore savoir précisément combien ils ont de dossiers de catégorie 2. Ils ne peuvent dès lors pas honorer toutes les demandes de ces deux catégories.

La députée (S) demande ensuite dans quelle catégorie sont compris les dossiers de personnes migrantes logeant dans des foyers et quelle attention leur sont portées par les fondations. M. Lorenzini indique que ces personnes doivent vivre à Genève depuis plus de deux ans et être régularisées pour qu'elles puissent prétendre à l'obtention d'un logement mis en location par une des fondations. Les dossiers de ces personnes rentrent dans la catégorie 2.

Un député (S) demande comment se déroule la coordination de l'attribution des logements avec d'autres organismes non membres de SIDLO tel que, par exemple la GIM. Il pense que les demandeurs déposent leur dossier simultanément auprès de plusieurs institutions. M. Perizzolo indique qu'il n'y a aucune coordination en matière de dépôt de demande avec les institutions qui ne fonctionnent pas avec SIDLO mais qu'ils redirigent régulièrement des familles vers ces autres institutions afin qu'elles maximisent leurs chances.

### **Production de logements et rénovation du parc**

M. Lorenzini indique qu'en 2015, les fondations ont mis sur le marché 260 nouveaux logements et leur planification prévoit la construction de 1'110 logements au cours des trois prochaines années. M. Perizzolo insiste tant

sur l'importance de cette production que sur l'effort réalisé pour entretenir le parc immobilier des fondations. Il cite ensuite la rénovation des immeubles des Libellules dans laquelle la Fondation Emile Dupont a beaucoup investi pour réhabiliter ces bâtiments, y créer de l'activité au rez-de-chaussée et développer un programme social. Des étapes fondamentales selon lui, pour assurer l'entretien du patrimoine et la création d'un « bien-vivre ensemble ».

Un député (PLR) demande si la Fondation Emile Dupont a bénéficié d'une dérogation à la LDTR pour pouvoir rassembler des appartements. M. Perizzolo répond par l'affirmative.

### **Financement et coût de la construction**

Un député (MCG) demande si, au regard des nouvelles normes de la FINMA, les fondations construisent avec 20% de fonds propres ou si elles continuent à construire avec 15% de fonds propres. M. Lorenzini explique que cela dépend de la rapidité de l'amortissement et précise que la FINMA n'édicte pas de règles précises. Selon la banque cantonale (BCGe), leur principal partenaire, si les fondations possèdent 20% de fonds propres, elles peuvent amortir le 2<sup>ème</sup> rang sur 20 ans. Si elles n'ont que 15% de fonds propres, ce qui était l'objectif du fonds LUP, la BCGe leur demande alors d'amortir 1% de la totalité des fonds étrangers. Ceci augmente la quantité de l'amortissement et impacte directement les plans financiers. M. Lorenzini indique ensuite qu'ils bénéficient de taux d'intérêts dérisoires ce qui leur permet de faire passer des projets avec seulement 15% de fonds propres. Il signale finalement que les plans financiers des derniers immeubles construits par les fondations permettent de produire des logements à 3000.-/pièce/an sans nécessiter de subvention étatique pour l'exploitation de ces immeubles. Les taux d'intérêt bas mettent les fondations dans une situation très favorable mais il explique que les plans financiers sont calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 4% pour anticiper une éventuelle hausse.

Un député (PDC) se réfère au listing des projets de construction en cours et demande si le prix du terrain est compris ou non dans les prix. Il se demande par ailleurs pourquoi le rapport annonce parallèlement la construction de 180 logements pour un montant total de 40 millions et la construction de 60 logements pour un montant de 60 millions. M. Perizzolo précise que ces montants sont indicatifs et que les différents projets ne sont pas tous au même stade de la procédure de construction. Il explique que pour certaines opérations, ils sont propriétaires « historiques » du terrain dont leur valeur initialement basse a été revalorisée, alors que pour d'autres, le gabarit des

terrains sont petits et que ces différentes caractéristiques influencent les coûts de construction.

Le député (PDC) se réfère au projet de démolition-reconstruction de l'immeuble du 37 rue de la Servette qui a été annulée suite à un recours et constate qu'aujourd'hui ce projet est remplacé par une rénovation simple. Il souhaiterait connaître le plan financier de l'opération de démolition-reconstruction et le plan financier du projet de rénovation. M. Perizzolo ne peut pas répondre à cette question mais indique que la rénovation sera importante.

Le député (PDC) demande quel est la différence du coût de construction au m<sup>3</sup> entre les plans financiers des logements LUP et des IEPA. M. Perizzolo indique qu'après études, ils ont constaté des surcoûts de l'ordre de 50 francs le m<sup>3</sup> pour les IEPA.

### **Gestion du parc**

Un député (PDC) remarque que le taux de rotation est en légère baisse et en demande les raisons. M. Perizzolo indique que cette tendance existe depuis plusieurs années déjà et est à mettre en relation avec la crise du logement. Le taux de rotation est passé de 6-7% à 4% en quelques années.

Le député (PDC) demande si l'installation de téléalarme dans certains immeubles se fait en collaboration avec l'IMAD. M. Perizzolo répond que ces téléalarmes sont installées dans les immeubles de la Fondation René et Kate Block qui ne loge que des personnes âgées mais qui ne sont pas forcément amenées à vivre en EMS. Ces immeubles peuvent être assimilés à des IEPA.

Un député (UDC) demande quel est le temps de vacance des appartements lorsqu'un locataire quitte un logement ou que celui-ci doit faire l'objet de travaux. Il demande également quel manque à gagner cela représente et s'ils sont assumés par la régie ou les fondations. M. Perizzolo lui indique qu'en cas de résiliation de bail par un locataire, les fondations effectuent un état des lieux préliminaire puis des travaux de rafraîchissement qui durent généralement entre une et deux semaines. Il indique ensuite qu'ils ne quantifient pas la perte locative liée aux travaux de rafraîchissement car cela fait partie de la vie de l'appartement mais que ce sont les fondations qui en assument le coût. Il précise finalement que ce type de travaux ne sont pas toujours nécessaires lors de chaque vacance.

### **Gestions des contentieux**

M. Perizzolo indique la création d'un deuxième poste d'intervenant social pour prévenir et gérer les cas de contentieux. Les fondations constatent, fin

2015, une stabilisation du nombre de procédures pour défaut de paiement en suspend devant les juridictions compétentes ce qui constitue un signal positif. M. Perizzolo souligne que les situations de précarité sont très rependues dans les immeubles des fondations et la stabilité des procédures témoigne d'un contact et de discussions permanentes avec les locataires défaillants ce qui permet de les aiguiller vers des instances sociales pour qu'ils soient aidés.

Un député (S) constate que 37% des procédures sont liées à des défauts de paiements. Il demande si, une fois qu'elles sont rendues, les décisions d'évacuation sont exécutées. M. Perizzolo explique qu'il ne peut pas fournir les chiffres exacts mais que le nombre d'évacuation se chiffrent à une dizaine par année. Le député (S) demande quel est le profil de ces personnes évacuées et si elles sont aidées par un service social. M. Perizzolo lui répond que les personnes suivies par des services sociaux ou l'Hospice Général ne se retrouvent pas dans ces situations d'évacuation puisque ces services interviennent en amont dans la procédure pour conclure des arrangements. Il précise que ce sont les personnes qui ne font pas l'objet d'un suivi social avec qui la communication est difficile. Le député (S) demande alors si l'intervenant social des fondations peut intervenir. M. Perizzolo indique les intervenant sociaux interviennent dès qu'un locataire reçoit une mise en demeure des régies. Ils prennent contact avec ces locataires et les aiguillent vers les instances sociales existantes. Au fil du temps, ils connaissent ces personnes et peuvent faire une évaluation de leurs besoins. Généralement, les intervenants laissent un mois au locataire pour qu'il réagisse à leur sollicitation avant que la procédure ne démarre. M. Lorenzini précise que parmi les quelques cas d'évacuation, on compte également des titulaires de baux commerciaux. Il indique finalement que les locataires qui finissent par être évacués sont des gens avec qui les fondations n'arrivent pas à entrer en contact, et les services sociaux non plus. Le député (S) demande finalement si parfois, ces personnes ont des troubles de santé. M. Perizzolo lui répond que les intervenants sociaux sont parfois intervenus pour gérer des cas de Diogène avec qui, ils encouragent des processus de médiation.

## Votes

### *PL 11899*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11899 approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2015

**Pour** : 11 (2 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**L'entrée en matière du PL 11899 est acceptée à l'unanimité des présents.**

Le président procède au vote de 2<sup>ème</sup> débat.

Article unique : pas d'opposition - adopté.

Le président procède au vote du 3<sup>ème</sup> débat.

**Pour** : 11 (2 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**Le PL 11899 est accepté à l'unanimité des présents.**

### ***PL 11901***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11901 approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**L'entrée en matière du PL 11901 est acceptée à l'unanimité des présents.**

Le Président procède au vote de 2<sup>ème</sup> débat.

Article unique : pas d'opposition - adopté.

Le président procède au vote du 3<sup>ème</sup> débat.

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**Le PL 11901 est accepté à l'unanimité des présents.**

***PL 11903***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11901 approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2015

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**L'entrée en matière du PL 11903 est acceptée à l'unanimité des présents.**

Le Président procède au vote de 2<sup>ème</sup> débat.

Article unique : pas d'opposition - adopté.

Le président procède au vote du 3<sup>ème</sup> débat.

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**Le PL 11903 est accepté à l'unanimité des présents.**

***PL 11905***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11905 approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2015

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**L'entrée en matière du PL 11905 est acceptée à l'unanimité des présents.**

Le Président procède au vote de 2<sup>ème</sup> débat.

Article unique : pas d'opposition - adopté.

Le président procède au vote du 3<sup>ème</sup> débat.

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**Le PL 11905 est accepté à l'unanimité des présents.**

***PL 11907***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11907 approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2015

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**L'entrée en matière du PL 11907 est acceptée à l'unanimité des présents.**

Le Président procède au vote de 2<sup>ème</sup> débat.

Article unique : pas d'opposition - adopté.

Le président procède au vote du 3<sup>ème</sup> débat.

**Pour** : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

**Contre** : 0

**Abstentions** : 0

**Le PL 11907 est accepté à l'unanimité des présents.**

En vertu de ce qui précède, l'unanimité de la commission du logement vous recommande d'accepter ces projets de lois.

## **Projet de loi (11899)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2015**

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 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2015;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Camille Martin du 16 mars 2016,  
décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2015 est approuvé.

## **Projet de loi (11901)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015**

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 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emma Kammacher du 15 mars 2016,  
décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015 est approuvé.

## **Projet de loi (11903)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2015**

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 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2015;

vu les décisions du conseil de fondation de la Fondation HBM Jean Dutoit des 10 février et 9 mars 2016,

décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2015 est approuvé.

## **Projet de loi (11905)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2015**

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 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2015;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emile Dupont du 10 mars 2016,  
décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2015 est approuvé.

## **Projet de loi (11907)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2015**

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 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2015;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation René et Kate Block du 23 mars 2016,  
décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2015 est approuvé.