

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 27 avril 2016*

## **Projet de loi**

### **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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## ***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 2015.

Les actions menées au courant de l'année 2015 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, pour lequel la Fondation HBM Jean Dutoit avait décidé de procéder à une opération de démolition-reconstruction portant sur la création de 21 nouveaux logements – soit une majoration de plus de 100% de la surface de plancher, elle a dû se résoudre à abandonner ce projet suite à l'arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice du 21 décembre 2015, son conseil de fondation ayant renoncé à recourir auprès du Tribunal fédéral.

S'agissant des autres immeubles du parc existant nécessitant des travaux de rénovation, les efforts de la fondation se sont concentrés et se concentreront sur les bâtiments rachetés en 2008 à la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe et porteront notamment sur les questions énergétiques.

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

- Meyrin 24B (12 logements) : cette opération réalisée et acquise « clé en mains » a été mise en exploitation en novembre 2015.
- Denis-de-Rougemont (38 logements) : la fondation s'est réjouie de pouvoir mettre en location la première étape de cette promotion (19 logements), tout en s'organisant pour la mise en exploitation de la deuxième étape fin février 2016 (19 logements supplémentaires).
- Jolimont 18 à 22 (48 logements) : le chantier de cette opération ayant débuté en octobre 2014, il verra son aboutissement en été 2016 pour offrir 48 nouveaux logements.
- Avenue Soret - rue Soubeyran : la fondation ayant bénéficié de l'attribution, par l'Etat, de droits à bâtir dans ce périmètre, elle a pu entamer les démarches de concert avec les propriétaires des parcelles voisines, voire avec les promoteurs déjà engagés. Consciente que les parcelles en question sont encore occupées par des villas habitées, la fondation attachera

beaucoup d'importance à ce processus, puisqu'il permettra à terme la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements.

La fondation n'a pas d'autres nouveaux projets en développement, faute de terrain de taille suffisante mis à disposition.

### **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 69 logements au sein de son parc existant au courant de l'année 2015 (44 en 2014). Le taux de rotation a été de 4,1% en 2015 (2,68% en 2014), soit légèrement supérieure à la moyenne constatée au sein des autres fondations.

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 2015 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 annuel de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 2) *Rapport d'activité annuel du secrétariat des FIDP*

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2015**

---

### **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

**MEMBRES****(Législature : du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018)**

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Madame BISCHOFF Jacqueline	PLR
Monsieur BOURQUIN Bernard	-
Monsieur BRUNN Marc	-
Monsieur CORBAT Philippe-Xavier	-
Madame DE KALBERMATTEN Romaine	-
Monsieur DUPUIS Renaud	Les Verts
Monsieur GROSFILIER Michel (a démissionné au 31.01.2015)-	
Monsieur HERRERAS Frédéric (dès le 1.02.2015)	-
Madame GUINAND MAÎTRE Geneviève	PS
Madame KÜNZLER Michèle	-
Monsieur LANY Xavier	EAG
Monsieur MARTY Roger	UDC
Monsieur MONNEY Marcel	PDC
Monsieur MOREILLON Gilbert	-
Monsieur SPUHLER Pascal	MCG
Monsieur PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Délégué OCLPF
Monsieur BEARZATTO Aldo (dès le 1.05.2015)	Délégué OCLPF

Départs en 2015 : 2

Arrivées en 2015 : 2

**Composition des Commissions****Bureau :**

M. BOURQUIN Bernard, Président  
 Mme BISCHOFF Jacqueline, Vice-présidente  
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine, Vice-présidente  
 M. SPUHLER Pascal, Secrétaire

**Commission logements - proximité :**

Mme BISCHOFF Jacqueline, Présidente  
 Mme GUINAND MAÎTRE Geneviève  
 Mme KÜNZLER Michèle  
 M. LANY Xavier  
 M. SPUHLER Pascal

**Commission construction :**

Mme DE KALBERMATTEN Romaine, Présidente  
 M. BRUNN Marc  
 M. CORBAT Philippe-Xavier  
 M. DUPUIS Renaud  
 M. HERRERAS Frédéric  
 M. MARTY Roger  
 M. MONNEY Marcel  
 M. MOREILLON Gilbert

**Délégués auprès de la Commission administrative :**

M. BRUNN Marc	Commission AIMP
M. MARTY Roger	Commission AIMP
M. DUPUIS Renaud	Commission Energie
M. LANY Xavier	Commission des finances
M. MOREILLON Gilbert	Commission immobilière, Président
Mme KÜNZLER Michèle	Commission sociale

**ACTIVITE**


---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	9
Nombre de séances de la Commission de logement :	9

---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2015

---

Les Conseils se sont tenus régulièrement avec une fréquentation assidue des Membres.

Le Conseil a notamment :

- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI au deuxième semestre 2014 puis au premier trimestre 2015.
- examiné la procédure et la situation du contentieux – recouvrement avec nos locataires ainsi que les suites de l'arrêt du TF du 25 septembre 2014 ;
- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2014 ;
- validé à l'unanimité l'acquisition d'un immeuble 276 route des Fayards à Versoix en complément aux immeubles déjà de sa propriété ;
- examiné les implications du Plan Directeur Cantonal 2030 pour la Fondation et son faible potentiel de développement pour de nouveaux immeubles dans sa zone géographique ;
- pris connaissance de la nouvelle procédure pour le processus de présélection – détermination – pondération des indicateurs d'urgence sociales en matière de logement ;
- voté le budget 2016 ainsi que le plan quadriennal ;
- pris acte de l'arrêt du 21 décembre 2015 de la Cour de Justice de la Chambre Administrative annulant la demande préalable d'autorisation de construire 18327 délivrée le 31 janvier 2012 pour l'immeuble 37, Servette (ex FondVal) ;
- voté le non-recours au TF mais garde l'impression que Genève vit une crise du « patrimoine en péril » et non une crise du logement compte tenu de l'abus de l'utilisation de la lex BLONDEL par certains...

La Fondation a poursuivi son effort d'assainissement énergétique de son parc immobilier avec un effort particulier porté sur les immeubles provenant de la Fondation de valorisation de l'ancienne BCGe, effort qui se poursuit en 2016.

Deux immeubles de la Fondation ont été achevés et mis en location durant l'année, à savoir le 24B route de Meyrin avec 12 logements soit 60 pièces et le 2, rue Denis-de-Rougemont, avec 17 logements soit 71 pièces.

Deux autres immeubles ou groupe d'immeubles seront achevés en 2016 :

- le 16, rue Denis-de-Rougemont, avec 18 logements soit 71.5 pièces ;
- les 18,20 et 22 avenue de Jolimont avec 56 logements soit 238 pièces.

Après ces deux derniers projets, la Fondation n'a pas de nouveaux projets en développement faute de terrain de taille suffisante mis à sa disposition. Elle s'organise pour intensifier son effort de prospection.

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.

Les rapports des Commissions - logement-proximité et - construction sont annexés ci-après.

**Bernard BOURQUIN**  
Président

Genève, le 9 mars 2016





## **Rapport de la Commission construction**

Le mode de fonctionnement de la commission est le suivant : chaque projet est suivi par deux membres dans les détails de la réalisation et pour les séances avec les mandataires et le service technique. A chaque réunion, ils rapportent de leur activité. Ce mode de faire en délégation donne pleinement satisfaction et permet d'impliquer chacun dans les activités de la CC selon ses compétences.

### **Les réalisations :**

L'année 2015 a vu 3 projets se réaliser avec des mises en location des appartements échelonnées entre décembre 2015 et juillet 2016

Route de Meyrin 24B : 1 immeuble, acquisition clés en main au Syndicat des franchises, 24 appartements loués.

Rue Denis-de-Rougemont : 2 immeubles construits en coordination avec la coopérative Les Ailes avec le mandataire de la coopérative, 38 appartements loués

Avenue Jolimont 18-20-22 : 3 allées dans 1 immeuble construits par la FJD avec un mandataire issu d'un concours d'architecture, les 48 appartements seront mis à disposition en juillet 2016.

Pour mémoire, il convient de rappeler que la ville de Genève a fait opposition à la surélévation d'un étage de cet immeuble malgré le fait qu'une dérogation aurait pu être accordée au sens de l'art. 12 de la L1 35 loi sur les surélévations, et ceci au motif que l'écart de surface ainsi créé remettait en question le PLQ. (27% pour 25% admissible) La Fondation a décidé de ne pas poursuivre la procédure, l'immeuble étant en cours de construction, la décision de rajouter cet étage supplémentaire devant intervenir dans un délai lié au déroulement du chantier.

La présidente regrette que l'opportunité de construire plus de logements dans un contexte qui s'y prêtait idéalement n'ait pas pu être concrétisée.

Dans le cadre de ces nouvelles constructions, la FJD a fait le constat que le cahier des charges du ST des FIDP devait être modifié sur certains points relatifs aux finitions des appartements afin d'éviter des problèmes tels qu'ils sont apparus dans le chantier de Denis-de-Rougemont. La recherche d'économies a dicté des choix dont l'exécution et le suivi de l'exécution ont montré qu'ils méritaient une amélioration.

### **Les projets :**

Au titre de projet de nouvelle construction, suite à l'attribution d'une parcelle et de droits à bâtir complémentaires, dans le PLQ Soret-Soubeyran la FJD pourrait construire 2'077m<sup>2</sup> de SBP. La position centrale de la parcelle liée à la différence d'avancement des projets des parcelles voisines, fait que le processus est pour le moment bloqué, mais il pourrait se débloquent rapidement à certaines conditions. Le dossier est donc suivi avec attention par l'OCLPF.

C'est pour l'instant, malheureusement le seul projet nouveau que la FJD a dans ses tiroirs. Selon la répartition géographique définie par les FIDP, le périmètre de la FJD se situe dans la ville déjà construite.

Le projet que nous avons pour une démolition-reconstruction de l'immeuble de la rue de la Servette 37 dont les autorisations préalables avaient été accordées par le DALE ont été frappées d'un recours de la Ville de Genève. La FJD a alors formulé un recours, qui a été rejeté par une décision de la Chambre Administrative de la Cour de Justice. Finalement et après réflexion, la Commission construction a proposé au Conseil de ne pas poursuivre dans la voie judiciaire, proposition acceptée par le Conseil.

### **Les rénovations :**

Elles sont de deux ordres, celles liées aux immeubles issus de l'acquisition de l'ex Fondval, pour lesquels un fonds LUP octroyé par l'Etat existe mais limité dans le temps, et la FJD s'emploie à réaliser ces travaux avant l'échéance de ce fonds.

Pour les autres immeubles, la FJD a choisi de procéder plus par investissement dans les rénovations plutôt qu'au coup par coup dans le seul entretien. Certains de nos immeubles sont au stade où cette réflexion est faite sur la globalité du bâtiment y compris la partie relative à la consommation d'énergie et M. Eric Flückiger du ST participe activement à ce travail. Le premier immeuble faisant l'objet de cette réflexion est celui de la rue du Prieuré 6 pour lequel un appel d'offres a été lancé afin de sélectionner un mandataire architecte qui fonctionnera comme pilote avec en appui le service technique. L'immeuble comprend 15 logements et 2 arcades.

D'autres bâtiments seront étudiés de cette manière : Servette 37, Jonction 6-8

La présidente relève l'excellente collaboration avec le service technique des FIDP et remercie les membres de la Commission construction pour leur engagement dans leurs projets respectifs et leur expertise dans le cadre du travail de la Commission.

**Romaine DE KALBERMATTEN**  
Présidente de la Commission de Construction

Genève, le 9 mars 2016



---

### **Rapport de la Commission logement/proximité**

La commission de logement est composée de cinq membres et celle-ci est subdivisée en deux sous-commissions :

- la commission proximité, composée de Madame Bischoff (Présidente), Madame Kunzler, Madame Guinand Maitre, Monsieur Lany et Monsieur Spuhler ;
- la commission attribution qui est composée de trois membres, Madame Bischoff (Présidente), Madame Guinand Maitre, Monsieur Spuhler et afin de garantir la présence de trois membres Monsieur Lany fonctionne en qualité de suppléant.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015, la commission de proximité s'est réunie neuf fois, afin d'aborder les questions relatives à la vie des immeubles et spécifiquement pour traiter des affaires sociales, des relations de voisinage et des services de conciergerie auxquelles on prête une attention toute particulière afin d'offrir aux concierges des conditions de travail appropriées.

Les problèmes de voisinages récurrents, les incivilités et les lettres de dénonciation entre voisins occupent une part de nos discussions.

Mais également l'amélioration des jardins potagers à la Pelotière et la possibilité dans créer d'autres dans d'autres lieux.

Par l'intermédiaire de Madame Kunzler, la commission a aussi suivi de très près les travaux de la commission sociale sur la nouvelle pondération des dossiers des candidats aux logements.

Elle a également été très intéressée par la création par la CAFI d'une commission ad hoc qui a travaillé sur les problèmes de la sous-location, Monsieur Spuhler représentait la fondation au sein de cette commission.

L'aboutissement des projets immobiliers, soit un immeuble locatif à la route de Meyrin 24 et deux au chemin Denis de Rougemont a permis à la commission d'attribution de satisfaire un grand nombre de candidats aux logements, tout en portant une attention toute particulière à la mixité de ces immeubles dont les derniers locataires prendront possession des lieux en février 2016.

La Commission a pu lors de ses séances attribuer 126 logements sur l'ensemble de son parc.

**Jacqueline Bischoff**

Présidente de la Commission Logement

Genève, le 9 mars 2016



# **RAPPORT D'ACTIVITE 2015**

**DU**

## **SECRETARIAT** **DES FONDATIONS IMMOBILIERES** **DE DROIT PUBLIC**

*Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 24 mars 2016*

# INTRODUCTION

C'est avec satisfaction que nous pourrions découvrir à la lecture de ce rapport combien les efforts de ces dernières années ont porté leurs lots de nouvelles constructions, de nouveaux projets, de consolidations de notre politique énergétique et de notre politique sociale en matière de logements pour les personnes les plus modestes.

En effet, les chiffres 2015 démontreront qu'en termes de logements et sans compter les 300 attributions d'appartements dues aux rotations naturelles, **plus de 260 nouveaux logements** auront pu être mis à disposition de la population inscrite pour un logement. Même si en proportion des demandeurs inscrits (env. 8'000) ces nouveaux logements ne paraissent qu'une goutte d'eau, la note réjouissante se lit dans les perspectives attendues au travers de l'accroissement du parc des FIDP (soit plus de 900 logements supplémentaires ces 3 prochaines années).

Fort de ces prévisions encourageantes, on notera dans ce rapport, qu'en matière d'entretien du parc existant des efforts constants sont aussi menés. 2015 aura par exemple enregistré la fin de l'**important chantier de rénovation et de réhabilitation** de l'immeuble sis av. des Libellules 2 à 16 (**4,5 années de chantier pour rénover env. 500 logements** et installer des édicules en pied d'immeuble pour créer des lieux de vie et d'activités). Sans pouvoir être exhaustif, ce sont ajoutés à ces activités les réflexions sur les questions énergétiques et plus particulièrement dans le domaine de l'assainissement des fenêtres et des embrasures en façade, et ce, pour répondre aux **exigences de l'art. 56A RCI**.

A la lecture du chapitre relatif aux problèmes de contentieux liés à la gestion des logements, on soulignera que suite au développement lié notamment à l'engagement d'un **intervenant social** en 2013, puis renforcé par un **engagement supplémentaire**, une stabilisation des procédures juridiques a pu se confirmer. L'apport des deux postes s'est aussi fait remarquer dans la résolution de cas de locataires victimes du syndrome de Diogène, dans la nécessité de libérer des immeubles voués à la démolition, ainsi qu'à la gestion des logements temporaires proposés aux migrants arrivés sur notre territoire.

D'un point de vue comptable et financier, on apprendra dans ce document que la problématique liée à la bonne application des **normes comptables IPSAS a pu aboutir à la satisfaction** de tous grâce à l'intervention d'un consultant externe, notre service comptable, du Service d'Audit Interne de l'Etat et de l'appui du Secrétariat général du DALE.

Dans le domaine des financements hypothécaires, soulignons encore que suite aux recommandations de la FINMA à l'attention des offices bancaires, **la BCGe** (principale bailleur des fonds hypothécaires des FIDP) **a modifié ses conditions d'emprunts**, (devenant plus exigeante en termes de fonds propres demandés et d'amortissements accélérés de la dette), ce qui ne manquera malheureusement pas d'influencer les futurs financements des opérations immobilières des FIDP.

Notons enfin que 2016 sera aussi consacrée à **la consolidation** et l'amélioration **des logiciels informatiques** dont s'est doté le SFIDP tant pour sa base de données du parc immobilier des FIDP que dans le suivi de projets en développement.

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

En tant qu'établissement 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 Stéphane LORENZINI	Président de la CAFI et Président de la Fondation HBM Camille Martin
Madame Karin GROBET THORENS	Députée du Conseiller d'Etat
Madame Michèle KÜNZLER	Membre de la Fondation Jean Dutoit
Madame Astrid RICO-MARTIN	Membre de la Fondation Emile Dupont
Monsieur Bernard BOURQUIN	Président de la Fondation Jean Dutoit
Monsieur Pierre CLAUDE	Membre de la Fondation Emma Kammacher
Monsieur Stéphane CORNUT	Membre de la Fondation René et Kate Bloch
Monsieur Ernest GREINER	Président de la Fondation Emile Dupont
Monsieur Roger MARTY	Membre de la Fondation Jean Dutoit
Monsieur Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)
Monsieur Christian PERRIER	Président de la Fondation René et Kate Block
Monsieur Mauro RIVA	Membre de la Fondation Camille Martin
Monsieur Nicolas RUFENER	Président de la Fondation HBM Emma Kammacher

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

Nombre de séances en 2015 : **7 séances**

#### La Commission AIMP composée de

Monsieur Nicolas SENNGEN, Président  
 Madame Astrid MARTIN  
 Monsieur Marc BRUNN  
 Monsieur Roger MARTY  
 Monsieur Michel MAULINI  
 Monsieur Julien MENOUD  
 Monsieur Dominik MEYER  
 Monsieur Serge PATEK  
 Monsieur Nicolas RUFENER  
 Monsieur Pierre-Yves TAPPONNIER

Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP.

Nombre de séances en 2015 : **2 séances**

**La Commission des finances composée de**

Madame Karine HERMENIER-CASTRO  
Madame Ariane REVERDIN  
Monsieur Xavier LANY  
Monsieur Jean-Claude MANGHARDT  
Monsieur Pascal STEINER

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

Nombre de séances en 2015 : **0 séance**

**La Commission immobilière composée de**

Monsieur Gilbert MOREILLON, Président  
Monsieur Jacques HERMAN  
Monsieur Ronald LABBE  
Madame Patrick MAYER  
Monsieur Sébastien NICOLET

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 2015 : **6 séances**

**La Commission énergie composée de**

Monsieur Alain GROBET, Président  
Monsieur Philippe BARMETTLER  
Monsieur Renaud DUPUIS  
Monsieur Christian PERRIER  
Monsieur Nicolas SENNGEN

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

Nombre de séances en 2015 : **11 séances**

**La Commission sociale composée de**

Madame Kim DURUSSEL, Présidente  
Madame Michèle KÜNZLER  
Madame Eliane BABEL-GUERIN  
Madame Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER  
Monsieur Thierry CERUTTI

Nombre de séances en 2015 : **18 séances**

Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP.

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 Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) se composait au 31 décembre 2015 de **38 collaborateurs (trices) occupant 35.10 postes EPT** répartis entre 42% d'hommes et 58% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2015 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à CHF 5.24 mios (CHF 5.01 mios en 2014)** dont CHF 4,48 mios (Frs 4.22 mios en 2014) **consacrés aux frais du personnel**, soit 85,5% du total des charges.

S'agissant des activités du 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 GERANCE

Le Service gérance est chargé d'assurer notamment la bonne coordination entre les deux secteurs Réception et Location. Ce service concentre ses efforts dans la maîtrise de la gestion locative du parc immobilier des FIDP dans son ensemble, dans le traitement et le suivi des demandes de logement et dans la gestion de la réception et du central téléphonique.

Ce Service compte, hormis son responsable (100%) et l'assistante de ce dernier (100%), 9 collaborateurs (EPT 7.2 postes).

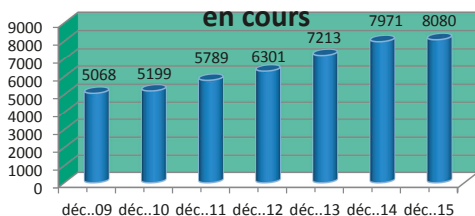
### Secteur Réception

S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille 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 immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

Au 31 décembre 2015, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 8'080** (7'971 en 2014).

En comparaison des années précédentes, la progression du nombre de demandeurs de logements imprime un fort ralentissement, dans la continuité de ce qu'il avait déjà été constaté l'année précédente, de sorte qu'en chiffres nets on peut considérer qu'en 2015 le nombre de demandeurs de logements est resté quasiment stable par rapport à 2014.

### Evolution des demandes de logement





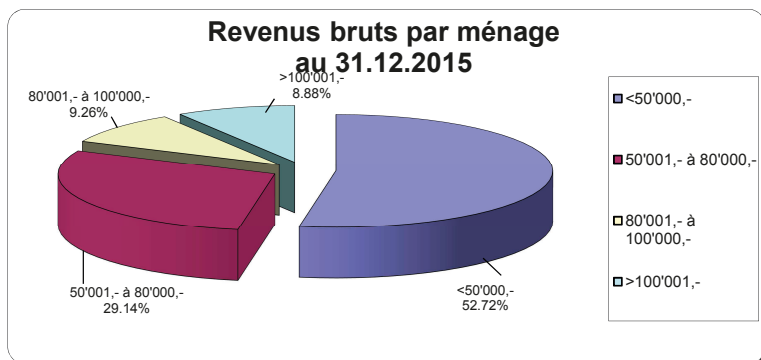
Il est vraisemblable que cette interruption dans la forte progression du nombre de demandeurs qui avait été connue jusqu'en 2014 soit en partie due au fait qu'une quantité de nouveaux logements largement supérieure à la moyenne des années précédentes a été mise en location en 2015 (+ 267 logements), ainsi que par un « effet retard » de l'allongement de la durée de validité des demandes qui avait été portée de six mois à un an par l'OCLPF en 2013.

Le secteur réception traite un volume considérable d'enregistrements de nouvelles demandes, de mises à jour de dossiers, de contacts au guichet et par téléphone, de réponses aux courriers, sans oublier les tâches de support logistique apportées à l'ensemble du Secrétariat, notamment dans l'organisation des séances, dans la réception des soumissions publiques, dans l'accueil des visiteurs et bien entendu dans la tenue du standard téléphonique général.

Ainsi, à titre indicatif et selon des extrapolations, nous estimons que :

- les contacts téléphoniques des demandeurs uniquement, soit hors appels généraux (tiers, services du SFIDP, FIDP, etc.) sur la centrale téléphonique, ont atteint environ 7'500 sur l'année écoulée,
- les visites aux guichets, hors accueil des visiteurs tiers pour le SFIDP ou les FIDP, se sont quant à elles élevées à plus de 5'000,
- le SFIDP a traité plus de 1'300 nouvelles demandes de logement, et plus de 3'600 mises à jour.

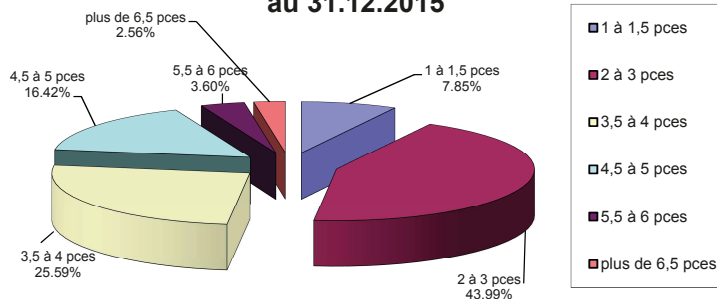
S'agissant des ménages, leur niveau de revenus correspond à la cible HBM, à savoir les revenus modestes. Le graphique ci-dessous en donne l'illustration, dès lors que plus de 50% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.-, et que plus de 80% des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-.



Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des exercices précédents, que les besoins s'orientent toujours principalement vers les appartements de 2 à 4 pièces (70%).

Il faut cependant se garder d'une lecture trop exclusive de ces données relatives au nombre de pièces recherchées, car nous constatons dans l'opérationnel quotidien que - par exemple - les familles très nombreuses (6 personnes et plus), bien que statistiquement peu représentées, ont peu de possibilités de se voir logées dans les logements HBM des FIDP, qui ne disposent quasi pas d'objets de plus de 6 pièces. On remarque également que les personnes seules souhaitent dans leur large majorité des logements de 3 pièces, le désintérêt pour des logements de type studio (1-2 pièces) étant marqué.

## Nombre de pièces recherchées au 31.12.2015



Le secteur location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne, selon les procédures internes en vigueur, 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 sélectionnés.

Il s'assure enfin du suivi des dossiers adressés pour approbation par l'OCLPF et instruit dans cette suite les régies pour l'établissement des baux.

Des travaux importants ont été poursuivis en 2015 au sein de la Commission sociale de la CAFI, de concert avec l'OCLPF, dans le contexte de la révision des indicateurs d'urgence sociale, de leur intégration dans SIDLO.

Ces travaux conséquents, qui ont nécessité de nombreuses séances de travail communes avec l'OCLPF ainsi qu'un travail important d'analyse et d'intégration tant par l'OCLPF que par le SFIDP en marge des séances, ont abouti à un rapport circonstancié établissant les fondements théoriques des procédures révisées et synthétisant les travaux ainsi que les résultats concrets attendus.

Ainsi, en 2016 seront mis en œuvre concrètement tant les procédures de présélection et d'attribution des logements internes aux FIDP que la nouvelle catégorisation des demandes de logement portant sur l'ensemble des dossiers des demandeurs inscrits dans SIDLO. Ce travail se poursuivra en collaboration entre la Commission sociale, l'OCLPF et le SFIDP. S'agissant du parc de logements, il sied de souligner qu'en termes de nouveaux logements, hors acquisition d'immeubles existants, 2015 a représenté une année faste avec :

- plus de 260 nouveaux logements de grande qualité qui ont permis d'accueillir autant de familles à revenu modeste,
- la fin du chantier de réhabilitation et de rénovation totale des Libellules (Fondation HBM Emile Dupont), lesquelles abritent pour rappel près de 500 logements.

L'inventaire du tableau ci-dessous permet de constater que le parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2015 s'élevait à **7'052 logements** (6'856 en 2014) répartis de la manière suivante, étant précisé que par le jeu des démolitions-reconstructions, le parc a connu une augmentation nette de 267 nouveaux logements en 2015 :

Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'421	18'049'550
FHBM Emma Kammacher	1'642	18'439'600
FHBM Jean Dutoit	1'725	22'102'170
FHBM Emile Dupont	1'539	15'044'700
Fondation René et Kate Block	725	5'927'550
<b>TOTAL</b>	<b>7'052</b>	<b>79'563'570</b>

Les développements se poursuivront en 2016, durant laquelle environ 260 nouveaux logements seront construits, pour autant bien entendu que les plannings à ce jour se déroulent comme prévu.

Les exercices suivants s'annoncent également très positifs, dès lors que les achèvements de constructions amèneront selon la planification actuelle les fondations à franchir la barre des 8'100 logements à l'horizon 2018.

On notera encore qu'en 2015, **661 baux ont pu être conclus par les FIDP** (y compris contingent 20% OCLPF) au sein de leur parc immobilier : cela correspond à la présélection de plus de 3'300 candidats.

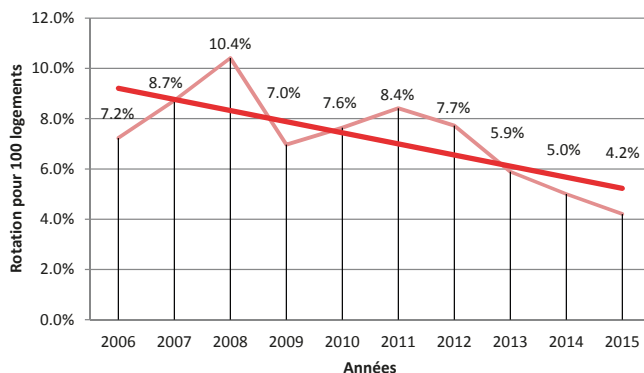
La tendance démontre un **fléchissement supplémentaire du taux de rotation**, ainsi que nous pouvions déjà le pressentir dans le courant de l'exercice précédent : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 et 4.2% en 2015, selon tableau ci-après :

	Nbre logements 01.01.2015	Nbre hors neuf et Libellules	% rotation 2015 (sans les logements neufs ni Libellules)
<b>FED</b>	1505	56	3.7
<b>FCM</b>	1405	44	3.1
<b>FEK</b>	1519	59	3.9
<b>FJD</b>	1671	69	4.1
<b>FRKB</b>	756	63	8.3
<b>Total</b>	6856	291	4.2

Sur une plus longue période, à savoir depuis 2006, le taux de rotation moyen s'inscrit également dans une tendance à la baisse marquée.

Il paraît fort probable que la pression continue sur le marché de la location à Genève et le montant élevé des loyers en cas de changement d'appartement tend à amoindrir encore les opportunités pour une partie des locataires HBM de trouver à se loger ailleurs, les incitant ainsi à demeurer dans leur logement faute d'autre perspective.

## Evolution du taux de rotation 2006-2015



D'un point de vue opérationnel, et dans la poursuite des éléments indiqués durant les précédents exercices relatifs aux applications informatiques SIDLO (base de données des demandeurs de logement) et ABACUS (base de donnée interne des immeubles et des locataires), 2015 peut être considéré comme un exercice de consolidation.

De son côté, l'application SIDLO a confirmé son gain de robustesse.

Pendant, le SFIDP a été passablement péjoré dans son activité en raison d'un problème de stabilité de la connexion au réseau informatique de l'Etat, passage obligé pour l'utilisation de l'application SIDLO. Des investigations poussées sont en cours conjointement avec les services informatiques de l'Etat afin d'identifier la source du ou des problèmes.

Quant à ABACUS, l'intégration d'un certain volume de données manquantes concernant en particulier les locaux commerciaux et les parkings ainsi que la rectification de données incohérentes suite à l'import des données en provenance des régies a impliqué un travail important au sein du Service, qui a nécessité de faire appel à une ressource temporaire pour une première période de 3 mois, qui a ensuite dû être prolongée. Les travaux devront encore se poursuivre durant le premier trimestre 2016.

En sus de ses tâches classiques, le Service gérance, en coordination avec la Fondation HBM Emile Dupont et de l'un des deux intervenants sociaux du SFIDP, ainsi que la régie, s'est chargé du travail préparatoire en vue du relogement des locataires occupant les logements situés sur le périmètre à démolir du périmètre Henri-Golay.

Le Service gérance a également coordonné, en collaboration avec le concours des intervenants sociaux du SFIDP la mise à disposition en faveur d'institutions sociales, pour une durée limitée, d'un nombre de logements significatifs - et dont le nombre va s'accroissant au rythme de l'approche de l'ouverture des chantiers de démolition -, situés sur les secteurs voués à une prochaine démolition-reconstruction dans le périmètre du PDQ Concorde.

En parallèle, une collaboration spécifique est intervenue entre la Fondation HBM Emile Dupont et les Services de l'Etat chargés de l'accueil des migrants, qui a permis le relogement temporaire de 120 migrants jusqu'à fin 2016.

Par ailleurs, en vue de mieux cerner la problématique des sous-locations - totales ou partielles - ainsi que les situations assimilées, dans les immeubles HBM des FIDP,

lesquelles sont par essence non autorisées, la CAFI a constitué le 28 mai 2015 une Commission ad hoc, non pérenne, sous la présidence de Monsieur Bruno Florinetti, Président de la Commission logement de la Fondation HBM Emma Kammacher.

Cette commission, composée d'un représentant par Fondation, a débuté ses travaux le 3 septembre 2015. Elle a notamment entendu cinq concierges employés par les FIDP, une régie ainsi que l'OCLPF.

Il a découlé des éléments recueillis par la Commission que le phénomène de sous-location s'est révélé a priori moins étendu que ce qui avait d'abord été pressenti, mais que les situations de présomptions de sous-locations, respectivement de sous-locations partielles ou de colocations non annoncées, étaient cependant suffisamment nombreuses pour justifier une action et une poursuite des investigations.

Un courrier a ainsi été adressé à l'ensemble des régies des FIDP visant à établir – au besoin avec l'appui des concierges mais sans que ceux-ci ne s'en retrouvent exposés – un relevé des situations présentant des indices sérieux de sous-location.

Les Services Gérance et Juridique du SFIDP tiendront les statistiques au fur et à mesure des événements qui seront annoncés à l'OCLPF, sur la base des informations qui leur auront été transmises par les régies.

Un point de situation intermédiaire sera effectué à mi-2016 puis un premier bilan sera opéré début 2017, puis d'année en année.

Ces points et bilans seront communiqués à la CAFI qui décidera de la suite à donner, notamment selon l'ampleur plus ou moins grande des situations contraires au droit qu'ils révéleront.

En parallèle, les situations de présomption de sous-location continueront bien entendu - comme par le passé - à être dûment annoncées par les FIDP à l'OCLPF, et les résiliations ordonnées par ce dernier à être traduites sans délai.

Il convient enfin de souligner l'activité exceptionnellement élevée qui a été déployée par le Service Gérance en 2015, notamment dans le secteur Location.

En effet, outre que le volume de nouvelles mises en valeur a représenté deux voire trois fois les volumes usuels, il s'est agi d'achever la dernière tranche d'attribution des Libellules, tout en préparant déjà depuis l'automne 2015 la mise en valeur des 90 logements des nouvelles constructions sises avenue de la Golette 15 à 15G à Meyrin, qui accueillent progressivement les locataires dès la rentrée de janvier 2016.

Dans ce contexte, les collaboratrices et collaborateurs du Service ont été mis à rude épreuve, l'instabilité et les lenteurs de la connexion au réseau de l'Etat en ayant ajouté à la difficulté.

A ce titre, des mesures de meilleure anticipation seront nécessaires à l'avenir, et impliqueront que soient intégrées les ressources correspondantes dans les planifications financières liées aux projets.

## **LE SERVICE JURIDIQUE**

### **A. Composition**

Le service juridique est composé de trois juristes (dont deux titulaires du brevet d'avocat, comprenant la responsable du service), deux assistantes juridiques, une assistante administrative (à 50%) et deux intervenants sociaux.

### **B. De l'activité juridique**

Ce service conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité, hors procédures des marchés publics, sous réserve sur ce dernier point des aspects contractuels y relatifs qui restent de son ressort. Il représente également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, contestations de congé, troubles du voisinage, sous-locations, violations des conditions relatives aux locataires imposées par la LGL, etc.).

Cette part de l'activité du service fait l'objet d'une statistique spécifique annexée au présent rapport (cf. en annexe sous *Service juridique, Statistiques contentieux 2015*).

Il ressort de ce document qu'il a été traité en 2015, toutes procédures confondues, 1557 dossiers contentieux liés aux objets locatifs. Ce nombre n'est toutefois pas révélateur à lui seul, dans la mesure où la pratique interne du service en matière de statistique a été modifiée en cours d'année (pour plus d'informations sur ce point, cf. en annexe les statistiques en question).

Le résultat 2015 reste toutefois très encourageant.

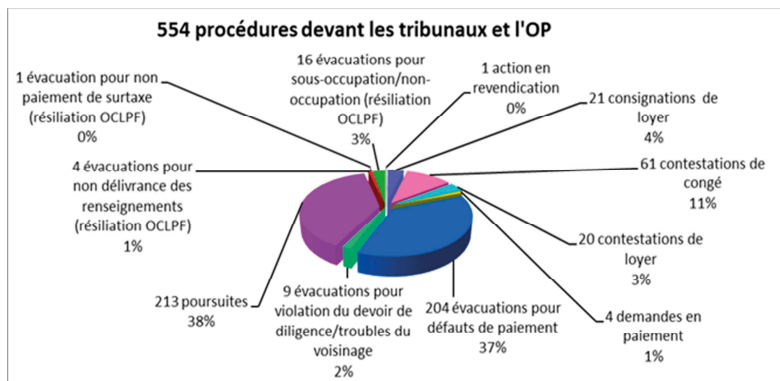
En effet, seuls 554 dossiers ont été traités en justice et devant l'Office des poursuites, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014.

Cette évolution s'explique en partie par le fait que le service redouble d'efforts afin de privilégier, à tous les stades de la procédure, des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.), ce qui a pu être entrepris grâce à l'évolution et à la restructuration du service dans son ensemble.

A titre d'exemple :

- Les procédures en matière de poursuite pour dettes et faillite (LP) ont diminué de plus de moitié (213 procédures en 2015 pour 527 en 2014).
- Les procédures judiciaires en évacuation pour défauts de paiement sont restées stables (204 procédures en 2015 pour 203 en 2014), malgré une légère hausse des résiliations de bail en la matière (335 résiliations en 2015 pour 303 en 2014).

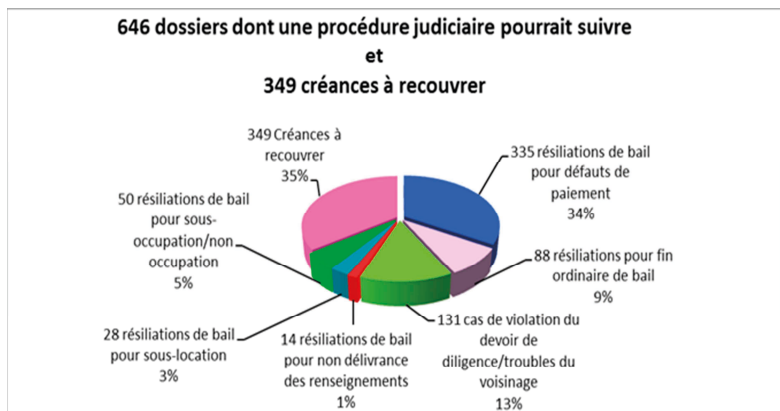
En résumé :



Le volume des dossiers contentieux hors procédure judiciaire ou LP reste quant à lui relativement élevé. Hors cas de recouvrements de créances (compte tenu du changement de pratique en la matière), ce sont 646 dossiers en 2015 qui ont été traités, pour 692 en 2014, et 324 en 2013.

Cela étant, le service comptabilise dans cette catégorie pour la première fois en trois ans une baisse des conflits du voisinage et autres violations du devoir de diligence envers la chose louée (131 cas en 2015, pour 216 en 2014 et 175 en 2013).

En résumé :



A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le service, tels que ceux relatifs aux contrats (mandants, architectes, entreprises, etc.) ou encore les avis de droit (en particulier en matière de construction et de droits réels).

Compte tenu notamment de l'évolution et de l'augmentation du parc immobilier des FIDP, force est de constater que l'activité du service, à l'instar des années précédentes, ne désemptit pas.

### C. Des intervenants sociaux

A titre liminaire, il sied de relever que le service juridique n'avait qu'un seul intervenant social jusqu'en octobre 2015. Compte tenu de sa charge de travail très importante, il a été créé un second poste dès le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Les intervenants sociaux (ci-après IS) ont pour mission principale d'intervenir auprès des locataires des FIDP présentant un défaut de paiement de loyer pour leur logement.

Le but est de parvenir à trouver avec ces locataires, en fonction de leur situation individuelle, la meilleure solution afin qu'ils puissent se mettre à jour dans leur paiement et ainsi éviter des procédures judiciaires.

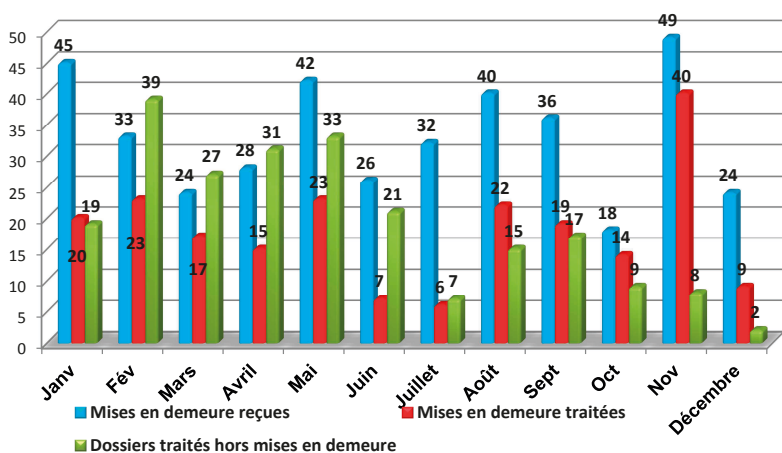
Pour ce faire, les IS collaborent très souvent avec des institutions telles que les services sociaux communaux, l'Hospice général, Caritas Genève ou encore le Centre social Protestant (CSP).

En 2015, ce sont près de 400 mises en demeures pour défauts de paiement de loyer qui ont été adressées à des locataires pour leur logement. Cela correspond à près de CHF 700'000.- d'arriérés de loyer. Les IS sont intervenus dans 50% de ces cas et ont ainsi pu conclure 186 arrangements de paiement. 40% d'entre eux étaient réglés au 31 décembre 2015, pour un montant total de CHF 98'963.-.

Toujours dans l'optique de diminuer les procédures judiciaires et d'établir un dialogue avec les locataires, les IS sont également appelés à intervenir dans d'autres contextes que celui du défaut de paiement de loyer ; notamment lors de problématiques sociales entraînant un mauvais entretien du logement, de personnes souffrant du syndrome de Diogène ou encore dans des cas de recouvrement de créances en lien par exemple avec des travaux à charge du locataire. Pour l'année 2015, ce sont 230 cas qui ont été comptabilisés.

En résumé :

### Répartition des dossiers en 2015





Les IS ont également participé à divers commissions ou projets dans le cadre de leurs activités, dont les principales ont été :

- Le « Livret du locataire » : En collaboration avec l'Hospice général, le Service Social de la Ville de Genève, l'ASLOCA, Caritas Genève et le CSP, il a été décidé de créer un « Livret du locataire » destiné à tous les locataires du canton. Ce livret, en cours d'élaboration, comportera entre autres les points essentiels du contrat de bail ainsi que ceux traitant de la vie dans les immeubles afin de sensibiliser la population et éviter d'éventuels contentieux.
- Le projet de démolitions/reconstructions des immeubles de la Fondation HBM Emile Dupont (FED) dans le cadre du PDQ Concorde, à Vernier: Depuis septembre 2014, un IS est en charge du suivi des déménagements des locataires et notamment de ceux nécessitant un accompagnement particulier en raison de problématiques sociales et/ou de santé. Il s'occupe également de la coordination au sein du SFIDP et avec plusieurs partenaires de la relocation des logements vacants avant démolition, tels qu'avec l'Hospice dans le cadre de l'Aide Aux Migrants.

# SERVICE JURIDIQUE

## Statistiques contentieux 2015

<b>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX/ L'OP</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Actions en revendication	2	8	5	1
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	6	6	4	21
Contestations de congé	82	83	65	61
Contestations de loyer	3	31	25	20
Demandes en paiement	18	14	10	4
Evacuations pour défauts de paiement	343	275	203	204
Evacuations pour fin ordinaire de bail	2	0	0	0
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles du voisinage	2	4	5	9
Poursuites (hors & devant tribunaux)	402	552	527	213
Mesures provisionnelles	2	0	0	0

<b>PROCEDURES DILIGENTES DEVANT LES TRIBUNAUX SUR DEMANDE DE L'OCLPF</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Evacuations pour non délivrance des renseignements	13	8	6	4
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	1	0	1	1
Evacuations pour sous-location	5	2	1	0
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	13	15	10	16
<b>Sous-total</b>	<b>894</b>	<b>998</b>	<b>862</b>	<b>554</b>

<b>AUTRES CONTENTIEUX</b> (demandes de travaux, décès, etc.)	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Sous-total</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>12</b>	<b>8</b>

<b>RÉSILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Résiliations de bail pour défauts de paiement	314	73	303	335
Résiliations pour fin ordinaire de bail	15	2	101	88
Cas de violation du devoir de diligence/troubles du voisinage	24	175	216	131
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements (OCLPF)	22	16	8	14
Résiliations de bail pour non paiement de la surtaxe (OCLPF)	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location (OCLPF)	34	29	30	28
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation (OCLPF)*	35	29	34	50
<b>Sous-total</b>	<b>444</b>	<b>324</b>	<b>692</b>	<b>646</b>
Créances à recouvrer**	726	677	779	349
<b>Sous-total</b>	<b>1170</b>	<b>1001</b>	<b>1471</b>	<b>995</b>

<b>TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS</b>	<b>2075</b>	<b>2087</b>	<b>2345</b>	<b>1557</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

UN LOGEMENT OU UN LOCATAIRE PEUT FAIRE L'OBJET DE PLUSIEURS PROCEDURES

<b>NOMBRES D'AUDIENCE</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Du 1er janvier au 31 décembre	267	262	211	223

\*Catégories pouvant contenir des cas de sous-location découverts en cours de procédure

\*\*Le service juridique a modifié courant 2015 sa procédure en matière de recouvrement de créances, de sorte qu'il ne comptabilise désormais dans ses dossiers que les créances ayant fait l'objet de rappel(s) de la part des régies. Les simples créances ouvertes avant rappel étant exclusivement du ressort de ces dernières.

## **LE SERVICE DE LA COMPTABILITE**

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq FIDP 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 très courts, mais ceux-ci ont toutefois pu être respectés.

Les difficultés rencontrées lors de l'application des normes comptables IPSAS ont enfin trouvé leur épilogue dans une solution qui consiste à réduire le taux de l'amortissement des immeubles. Cette solution trouvée en coordination avec le Service d'Audit Interne de l'Etat, le DALE et la fiduciaire Berney Ass. a permis d'aboutir à une méthodologie à satisfaction de toutes les parties.

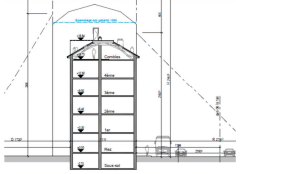
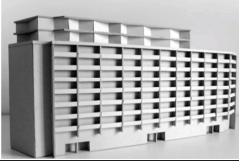



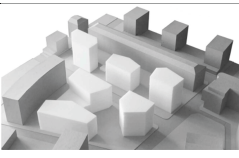
Notons enfin qu'au courant de l'année 2015 et compte tenu des prescriptions édictées antérieurement par la FINMA, la BCGe (principal bailleur de fonds des emprunts hypothécaires des FIDP) nous a signifié ses nouvelles exigences relatives à tout futur financement hypothécaire. Ces nouvelles conditions toucheront notamment la part de fonds propres désormais nécessaire à tout investissement immobilier, respectivement le rythme des futures remboursements hypothécaires qui se verra fortement accéléré selon les proportions de fonds propres consacrés. Fort de ces nouvelles conditions, qui ont pu être échangées avec la Direction de l'OCLPF, il est fort à parier qu'à terme celles-ci puissent induire des modifications en termes de loyers et de rendements.

## 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**.

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

<p><b>Petit-Saconnex</b> <b>Avenue de Joli-Mont</b></p>		<p>Fin du gros-œuvre Remise de l'ouvrage juillet 2016</p>
<p><b>Vernier</b> <b>Av. Vaucher 19</b></p>		<p>Projet suspendu. Recours déposé contre l'autorisation de construire obtenue en mai 2014.</p>
<p><b>Eaux-Vives</b> <b>Chemin de la Petite Boissière</b></p>		<p>Autorisation obtenue en février 2015.</p>
<p>66 logements CHF 19 millions</p>		<p>Ouverture du chantier en février 2016.</p>
<p><b>Genève</b> <b>Av. Henri Golay</b></p>		<p>Autorisation en force en mars 2016.</p>
<p>84 logements CHF 28 millions</p>		<p>Ouverture du chantier prévue en avril 2016.</p>
<p><b>Genève</b> <b>Ouches-Sports</b></p>		<p>Désignation de l'architecte par concours SIA en automne 2015.</p>
<p>180 logements CHF 40 millions</p>		<p>Dépose autorisation prévue fin 2016.</p>

<p><b>Genève-Cité</b> <b>Rue de la Servette 37</b></p> <p>Réhabilitation</p>		<p>Projet de démolition - reconstruction abandonné, suite à recours.</p> <p>Projet de rénovation à l'étude.</p>
<p><b>Chêne-Bougeries</b> <b>Pont de Ville 5-7</b></p> <p>20 logements + réhabilitation CHF 18 millions</p>		<p>Surélévation reportée. Dépense DD prévue début 2016 pour la réhabilitation de l'immeuble.</p> <p>Ouverture du chantier prévue en été 2017</p>
<p><b>Vernier</b> <b>Actaris</b></p> <p>Projet de construction de logements en co-maîtrise avec le Con-de-Terre</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2017.</p>
<p><b>Vernier</b> <b>Etang</b></p> <p>Clefs en main</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2018.</p>
<p><b>Vernier</b> <b>Route de Vernier</b></p> <p>PLQ en cours</p>		<p>Projection ouverture du chantier printemps 2020.</p>
<p><b>Genève</b> <b>Gourgas –Maraîchers</b></p> <p>Démolition-reconstruction, co-maîtrise avec l'Hospice général</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2020.</p>

<p><b>Genève Soubeyran</b></p> <p>Projet de construction de logements</p>		<p>Projection ouverture du chantier 2020.</p>
<p><b>Vernier PLQ Concorde Secteur T</b></p> <p>Démolition-reconstruction</p>		<p>Projection ouverture du chantier 2020.</p>
<p><b>Projets en chantier :</b></p>		
<p><b>Vernier Av. des Libellules 2-16</b></p> <p>Réhabilitation Création espaces de vie CHF 40 millions</p>		<p>Chantier terminé.</p>
<p><b>Vernier Av. des Libellules 2-16</b></p> <p>Edicules CHF 7.5 millions</p>		<p>Chantier terminé.</p>
<p><b>Petit-Saconnex Rte de Meyrin 16</b></p> <p>79 logements IEPA CHF 20 millions</p>		<p>Autorisation délivrée en juin 2015.</p> <p>Dépose autorisation pour un étage supplémentaire (7ème) en janvier 2016.</p>
<p><b>Carouge, Fontenette Route de Veyrier</b></p> <p>335 logements CHF 70 millions</p>		<p>Les 4 bâtiments de la 1ère étape (Minergie) ont été mis en location à automne 2015.</p> <p>Les 3 immeubles de la 2ème étape (Minergie P) débuteront à l'automne 2016.</p>

<p><b>Onex</b> <b>Av. du Gros-Chêne</b></p> <p>Galette commerciale CHF 7 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p><b>Onex, Pralée</b> <b>Rue des Bossons</b></p> <p>20 logements CHF 10 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p><b>Meyrin</b> <b>Chemin de la Golette</b> <b>15-15G</b></p> <p>90 logements CHF 22 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation. Aménagements extérieurs en cours.</p>
<p><b>Confignon</b> <b>Rue Joseph-Berthet</b></p> <p>15 logements CHF 5 millions</p>		<p>Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIPLC.</p> <p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p><b>Petit-Lancy</b> <b>Troènes 3C</b></p> <p>Clé en main 16 logements CHF 3'8 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p><b>Petit-Lancy</b> <b>Chemin de Tivoli 16-22</b></p> <p>Clé en main 24 logements CHF 7.5 millions</p>		<p>Livraison prévue en été 2016.</p>
<p><b>Petit-Lancy</b> <b>Pré-Longet les Mouilles</b></p> <p>Clé en main 28 logements CHF 7,5 millions</p>		<p>Ouverture du chantier : octobre 2015.</p> <p>Livraison prévue en septembre 2017.</p>

<p><b>Meyrin</b> <b>Les Vergers</b></p> <p>Clé en main</p> <p>50 logements CHF 13.9 millions</p>		<p>Chantier en cours.</p> <p>Livraison prévue en octobre 2016.</p>
<p><b>Sous-Bois</b> <b>Rue Denis-de-Rougemont</b></p> <p>35 logements CHF 12 millions</p>		<p>Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes.</p> <p>Livraison entre fin 2015 et début 2016.</p>
<p><b>Rue de Lausanne 21-23-25A</b></p> <p>Rénovation CHF 6.3 millions</p>		<p>Travaux de réhabilitation.</p> <p>Ouverture chantier : octobre 2015.</p>
<p><b>Cougnard</b> <b>Rte de Chêne 84-86</b> <b>Chêne Bougeries</b></p> <p>25 logements CHF 7.6 millions</p>		<p>Ouverture chantier prévue en avril 2016.</p>

### Inventaire et suivi des projets des FIDP

A la fin de l'année 2015 les FIDP enregistraient plus de **900 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 - 16	90
Tivoli	2016	24
Les Vergers	2016	50
Pré-Longet - Les Mouilles, Onex	2017	28
Marbriers, Lancy	2018	78
<b>TOTAL</b>		<b>270</b>



**Fondation HBM Emma Kammacher**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Petite-Boissière, Genève	2017	66
Fontenette, Carouge	2018	150
Cougnard	2018	22
Guillocheurs	2018	49
Les Allières	2018	64
<b>TOTAL</b>		<b>351</b>

**Fondation HBM Jean Dutoit**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Denis-de-Rougemont Petit-Saconnex	2016	19
Joli-Mont, Petit-Saconnex	2016	48
<b>TOTAL</b>		<b>67</b>

**Fondation HBM Emile Dupont**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Henri-Golay 21-27, Châtelaine	2017	84
Vaucher II	<i>recours</i>	60
<b>TOTAL</b>		<b>144</b>

**Fondation René et Kate Block**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2017	90
<b>TOTAL</b>		<b>90</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>922</b>

**L'entretien sur le parc existant**• **Les interventions**

L'année 2015, marquée par la mise en exploitation du programme Abacus, a nécessité une importante implication des collaborateurs. Les extractions des données n'étant pas encore totalement possibles et nécessitant des consolidations risquées, les données quantitatives ne sont que partiellement exploitables.

Ainsi, le poste administratif supplémentaire accordé s'avère indispensable au quotidien du service, et participe simultanément aux nouvelles mises en location, qui génèrent une charge additionnelle en matière d'entretien.

Une fois ces analyses possibles, un contrôle d'une répartition équitable des travaux attribués aux entreprises dans les différents corps de métier, sera effectué.

- **Collaboration régies**

Le personnel du SFIDP s'est considérablement impliqué auprès des régies, pour garantir la bonne mise en application de la politique d'entretien du parc immobilier.

- **Gestion des Services d'immeuble**

La mise en location des nouveaux immeubles et la démolition d'anciens ensembles, ont généré une coordination inter-Fondations importante, dans l'objectif d'optimiser les ressources humaines face aux besoins. En finalité, chaque concierge s'est vu proposer un poste équivalent, en complément de l'arrivée de nouveaux confrères.

La procédure d'engagement s'est complexifiée avec les multiplicités des propriétaires impliqués dans le cadre des immeubles en copropriété, concernant de nombreuses mises en valeur de l'année.

Ainsi, l'effectif global approche les 150 concierges, ce qui a incité la CAFI à uniformiser la politique salariale.

- **Les opérations courantes**

Cette année atypique n'a pas pour autant dispensé l'ensemble des collaborateurs d'assurer leurs tâches courantes, telles :

- La mise en œuvre des travaux budgétisés.
- L'élaboration des budgets 2016 et leur présentation aux Fondations.
- Le suivi des travaux courant d'entretien.
- La gestion des travaux lors des résiliations de baux.
- Le traitement des sinistres.
- Le suivi des contrats d'entretien.
- La gestion courante des services d'immeubles.
- L'établissement de rapports divers.

**Les principes liés à l'efficacité, la durabilité et la rationalisation de l'énergétique, s'est concrétisée à travers les projets suivants :**

- **56A RCI Assainissement des fenêtres et des embrasures en façade**

La mise en application de l'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, s'applique à l'ensemble des embrasures des ouvertures des bâtiments. Le délai imparti par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour assainir les fenêtres et les embrasures des bâtiments, fixé au **31 janvier 2016**, a exigé la mise en place d'une classification des immeubles par interventions analogues.

Ce regroupement a permis de simplifier le travail administratif de demandes de dérogations et a conduit à un allègement du traitement des procédures.

La Commission énergie, émanant des commissions permanentes de la CAFI, a chargé le Service technique d'un audit sur l'un des immeubles en exploitation, visant à définir la nécessité du remplacement du simple vitrage dans les cages d'escaliers.

Ces différentes actions d'analyses ont permis de transmettre à chaque régie des directives leur permettant d'évaluer les travaux à considérer dans les budgets 2016.

- **Critères de développement durable à considérer dans les appels d'offres, notamment les concours SIA**

Une réactualisation de ces critères vise à optimiser des éléments objectifs, vérifiables et mesurables, tout en s'assurant de leur compatibilité avec la norme SIA 142.

- **Tarification du prix et consommation de l'eau froide**

En 2015, la nouvelle tarification de l'eau froide, instituée par le droit fédéral, est entrée en vigueur selon le principe de causalité (utilisateur = payeur) avec une prise en considération dans la tarification de l'ensemble des frais inhérents à la production, la distribution et le traitement de l'eau. Cette situation a eu pour conséquence une augmentation de l'ordre de 20% de la tarification de l'eau froide.

**Le premier audit sur la consommation d'eau** a été réalisé, en 2015.

La perte de précision de l'instrumentation de mesure, suite au vieillissement du matériel, a été mise en évidence comme un problème important, en particulier pour les sous-compteurs nécessitant une vérification régulière.

Les équipements techniques, notamment les armoires de congélation, les systèmes de climatisation branchés sur l'eau potable, devraient être également répertoriés dans le cadre des arcades commerciales.

Ces renchérissements rendent nécessaires toute mesure de réduction de consommation d'eau froide.

- **Tarif électrique pour les consommateurs de plus de 100'000 KWh**

Le prix de la fourniture électrique, particulièrement attractive mi 2015, a incité le Service technique à demander la renégociation de son tarif pour les contrats ouverts. La baisse linéaire de consommation a permis de passer du profil DECOUVERTE 10% renouvelable au profil HORIZON 20 % renouvelable.

Il convient de préciser que, malgré la revalorisation du profil de consommation, le tarif payé reste toujours favorable pour les FIDP.

- **Directives et clauses**

Les directives et clauses pour l'entretien et la surveillance des installations de ventilation, ainsi que le cahier des charges pour les audits énergétiques ont été validés. Ces deux documents viennent ainsi s'ajouter aux directives et recommandations pour l'entretien et la surveillance des installations de chauffage finalisées en 2013.

*Les contrats établis en vue d'une amélioration des performances d'un système de production de chaleur doivent être privilégiés, ils signifient bien **amélioration des performances et non diminution des températures**. Ces améliorations sont toujours bénéfiques pour **notre planète** mais aussi pour le **portemonnaie de nos locataires***



- **Mission du SFIDP en matière énergétique**

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux liés à consommation de l'ensemble des immeubles des FIDP, qui enregistrent une baisse régulière pour la consommation d'électricité et une baisse légèrement moindre pour l'eau potable.

### En conclusion technique

Cette année de transition informatique conséquente pour le Service ouvre toutes les perspectives pour une optimisation du travail sur l'année 2016. Ces nouveaux outils permettront de répondre mieux encore aux besoins futurs, face à l'accroissement tant des bâtiments en exploitation, que des projets en développement.

## CONCLUSION

2015 marque la première année pleine de la nouvelle législature entamée en mai 2014 et ayant fait l'objet d'un large renouvellement des administrateurs. Le Conseil et le Bureau de la CAFI sont constitués en respectant les règles prévues par la LGL, à savoir la représentation de l'ensemble des partis politiques et un juste équilibre entre les Fondations immobilières. L'ensemble des Commissions permanentes de la CAFI, à savoir AIMP, Immobilière, Sociale, Energie et Finances, sont constituées de un à deux membres délégués des Fondations pour leurs compétences professionnelles ou leur expertise dans les sujets abordés par ces dernières. Il est à noter que le Bureau de la CAFI constitué des 5 présidents des Fondations autour du directeur M. Perizzolo se charge de la gestion courante du secrétariat (SFIDP). L'ensemble de ces instances fonctionne à satisfaction et l'apport des membres milicien est un vrai plus pour les collaborateurs du secrétariat.

La feuille de route adoptée par la CAFI début 2015 sur mission du Conseiller d'Etat Antonio Hodgess a fixé un certain nombre d'objectifs qui s'articulent autour des thèmes suivants: gouvernance, financement, rôle de passeur social, développement du parc, communication, objectifs énergétiques, gestion informatique, marchés publics et bail associatif.

Parmi ces points figure l'indispensable réflexion sur le mode d'attribution des logements HBM LUP. La Commission sociale de la CAFI en très étroite collaboration avec l'OCLPF et en essayant d'y associer la Ville de Genève et l'Hospice général a travaillé d'arrache-pied toute cette année (voir les rapports du service gérance et de la commission sociale). Une première étape a été formellement validée par la CAFI, soit

- La révision des catégories de demandeurs de logement et un nouveau système de codification des dossiers en catégories primaires, secondaires et tertiaires.
- La révision des procédures du SFIDP et des FIDP portant sur :
  - Les principes applicables à la procédure de présélection au sein du SFIDP
  - Les procédures de présélection des candidats par le SFIDP
  - Les procédures d'attribution au sein des commissions logements des FIDP
  - La demande adressée par les Fondations à l'OCLPF visant à ce que le choix des locataires afférents au contingent 20%, actuellement du ressort de l'Office, relève désormais des Fondations elles-mêmes, lesquelles offriront bien entendu les garanties nécessaires assurant que les logements concernés soient attribués aux candidats dont l'urgence sociale est la plus élevée.

Ce travail se poursuit avec l'OCLPF notamment sur la problématique liée au contenu et à la pertinence des informations recueillies via les formulaires de demande de logement et leur mise à jour imposée.

Suite à des remarques répétées de certains administrateurs sur des suspicions de sous-location à grande échelle, un groupe de travail a été spécifiquement créé. Une marche à suivre a été définie et un bilan intermédiaire est prévu pour mi-2016. A première vue, le phénomène n'a pas l'air d'être très important (voir rapport service gérance).

On notera que la demande du magistrat en charge du social, M. Mauro Poggia, suite à la crise des migrants, de mettre à disposition des logements rapidement, a été exhaussée en recourant à des immeubles qui font l'objet de projets de démolition reconstruction et dont les appartements qui se libèrent ne sont bien évidemment pas reloués à des familles demandeuses de logement. Ainsi, c'est environ 120 migrants qui ont été logés temporairement sous la supervision de l'Hospice Général.

Suite à la révision de la loi sur les marchés publics et de son règlement, la CAFI a profité de réitérer sa demande de non assujettissement aux marchés publics, considérant que les Fondations sont soumises à concurrence sur le marché immobilier, notamment lors d'achats clés en mains à des promoteurs privés. Le Conseil d'Etat nous a répondu début 2016 qu'il partageait notre analyse et nous appuierait dans nos démarches auprès de la conférence inter-cantonale où nous présenterons nos arguments et les mesures internes que nous nous engageons à appliquer pour garantir une saine et juste concurrence dans le choix de nos mandataires et entreprises. Ce point fera l'objet d'un approfondissement courant 2016.

Suite aux remarques formulées par l'Inspection cantonale des finances lors de sa dernière audit, la CAFI en accord avec le DALE a mandaté la fiduciaire Berney pour procéder à une analyse des conséquences de l'application des normes IPSAS sur les comptes des Fondations, qui rappelés-le sont en déficit chronique depuis leur introduction. Cette étude a démontré que l'application qui était faite des normes IPSAS n'était pas économiquement défendable. Des discussions se sont ensuite déroulées durant l'année sous la conduite du secrétaire général du DALE, M. Goumaz, afin de trouver une solution acceptable du point de vue des normes comptables de l'Etat et supportable pour les comptes des Fondations immobilières de droit public qui font de l'immobilier particulier, soit des immeubles à loyer extrêmement bas, entretiennent leur parc immobilier de façon optimale et sont dès lors fortement impactées par les amortissements comptables imposés par les normes comptables IPSAS. La solution retenue et validée par nos fiduciaires et le SAI consiste à admettre un taux d'amortissement comptable unique de 1% de la valeur des bâtiments. Ce taux tient compte de la politique d'entretien soutenu du parc immobilier. Avec ces nouvelles règles, il est admis par tous que les comptes et bilans refléteront plus fidèlement la réalité économique des Fondations immobilières.

Pour pouvoir répondre pleinement aux exigences des Fondations, le secrétariat se doit d'être équipé en logiciels informatiques de gestion performants. Après la mise en place d'ABACUS pour les services gérance et juridique, un logiciel à destination des chefs de projet s'occupant du développement immobilier a été créé en 2015 et donne déjà entière satisfaction. Un logiciel de gestion du personnel, le renouveau de notre site internet, ainsi qu'un intranet à l'usage des administrateurs et enfin une gestion électronique des documents (GED) seront les prochains chantiers de la législature.

2016 se caractérise, en termes de nombre de logements LUP HBM mis sur le marché, comme une année exceptionnelle avec 260 nouveaux logements et des projections pour environ 1100 nouveaux logements ses prochaines années. Très clairement, l'objectif d'accroissement du parc de LUP HBM ne pourra se réaliser qu'avec l'aide du Canton et de la FPLC, actuels pourvoyeurs de terrains, mais également avec des partenaires privés et des communes. Un travail de réseautage est donc indispensable, afin de rassurer ces nouveaux partenaires quant à la qualité des prestations que les Fondations peuvent offrir pour accompagner les locataires de nos immeubles. Le rôle de nos deux intervenants sociaux, le recours à des concierges, la possible prise en charge par les commissions proximité-logement de chaque Fondation de problématiques spécifiques dans tel ou tel immeuble, sont autant d'atouts que les FIDP peuvent mettre en avant. Elles sont, à n'en pas douter, très bien équipées pour accomplir au mieux leur mission première qui est de loger de manière pérenne la frange de la population la plus en difficulté. La crise du logement précarise toujours plus les personnes en difficulté qui ne peuvent pas trouver d'alternatives satisfaisantes faute de logements disponibles. Pour pouvoir construire plus de logements, il faut aussi convaincre les communes, qu'au-delà de la problématique fiscale, l'érection d'immeubles de type LUP-HBM n'induit pas plus de difficultés que tout autre type de logement.

C'est le lieu de remercier les Services de l'Etat et en particulier l'OCLPF ainsi que les collaborateurs et collaboratrices du DALE pour leur soutien et leur engagement constant en faveur du logement social et des Fondations en particulier. Si le parc immobilier des Fondations a crû 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. On notera la très bonne collaboration entretenue

avec la FPLC et on révélera que la clé d'attribution des terrains par cette dernière a été revue sur notre demande et à notre satisfaction. Ainsi, dorénavant, les 35% légalement dévolus aux Fondations immobilières de droit public ne comptabiliseront que des logements LUP HBM, ceux des fondations immobilières communales qui ne sont pas HBM étant comptabilisés dans les 30% librement attribuables.

Enfin, depuis ma prise de fonction en mai 2014 et mon investissement plus direct dans la gestion du secrétariat aux côtés de son Directeur Michel Perizzolo, j'ai pu découvrir, 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 au service des 75 administrateurs souvent exigeants, parfois eux-mêmes spécialistes de tel ou tel domaine et donc particulièrement avisés. Cette année 2015 aura été particulièrement chargée de par le très grand nombre de logements mis en location.

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 la gestion économe de son entretien. Je tiens donc ici à les en remercier sincèrement.

Pour le Bureau de la CAFI :

**Michel PERIZZOLO**  
Directeur

**Stéphane LORENZINI**  
Président de la  
Commission administrative

Genève, le 24 mars 2016

Annexes : - Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2015  
- Rapport d'activité 2015 des Commissions de la CAFI