

Date de dépôt : 12 juin 2017

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) : Fondation HBM Camille Martin, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Emile Dupont, Fondation René et Kate Block

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a étudié le projet de loi 12121 lors de sa séance du 29 mai 2017 sous la présidence de M. Pierre Vanek.

Le procès-verbal de cette séance a été tenu avec exactitude par M. Sylvain Maechler et nous le remercions ici pour son travail.

Ont assisté au débat : M. Vinh Dao, M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, M. Francesco Perrella et M. Jérôme Savary, représentant tous le DALE.

La commission a procédé à l'audition du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFDIP) en date du 29 mai 2017.

Audition de M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP, accompagné de M. Thierry Bigler, responsable de la Gérance du SFIDP

M. Perizzolo explique que les rapports d'activité de chaque fondation sont accompagnés du rapport d'activité du Secrétariat des fondations qui tente de résumer globalement les différentes activités déployées par l'ensemble des fondations. Il précise que c'est dans ce cadre qu'il va résumer les chiffres marquants de l'année 2016 et qu'il parlera toujours en chiffres consolidés sans distinguer les différentes fondations.

Il explique que le parc des fondations s'élève à plus de 7200 logements et que 228 nouveaux logements ont été mis sur le marché locatif en 2016, ce indépendamment des plus de 440 relocations réalisées sur la base du parc existant. Il souligne que le taux moyen de rotation est faible, à savoir de 4%, à l'exception de la Fondation René et Kate Block qui a une activité particulière et des taux de rotation plus élevés. Il souligne que les années à venir vont être riches en termes d'augmentation du parc immobilier. Cette année, 120 nouveaux logements seront mis sur le marché, ainsi que 330 nouvelles HBM en 2018. Les fondations augmenteront leur parc de plus de 1200 logements durant les cinq prochaines années, lui faisant aisément passer la barre des 8000 HBM. Depuis 2013, le secrétariat s'est doté d'un secteur « intervenants sociaux ». Ces derniers ont pour mission de limiter la naissance de contentieux notamment dans les défauts de paiement. Ils ont pu constater une légère baisse en termes de résiliation de baux pour défaut de paiement (de 335 à 295) et en termes de poursuites et de procédures devant les tribunaux. Ce travail réalisé en amont auprès des locataires défaillants permet de les diriger vers des instances sociales, permettant ainsi d'éviter d'entamer des procédures juridiques. Les intervenants sociaux agissent de manière proactive. Près de 500 mises en demeure ont parfois débouché sur des arrangements de paiement. Cela permet d'éviter des procédures juridiques lourdes et cela préserve le logement social en permettant d'éviter d'évacuer ces familles. Il explique qu'ils essaient d'entretenir et de rénover le patrimoine immobilier existant et il ajoute qu'il existe plus de dix projets susceptibles de permettre la création de plus d'une centaine de nouveaux logements, soit par des surélévations, soit par des aménagements de combles dans le parc existant. D'autre part, plus de 1100 logements dans 13 immeubles vont bénéficier d'investissements pour plus de 60 millions pour les questions énergétiques en matière d'isolation ou de consommation d'énergie en changeant les chaufferies. Il indique qu'ils avaient initié, il y a quelques années, des contrats à la performance pour mieux surveiller la consommation d'énergie des bâtiments, contrats ensuite décalés sur des contrats de maintien à la performance qui ont concerné plus de 30 immeubles, permettant une économie de 8,3% de la consommation énergétique. Il ajoute que les fondations ont un programme ambitieux pour les cinq prochaines années, notamment au travers d'opérations de densification de périmètres déjà existants (notamment le périmètre en face de la piscine de Carouge). Ces opérations de démolition-reconstruction vont permettre d'agrandir fortement le parc immobilier.

Sur question d'une commissaire (PLR), qui demande si tous les assainissements énergétiques ont été faits, M. Perizzolo répond qu'ils ont été faits ou qu'ils seront prochainement faits suite à des demandes de dérogation.

Il précise que l'article 56 LCI sera ainsi respecté et qu'il sera possible de le faire dans les nouveaux délais.

Sur question d'un commissaire (S), qui demande comment le SFIDP envisage le relogement des locataires dans les cas de démolitions-reconstructions, M. Perizzolo indique que, dans le cas des « Libellules » par exemple, ils ont rénové 500 logements et que le chantier a duré 4 ans et demi. Ils ont ainsi pu réaliser ces rénovations année par année. Il indique qu'en parallèle du projet situé en face de la piscine de Carouge, ils construisaient 140 nouveaux logements dans le quartier de la Tambourine, ce qui a permis de proposer en priorité ces logements aux familles qui devaient évacuer. Le SFIDP a donc toujours pu reloger ces familles.

Sur question du même commissaire (S), qui demande combien de cas ont abouti à des évacuations sur les 295 résiliations pour défaut de paiement, M. Perizzolo répond qu'il ne peut pas donner de chiffres, car les procédures durent longtemps et que les fondations sont à chaque étape ouvertes à trouver un arrangement afin de maintenir la famille dans son logement. Il indique qu'une dizaine de procédures d'évacuation ont été entreprises.

Sur question du même commissaire (S), qui demande où ces personnes ont été relogées, M. Perizzolo répond qu'il y a les logements d'urgence, ainsi que les instances qui siègent au moment de l'exécution de l'évacuation et qui sont là pour trouver des solutions, notamment avec l'Hospice général. Il explique qu'il n'y a pas de suivi de ces personnes.

Sur demande d'un commissaire (MCG), qui cite le cas de l'immeuble sis Quai Capo-d'Istria 9, avec aménagement des combles mais sans surélévation, et demande combien d'appartements sont créés dans ce bâtiment, M. Perizzolo répond qu'il y en a 4.

Sur question du même commissaire (MCG), qui aimerait savoir si c'est une typologie 4-pièces, M. Perizzolo répond qu'il ne sait pas, mais que ce sont plutôt des petits logements. Il précise que le prix à la pièce tourne autour de 6800 F.

Sur question du même commissaire (MCG), M. Perizzolo indique qu'il informera ultérieurement la commission du temps que la Fondation a mis pour obtenir l'autorisation pour réaliser ce projet.

Un commissaire (Ve) demande des précisions concernant les rénovations et les contrats de courte durée et demande si les locataires qui ont été amenés à déménager sont notamment des étudiants et des associations. M. Perizzolo répond qu'ils ne font pas de contrat de courte durée, sauf quand les logements sont libérés, parce que des familles veulent changer de logement. Dans ce cas, ils ne vont pas toujours le relouer, mais le proposer à l'Hospice général ou à la

Ciguë. Ils conviennent alors d'un bail à durée déterminée. Il indique que ces baux, de douze mois généralement, se sont tous bien passés. Les autres sont des baux de type LGL standard. Dans de tels cas, lors de séances d'informations, ils proposent aux familles appelées à partir de les reloger.

Le même commissaire (Ve) demande si cela se passe bien concernant les baux à durée déterminée et si ces personnes retrouvent facilement un logement. M. Perizzolo répond que ce sont souvent des étudiants qui font de la colocation au travers de la Ciguë notamment et qu'ils arrivent aussi à leur proposer d'autres adresses, puisque les démolitions-reconstructions se suivent.

Un commissaire (MCG) demande sur la base de quel pourcentage de fonds propres ils construisent. M. Perizzolo répond qu'ils construisent sur la base de 15% de fonds propres, car ils reçoivent la dotation du crédit LUP.

Sur question d'un commissaire (S), qui, concernant les échanges d'appartements pour des personnes qui ne répondent plus au taux d'occupation et au taux d'effort, demande s'ils ont à disposition des instruments qui permettraient de leur retrouver un logement, M. Perizzolo répond que, quand ils ont connaissance de cette information, ils essaient de trouver une solution. Il précise que cela n'est pas toujours facile mais qu'ils s'y efforcent. Il précise que cela fait partie des différentes procédures et pratiques qui ont été élaborées pendant l'année 2016.

Sur question d'un commissaire (UDC), qui demande s'il existe encore des difficultés à appliquer les normes IPSAS, M. Perizzolo répond que cela n'est pas le cas. Il indique qu'ils ont pu édicter une pratique qui est en vigueur depuis les comptes 2015 et que les comptes sont donc dorénavant « IPSAS compatibles » depuis deux exercices.

M. Perizzolo souligne l'excellente collaboration que le SFIDP pu avoir avec l'office du logement durant l'année 2016.

Vote

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12121.

Pour :	14 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

L'entrée en matière du PL 12121 est acceptée à l'unanimité des membres présents.

Le président passe au deuxième débat.

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Article unique : pas d'opposition – adopté.

Le président met aux voix le PL 12121 dans son ensemble.

Pour :	14 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Le PL 12121 est accepté à l'unanimité des membres présents.

Projet de loi (12121-A)

approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) : Fondation HBM Camille Martin, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Emile Dupont, Fondation René et Kate Block

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 l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;

vu les rapports d'activité des Fondation HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2016;

vu la décision du Conseil de fondation des :

- 15 mars 2017 pour la Fondation HBM Camille Martin
- 15 mars 2017 pour la Fondation HBM Jean Dutoit
- 14 mars 2017 pour la Fondation HBM Emma Kammacher
- 9 mars 2017 pour la Fondation HBM Emile Dupont
- 29 mars 2017 pour la Fondation René et Kate Block,

décète ce qui suit :

Article unique Rapport de gestion / Rapport d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

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

sont approuvés.