

Date de dépôt : 4 juin 2018

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 2017 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} Carole-Anne Kast

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12344 lors de sa séance du 28 mai 2018 sous la présidence de M. André Python.

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

Ont assisté au débat : M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, et M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, représentant tous deux le DALE.

La commission a procédé à l'audition des représentants des différentes fondations immobilières de droit public (FIDP) en date du 28 mai 2018.

Introduction

Pour la bonne compréhension du débat, il y a lieu de rappeler que les fondations immobilières de droit public sont instituées par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) I 4 05, et que la section 2 du Chapitre II leur est consacrée et définit leurs missions et leur fonctionnement.

Plus particulièrement, l'art. 14A :

Art. 14A Constitution et buts

¹ Il est créé quatre fondations immobilières de droit public (ci-après : fondations immobilières) ayant pour dénomination :

- 1. Fondation HBM Camille Martin;*
- 2. Fondation HBM Emma Kammacher;*
- 3. Fondation HBM Jean Dutoit;*
- 4. Fondation HBM Emile Dupont,*

qui ont pour but principal la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.

² La Fondation René et Kate Block, créée par la loi concernant la Fondation René et Kate Block, du 9 octobre 1969, est assimilée aux fondations immobilières figurant à l'alinéa 1 du présent article.

³ Chaque fondation présente un rapport d'activité annuel au Conseil d'Etat.

Par ailleurs, la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) coordonne les activités des fondations immobilières. La CAFI est composée d'un conseiller d'Etat ou de son suppléant, d'un représentant de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), des présidents des cinq Fondations HBM, ainsi que de représentants supplémentaires afin que la composition de la CAFI corresponde au nombre de partis représentés au Grand Conseil. Le président de la CAFI est nommé par le Conseil d'Etat.

De plus, les FIDP sont épaulées par le Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP), composé d'une trentaine de collaboratrices et collaborateurs. Le SFIDP gère l'ensemble des activités des fondations immobilières. Il est composé de plusieurs services : le service technique qui assiste notamment les diverses commissions de construction des fondations et le service gérance qui gère les relations avec les locataires et les régies, ainsi que l'enregistrement des demandes de logement et les attributions des logements. Le service juridique gère le contentieux, conseille les FIDP, rédige et contrôle tout projet de règlement ou d'acte juridique. Le service

comptable s'occupe du trafic des paiements ainsi que des états financiers des fondations. Le service informatique assure le bon fonctionnement de l'ensemble du parc du secrétariat.

Audition de MM. Perrier (FRKB), Lorenzini (FCM et président de la CAFI), Greiner (FED), Bourquin (FJD) et Perizzolo (directeur du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP))

M. Lorenzini rappelle que les fondations sont regroupées sous l'égide de la CAFI : la Commission administrative des fondations immobilières. Il propose d'effectuer une présentation générale. Il explique que la CAFI chapeaute les 5 fondations, composées d'administrateurs nommés par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat. Elles ont un bureau et une commission de construction et logements. La CAFI est représentée par un représentant par parti et un par fondation. Les 5 présidents des fondations siègent à la CAFI.

L'année 2017 a été riche en termes d'activités et de défis. Il y a eu le défi de la mise en place avec l'OCLPF d'une convention d'objectifs et d'une feuille de route. Le but était qu'on réfléchisse aux enjeux de la prochaine législature. La feuille de route est valable une année. La convention d'objectifs fixe la collaboration avec l'OCLPF, mais également avec d'autres services (autorisations de construire ou énergie par exemple).

L'un des autres éléments importants est l'intégration de la nouvelle méthode d'attribution des logements. Tout a été remis à plat. Cela a permis une avancée importante, à savoir le fait que l'OCLPF renonce à attribuer lui-même ses 20% dans les HBM et délègue cette tâche aux FIDP. Les logements sont d'abord attribués aux cas les plus lourds (SDF) : on leur attribue 30% des logements. Cela permet d'augmenter la part attribuée à ces catégories de personnes dans le besoin. Cela permet aussi de centraliser l'attribution des logements : à présent, tout passe par les FIDP. Jusqu'alors, les demandeurs pouvaient aller à la rue du Stand ($\frac{2}{3}$) et auprès des fondations ($\frac{1}{3}$). Aujourd'hui, les personnes doivent se tourner vers les fondations. Cela a entraîné un investissement important. On parle d'un guichet qui reçoit 130 visites/jour, sans même parler de la réponse téléphonique.

Les FIDP ont construit 120 nouveaux logements HBM en 2017, contre 230 l'année d'avant. Il est prévu 330 logements en 2018. Il y a une tendance vers la hausse. Les FIDP ont bénéficié en 2017 d'attributions importantes de terrains de la part de l'Etat et de la FPLC. Mais cela prend du temps (5 à 10 ans) pour que les projets se concrétisent. Les terrains actuellement en main des FIDP vont permettre de maintenir et d'atteindre l'objectif au long terme de 200 logements/an.

Il y a 8554 demandeurs de logements HBM à la fin de l'année 2017 ! Il y a des réflexions pour diminuer le nombre de demandeurs. On ne peut pas empêcher des gens de s'inscrire, mais on souhaite séparer les personnes qui ont une urgence sociale des personnes qui souhaitent améliorer leur quotidien (appartement trop petit ou trop grand). D'autre part, on a toujours comme optique de faire un travail important sur l'entretien du parc immobilier afin que celui-ci soit maintenu dans un état correct. Cela demande un gros investissement. Cela a permis également d'abaisser l'amortissement IPSAS à 1%/an. Le but est que les nouveaux projets soient THPE. Les rénovations Minergie prennent place.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur la problématique des 20% qui ne sont plus attribués par l'OCLPF. Il demande quel surcroît de travail (postes) et de dépenses (montant) cela représente. M. Lorenzini indique qu'il s'agit de 3,2 postes pour le guichet et M. Perizzolo précise que cela représente un peu moins de 100 000 F par poste, avec les charges sociales et d'équipement incluses.

Le même commissaire (PLR) demande si on peut avoir des informations sur la réduction des postes à l'Etat qui sont la conséquence de cette redistribution des tâches. Par ailleurs, il demande jusqu'où vont aller les fondations dans leur analyse des demandeurs : mieux cerner quelle est la réelle demande, quelle est la proportion des gens éligibles dans un délai raisonnable et, pour ceux qui ne sont pas éligibles, quelle est l'offre qu'il s'agirait d'avoir. M. Lorenzini indique que les FIDP ont plus de visibilité depuis qu'elles ont la maîtrise de toutes les attributions. Un travail en commun avec l'OCLPF est en cours pour pouvoir affiner ces chiffres. Actuellement, les demandeurs sont catégorisés avec un système de « points ». M. Perizzolo explique que les « 50 000 » sont les sans-abri qui vivent véritablement dans la rue (moins d'une vingtaine). Puis, M. Lorenzini précise que les « 10 000 », « 20 000 » et « 30 000 » ne sont pas en grande difficulté. Ils cherchent un logement plus petit ou plus grand. C'est sur ces catégories qu'on peut faire un travail. L'analyse sur les demandeurs montre qu'on a passablement de personnes dans la rubrique « 40 000 » qui n'ont pas de domicile fixe à proprement parler (ils sont dans des logements de substitution : foyers ou hôtels). C'est surtout sur les « 40 000 » et « 50 000 » qu'on parle d'urgence sociale. Ce travail de catégorisation est en cours. On en est aux balbutiements de l'analyse.

M^{me} Dulon précise en outre que deux collaborateurs qui travaillaient à l'OCLPF ont quitté l'office pour faire le même travail au sein des FIDP.

Un commissaire (PDC) demande quelle est la tendance du nombre des demandeurs : en termes de quantité et de catégories. M. Perizzolo répond que l'évolution est constante : de 5000 demandeurs en 2009, ils étaient 7913 en

2013 et 8554 en 2017. Le temps d'attente peut monter jusqu'à 3 ans. Sur les catégories de demandeurs, M. Lorenzini indique que l'on n'a pas assez de recul pour s'exprimer. Le nombre de sans-abri reste assez faible. Il précise qu'il s'agit de 8500 dossiers actifs, les demandeurs doivent renouveler leurs dossiers au minimum une fois par année. Les dossiers inactifs sont éliminés. L'idée de ces analyses est plus dans la relation entre le revenu et la demande de logement. Les FIDP sont en train de mener une réflexion pour répondre aux demandes de rocadés, car elles permettent de libérer des appartements qui ne sont plus adaptés aux locataires en place.

Le même commissaire (PDC) demande si l'organisation en cinq fondations est efficace ou s'il serait nécessaire de plus centraliser la gestion. M. Lorenzini indique que les 5 FIDP ont une répartition géographique assez égale et que le but est de rester à taille humaine et de rester en contact du parc immobilier. Les membres des conseils de fondation ont une véritable connaissance du terrain et des contacts avec les communes. Sans ces contacts, le HBM ne pourrait se faire de manière harmonieuse au sein des communes. M. Greiner donne l'exemple de la rénovation des Libellules qui n'aurait jamais pu se faire s'il n'y avait qu'une fondation.

Une commissaire (S) souhaite revenir sur le guichet unique. Elle demande s'il est bien exact que l'OCLPF continue d'attribuer directement le 20% pour les immeubles HM-HLM qui n'appartiennent pas aux FIDP. M. Lorenzini confirme ce point. Les FIDP n'attribuent que les logements de leurs bâtiments, soit des HBM. Il explique que la base de données est toujours commune, bien que gérée par les fondations.

La même commissaire (S) rappelle que l'art. 10, al. 2 RUP prévoit des rocadés, notamment pour les personnes ne répondant plus aux taux d'effort et d'occupation. Elle demande s'il y a une règle pour procéder à une attribution interne qui priorise les personnes du parc HBM. M. Lorenzini lui précise que les FIDP favorisent les rocadés internes, mais s'interdisent la rocade en chaîne afin de pouvoir proposer des objets à des personnes éligibles non encore locataires en HBM.

Une commissaire (PLR) demande des précisions sur un projet de démolition/reconstruction mentionné à la page 49 qui a été abandonné à un assainissement, pourtant probablement plus onéreux. M. Perizzolo indique que des servitudes croisées empêchaient la réalisation à moyen terme du projet.

La même commissaire (PLR) est interpellée par le budget de 6 millions de francs pour la rénovation des immeubles sis chemin de la Traille 12-36. Elle considère qu'il devrait plutôt s'agir de 4-5 millions. M. Greiner indique qu'il

s'agit d'une rénovation importante avec un objectif ambitieux du point de vue énergétique (HPE).

Un commissaire (S) regrette que, chaque année, les rapports d'activité des FIDP doivent être expédiés après une courte audition. Il estime que la commission devrait avoir la possibilité d'approfondir certains points. M. Lorenzini indique que les FIDP sont disponibles pour venir approfondir en tout temps.

Vote et débats

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12344 :

Pour :	13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	1 (UDC)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président passe au deuxième débat.

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Article unique :

Un commissaire (S) relève une coquille dans le texte du projet de loi et dépose donc un amendement qui biffe « **(Erreur ! Signet non défini.)** »

Le président met aux voix l'amendement susmentionné : pas d'opposition – adopté.

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article unique ainsi amendé : pas d'opposition – adopté.

L'article unique amendé est accepté.

Troisième débat :

Le président met aux voix le PL 12344 dans son ensemble :

Pour :	13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	1 (UDC)

Le PL 12344 est adopté

Projet de loi (12344-A)

approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2017 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 2017;

vu la décision du conseil de fondation des :

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Camille Martin;

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;

13 mars 2018 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;

8 mars 2018 pour la Fondation HBM Emile Dupont;

13 mars 2018 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2017 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) suivantes :

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

sont approuvés.