

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 avril 2019

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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 les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

vu l'article 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;

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 fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2018;

vu la décision du conseil d'administration des fondations des :

- 13 mars 2019 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 13 mars 2019 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 8 mars 2019 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 7 mars 2019 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 27 février 2019 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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 (**Erreur ! Signet non défini.**)

sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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.

En 2018, les conseils de chaque fondation ont vu leur composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Tous les rapports individuels d'activité ont été majoritairement rédigés par les administrateurs (trices) de la précédente législature puis validés par la nouvelle composition des conseils de chaque fondation.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Les actions menées au courant de l'année 2018 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

Immeuble sis rue de la Golette 5a-13b (153 logements)

Suite à des dégâts importants constatés en 2017, l'étanchéité de la toiture des allées 11a-11b a été réalisée en été 2018.

Immeuble sis avenue du Lignon 59 à 62 et 67 à 73 (432 logements)

Le chantier qui prévoyait la réfection partielle des façades de ces bâtiments et s'élevant à 6 280 000 francs a pu démarrer en mars 2017 pour se terminer en octobre 2018. Il s'est déroulé en partenariat avec les propriétaires voisins (SI Lignon et la Fondation privée pour des logements à loyers modérés – FPLM).

Immeuble sis avenue du Lignon 14 (31 logements)

La fondation a saisi l'opportunité de réaliser des travaux de réfection dans la continuité de ceux effectués par un propriétaire voisin. Dans un esprit de bonne rationalisation des coûts, ces travaux (évalués à env. 1 985 000 francs) pourront s'effectuer par le biais d'une entreprise générale au courant de l'année 2019.

Immeuble sis rue Capo d'Istria 9 (31 logements)

A la suite de l'obtention de l'autorisation de construire liée à la rénovation de ce bâtiment et la création de logements dans les combles, la fondation a pu démarrer les travaux en novembre 2017 pour les terminer en novembre 2018, tout en respectant l'enveloppe budgétée.

Immeuble sis rue de Lausanne 21a à 25a (34 logements)

La rénovation délicate de ce bâtiment et la création de logements dans les combles qui avaient démarré en 2015 se sont poursuivies à satisfaction et se sont achevées en automne 2018.

Immeuble sis rue de Lausanne 75 (14 logements)

La rénovation de ce bâtiment (env. 2 250 000 francs) a pu démarrer fin 2016 pour se terminer en février 2018 en respectant l'enveloppe budgétée.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

La fondation a poursuivi ses efforts afin de permettre la réalisation de plus d'une centaine de logements supplémentaires situés :

- dans le périmètre des Marbriers à Lancy, prévoyant 80 logements pour fin 2019;
- dans le périmètre de l'Adret – Pont-Rouge prévoyant 62 logements pour 2021.

Enfin, la fondation a finalisé son concours d'architecte et choisi son mandataire dans le cadre de la future réalisation d'un projet de démolition/reconstruction exemplaire alliant développement durable et loyers modérés non subventionnés dans le périmètre Gourgas – Maraîchers. Ce projet prévoit la construction de 12 logements à l'horizon 2022-2023.

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 pu attribuer

74 logements (79 logements en 2017) sur les 1 614 logements qu'elle possède, soit un taux de rotation d'environ 4,5% (5% en 2017). Ce pourcentage s'inscrit dans la moyenne des cinq fondations. A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre également connaissance du rapport d'activité 2018 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Les actions menées au courant de l'année 2018 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

En 2018, la fondation a terminé les travaux relatifs à l'obligation de respecter les normes inscrites à l'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI) portant sur la rénovation des vitrages des arcades commerciales. Un cahier des charges commun à 5 immeubles situés dans le quartier des Pâquis a été élaboré.

La fondation a par ailleurs poursuivi plusieurs études de rénovation d'une partie de son parc qui porteront sur les immeubles sis rue du Prieuré 6, Rond-Point de la Jonction 6-8, rue de la Servette 37 et Jean-Jaquet 10. Pour tous ces projets, les programmes viseront soit à installer des ascenseurs inexistantes, soit à prévoir des surélévations ou des aménagements de combles avec à la clé la création de plusieurs logements ou encore d'intervenir au niveau des dépôts. Enfin, une étude d'importance a été initiée en 2018 qui portera sur l'amélioration énergétique et l'enveloppe thermique au sein des immeubles sis route des Fayard à Versoix.

Analyse des nouveaux projets

La fondation ayant bénéficié de l'attribution, par l'Etat, de droits à bâtir dans le périmètre avenue Soret-rue Soubeyran, elle a pu poursuivre les études préalables, de concert avec les propriétaires des parcelles voisines, ainsi qu'avec les promoteurs déjà engagés. La fondation attachera beaucoup d'importance dans le développement de cette promotion puisqu'elle permettra à terme la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements.

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 91 logements (88 logements en 2017) sur les 1 791 qu'elle possède. Le taux de rotation, a été de 5% (4,9% en 2017) soit légèrement supérieur à la moyenne totale des cinq fondations qui s'est élevée à 4,5%.

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 2018 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Les actions menées au courant de l'année 2018 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

La fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2018 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La fondation a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux pourront démarrer courant 2019. Une réflexion portant sur une surélévation se poursuit en parallèle.

Immeuble Rue des Acacias 11 et 11b en Ville de Genève

Un appel d'offre pour choisir un mandataire architecte (lancé courant 2018) a abouti. La fondation pourra ainsi démarrer ses démarches pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations de certains logements.

Allobroges 3 (33 logements)

La fondation a achevé les travaux de rénovation de cet immeuble qui ont porté principalement sur les cuisines et les pièces d'eau.

Genève 86-88 (31 logements)

Après une étude poussée, la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique.

Le mandat d'architecte a été attribué, suite à un appel d'offre. La requête en autorisation de construire a été déposée en décembre 2017, les travaux devraient débuter courant 2019 pour se terminer courant 2021.

Chapelly 2 à 20 (80 logements et création de 8 nouveaux logements) : En plus du suivi du projet de rénovation énergétique des immeubles existants, la fondation a mené une étude avec un bureau d'architecte dans l'objectif de réaliser 8 logements supplémentaires. Les travaux ont débuté début mai 2018 pour se terminer fin 2019.

St-Julien 110 (15 logements et création de 4 nouveaux logements)

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique prévoyant également la création de 4 nouveaux logements.

La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017, les travaux devraient débuter courant 2019 pour se terminer courant 2021.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

La fondation a suivi avec attention le déroulement du chantier situé dans le quartier de la Fontenette (les Auréas), à Carouge, portant sur la construction de 335 nouveaux logements dont 185 logements ont été mis en location début 2015. 50 logements supplémentaires ont été mis en location courant 2018. Le solde des 100 logements complémentaires seront mis en location fin 2019.

La fondation a également mis en location 25 nouveaux logements dans un immeuble sis route de Chêne 84-86 et 66 nouveaux logements à la route de Chêne 52-52b.

Par ailleurs, elle a poursuivi son analyse de nouvelles constructions dont les projets situés :

- aux Allières, qui prévoira la création de 64 logements;
- aux Guillocheurs (Carouge), qui prévoira la création de 73 logements;
- aux Communaux d'Ambilly dont le projet prévoit environ 280 nouveaux logements;
- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rolliet » intégrera la création de 55 logements.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

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 75 logements

(56 logements en 2017) sur les 1 644 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2018. Par ailleurs, elle a pu attribuer plus de 125 nouveaux logements construits en 2018. Le taux de rotation s'est élevé à 4,5% en 2018 (3,4% en 2017) correspondant à la moyenne totale des cinq fondations.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emma Kammacher, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2018 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les actions menées au courant de l'année 2018 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant :

Rue Comte-Géraud 1

Le chantier visant à rénover l'enveloppe du bâtiment ainsi que l'intérieur des 36 appartements a pu démarrer et durera environ 10 mois. Un budget d'environ 3,5 millions de francs a été évalué.

Avenue de la Traille 12-36

L'autorisation portant sur la rénovation de cet immeuble de 60 logements ayant été délivrée courant 2018, le chantier dont le budget est évalué à 6 millions de francs pourra démarrer début 2019. Il portera sur l'isolation de la toiture, le remplacement des fenêtres et de la ventilation ainsi que de la mise aux normes des installations électriques.

Chantiers terminés, suivi de chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

PLQ 29847 sis route de Vernier

La fondation est en attente de l'adoption du PLQ prévoyant la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction de plus de 200 logements dans ce périmètre.

Projet ACTARIS

La fondation prévoit de réaliser plus de 100 logements LUP sur le site d'ACTARIS. Cet ambitieux projet intègre la construction de 2 immeubles et d'une maison de quartier, le tout se composant d'une structure bois et d'un concept d'énergie positive.

Secteur chemin des Ouches – chemin des Sports

Ce secteur, qui abritait 48 logements, a été entièrement démoli en 2018 pour laisser la place à la construction de plus de 185 nouveaux LUP.

Avenue Henri-Golay 21-27

La fondation a mis en exploitation au courant de l'été 2018 cette nouvelle construction composée de 84 logements.

Avenue Edmond-Vaucher 19 à 19C

La construction de ce nouveau bâtiment (LUP) s'est poursuivie en 2018 et pourra s'achever à satisfaction en été 2019 pour accueillir 60 nouveaux locataires.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

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 procédé aux roades et aux relogements des locataires des périmètres subissant des opérations de démolitions/reconstructions et plus particulièrement pour la libération totale de l'immeuble sis chemin des Ouches – chemin des Sports (48 logements). La commission a également attribué un certain nombre de logements en faveur d'institutions sociales (Hospice général, Ithaque, la Ciguë, La Carte Blanche). Ces logements étant voués à court terme à des opérations de démolition – reconstruction.

La commission a, par ailleurs, procédé à la mise en exploitation du nouvel immeuble sis av. Henri-Golay 21-27 composé de 84 logements.

Enfin, en se basant sur les 1 456 logements que cette fondation possédait au 1^{er} janvier 2018 et les 57 attributions (107 attributions en 2017) qu'elle a effectué durant l'année, le taux de rotation s'est élevé à 3,9% (7,1% en 2017) taux inférieur à la moyenne totale des cinq fondations de 4,5%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emile Dupont, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du

rapport d'activité 2018 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Les actions menées au courant de l'année 2018 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

Dans le cadre de son programme d'entretien de son patrimoine, la Fondation René et Kate Block a notamment poursuivi sa réflexion dans le but de réaliser d'importantes transformations des salles de bains et des cuisines des immeubles sis avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (137 logements) et a pu débiter le chantier d'envergure sis avenue du Lignon 50-53 (147 logements). Le programme de rénovation portera notamment sur la transformation des salles de bains mais également sur le confort des appartements en général.

La fondation a par ailleurs lancé une réflexion portant sur la faisabilité d'une surélévation de l'immeuble sis promenade des Champs-Fréchets 14-16. Suite à cette étude, l'option de surélever de deux étages ce bâtiment a été retenue. Les réflexions se poursuivront en 2019 avec l'aide du mandataire sélectionné.

Réalisation d'un nouveau projet situé à la route de Meyrin 14

Dans le prolongement de la précédente promotion mise en exploitation en 2017 (92 logements) la fondation a déposé une requête en autorisation en 2018 portant sur la construction de 28 logements bénéficiant d'aménagement pour personnes âgées à mobilité réduite. Ce projet, composé de logements de 3 et 4 pièces ne bénéficiera pas de la présence de l'IMAD.

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, et au renforcement des liens avec les gérants sociaux, cette commission a pu attribuer 62 logements (65 logements en 2017) sur les 817 qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2018. Le taux moyen de rotation de location s'est élevé à 7,5% (9% en 2017). Ce taux se révèle, comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres fondations que se situait à 4,5%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation René et Kate Block, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2018 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 2018 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2018 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2018 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2018 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2018 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2018 du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit public*

RAPPORT D'ACTIVITE

2018

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 13 mars 2019

MEMBRES

(Législature: du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BRUNET Christophe	CE
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. HALIMI Arsim	GC - MCG
Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia	GC - Verts
M. HERMAN Jacques	GC - PDC
M. LORENZINI Stéphane	CE
M. MANGHARDT Jean-Claude	CE
M. MENOUD Julien	CE
Mme MONNIN Eliane	CE
M. RIVA Mauro	GC - PS
Mme SCAILLET Sophie	CE
M. SENNGEN Nicolas	GC - PLR
M. STAUFFER Thierry	GC - UDC
M. ÜREGEN Ali	GC - EAG
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. BONO Alessandro (dès le 01.06.2017)	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Présidence : Stéphane LORENZINI
 Vice-présidente : Claudia HEBERLEIN SIMONETT
 Vice-président : Nicolas SENNGEN
 Secrétaire : Mauro RIVA

Commission de logement

Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT, Présidente
 Mme Kim DURUSSEL
 M. Jean-Claude MANGHARDT
 Mme Eliane MONIN
 Mme Sophie SCAILLET
 M. Thierry STAUFFER
 M. Ali ÜREGEN

Commission de construction

M. Nicolas SENNGEN, Président
 M. Christophe BRUNET
 M. Arsim HALIMI
 M. Jacques HERMAN
 M. Julien MENOUD
 M. Mauro RIVA

Délégué auprès de la Commission administrative

M. Stéphane LORENZINI
 M. Mauro RIVA

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARMETTLER Philippe	GC - PDC
M. BERTOLA Sébastien	CE - APGCI
M. BRUNET Christophe	CE - GCHG
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. FUHRER Loïc	CE
M. GENCY Grégoire	GC - PLR
M. GREINER Ernest	CE
Mme HEBERLEIN-SIMONETT Claudia	GC - Verts
M. KHAOUCHI Omar	GC - EAG
M. PISTIS Sandro	GC - MCG
M. RÄDLER Marc	CE - FMB
Mme REVERDIN Ariane	CE - FAI
M. RIVA Mauro	GC - PS
M. STAUFFER Thierry	GC - UDC
 M. BONO Alessandro	 Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Présidence : Ernest GREINER
 Vice-présidente : Claudia HEBERLEIN SIMONETT
 Vice-président : Mauro RIVA
 Secrétaire : Kim DURUSSEL

Commission de logement

Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT, Présidente
 Mme Kim DURUSSEL
 M. Philippe BARMETTLER
 M. Grégoire GENCY
 M. Sébastien BERTOLA
 M. Omar KHAOUCHI

Commission de construction

M. Mauro RIVA, Président
 Mme Ariane REVERDIN
 M. Christophe BRUNET
 M. Sandro PISTIS
 M. Loïc FUHRER
 M. Marc RÄDLER
 M. Thierry STAUFFER

Délégué auprès de la Commission administrative

M. Ernest GREINER
 M. Mauro RIVA
 M. Sandro PISTIS

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	14
Nombre de séances de la Commission de logement :	12



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2018

Préambule

En 2018, le Conseil de la Fondation a vu sa composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Le rapport d'activité a été majoritairement rédigé par les administrateurs(trices) de la précédente législature puis validé par la nouvelle composition du Conseil.

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 11 fois en séance plénière. Le Conseil a pu bénéficier du soutien actif du Directeur du Secrétariat, M. Michel Perizzolo et des cadres des services Comptable, Juridique et Technique.

Les points suivants ont été traités par la Fondation :

1. Organisation du travail de la Fondation
2. Finances
3. Réalisation et suivi des projets en cours
4. Rénovation du parc immobilier
5. Location et évolution du climat social
6. Contentieux
7. Projets à venir

1. Organisation et gestion

Les commissions logement et construction sont composées de 7 membres permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elle. Pour plus de renseignement, se référer aux rapports des commissions construction et logement-proximité.

Chaque projet de construction est suivi par un membre de la Fondation pour son pilotage stratégique, l'opérationnel étant délégué au service technique du SFIDP. M. Hofmann, nommé en 2016 chef de service est présent à toutes les commissions et fait le lien avec les différents collaborateurs chef de projet qui ont été désignés pour nos opérations. Nous sommes toujours très satisfaits du suivi des dossiers par le service technique.

2. Finances

Cet exercice se solde par un actif de 395 millions contre 390 millions en 2017. Cette augmentation est en partie liée à l'acquisition de l'immeuble Peney 14 pour 4.4 mio courant deuxième semestre. La trésorerie passe de 38 mio à 23,5 mio en raison des travaux projets (environ +7,5 mio) que la Fondation avance en fonds propres, notamment pour Adret, Capo d'Istria et Marbrier.

Notre taux d'endettement est stable par rapport à l'exercice précédent et affiche un taux d'environ 68,7% ce qui permet de répondre favorablement aux demandes du Conseiller d'Etat d'avoir recours à ces derniers pour autofinancer des opérations immobilières. La Fondation utilise sa trésorerie pour apporter les fonds propres indispensables lors de travaux importants de rénovation, ce que nous avons déjà décidé de faire ces dernières années pour les immeubles Capo d'Istria, Lausanne 21A-25A, Ferme 16, Montbrillant, Lausanne 75 et Le Lignon.

Il est à noter que les taux d'intérêts se sont maintenus à des niveaux extrêmement bas ce qui a permis d'emprunter à des conditions très intéressantes et à renouveler, quand il était nécessaire, nos hypothèques.

Le résultat de la Fondation pour l'exercice 2018, après amortissement de 3'143' 885,- est un bénéfice de CHF 1' 629'378.66 mios qui reflète bien la bonne santé de notre Fondation. Le PP reporté de la Fondation additionné au bénéfice 2018 s'élèvera à plus de CHF 38'mios.

3. Réalisation et suivi des projets en cours

Lignon

Nous allons enfin procéder aux travaux d'assainissement des façades et des installations techniques du Lignon 14 par le biais d'un contrat d'entreprise totale. L'immeuble pourra ainsi bénéficier du régime de la LUP.

Adret – lot D

Notre Fondation a été choisie par la FPLC comme récipiendaire d'un immeuble situé dans le dernier lot du quartier de l'Adret à Lancy. Nous avons donc participé au concours d'architecture SIA 142 qui a vu le bureau Tribu architecture le remporter. Nous travaillerons donc avec la FPLC pour réaliser ce quartier selon le planning extrêmement serré. DD complémentaire déposée le 8.11.2018.

Marbriers

Le chantier s'est ouvert en fin d'année et devrait voir la livraison des appartements en automne 2019.

Gourgas-Maraichers

Un concours a eu lieu fin 2018 et le jugement a permis de choisir l'Atelier d'architecture Jacques Bugna comme lauréat.

4. Rénovation du parc immobilier

Se référer au rapport de la Commission de construction.

5. Evolution du climat social

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

6. Projets à venir

Dans le quartier de la Chapelle Gui, notre Fondation a été désignée comme récipiendaire de droits à bâtir de l'Etat de Genève pour développer en étroite collaboration avec 3 coopératives un important projet de 200 logements. Ce projet implique de notre Fondation que nous mettions en place un processus participatif avec les futurs habitants à l'instar de ce que font certaines coopératives. Nous avons pour ce faire créé un bureau qui pilote ce projet et regroupe les membres du bureau de notre Fondation et des représentants des coopératives. Le planning de cette opération va s'étendre sur les 5 à 6 prochaines années. La démarche a commencé en 2018 avec la création d'un groupe de locataires HBM intéressés par ce processus participatif puis par le lancement d'un concours d'architecture dès le PLQ en force.

Conclusion

L'activité 2018 sous l'ancienne législature (30 novembre 2018) s'est déroulée de manière très constructive et studieuse grâce au travail des membres et du du Secrétariat SFIDP. En tant que nouveau Président de cette législature, j'adresse mes plus vives félicitations au Président Stéphane Lorenzini et à son Conseil qui a su gérer cette Fondation avec beaucoup de compétence et diligence car notre nouveau Conseil retrouve la Fondation Camille Martin en situation très saine.

Depuis le 1^{er} décembre 2018 le nouveau conseil a mis en marche son nouveau organigramme à la satisfaction de tous les membres où regne un état d'esprit sain et positive. Je remercie chacun et chacune de son apport précieux pour construire et gérer au mieux nos logements HBM, avec une touche d'humanisme.



Ernest GREJNER
Président



Rapport de la Commission de construction

1. ORGANISATION DE LA COMMISSION DE CONSTRUCTION

Deux types d'activités ont été traités par la Commission de construction en 2018 :

- Celui du « parc existant » concernant l'entretien de nos immeubles ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante, pour lequel l'interlocuteur SFIDP était M. Patrice Dupret ;
- Celui des « projets / travaux » concernant les nouvelles constructions, les travaux de rénovation et les gros travaux sur nos immeubles, et pour lequel les interlocuteurs SFIDP étaient MM. Gilles Hofmann, Philippe Gosteli et Antonio Moreno.

2. ACTIVITES DU PARC EXISTANT

La Commission de construction s'est réunie à 3 reprises cette année, essentiellement pour l'établissement des budgets d'entretien du parc existant pour 2019.

3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 14 reprises, pour traiter notamment des points exposés ci-après.

Lignon 59 à 62 et 67 à 73 (rénovation)

Responsable du dossier : M. Nicolas Senggen.

Les travaux de la barre « Est » (env. 30 allées), qui ont débuté en mars 2017 en partenariat avec les propriétaires SI Lignon et la FPLM, se sont terminés au courant octobre 2018 pour notre Fondation. Concernant les deux autres propriétaires, les travaux se termineront au printemps prochain. Les décomptes finaux compris dans le cadre du budget vont se régler prochainement.

Lignon 14 (rénovation)

Responsable du dossier : M. Nicolas Senggen.

L'opportunité de réaliser les travaux de réfection de cet immeuble dans la continuité de ceux effectués sur les immeubles voisins de Pensimo avait été saisie en 2016. L'entreprise générale Losinger, retenue par Pensimo suite à une mise en concurrence, a proposé une offre à la FCM. Après les différents contrôles internes et la validation par la Commission AIMP, les travaux ont été commandés en 2017. Ils seront réalisés en 2019.

Capo d'Istria 9 (rénovation et aménagement des combles)

Responsable du dossier : M. Mauro Riva.

Les travaux ont débuté fin 2017 et se sont terminés en novembre 2018. Les travaux ont mis les habitants à rude épreuve, en particulier les personnes résidant en dessous des nouveaux combles aménagés. Le budget a été respecté.

Lausanne 21a-25a (rénovation et aménagement des combles)

Responsable du dossier : M. Jacques Herman.

La rénovation et l'aménagement des combles de cet immeuble avaient débuté en automne 2015 par les travaux préparatoires des réseaux dans la cour. Ils se sont poursuivis à satisfaction par étape, et se sont achevés en automne 2018.

Lausanne 75 (rénovation)

Responsable du dossier : M. Christophe Brunet.

Les travaux de rénovation ont débuté en novembre 2016 et se sont achevés en février 2018 dans le cadre du budget.

Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)

Responsable du dossier : M. Christophe Brunet.

Les travaux de rénovation de la chaufferie avaient été effectués en 2017. En revanche, au vu du « dérapage » entre le devis général, les rentrées de soumissions puis le coût prévisible réajusté par l'architecte, les travaux de réfection des vitrages seront remis en soumission.

Marbriers (immeubles neufs)

Responsable du dossier : M. Julien Menoud.

L'entreprise totale Steiner réalise les deux barres d'immeubles pour trois propriétaires (Ville de Lancy, propriétaire privé et FCM). Les travaux ont débuté en début d'année 2018 et sont en cours.

Adret Pont-Rouge (immeubles neufs)

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Ce projet, piloté par la FPLC, est mené conjointement avec d'autres Maîtres d'Ouvrages (coopératives et Fondations de la Ville de Lancy). A l'issue d'un concours SIA 142 effectué en 2016, le mandat d'architecte a été attribué à la fin de la même année. Les études de projet ont été établies en 2017, et les dossiers de demande d'autorisation ont été déposés à la fin de la même année. De nombreuses difficultés budgétaires et dépassements des coûts liés à une géologie défavorable, à la pollution du site ainsi qu'aux contraintes architecturales dues aux risques OPAM, ont empêché un démarrage des travaux en 2018. Suite à la proposition d'un plan financier par la FPLC permettant à la FCM de réaliser cet objet dans des conditions financières acceptables, le démarrage des travaux est attendu en 2019.

Gourgas Maraîchers (immeuble neuf)

Responsable du dossier : bureau de la FCM.

Suite à l'obtention de la demande préalable, la Fondation a organisé avec l'appui du bureau MR un mandat d'étude parallèle de pool de mandataires à deux degrés. Le lauréat, désigné le 22 novembre 2018 est le groupement Bugna / ZS / Amstein et Walthert.

Golette 5-13 (réparation des toitures)

Responsable du dossier : M. Nicolas Senggen.

Les dégâts importants constatés en 2017 sur les étanchéités des toitures des immeubles 11a-11b ont été réparés au courant de l'été 2018.

4. INVENTAIRE DES DOSSIERS EN COURS ET A VENIR.

Lignon 14 (rénovation)

Les travaux de réfection de cet immeuble seront réalisés par Losinger dans la continuité des immeubles voisins dès janvier 2019.

Capo d'Istria 9 (rénovation et aménagement des combles)

La chaudière devra encore être changée au printemps prochain, et les travaux de réfection de certains appartements consécutifs aux travaux sous le contrôle de la régie devront être effectués rapidement, dans le respect de ce qui a été convenu avec les locataires ayant subi des travaux pénibles.

Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)

Les travaux de réfection des vitrages devront être remis en soumission. Le mandat de l'architecte devra être redéfini au préalable en tenant compte de l'augmentation du budget tout tenant compte des manquements de ce dernier.

Grange-Lévrier 8-9 (amélioration énergétique)

L'opportunité de réaliser des travaux d'amélioration énergétique (récupération de l'air extrait) réalisés conjointement avec la CPEG, propriétaire des immeubles voisins, devra être validée. Les travaux devront être réalisés en faisant une analyse complète des travaux potentiels au préalable.

Marbriers (immeubles neufs)

Les travaux qui ont débutés en début d'année 2018 vont se poursuivre.

Adret Pont-Rouge (immeubles neufs)

Les travaux, qui débuteront en 2019, seront entièrement pilotés par la FPLC. La Fondation veillera à ce que son cahier des charges soit respecté. Elle s'assurera que les coûts respectent l'engagement du plan financier proposé par la FPLC.

Gourgas Maraîchers (immeuble neuf)

Suite à la désignation du pool de mandataires lauréat en novembre 2018, la Fondation devra adjudger le mandat d'étude et démarrer ce projet.

J'en profite pour souhaiter une bonne reprise de ces dossiers aux membres de la prochaine législature et reste à disposition pour toutes les questions spécifiques auxquelles le SFIDP n'aurait pas de réponse.



Mauro RIVA
Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

Les dossiers de sélection ont été préparés au secrétariat par Madame Johanna Zmirou qui a fourni et continue à fournir un travail d'excellente qualité.

Activités

2018 a vu l'achèvement de rénovations de grande envergure qui ont impliqué un suivi plus ou moins accru des membres de la commission : Rue de Lausanne 21A à 25A, Rue de Lausanne 75, Quai Capo d'Istria et Avenue du Lignon 59 à 71. Des réunions d'information des locataires ainsi que des fêtes d'inauguration ont été organisées. Aucune mise en valeur d'un nouvel immeuble était à l'ordre du jour de la commission cette année. Jusqu'à fin novembre, la commission s'est réunie 12 fois.

Le nombre de mouvements au parc existant se maintient à un niveau relativement bas (2018 : 74 logements contre 79 logements en 2017). Le taux de rotation globale est à 4.5 % (5 % en 2017).

Attributions de logements

Lors des 12 séances ordinaires 74 logements ont été attribués et/ou reloués en total, plus 10 à la Rue de Lausanne dans les 3 allées rénovées. 12 logements ont subi des rocadés internes ou avec d'autres fondations.

Cette année une douzaine d'échanges et de rocadés entre locataires de la FCM et entre la FCM et d'autres FIDP ont eu lieu, selon la PROCEDURE EN CAS DE DEMANDE D'ECHANGE D'APPARTEMENTS AU SEIN DES IMMEUBLES DES FIDP qui permet de mieux loger nos propres locataires qui sont aussi des demandeurs inscrits dans SIDLO.

Confirmant la tendance de l'année passée, le bail a pu être signé dans la grande majorité des cas avec le premier ou deuxième candidat choisi par la commission (en total environ 75% comparé à 85% en 2017 et seulement 65% en 2016).

La plupart des logements est restée vacante au maximum deux semaines.

L'immeuble Colonel Coutau pose le plus de problème de relocation : l'année dernière un logement est resté vacant pendant quasiment une année, cette année un autre est toujours vacant depuis cinq mois.

Les logements vacants de l'immeuble à la rue Capo d'Istria, où les travaux viennent de s'achever, ne sont pas encore reloués faute d'absence de la DML en force (OCLPF). Un logement y est réservé au /à la futur-e concierge.

Fêtes de fin des travaux à l' Esplanade des Rencontres et à la Rue de Lausanne 21A à 25A

Deux fêtes ont été organisées par les responsables des immeubles avec un succès très varié : Une participation extrêmement faible à Onex, malgré l'invitation des propriétaires des immeubles en PPE voisins, contraste avec une fête très sympathique à la rue de Lausanne, où locataires de longue date ont rencontré les nouveaux-arrivés dans une ambiance conviviale et décontractée.

Concierges

Beaucoup de stabilité parmi nos concierges : aucun départ n'était enregistré. Engagé pour le début de l'année 2018 à la Rue de Lausanne, Monsieur Rominho a été très actif dans l'organisation de la fête de fin des travaux. Un nouveau poste de concierge sera créé pour l'immeuble sis Capo d'Istria (jusqu'à présent géré par une entreprise) avec entrée en fonction en début 2019.

Visites d'immeubles et rencontres avec les concierges

Plusieurs membres de la commission ont établi un contact régulier avec les concierges de « leurs » immeubles. Les concierges apprécient cette troisième instance à côté des régies et du service technique pour parler de leurs préoccupations de façon plus détachée qu'avec leurs employeurs directs. Les observations sont transmises au service technique pour suivi.

Conflits de voisinage et plaintes de locataires, sous-locations

Pas d'événements hors norme cette année plutôt calme au niveau des conflits de voisinage.

Jardins potagers

Planifiés pour l'automne 2017, les 64 potagers de la rue de la Golette à Meyrin ont pu être inaugurés en mars. Ils ont été réalisés avec la participation active des locataires de trois immeubles qui entourent le site.

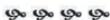
Un nouveau projet, plus modeste, a été entamé en novembre à la Route du Bois-des-Frères à Vernier, avec 10 parcelles mises à disposition des 23 locataires de l'immeuble. Ce projet sera finalisé en 2019.

Perspectives 2019 :

Mise en location de l'immeuble acheté clés-en-main aux Marbriers, septembre 2019.



Claudia Heberlein
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2018

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

MEMBRES**(Législature : du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018 prolongée au 30 novembre 2018)**

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Monsieur ALONSO UNICA Manuel	GC - RPSL
Madame BISCHOFF Jacqueline	GC - PLR
Monsieur BOURQUIN Bernard	CE
Monsieur CORBAT Philippe-Xavier	CE
Madame DE KALBERMATTEN Romaine	CE
Monsieur DUPUIS Renaud	GC - Les Verts
Monsieur HERRERAS Frédéric	CE
Madame GUINAND MAÎTRE Geneviève	GC - PS
Madame KÜNZLER Michèle	CE
Monsieur LANY Xavier	GC - EAG
Monsieur MARTY Roger	GC - UDC
Monsieur MONNEY Marcel	GC - PDC
Monsieur MOREILLON Gilbert	CE
Monsieur SPUHLER Pascal	GC - MCG
Monsieur PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
Monsieur BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
Monsieur CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF
Monsieur BONO Alessandro (dès le 01.06.2017)	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions**Bureau :**

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

Commission logements - proximité :

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

Commission construction :

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

MEMBRES**(Législature: du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)**

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme BARBIER-MÜLLER Marie	CE
M. BÄRTSCHI François	GC-MCG
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-Verts
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
M. GUINAND MAITRE Geneviève	GC-S
M. HERRERAS Frédéric	CE-APGCI
Mme KÜNZLER Michèle	CE
Mme MAURER-CARRON Angélique	CE-RPSL
M. MEYER Dominik	CE
M. MONNEY Marcel	GC-PDC
M. RAUTI Graziano	GC-UDC
M. ZANINI Luciano	CE-FAI
A pourvoir	GC-EAG
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions**Bureau**

M. MEYER Dominik, Président
M. HERRERAS Frédéric, Vice-président
Mme KÜNZLER Michèle, Vice-présidente
M. BÄRTSCHI François, Secrétaire

Commission de logement

Mme KÜNZLER Michèle, Présidente
M. BARBIER-MÜLLER Marie
M. BÄRTSCHI François
Mme GUINAND MAITRE Geneviève
Mme MAURER-CARRON Angélique
M. RAUTI Graziano

Commission de construction

M. HERRERAS Frédéric, Président
M. DAUDIN Nicolas
M. DUPUIS Renaud
M. FORSELL Stefan
M. MONNEY Marcel
M. ZANINI Luciano

Délégués auprès de la Commission administrative

M. MEYER Dominik, Président
M. RAUTI Graziano

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	12
Nombre de séances de la Commission de construction :	12
Nombre de séances de la Commission de logement :	18

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2018

Préambule

En 2018, le Conseil de la Fondation a vu sa composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Le rapport d'activité a été majoritairement rédigé par les administrateurs (trices) de la précédente législature puis validé par la nouvelle composition du Conseil.

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

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2017;
- voté le budget 2019 ainsi que le plan quadriennal;
- examiné les statistiques ressortant des revenus par immeuble, des prix à la pièce, et à la place de parc telles qu'elles ressortent des comptes 2017;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI en 2018;
- approuvé le mandat d'architecte pour la rénovation des immeubles Jonction 6-8 dont la DD devrait être déposée fin 2018,
- approuvé le mandat d'architecte pour l'agrandissement et la rénovation de l'immeuble 37, Servette dont la DD devrait être déposée fin 2018;
- approuvé le mandat d'architecte pour la réalisation de sa part de la barre d'immeuble B selon PLQ 29713 A à l'avenue Soret dont la DD devrait être déposée fin 2018;
- suivi des travaux pour la rénovation de l'immeuble Prieuré 6 achevée fin 2018;
- suivi des renouvellements hypothécaires pour l'année 2018 et approuvé la stratégie de renouvellement.

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.

La Fondation a poursuivi l'assainissement énergétique de son parc immobilier tant passif qu'actif avec un effort particulier sur ses 11 immeubles acquis en 2007 de la Fondation de valorisation de l'ancienne BCGe. Cet assainissement comprend la rénovation des arcades commerciales avec passage de simple vitrage à verres isolants dans des bâtiments existants soumis à la CMNS.

Après ses deux dernières mises en valeur des immeubles Denis-de-Rougemont et Jolimont, il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location en 2018, la Fondation n'ayant pas de nouveaux projets en développement faute de terrain de taille suffisante mise à sa disposition.

Il lui a été attribué 3 projets dont les PLQ sont encore à l'étude, à savoir :

- aux Accacias (horizon 2030);
- à la Paumière sur la commune de Chêne-Bougeries (développement à moyen terme);
- au chemin du Val-de-Travers à Versoix (PLQ en revision).

Le périmètre de Suzette Nord au Grand Saconnex est suivi avec attention compte tenu de des immeubles de la FJD sis rue Jo-Siffert figurant dans le périmètre.

A fin 2018, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles;
- 1792 logements dont 65 logements neufs mis en valeur en 2016.

Le président tient à souligner l'excellent état d'esprit positif du conseil et remercie ses membres ainsi que le SFIDP pour leur étroite et active collaboration.



Dominik MEYER
Président



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 12 reprises en 2018 dans sa composition de la législature 2014-2018.

1. Projets terminés dans le courant de l'année 2018 :

1.1 Amélioration thermique : art 56A-RCI- L 5 05 01

Arcades des Pâquis : rue de Fribourg 6, rue de Neuchâtel 5, rue de Fribourg 12, rue de Fribourg 13, rue de Monthoux 55.

Vitrines de la rue de Lausanne 59.

Remplacement des fenêtres des immeubles rue de Milléant 6 à 14, Borgès 2 à 8.

1.2 Amélioration phonique le long des voies CFF

Immeuble rue Voltaire 6, assainissement des fenêtres, chantier réalisé en collaboration et sous le contrôle de l'Etat de Genève pour le compte des CFF. La FJD a décidé d'assainir également la partie non concernée par le bruit de la voie CFF.

2. Rénovations en cours

2.1 Rue du Prieuré 6 : Immeuble FondVal 15 logements et deux arcades

Le mandataire principal, suite à un appel d'offres, est M. José-Luis Pacheco architecte.

La DD est déposée le 21.2.2017 et délivrée tous recours échus le 14.11.2017.

Le coût des travaux est de CHF 2'000'000.- pour une rénovation complète de l'immeuble : isolation de la toiture, installations techniques, rénovation des cuisines et des salles de bain, nouvelle production de chaleur et nouvelle buanderie. Le chantier se déroule en présence des locataires avec des appartements disponibles permettant des relogements temporaires.

Les travaux sont terminés en décembre 2018 à l'exception de l'arcade de droite qui a été terminée début 2019 et qui est en cours de relocation.

La réception des travaux de la cour arrière doit être faite avec la république populaire de Chine qui en est propriétaire (jusqu'au nu de la façade de notre immeuble).

3. Rénovations prochaines d'immeubles existants

3.1 Rond-point de la Jonction 6-8

L'immeuble a été construit en 1901, c'est un ensemble particulièrement remarquable qui fait partie de la liste des ensembles au sens de l'art. 89 de la LCI.

Le mandataire principal a été retenu suite à un appel d'offres. Il s'agit de M. M. Lopreno architecte et son collaborateur M. Damien Dutruel.

Le dépôt de la requête en autorisation date du 20.12.2018 et porte le numéro DD 112'214. Le dossier est en cours d'instruction.

Le devis estimatif, selon le plan financier, est de :

768'000.- TTC pour la partie nouvelle en toiture, 8 nouvelles pièces,
5'518'000.-TTC pour la partie à rénover, 68 pièces

Le programme porte sur 25 appartements existants et 4 nouveaux appartements à créer dans les combles. Il existe 4 arcades dont deux ont déjà été rénovées pour deux restaurants, une le sera prochainement pour un glacier (APA 302'366) et la dernière est un salon de coiffure.

La rénovation de l'immeuble est lourde et touche toute l'enveloppe: les façades et la toiture, isolation, l'installation d'un ascenseur dans chaque montée et l'aménagement des combles, la reprise des installations techniques. Les fenêtres seront rénovées selon les règles fixées par le SMS (y compris rénovation des vitrines restantes des commerces du rez-de-chaussée, réaménagement du sous-sol et des caves.

Les appartements seront complètement repris au niveau des salles d'eau et des cuisines, avec un changement des colonnes EU et EP. Tous les travaux seront réalisés dans l'immeuble habité, par conséquent des appartements de rocade seront mis à disposition des locataires. La bonne coordination de ces rocades et la gestion des locataires par les intervenants sociaux et la régie seront essentielles dans l'accompagnement de ce processus.

Le plan financier et le nouvel état locatif seront établis en conformité avec les directives de l'OCLPF tout en tâchant d'obtenir un maximum de dérogations sur le prix à la pièce du fait des coûts importants de cette rénovation.

3.2 Rue de la Servette 37 :

Il s'agit d'un ancien Immeuble FondVal

Le mandataire principal a été retenu suite à un concours ouvert selon la SIA 142 qui a abouti à la participation de 68 bureaux. Le lauréat est M. Andrea Calanchini, architecte, avec sa collaboratrice associée Madame Nuria Greub.

Le dépôt DD date du 19.12.2018 avec le numéro de dossier DD 112 205. Il est en cours d'instruction.

La FJD a décidé de sa rénovation complète complétée par un agrandissement et une surélévation du bâtiment existant pour accroître l'offre de logements HBM. Il souffre d'un grand manque d'entretien depuis de nombreuses années.

Sur le plan énergétique, l'approche est ambitieuse avec l'installation de 4 sondes géothermiques et une PAC pour la récupération de chaleur.

A niveau des améliorations, on notera également qu'il est procédé à la création d'un ascenseur et à l'aménagement sur cour d'un petit jardin privatif pour l'immeuble. La création d'un établissement public à la place de l'arcade du vitrier intervient dans le cadre de compensation visant à un strict respect des PUS en ville de Genève.

Ce projet est dense du fait des structures existantes et du choix de ne pas réaliser de grands appartements. Néanmoins il faut garder à l'esprit que cette réalisation sera complexe du fait de la position de l'immeuble en ville avec une gestion de chantier très contraignante en ce qui concerne à la fois l'installation, les accès et la mise en œuvre.

Il s'agit d'une rénovation lourde dans un immeuble vide de locataires. Il comportera 18 appartements de 2,5 et 3,5 pièces, un établissement public au rez-de-chaussée et un jardin collectif à l'arrière pour les habitants. L'immeuble n'a pas de parking.

Le devis estimatif annonce un montant de CHF 9'000'000.- de travaux. Les coûts sont plus élevés que prévus initialement notamment en raison de la dépollution des façades (crépis amianté), de la création de l'établissement public au rez, du haut standard énergétique visé.

3.3 Rue Jean-Jaquet 10

Le mandataire principal est le Bureau Collinfontaine architectes qui a été retenu suite à un appel d'offre pour les études et la réalisation de ce projet. La mission des architectes est d'établir après un relevé de l'existant, un projet de rénovation portant sur l'ensemble des locaux : sous-sol, cellules et cour. Le programme doit pouvoir accueillir des activités sans nuisance pour les locataires de l'immeuble.

Le Dépôt de la DD est prévu au printemps 2019

Le devis estimatif de l'appel d'offres indique un montant donnant droit aux honoraires de CHF 800'000.- HT

L'immeuble a été construit en 1911. Il est composé de l'immeuble de logements et d'une cour intérieure, accessible au travers d'une porte cochère depuis la rue. Cette cour, au fil du temps a été fermée et couverte. Sous celle-ci se trouve également un vaste dépôt en sous-sol.

Le projet doit rendre indépendants le dépôt et les locaux du rez. Ces derniers sont aujourd'hui composés de 3 cellules indépendantes.

Le projet vise à réaménager les trois cellules existantes en espaces de travail et mutualiser la rue intérieure avec des équipements communs. Un travail sur les installations techniques doit être conduit. La question du changement d'affectation avec la création de places de travail nécessite la consultation de l'OCIRT et de la Police du Feu avec une mise aux normes.

3.4 Ensemble de la Pelotière, route des Fayards à Versoix

Les mandataires principaux retenus sont : SB Technique (ing. CVSE) + ASS architectes pour un mandat d'études.

L'objectif poursuivi par la FJD est double : il s'agit de diminuer la consommation énergétique de cet ensemble et créer une nouvelle dynamique et une meilleure qualité de vie pour les habitants. Cette approche passe par deux axes de travail :

1. La recherche d'un concept d'amélioration énergétique cohérent adapté à ces bâtiments, sous la forme d'un projet comprenant le choix des énergies primaires ainsi qu'une proposition sur la récupération d'énergie.
2. La formulation de proposition d'amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments par des interventions architecturales.

Cet important ensemble construit en 1995, nécessite une approche globale d'amélioration thermique de l'enveloppe des bâtiments. L'IDC actuel est de 670MJ/m² alors que la moyenne cantonale pour les constructions de cette période est de 400MJ/m². Une étude est initiée suite à cet appel d'offres et la CAP, également propriétaire d'un immeuble, s'associera à cette nouvelle étape qui sera pilotée par la FJD et le service technique des FIDP.

L'étude qui a débuté permettra d'identifier des pistes pour répondre au problème posé par les faiblesses de la construction de ces immeubles sur le plan thermique.

Ces améliorations feront l'objet d'une approche par étapes de travaux à court, moyen et long terme.

4. Nouvelle construction

4.1 Avenue Soret : PLQ N°29713

La FJD s'est vu attribuée une parcelle pour la réalisation d'une tranche du bâtiment D de cet ensemble.

Attribution par l'OCLPF (courrier du 20 mai 2014) de la parcelle 1209 et 1217 (pour partie) de la commune du Petit-Saconnex – propriété de l'Etat de Genève à la Fondation Jean-Dutoit et attributions de droits à bâtir de 1601m² et 476m² soit un total de 2'077m² localisés dans le bâtiment D du PLQ n°29713/A.

Le Conseil de la Fondation Jean-Dutoit (FJD) a décidé d'attribuer le mandat d'étude au bureau Hervé Dessimoz pour la phase 3 Etude du projet jusqu'au dépôt de l'autorisation de construire selon le règlement SIA 102 (2014).

Le mandataire principal est donc le Bureau Groupe H, Hervé Dessimoz, architecte, avec comme collaborateurs pour le projet M. Mauricio Lopez Saenz architecte et Madame Céline Dessimoz.

Le dépôt de la DD est prévu au printemps 2019 avec un devis estimatif des travaux conforme aux exigences OCLPF en matière de coûts.

Il s'agit d'une construction neuve de 26 appartements et d'une salle commune au rez de l'immeuble, au profit du PLQ en développement. Le bâtiment doit avoir sa propre structure et matérialité, il est mitoyen des deux côtés.

La coordination des différents projets du périmètre est clairement un des points faibles du développement de ce projet. Nous avons constaté ainsi que la rampe d'accès au parking qui passe en limite de propriété de l'immeuble de la FJD n'a pas été implanté correctement (décalage d'environ 1m à 1.5 m) par rapport à sa position prévue dans le PLQ. Cela implique une complication du dossier pour la FJD et ses mandataires qui n'ont pas été informés correctement.

Le conseil de la FJD a tenté de comprendre les tenants et aboutissants de cet état de fait afin de pouvoir prendre les bonnes décisions mais aussi éviter que cela ne se reproduise mais l'historique de ce dossier est peu ou mal documenté et les parties en présence n'ont quasiment pas communiqué avec la FJD depuis 2014.

Face à cette situation de fait, la FJD a examiné plusieurs alternatives :

- Exiger le déplacement de la rampe, condition difficile à réaliser sur le plan administratif puisque le projet a été validé par l'OAC et la servitude de passage, liée à la rampe, inscrite au registre foncier en novembre 2018.
- Utiliser les murs actuellement construits. Cette solution serait la pire car elle ferait perdre des droits à bâtir à la FJD qui verrait son emprise réduite et ferait s'appuyer l'immeuble sur cette rampe qui n'est pas dimensionnée pour cela. La descente des charges serait ainsi bricolée sur un système statique peu convaincant alors que l'immeuble est une construction neuve.
- Décaler le bloc D de telle manière qu'il se trouve avec le mitoyen de la FJD sur la limite de la parcelle 1210 avec la possibilité de démolir et reconstruire uniquement ce mur et d'en faire le porteur mitoyen de l'immeuble. Le risque d'opposition à cette modification du PLQ

est jugé inacceptable en terme risques procéduraux. Ce point de vue est également partagé par les autres développeurs qui refusent également ce changement.

Malgré ces fortes contraintes et du blocage qu'elles occasionnent, la FJD a décidé d'aller de l'avant avec le dépôt de son autorisation de construire et la remise en conformité de la rampe (emplacement initialement prévu et capacité statique). En effet, il est impossible pour la FJD de demander aux autres acteurs mitoyens et dans la continuité de son bâtiment d'entériner ce décalage de 1-1-5 mètres. Par ailleurs, le coût d'une démolition reconstruction de la rampe serait assez similaire à celui de son adaptation mais comme nous l'avons vu les effets sur la diminution des surfaces détenues par la FJD seraient un point péjorant si la rampe devait être maintenue à son emplacement.

Outre le fait qu'à ce jour, l'implantation du bâtiment de la FJD n'est pas complètement réglée, la responsabilité de la réalisation de cette rampe et des conséquences financières pour l'ensemble des bâtiments concernés C et D devront impérativement être clarifiées.

Cette question concerne également les différents protagonistes de la construction du bâtiment C ainsi que l'OCBA qui a validé et inscrit une servitude définitive pour cette rampe qui devait être provisoire.

La réalisation de cet immeuble devra faire l'objet d'une analyse la plus complète possible afin de bien mesurer les enjeux financiers et architecturaux. Ceci est la raison pour laquelle la FJD a attribué uniquement un mandat d'étude au bureau H et que le suivi des travaux pourrait être réalisé par un autre bureau. Il a également été convenu dès l'attribution du mandat d'étude que l'appel d'offres entreprises pour la réalisation de ce bâtiment sera fait de la manière la plus large possible avec une mise en concurrence des entreprises afin de cerner les économies liées à la mutualisation de l'installation de chantier et aux économies d'échelle possibles en synergie avec les autres chantiers voisins.

Le projet de l'avenue Soret est à ce jour le seul projet de développement de la FJD. Une prospection doit être faite avec l'aide de la commission immobilière de la CAFI et l'OCLPF pour identifier des PLQ dans lesquels la FJD pourrait devenir acteur.

Le président remercie les membres de la commission, mais aussi tout particulièrement Madame Romaine de Kalbermatten qui a présidé cette commission et Monsieur Bernard Bourquin Président très actif lors des commissions durant toute la législature. L'engagement de ce groupe a été très professionnel. On relèvera également l'excellent travail du service technique des fondations ainsi que celui de son secrétariat qui ont permis de soutenir et concrétiser les choix et stratégies développées en commission par ses membres.



Frédéric HERRERAS

Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1er janvier 2018 au 30 novembre 2018, la commission de proximité s'est réunie 18 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 auxquels nous prêtons une attention toute particulière afin d'offrir aux concierges des conditions de travail appropriées.

Les concierges en place donnent dans l'ensemble satisfaction et sont soucieux de la maintenance des immeubles et des bonnes relations avec les locataires. La plupart viennent volontiers à la journée de formation et font des propositions d'améliorations.

Suite à deux départs, deux concierges ont été engagés.

Deux concierges ont eu des lettres d'avertissement concernant des comportements inadéquats, et deux autres concierges ont nécessité un accompagnement, au vu des difficultés éprouvées dans l'exercice de leurs fonctions.

Cette année les problèmes de voisinage, les incivilités étaient moins nombreuses. Un seul événement grave de menaces envers un membre de la fondation a été rapporté.

Divers projets d'aménagements extérieurs ont été étudiés : des équipements de proxi-sport ont été installés à la Pelotière, et la cour-jardin de Beau-Site 8 a été nettoyée et réaménagée.

La commission a proposé d'inscrire au budget une somme pour les améliorations futures. Cela a été intégré au budget 2019, et d'autres aménagements sont étudiés.

La commission avait commencé, les années précédentes, à proposer des échanges d'appartements, entre nos locataires ou avec ceux d'autres fondations. Cela a créé des difficultés administratives, car ces propositions étaient traitées comme des propositions de membres ! (6ème dossier).

Les directives ont été modifiées ce printemps, et ce n'est pas moins de 20 échanges ou priorisation de locataires qui ont pu être effectués. C'est à dire que nous avons augmenté de 25 % les attributions. Cela a permis une plus grande fluidité et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.

Par ailleurs les locaux commerciaux ont cette année encore occupé notre fondation. Pas moins de 5 locaux ont changé de locataires, que ce soit par transfert de bail, attribution après faillite, ou changement d'affectation. Et une demande de dérogation au PUS a été obtenue auprès de la Ville de Genève pour permettre la rénovation du 37 Servette et de l'arcade Dassier. Cela a mis en lumière la nécessité d'élaborer des procédures pour ces locaux.

En 2018, aucune mise en valeur d'immeuble n'a eu lieu, mais deux locaux commerciaux ont été transformés en logements.

En vue des travaux du 37 Servette, nous avons reloué tous les locataires et avons reloué à titre précaire les logements vacants à l'Hospice général et à la Coulou.

La commission a reloué 91 logements dans le parc existant (taux de rotation de 5%).



Michèle KÜNZLER

Présidente de la Commission Logement

RAPPORT D'ACTIVITE

2018

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 8 mars 2019

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BARMETTLER Philippe	GC - PDC
M. BERTINAT Eric	GC - UDC
M. BRUNN Marc	CE
M. CLAUDE Pierre	GC - EAG
M. FLORINETTI Bruno	CE
M. GOLAY Roger	GC - MCG
M. HORSKY Jiril	CE
M. MAYER Patrick	CE
M. MEYER Dominik	GC - PLR
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme REVERDIN Ariane	CE
M. RUFENER Nicolas	CE
Mme VALIQUER Nicole	GC - PS
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Délégué de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Délégué de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Délégué de l'OCLPF
M. BONO Alessandro (dès le 01.06.2017)	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

M. RUFENER Nicolas, Président
 M. PROD'HOM Didier, Vice-président
 M. FLORINETTI, Vice-président
 M. GOLAY Roger, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président
 M. MEYER Dominik
 Mme REVERDIN Ariane
 M. BERTINAT Eric
 M. HORSKY Jiri
 Mme VALIQUER Nicole
 M. BRUNN Marc

Commission de logement :

M. FLORINETTI Bruno, Président
 Mme BABEL-GUERIN Eliane
 M. BARMETTLER Philippe
 M. MAYER Patrick
 M. CLAUDE Pierre

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. RUFENER Nicolas
 M. CLAUDE Pierre

(Législature : du 1er décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BENNAIM Gary	CE
M. BOSSHARD Pierre-Yves	GC - PS
M. BRUNN Marc	CE
M. CHILLIER Philippe	GC - PLR
M. DI SALVO Giuseppe	GC - MCG
Mme GAIDE Emmanuelle	CE
M. HORSKY Jiril	CE
Mme KAST Carole-Anne	CE
M. MAYER Patrick	GC - UDC CE
M. MURMANN Armin	GC - EAG
M. PRIMO DA SILVA Bruno	GC - PDC
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme SALAMOLARD Arev	CE
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions**Bureau :**

Mme KAST Carole-Anne, Présidente
M. PROD'HOM Didier, Vice-président
M. MAYER Patrick, Vice-président
Mme GAIDE Emmanuelle, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président
M. BRUNN Marc
M. CHILLIER Philippe
M. DI SALVO Giuseppe
M. HORSKY Jiri
Mme SALAMOLARD Arev

Commission de logement :

M. MAYER Patrick, Président
Mme BABEL-GUERIN Eliane
M. BENNAIM Gary
M. BOSSHARD Pierre-Yves
M. MURMANN Armin
M. PRIMO DA SILVA Bruno

Délégué auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne
M. MURMANN Armin

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	8
Nombre de séances de la Commission de logement :	20

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2018

Préambule

En 2018, le Conseil de la Fondation a vu sa composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Le rapport d'activité a été majoritairement rédigé par les administrateurs(trices) de la précédente législature puis validé par la nouvelle composition du Conseil.

En cette année de renouvellement de la composition du Conseil de la Fondation Emma Kammacher au 1er décembre, le présent rapport d'activités, dernier de la législature, est amputé d'un mois et ne couvre que la période allant du 1er janvier 2018 au 30 novembre 2018.

Les activités courantes de la Fondation s'inscrivent toujours dans ses buts avec d'une part le logement des personnes à revenus modestes et d'autre part, comme corollaire, l'exploitation de plus de 1'700 logements. Cela comprend la gestion ordinaire du parc de logements existants, les nombreux projets de rénovation et d'amélioration des immeubles et de leurs alentours, comprenant parfois la création de logements supplémentaires. De surcroît, les constructions nouvelles et le développement de nouveaux périmètres connaissent une importance croissante réjouissante. Cela se traduit par une activité accrue, notamment quand il s'agit d'attribuer ces nouveaux logements à des locataires. Tant le secrétariat que la Commission logement ont ainsi été fortement sollicités ces derniers mois à ce titre. Plus globalement, tous les travaux entrepris s'inscrivent toujours dans une préoccupation constante de servir au mieux les locataires, véritables bénéficiaires de l'activité des Fondations, en leur offrant une qualité d'habitat sans cesse renouvelée et améliorée. Des préoccupations énergétiques et environnementales sont également prises en considération. Le logement social mérite cette approche qualitative que l'on retrouve de plus en plus dans nos immeubles. Cela nécessite aussi d'offrir des solutions en cas de rénovation lourde pour minimiser les nuisances. Il s'agit enfin de se montrer de façon générale pragmatique pour faire coïncider au mieux la demande et l'offre, tout en répondant à de nombreux problèmes ou défis qui se posent en cours d'exploitation.

Durant l'exercice sous revue, le Conseil de Fondation s'est réuni à 9 reprises, le Bureau siégeant lui 13 fois, à quoi s'ajoute une séance élargie aux membres du Conseil en fin d'année pour la présentation des budgets 2019.

Sur le plan comptable, le présent rapport ne prétend pas établir un rapport financier détaillé. Cela étant, globalement la situation demeure parfaitement saine et la Fondation Emma Kammacher s'en tient à son budget qui a été élaboré de façon prudente et réaliste. La méthode consistant à comptabiliser les amortissements à hauteur de 1% de la valeur des immeubles, appliquées pour la première fois en 2016, donne une image plus correcte de la situation financière de la Fondation. Ces éléments lui permettent de mener ses missions à bien dans la sérénité.

Il convient aussi de rappeler que le resserrement de la pratique bancaire en matière d'amortissements de la dette dans le cadre de crédits hypothécaires, pratiqué depuis 2 ans maintenant, continue de n'avoir que des effets limités en raison de la persistance de taux hypothécaires très bas, ce que les récents renouvellements de crédits confirment, mais c'est une nouvelle donne dont il faut continuer de tenir compte.

Au demeurant, le niveau des taux d'intérêts a une incidence directe sur les plans financiers et les loyers admis. S'il est de bon alois de gérer l'endettement sur le long terme, en choisissant des échéances lointaines, qui n'offrent évidemment pas les taux les plus intéressants, c'est aussi un moyen de minimiser l'impact de ces taux et d'éviter de se retrouver avec des loyers paradoxalement trop bas, ne permettant plus aux Fondations de loger leur public-cible. Cette préoccupation occupe toutes les Fondations et alimente des échanges constructifs avec l'Etat, soit pour lui l'OCLPF (Office cantonal du logement et de la planification foncière) pour trouver des solutions tenant compte de cette nouvelle donne, appelée à durer.

Les Fondations doivent aussi conserver une marge de manœuvre dans l'attribution des logements. L'objectivation à outrance, servie par un système informatique très largement perfectible, conduit à des choix parfois problématiques. Or, ce sont les Commissions logement qui connaissent le mieux les situations des immeubles, des locataires, des candidats. Elles sont les dépositaires de la mixité, des conditions du bien vivre ensemble, du fonctionnement des immeubles et quartiers de leurs Fondations. S'il ne saurait être acceptable de procéder à des choix arbitraires ou de cautionner un quelconque favoritisme, il n'en demeure pas moins que la numérisation absolue des choix des locataires n'est pas la panacée non plus. Il appartiendra sans doute à la CAFI de procéder aux réglages nécessaires et surtout de s'assurer de l'uniformité des pratiques entre Fondations, pour répondre au mieux à une demande de logements sociaux toujours aussi forte.

Les différentes sensibilités et compétences réunies au sein des Conseils des Fondations immobilière sont indéniablement un atout qu'il s'agit de préserver. A titre d'exemple, les périmètres en cours de développement impliquent de plus en plus d'investisseurs privés et publics et il devient rare d'être seul sur un projet. Dès lors, la diversité qui compose nos conseils permet de réunir autour de la cause du logement social un réseau d'expertises utiles dans le processus toujours complexe de l'acte de construire.

Sur un autre plan, les Fondations ont connu un changement majeur avec la décision du Conseil d'Etat de ne plus les soumettre aux marchés publics, dans le prolongement de la détermination de l'autorité intercantonale en la matière. C'est une nouvelle donne que les Fondations saluent évidemment, tant elle paraît évidente et juridiquement fondée, mais elle a appelé une mise à jour des procédures, ainsi que des pratiques et habitudes qu'il s'agit maintenant de consolider. La philosophie restera la même avec un souci marqué pour le strict respect de l'égalité de traitement, de la transparence, d'une saine concurrence et des conditions de travail impératives. Cela permettra d'éviter des situations ubuesques comme celle connue aux Auréas récemment (cf. ci-dessous).

La gestion courante de nos immeubles commence par le lien avec les locataires, plusieurs exemples durant l'exercice écoulé l'ont démontré.

Ainsi, le quartier des Auréas, continue son bonhomme de chemin avec des développements réjouissants et une harmonie remarquable. Bien sûr, tout n'est pas parfait, mais les choix qui ont été opérés de développer un étroit partenariat avec les travailleurs sociaux hors mur (TSHM) de la FASE (Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle), ainsi qu'avec la Ville de Carouge portent leurs fruits. La Fondation a aussi la chance de pouvoir compter pour ces immeubles sur le travail exemplaire de la régie mandatée, de même que sur des concierges très engagés et parfaitement adéquats dans leur implication, leurs interventions, leur travail quotidien.

Autre exemple avec les immeubles de Genève 86-88. D'importants travaux de rénovation et d'assainissement sont indispensables, qui causeront de fortes nuisances. Le point de départ a donc été d'informer les locataires, de leur dire que l'idéal serait de pouvoir vider un immeuble complètement et de faire des rocades. Passé le premier choc pour des gens qui habitent pour certains depuis des décennies sur place, la franchise et la transparence de la Fondation ont été très appréciées, surtout que nous avons pu proposer des solutions de relogement provisoires ou définitives à la route de Chêne (Cougnaud et Petite-Boissière). Aujourd'hui, la plupart des locataires sont relogés.

La Fondation a toujours à cœur de prendre le temps nécessaire pour informer, expliquer, dialoguer. Parfois, cela se révèle plus ardu et l'on peut se trouver face à des locataires plus revendicateurs, voire querulents, mais dans la plupart des cas, le dialogue désamorce les rancœurs et les frustrations. En fait, le souci essentiel est finalement le plus souvent celui du différentiel de loyer avant et après travaux. Il est dans ce contexte vrai que les immeubles les plus anciens et les plus vétustes offrent souvent les loyers les plus bas et que la réalisation de travaux pousse ceux-ci à la hausse. Mais c'est aussi le prix à payer pour la qualité susmentionnée.

A ce stade, le choix de nos mandataires est souvent essentiel et déterminant sur la façon dont les chantiers vont se dérouler. Chaque nouvelle expérience est enrichissante, que cela soit un succès ou malheureusement (mais heureusement plus rarement !) un échec.

La qualité précitée justement doit aussi demeurer en filigrane de tout nouveau projet. La Fondation est très attachée à pouvoir être intégrée tôt dans le processus de développement de nouveaux projet pour pouvoir apporter son expertise, mettre en exergue les contraintes, notamment financières, auxquelles elle est soumise et œuvrer à la meilleure intégration possible des logements sociaux.

La solution du concours est souvent très intéressante, offre de réelles perspectives et mérite d'être mise en avant. Communaux d'Ambilly, Allières, Rolliet aux Cherpines, etc., les périmètres en développement ne manquent pas.

L'on a évoqué les locataires, les mandataires, les partenaires, mais il ne faudrait pas oublier les autorités.

En premier lieu, notre autorité de tutelle que constitue le Département du territoire (DT) avec qui les relations sont en général excellentes et constructives. L'année 2018 a vu la signature d'une convention d'objectifs qui lie toutes les Fondations et pose les jalons de la politique du logement social dans notre canton pour les années à venir. Il s'agit d'une excellente chose car les Fondations sont dorénavant toutes logées à la même enseigne et les droits et obligations respectifs étant clairement énumérés et détaillés, chacun sait désormais quels objectifs les différents partenaires visent.

Au demeurant, cette convention consacre aussi une volonté d'uniformisation entre Fondations qui ne s'est jamais démentie durant la législature écoulée et qui est frappée du sceau du bon sens.

Mais si les choses se passent de façon harmonieuse avec la Direction du Département, les relations avec d'autres services sont parfois plus complexes. Ainsi, en matière d'énergie, la conclusion d'un partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a permis de mettre un terme à certaines difficultés inhérentes à des projets qui pris pour eux-mêmes pouvaient recevoir une interprétation, mais pris dans leur ensemble de Fondations propriétaires de très nombreux logements et immeubles, méritait une approche différenciée. Sur le plan patrimonial, la situation est souvent un peu tendue, et peut donner l'impression que le patrimoine est mieux protégé que les locataires de logements sociaux, surtout quand il s'agit d'assainir énergétiquement un bâtiment. La Fondation a toujours joué le jeu pour trouver des

solutions compatibles avec des politiques publiques aux objectifs potentiellement contradictoires. Elle attend des services concernés une dynamique facilitatrice exemplaire, non une résistance souvent peu opportune car reposant sur des incompréhensions réciproques.

Finalement, ce détour par nos autorités ne peut se terminer sans mentionner le pouvoir judiciaire. Il ne s'agit pas de refaire l'histoire, surtout que cela concerne les marchés publics auxquels la Fondation n'est plus soumise, ni de contester une décision en force, mais bien de s'inquiéter d'une méconnaissance de la réalité des marchés publics justement, des chantiers, ainsi que du logement social.

Concrètement, la Fondation a fait face à une entreprise qui ne respectait pas les règles en matière de marchés publics (interdite de marchés publics), avait mandaté un sous-traitant sans l'annoncer, lequel ne respectait pas non plus les règles. La Fondation a alors décidé de se séparer de ce partenaire contractuel indélicat qui a fait recours, obtenu l'effet suspensif et enfin l'annulation de la révocation de l'adjudication, après presque une année de procédure. La Fondation s'est évidemment conformée à cette décision, a payé ce qu'elle devait encore, a sollicité l'entreprise pour une reprise de ses activités et a fait face à une absence chronique de réponses, puis à la proposition de sous-traitants tous moins recommandables les uns que les autres (le marché n'avait plus aucun intérêt pour une entreprise sans employés depuis belle lurette) et finalement une faillite de l'entreprise (!). Résultat : plus d'une année de perdue, la construction de 155 logements bloqués et une situation identique in fine à celle qui avait fait l'objet du recours.

Une approche différente, juridiquement moins étriquée, mais parfaitement soutenable et fondée, aurait sans doute été plus opportune.

Mais 2018 a surtout été une année exceptionnelle pour la Fondation en termes de mise en valeur avec la Petite-Boissière, Cournard et un immeuble aux Auréas. L'année 2019 se poursuit dans la même veine. Les projets à venir poursuivent leur cheminement à une vitesse satisfaisante, qui permettront de continuer la production des logements sociaux à un rythme soutenu. Finalement, plusieurs rénovations ont été initiées, ont commencé, voire se sont terminées.

Au surplus, la lecture des rapports des Commissions construction et logement offriront plus de détails.

Au sujet de la législature qui se termine, le Président sortant tient à remercier très chaleureusement les Collègues du Bureau qui contribuent par leur engagement sans faille à la bonne gestion de la Fondation. Il y a lieu de saluer et remercier tous les membres du Conseil. Ils ont démontré durant cette législature leur attachement à un logement social de qualité. Ils se sont engagés sans compter. Ils ont alimenté des débats vifs et constructifs par leurs interventions toujours pertinentes, voire parfois impertinentes, leurs remarques et leurs suggestions.

Celles et ceux qui continueront leur engagement au sein des Fondations sauront faire perdurer cet esprit. Pour les autres membres du Conseil qui arrêteront leur mandat le 30 novembre 2018, nous leur souhaitons de poursuivre leurs missions au service de la collectivité car ils y ont montré une véritable passion et de grandes compétences.

Surtout, rien de tout ceci ne serait possible sans Secrétariat des Fondations immobilières, le fameux SFIDP. Les collaborateurs-trice-s ont une mission exigeante, passionnante, parfois éprouvante. Entre locataires, administrateurs, régies, mandataires, entreprises, concierges, autorités, collègues, etc., ils et elles sont bien souvent entre divers marteaux et enclumes, mais ils en font façon avec bonne humeur, compétence, dévouement. Cela appelle les remerciements chaleureux et les vives félicitations de la Fondation Emma Kammacher.

Enfin, la lecture des différents procès-verbaux renseignera utilement sur tout complément éventuel.

Pour conclure, le renouvellement de la composition des Conseils a été source de changements, d'adaptations, de nouvelles dynamiques, tout en cherchant à préserver une certaine stabilité afin de pérenniser le fonctionnement stratégique et la bonne gestion mise en place au sein de la Fondation Emma Kammacher. Les membres du nouveau Conseil de la Fondation Emma Kammacher se réjouissent de poursuivre les missions et projets portés avec succès par leurs prédécesseurs. Le logement social genevois le mérite amplement.



Carole-Anne KAST
Présidente



Rapport 2018 de la Commission construction

L'année 2018 étant la dernière de la législature 2014-2018, le rapport à son sujet dépasse le strict rapport annuel et constitue un bilan d'ensemble qui doit être mis en regard des objectifs que la Commission s'était fixés.

Rénovation des immeubles

La Fondation possède un parc immobilier important, constitué d'immeubles patrimoniaux, d'immeubles contemporains, jugés intéressants du point de vue architectural, et d'immeubles encore plus récents. Certains immeubles ont été hérités du Fonds de valorisation de la Banque cantonale ; la caractéristique principale de ces immeubles est les travaux importants qu'il faut y réaliser, s'agissant notamment d'assainissement énergétique.

La Fondation a profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour réaliser un grand nombre de projets de rénovation.

Les opérations de rénovation ont permis, bien au-delà du strict assainissement énergétique, d'améliorer le confort des locataires d'un point de vue de l'habitabilité et la mise en conformité des immeubles selon la réglementation sur le logement (RGL).

Ces travaux conséquents ont toutefois dû se faire en poursuivant l'objectif de maintenir les loyers, ou, au pire, de les affecter de la moindre manière possible.

Opérations immobilières pour créer des logements sociaux

La Commission a pris part à sept opérations immobilières :

- Chapelly 6bis
- Jules Cougnard
- la seconde étape des Auréas,
- les Allières,
- les Guillocheurs,
- les Communaux d'Ambilly,
- le Rollet.

L'opération « Communaux d'Ambilly » a été marquée en 2018 par un concours d'architecture à deux degrés organisé par l'Etat de Genève. Celui-ci s'étendait aux pièces 4 et 5 du périmètre, auxquelles la Fondation est associée.

Le mandat d'architecture a été, par voie de conséquence, a été confié :

- au Bureau d'architectes CCHE pour la pièce 4 qui représente 30% des droits à bâtir ;
- au Bureau d'architecture Group 8 pour la pièce 5 dans laquelle la Fondation a 27% des droits à bâtir.

La Fondation n'agit donc pas seule et est heureuse de collaborer avec des acteurs publics tels que la FPLC, la commune de Thônex et des coopératives d'habitations.

Exercice complet des droits à bâtir sur les terrains construits de la Fondation

La réflexion menée dans le courant de l'année 2017 a été poursuivie pour vérifier le potentiel constructible du patrimoine de la FEK. L'approche était la densification douce, préservant la qualité du patrimoine bâti et le cadre de vie des habitants.

Sécurisation des loyers

La Commission « construction » avait parmi ses objectifs de réaliser des logements et immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possibles et en garantissant une bonne mixité sociale.

Lors de la consolidation ou de la renégociation des crédits hypothécaires, la Fondation a privilégié les solutions les plus pertinentes de financement afin de pérenniser les loyers. En d'autres termes, les financements choisis ont été ceux qui offraient les taux hypothécaires les plus bas, fixés pour une durée de 10 ou 15 ans.

La prudence a aussi conduit la Fondation à diversifier les sources de financement et à éviter les renouvellements simultanés d'emprunts conséquents.

La dette hypothécaire annuelle pouvant influencer les loyers, un groupe de travail a été constitué, comprenant la CAFI, les représentants de l'OCLPF et la FEK, afin de savoir quels seraient les loyers les plus pertinents pour les quelque 7000 demandeurs inscrits.

Les premiers résultats montrent que la fixation de tranches de loyers distinctes et étagées permet de répondre au besoin et aux possibilités de tous les demandeurs inscrits. La « mixité sociale » attendue par les Autorités peut donc, ainsi, être atteinte.

Conclusion

La Commission « construction » a œuvré avec efficacité, tout en se montrant parcimonieuse des moyens de la Fondation.

La Commission a atteint ses objectifs en contribuant activement à mettre plus de 140 logements sur le marché au courant de l'année 2018. Elle se réjouit par ailleurs de pouvoir construire plus de 690 logements supplémentaires, de qualité, à l'image de ceux réalisés dans l'immeuble de la Petite-Boissière.

Immeubles sis Chemin du Pont-de-Ville 5 et 7 (Chêne-Bougeries)

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 76 logements - 245.5 pièces. Elle a aussi envisagé une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble, devant être assuré d'urgence, devrait débiter par la rénovation des façades en septembre 2019. La durée des travaux est estimée à un an. L'assainissement intérieur étant moins urgent, la Fondation devra encore déterminer s'il doit être exécuté en même temps que la rénovation des façades ou s'il peut attendre les travaux de surélévation.

La surélévation de l'immeuble suppose :

- l'aval, obtenu, de la commune de Chêne-Bougeries ;
- la vente par la société immobilière « SI du parking de Chêne-Bougeries SA » de la parcelle arrière n°191 ; la SI et notre Fondation se sont entendus sur les termes de cette vente ;
- l'autorisation de l'Etat quant au au projet de surélévation ; dont la demande ne pourra formellement être déposée qu'après l'achat du terrain, courant 2019.

Enfin, la Commission a renoncé au déplacement des fenêtres sur la façade Nord. Elle prévoit d'intégrer les balcons dans les logements.

Immeuble sis Rue des Acacias 11 et 11b (Ville de Genève)

La Commission a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les pré-études d'assainissement de l'immeuble et l'analyse des contraintes liées au PLQ des Vernets, qui porte à conséquences sur l'immeuble.

La Fondation disposant de 5 539 m² de droits à bâtir, elle les a troquées, dans le cadre de négociations avec l'Etat de Genève, avec des droits à bâtir équivalents dans le PLQ du Rolliet aux Cherpines.

Cependant, la Fondation prendra à sa charge la rénovation énergétique et qualitative de son immeuble existant. Les rez-de-chaussée seront transformés et attribués exclusivement aux activités. Des espaces collectifs, destinés aux habitants, seront également créés. Concernant les aménagements extérieurs liés au quartier, ces derniers seront à la charge des promoteurs du PLQ des Vernets; il est envisagé de céder les terrains correspondants à l'Etat en contrepartie.

Un appel d'offres à mandataire architecte a été lancé courant 2018 pour la rénovation de l'immeuble et la réalisation des transformations. Le Bureau d'architectes ARCHITECH SA a été choisi.

Immeuble sis Rue des Allobroges 3 (Carouge)

Le projet a constitué en une rénovation des façades et toitures, ainsi qu'en une rénovation des cuisines et pièces d'eau de l'immeuble. L'immeuble comprend 33 logements - 83 pièces. La Commission a préavisé favorablement le coût des travaux et le plan financier de l'opération. L'autorisation de construire a été délivrée le 30 juin 2015.

Le Bureau d'architectes ARCHITECH SA a débuté les travaux en avril 2017, en site occupé, et ces derniers ont été achevés en fin 2018.

Immeubles sis Rue des Allobroges 17 à 25 (ville de Genève)

Les immeubles comprennent 75 logements - 222 pièces. Suite à des avis contradictoires entre le Service des monuments et des sites et l'OCEN, notre Commission a décidé du choix d'un assainissement énergétique conforme aux dispositions de la nouvelle loi sur l'énergie (LEn). La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et acceptée le 5 octobre 2018.

Un projet de surélévation a été abandonné pour des raisons financières et des contraintes architecturales liées à ces bâtiments.

Un appel d'offre sera lancé début 2019 pour attribuer le mandat d'architecte pour la réalisation des travaux. La réalisation est prévue début 2019 et devra être terminée en 2021.

Immeubles sis Rue Caroline 28 à 32 et Rue Simond-Durand 6 à 8 (Carouge)

Le Bureau d'architectes Lopes & Perinet-Marquet a mené des études de viabilité en vue de l'aménagement des combles des immeubles et la création d'un ascenseur, avec l'aval du Service des monuments et sites.

Le projet a été chiffré de manière externe par les architectes Girani-Perrillat, direction des travaux & Architectes, et un plan financier a été établi. La requête en autorisation de construire sera déposée début 2019. Le début des travaux devrait commencer début 2020 ; ils devraient être terminés à la fin de 2021.

Immeubles sis Chemin de Chapelly 2 à 20 (Thônex)

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 80 logements - 290 pièces.

L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Un appel d'offres à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au Groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steinger architectes). Les travaux ont débuté mi 2018 et seront achevés fin 2019.

Immeubles sis Chemin Dottrens 61 à 83 (Troinex)

Les immeubles comprennent 18 logements - 62 pièces. La commission a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique du Bureau Zanini & Mégevand. Les travaux de rénovation consistent en la reprise des coursives et la protection des escaliers fortement dégradés par la corrosion, qui les a rendus dangereux.

La requête en autorisation a été avalisée fin décembre 2016 et le mandat d'architecte a été attribué, à fin février 2017, après un appel d'offres sur invitation, au Bureau Angle droit architectes. Malheureusement ce dernier n'a pas relevé le défi ; le mandat a donc pris fin. Le Bureau d'architectes Girani-Perrillat a accepté de reprendre en urgence la Direction des travaux & Architectes ; les travaux débuteront en mai 2019 pour être terminés en novembre 2019.

Immeuble sis Route de St-Julien 110 (Plan-les-Ouates)

L'immeuble comprend 15 logements - 58.5 pièces. Le Bureau d'architecte mandataire Blaise Sahy a mené des études de faisabilité. Ces études ont incité notre Commission à adopter un concept de rénovation et d'assainissement énergétique de l'immeuble. Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau d'architecte Luciano Zanini.

Un avant-projet a été présenté à la Commission, prévoyant la suppression du garage au rez-de-chaussée. La place gagnée permettra la création de 4 logements supplémentaires

Or, le Service des monuments et site (SMS) a décidé d'entamer une procédure de mise à l'inventaire de l'immeuble. Dès lors, le projet de rénovation a été modifié en concertation avec le service des monuments et des sites (SMS) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et selon les normes de la LEN.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 15 décembre 2017; les travaux devraient débuter en septembre 2019 pour être terminés courant 2021.

Concernant les aménagements extérieurs, une discussion est en cours, pour intégrer le projet de la Fondation dans la réflexion menée par la commune de Plan-les-Ouates sur l'aménagement de la route de St-Julien.

Une procédure est en cours pour rechercher les propriétaires des deux parcelles adjacentes au pignon des immeubles, qui sont devenues la propriété de l'Etat de Genève, par faillite d'une société. Dans le cas où la propriété de l'Etat de Genève est confirmée, les parcelles seront cédées par ce dernier à la Fondation.

Immeubles sis Rue de Genève 86 à 88 (Chêne-Bourg)

Les immeubles comprennent 31 logements - 109 pièces. Ces immeubles sont les plus problématiques du patrimoine de la FEK, ayant des indices de dépense de chaleur au-dessus des valeurs acceptables.

Le Bureau d'architecte mandataire Jean-Marie Bondallaz a réalisé un projet de démolition-reconstruction des immeubles. Cependant, étant donné la servitude de restriction de hauteur qu'il faut préalablement lever, il n'a pas été possible de déposer une demande d'autorisation de construire comme cela était prévu.

Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur. Cependant, le résultat des discussions fut insatisfaisant.

Après une étude approfondie, notre Commission a donc validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique, tout en s'assurant qu'une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations demeure possible.

Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau De Planta & Portier, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée le 20 décembre 2017 et les travaux devraient débuter en septembre 2019 pour être terminés courant 2021. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux, la Fondation a choisi de ne pas réaliser les travaux avec des locataires occupant leurs appartements.

Parallèlement au projet de rénovation, une réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une demande de renseignement devra être déposée début 2019, afin que l'Etat de Genève détermine la procédure qui lui paraîtra la plus cohérente possible.

Immeuble sis Rue Jacques-Grosselin 5 (Carouge)

Notre Commission a mandaté le Bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble.

La Commission a validé le projet de création d'un logement de 4 pièces dans les combles. L'autorisation de construire a été délivrée le 9 mai 2018 ; les travaux devraient débuter fin 2018 pour être terminés courant 2019.

Immeuble sis Avenue de petit Bel-Air 61ter, 71 à 91 (Chêne-Bourg)

La Fondation a mandaté le Bureau d'architectes Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

L'étude statique et sismique de l'immeuble a révélé que ces immeubles, construits à l'époque pour ne pas durer, n'était plus structurellement adaptés.

La Fondation devra procéder à des travaux de renforcement temporaire. Toutefois, d'ici 10 ans, ces immeubles devront être démolis et être reconstruits. Alors, la Fondation pourra entamer les procédures de modification de zone, de PLQ et d'autorisation de construire en vue de pouvoir réaliser des bâtiments plus élevés.

Opération au Chemin Ella-Maillart 11-13 « Les Allières » (Ville de Genève) Création de 62 logements - 232 pièces

Notre Commission a suivi le développement de ce projet. Une convention a été signée entre les différents acteurs immobiliers concernés afin de préciser les modalités de traitement du dossier.

La requête en autorisation de construire a été déposée début novembre 2016. Deux conventions de rachat de droits d'affectation ont été signées avec Société Privée de Gérance SA et Moser Vernet & Cie SA. Le début des travaux est prévu au début 2019 ; ils devraient être terminés en 2021.

Opération au Chemin de Chapelly 6bis (Thônex) Création de 8 logements - 32 pièces

Les études menées par le Bureau VVR Architectes ont débouché sur une demande d'autorisation de construire d'un immeuble à l'emplacement de l'ancienne chaufferie, ce qui permettrait la création de 8 logements supplémentaires.

L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Cependant, lors de l'élaboration des plans d'exécution, l'espace entre les mitoyens des immeubles s'est révélé plus petit que prévu, ce qui a imposé la révision du projet et le dépôt d'une requête en autorisation complémentaire au début d'octobre 2017.

Un appel d'offres à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steinger architectes). Les travaux ont débuté en mai 2018 et seront terminés fin 2019.

**Opération à la Route de Chêne 84-86 « Jules Cougnard », (Chêne-Bougeries)
Création de 25 logements - 101 pièces.**

Notre Commission a suivi le développement de ce projet.

L'autorisation de construire a été délivrée fin novembre 2015. Les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des immeubles a été effectuée en août 2018.

**Opération à la Route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréas» (Carouge)
Création de 334 logements - 1178 pièces.**

Le projet de démolition-reconstruction a pour but la réalisation de 334 logements. Notre Commission a été régulièrement informée de l'avancement des travaux par le Bureau d'architectes Frundgallina.

Les quatre premiers immeubles ont été livrés à satisfaction de la FEK. Les travaux de la seconde tranche ont débuté en mai 2016. Initialement, la livraison des trois derniers immeubles était prévue en juin 2018. Malheureusement, l'entreprise réalisant les chapes ne respectant pas les clauses du contrat, la Fondation a pris la décision de dénoncer le contrat. L'entreprise a contesté par voie de Justice la décision de la Fondation, ce qui a eu pour conséquence un arrêt de chantier pour deux des immeubles. Un seul a pu être livré à temps.

Après que la Justice ait exigé de réintégrer l'entreprise, cette dernière n'a pas été en mesure de reprendre les travaux. Il a donc fallu solliciter une autre entreprise. Les travaux ont pu redémarrer en septembre 2018 et la livraison des deux derniers immeubles du site sera faite en juin et juillet 2019.

Le parking souterrain, pour les habitants et la Ville de Carouge a été réalisé par cette dernière.

D'importants travaux d'aménagements extérieurs ont été réalisés et une place de jeux, ainsi que d'autres équipements, ont été mis à disposition des habitants au printemps 2017.

Un groupe de travail a été constitué avec l'Université de Genève et la FEK afin d'assurer un suivi énergétique et social des immeubles. Cette étude, qui devrait durer trois ans, permettra d'accompagner et de corriger certains choix.

Une étude en vue de rajouter des balcons est en cours. La vérification du cadre légal a été effectuée, démontrant que les distances permettaient la création de balcons rapportés. Désormais, il convient de définir un projet architectural, ainsi que la faisabilité technique et financière.

**Opération à la Rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie, (Carouge)
Création de 73 logements - 291 pièces**

Le projet réalisé par le Bureau d'architectes Favre & Guth associé à Patrick Pillet a été autorisé, conformément au PLQ 28472 ; une prolongation de l'autorisation a été accordée.

Notre Commission a suivi ce dossier. Les objectifs financiers, difficiles à atteindre, et la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas réaliser pour l'instant ont amené les acteurs publics et privés à travailler sur un projet de révision du PLQ.

Le Bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études de révision du PLQ. Ce dernier sera formellement présenté en 2019. Parallèlement, la FEK a lancé un appel d'offres à architectes; le Bureau VVR a été mandaté.

**Opération à la Route de Chêne 52, 52b « Petite Boissière » (Ville de Genève)
Création de 66 logements - 277 pièces**

Le projet, issu d'un concours d'architecture, a pour objectif la réalisation de 66 logements. Notre Commission a été régulièrement informée de l'avancement des études par le Bureau d'architectes Lopes et Périnet.

L'autorisation de construire a été délivrée début février 2016. Les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des logements a été effectuée en novembre 2018.

**Opération aux Communaux d'Ambilly (Thônex)
Création d'environ 279 logements - 1147 pièces**

La Fondation a été associée au concours d'architecture en deux tours, organisé par l'Etat de Genève. La première phase du concours a été lancée fin 2017 et les résultats ont été rendus en juin 2018.

Une convention est en cours d'établissement entre les différents acteurs du périmètre.

**Opération aux Cherpines, PLQ du « Rolliet » (Plan-les-Ouates)
Création d'environ 55 logements - 221 pièces**

La Fondation a pris des contacts préliminaires avec des acteurs concernés, notamment avec la Commune de Plan-les-Ouates.



Didier PROD'HOM
Président de la Commission de construction



Rapport 2018 de la Commission logement

La FEK est propriétaire de 38 immeubles, représentant 119 entrées ou 1762 appartements.

Son dernier exercice annuel a été marqué par la mise en location de nombreux appartements dans des immeubles neufs :

- 50, dont sept réservés à la Fondation Immobilière de la Ville de Carouge, dans l'ensemble « Les Aureas » à la route de Veyrier ;
- 25 et deux arcades au chemin Jules-Cougnard dans le quartier de Grange-Canal ;
- 66 dans un autre immeuble de logements à la route de Chêne, dans le secteur de La Petite-Boissière ;

Le volume de dossiers traité a été particulièrement important, d'une part à cause de la mise en location des nombreux immeubles mentionnés ci-dessus et, d'autre part, à cause d'un grand nombre de résiliations de la part de locataires dont la cause reste encore à déterminer.

C'est pourquoi la commission de « logement » s'est réunie 20 fois, contre 16 en 2017, parfois pour plus de quatre heures par séance. La préparation des séances incombait à notre gestionnaire, qui a parfaitement œuvré.

De nombreux travaux conséquents, envisagés ces prochaines années dans divers immeubles, par exemple à la rue de Genève 86-88, ou à la route de St-Julien 110, nous ont amené à reloger des familles entières, ce qui a constitué une tâche additionnelle aux attributions ordinaires de logements vacants.

D'une manière générale, nous n'avons pas relevé d'augmentation des situations d'urgence ; elles restent cependant bien présentes et au cœur de nos préoccupations.

Il existe toujours, de temps en temps, des cas de conflits entre locataires ; un bon nombre a pu être résolu avec l'aide des deux assistants sociaux des FIDP.

Il faut aussi relever la très bonne collaboration avec l'Hospice Général, ainsi qu'avec les autres institutions proposant, par exemple, des logements aux étudiants. Avec ces dernières, nous avons conclu des baux provisoires pour quelques appartements au sein d'immeubles dans lesquels des travaux sont prévus.

Notre reconnaissance va à la FASE dont la tâche de développer la concorde entre habitants dans les immeubles de la route de Veyrier fut couronnée d'un certain succès. Cette Fondation a organisé de nombreuses manifestations très appréciées.

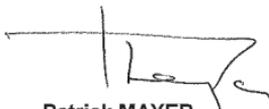
La concrétisation des objectifs de mixité sociale n'est pas une sinécure. Dans les immeubles déjà loués, l'arrivée d'un nouveau locataire doit toujours être estimée en tenant compte de réalités culturelles, générationnelles et liées à l'occupation quotidienne des autres locataires. Dans les immeubles neufs, l'exécution de la même vision d'ensemble est facilitée.

En ce qui concerne le personnel de la Fondation, il est à relever l'engagement de nouveaux concierges qu'à nécessité l'arrivée des nouveaux immeubles. Les candidats furent nombreux ; trouver des personnes, non seulement habiles sur le plan technique, mais qui puissent aussi se faire respecter dans des situations particulières ne fut toutefois pas si aisé. Nous sommes confiants dans la grande qualité des personnes qui nous ont rejointes.

Comme chaque année, en collaboration avec le service technique du Secrétariat des Fondations, et les régies mandatées, nous avons procédé à la visite approfondie de chaque immeuble avec le concierge, ce qui nous a permis de bien prendre la température des lieux et de nous rendre compte des problèmes quotidiens, des relations entre les locataires, de l'entretien des allées et des surfaces extérieures, des travaux d'entretien nécessaires, etc.

Les litiges et procédures judiciaires font partie de l'ordinaire du monde de la gérance immobilière. Nous n'avons pas constaté d'augmentation de leur nombre, ni de ceux des séances de conciliation ou encore de ceux des convocations au Tribunal. La collaboration avec le service juridique du SFIDP est excellente et très appréciée.

Enfin, je remercie Monsieur Bruno Florinetti, qui fut le Président de la Commission logement de 2014 à 2018 et dont je m'efforce d'égaliser les qualités professionnelles et la courtoisie. Je remercie en son nom mes collègues de la Commission logement qui ont, comme d'habitude, examiné les dossiers avec une grande conscience de la responsabilité qui leur était confiée.



Patrick MAYER

Président de la Commission de logements



RAPPORT D'ACTIVITE

2018

FONDATION HBM EMILE DUPONT

MEMBRES

(Législature: du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BEER Roger	CE-PLR
M. CERUTTI Thierry	GC-MCG
Mme FREI Anita	GC-Verts
M. FULD Eric	CE
M. GREINER Ernest	GC-PLR
M. GROBET Alain	CE-Verts
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC-JDC
M. LABBE Ronald	CE
Mme ROGG Olowine	CE
Mme SCHMID Audrey (démission le 13.04.2018)	GC-EAG
M. REPOND Julien (depuis le 01.11.2018)	GC-EAG
M. SERAFIN Laurent	GC-PDC
M. SPITSAS Athanase	CE-PS
M. STAUB Martin (démission le 30.10.2018)	GC-PS
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. GREINER Ernest, Président
 M. FULD Eric, Vice-président
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente
 M. CERUTTI Thierry
 M. STAUB Martin (jusqu'au 30.10.2018)
 M. REPOND Julien (dès le 01.11.2018)
 M. SERAFIN Laurent
 Mme HERMENIER CASTRO Karine

Commission de construction

M. FULD Eric, Président
 Mme FREI Anita
 M. SPITSAS Athanase
 M. BEER Roger
 M. GROBET Alain
 M. LABBE Ronald
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. CHIARADONNA Denis	GC-S
M. DACOROGNA Cyrille	GC-PLR
Mme DE KALBERMATTEN Romaine	CE
M. FONTAINE-VIVE-CURTAZ Jean	GC-MCG
Mme FREI Anita	GC-Verts
M. FULD Eric	GC-RPSL
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC-UDC.
Mme JUON Aline	CE-GCHG
Mme ROGG Olowine	CE
M. SENNGEN Nicolas	CE
M. SERAFIN Laurent	GC-PDC
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
A pourvoir	GC-EAG
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent, Vice-président
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente
 M. CHIARADONNA Denis
 M. FONTAINE VIVE-CURTAZ Jean
 Mme HERMENIER CASTRO Karine
 M. JUON Aline

Commission de construction

M. SERAFIN Laurent, Président
 M. DACORAGNA Cyrille
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine
 M. FULD Eric
 M. GROBET Alain
 M. SENNGEN Nicolas
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation:	11
Nombre de séances de la Commission de construction:	13
Nombre de séances de la Commission de logement:	12

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2018

Préambule

En 2018, le Conseil de la Fondation a vu sa composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Le rapport d'activité a été majoritairement rédigé par les administrateurs (trices) de la précédente législature puis validé par la nouvelle composition du Conseil.

INTRODUCTION

La règle administrative au sein des FIDP prévoit que ce soit le président ou la présidente en place qui signe le rapport d'activité rédigé par le président sortant, une règle qui vaut également pour les président-e-s des commissions.

Le 30 novembre 2018 marquant la fin d'une législature, les pages suivantes présentent le bilan de l'équipe sortante, de son président, Ernest Greiner, et de ses vice-présidents, Olowine Rogg et Eric Fuld. En ma qualité de présidente « entrante », je souhaite les remercier ici pour leur engagement et la qualité de leur travail, qui permet à tous les membres de la FED cuvée 2019 – 2023 de démarrer sur les meilleures bases et de poursuivre avec élan les projets en cours et d'en initier de nouveaux avec le même esprit et le même enthousiasme.

Et je laisse la parole à Ernest Greiner pour ses remerciements de président de la FED en 2018.

REMERCIEMENTS

Au terme de cette année, et comme les rapports permettent de s'en rendre compte une fois encore, il faut souligner que les diverses activités ne sont possibles qu'avec le concours des uns et des autres.

Il sied ici en particulier de remercier:

- *Le Conseil d'Etat, qui soutient l'activité de notre Fondation;*
- *L'OCLPF, qui nous assiste et nous conseille en veillant au respect des règles;*
- *Les autorités de la Ville de Genève, Vernier, Onex, Chancy, Confignon et Bernex, dont nous occupons les territoires et qui nous assurent de leur soutien en mettant régulièrement leurs services à notre disposition;*
- *De nombreux services sociaux, l'Hospice général;*
- *La police et les APM, qui assurent la sécurité de nos quartiers;*
- *Les régies, gestionnaires de nos immeubles et relais avec nos locataires;*
- *Nos concierges, dont les nombreuses tâches assurent le fonctionnement de nos immeubles;*
- *Toutes les entreprises, les architectes ainsi que les ingénieurs qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.*

Je ne pourrais pas terminer mon ultime rapport en tant que Président de la FED sans remercier l'ensemble des membres de la Fondation qui m'ont apporté tout au long de ma présidence leurs inestimables compétences, leur constant dévouement à la cause du logement HBM défendue avec conviction et avec un enthousiasme sans faille.

A vous chers membres, collègues et surtout amis, je souhaite associer l'ensemble du personnel du secrétariat des Fondations immobilières de droit public et tout particulièrement son Directeur Michel Perizzolo dont j'ai pu apprécier les remarquables qualités professionnelles et humaines tant dans mes fonctions de membre de la CAFI que dans celles de Président de la Fondation Emile Dupont.

A tous ma gratitude et mes sentiments de profonde amitié.

Ernest Greiner

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2018 peut se résumer par les quelques chiffres suivants:

Nombre d'immeubles	30
Nombre de logements	1492
Etat locatif	CHF 15,784 millions
Résultat d'exploitation	CHF 4,057 millions
Après amortissements	CHF 5,132 millions
Valeur des immeubles	CHF 273 millions

La Fondation Emile Dupont possède 30 immeubles, répartis dans les communes suivantes: Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon, Chancy. En outre, il sied d'ajouter les huit projets à l'étude bien avancés et deux réalisations en cours.

Le Conseil s'est réuni à onze reprises durant l'année 2018, pour assurer la gestion des immeubles et les projets de la Fondation. Les Commissions permanentes (construction et logement) font régulièrement rapport de leurs activités au Conseil. Celles-ci sont annexées à ce rapport.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2017 et le budget 2019.

Les relations avec les communes sont excellentes. Elles ont été particulièrement intenses avec Vernier, en raison de la très importante réhabilitation de l'ensemble des Libellules et de l'échange de terrain Jean Simonet – Actaris. Cet échange de terrain a permis le lancement d'un concours SIA 142 en collaboration avec la Ville de Vernier et l'association du Coin de Terre pour un ensemble de logements et une Maison de quartier en structure bois avec énergie positive sur le périmètre d'Actaris, concours dont les résultats ont été proclamés officiellement au pavillon Sicli en janvier 2018 et dont la mise en œuvre a engagé intensément les trois partenaires et les mandataires durant toute l'année.

Aux Libellules, la réhabilitation touche à sa fin. Il reste encore à changer le monte-charge et à effectuer quelques aménagements complémentaires dans l'espace public, comme quelques bancs supplémentaires à proximité des édicules. Une petite fontaine à eau sera également mise en service autour du terrain d'Agora espace. Un projet de passerelle par-dessus l'avenue de l'Ain est à l'étude, tout comme la création d'une place aux Libellules qui se prolongera elle sous l'avenue pour rallier la Concorde.

Fin 2018, le crédit de construction a été consolidé. Il montre une non dépense d'environ 3 millions sur un crédit de 65 millions, montant qui sera répercuté sur les loyers des locataires des Libellules. A ce stade une diminution de loyer d'environ 20 francs par mois et par pièce est envisageable.

Le bouquet de chantier des immeubles de l'avenue Edmond Vaucher a été célébré en juin 2018.

A Vernier toujours, le projet de construction de la FED en partenariat avec Losinger Marazzi pourra redémarrer en 2019 grâce à l'approbation de la modification de zone par le Grand Conseil en septembre 2018. La FED a été auditionnée dans le cadre de cette procédure.

Dans le périmètre de la Concorde, la FED a travaillé sur trois projets majeurs, qui se trouvent à des degrés divers d'avancement.

Ainsi, 2018 a été marqué par la mise en location des immeubles de l'avenue Henri-Golay 21-27 au cours de l'été. Le Conseil a fait une visite des bâtiments le 7 juin et a pu constater la grande qualité de cette réalisation. La fête d'inauguration, et fête de quartier, en présence des autorités cantonales et communales a eu lieu 18 septembre 2018. Il reste toutefois un contentieux d'un montant de 1'600'000.- à régler avec l'entreprise Element AG concernant les balcons préfabriqués.

La fête de quartier du 18 septembre a également marqué le démarrage des travaux dans le périmètre Ouches – Sports, avec un dernier « happening » festif dans les immeubles Familia avant leur démolition.

Au centre du quartier, dans le périmètre du plan de site Cités-jardins, la FED a pu concrétiser la stratégie d'échange avec la FPLC de ses onze villas HBM situées à l'avenue Henri-Bordier, afin de libérer des terrains dans des périmètres de développement pour y construire des LUP.

Enfin, dans le secteur T, un groupe de travail a élaboré un programme de concours ambitieux et innovant pour le dernier grand périmètre de la FED à transformer à la Concorde. Le conseil a répondu favorablement à la demande du canton d'intégrer dans ce projet une coopérative d'habitation pour favoriser la meilleure mixité dans ce secteur.

Tout au long de l'année, la FED a continué à s'impliquer dans les événements à l'échelle de l'ensemble du périmètre Concorde, que ce soit dans la fête de quartier, déjà mentionnée, ou lors de la séance publique du 25 avril organisée par le Forum Démocratie participative et l'Association des habitants de la Concorde, en présence du conseiller d'Etat Antonio Hodggers et du maire de Genève Rémy Pagani, qui a traité de l'état d'avancement du PDQ Concorde. La fondation a continué à participer activement à la plateforme des maîtres d'ouvrage initiée par le Forum. Elle a aussi œuvré à la mise en place d'une coordination interne entre maîtres d'ouvrage, collectivités publiques et services de l'administration pour arriver à maîtriser la réalisation des différents projets prévus à la Concorde.

A Onex, la FED participe à l'audit énergétique et de vétusté organisé par la Ville d'Onex en partenariat avec le DT pour deux immeubles à rénover (La Traille et Comte-Géraud), en particulier au niveau énergétique.

Par ailleurs, le Conseil administratif d'Onex s'est montré favorable à un partenariat avec la FED dans l'objectif de réaliser la construction de logements LUP-HBM dans le périmètre des Ormeaux et le périmètre des Mouilles.

D'autres préoccupations restent à l'ordre du jour de nos réflexions

Qualité de vie

La qualité de vie au sein de nos immeubles est aussi un élément essentiel pour améliorer les relations entre habitants. L'installation de jardinets est un exemple de proximité qui porte ses fruits, et d'autres moyens sont toujours mis en œuvre selon les possibilités. Un processus participatif est mis en place avec le Forum Démocratie participative pour chaque projet du périmètre Concorde.

Fragilité financière

Le maintien de la qualité de nos immeubles exige toujours d'importants moyens financiers. Des nouveaux projets de réhabilitation sont aussi à prévoir, sans oublier nos projets de démolition-reconstruction, qui implique le déménagement et le relogement des locataires en place. Il faut prévoir un manque de recettes dans nos états locatifs touchés par cette mesure.

LES ENJEUX

Maintenir et développer un parc immobilier HBM de qualité reste l'objectif essentiel de notre fondation. Pour cela, maintenir les meilleures relations avec les autorités cantonales, communales et l'administration est indispensable pour œuvrer tous ensemble à ces objectifs.



Anita FREI
Présidente



Rapport de la Commission construction

Activités déployées

La Commission a assumé son mandat de constructions, rénovations et d'entretien du parc immobilier.

- Séances de la Commission de Construction
- Participation aux groupes de pilotage des différents projets
- Collaboration avec les services technique, juridique et comptabilité
- Actes juridiques, achat, promesses de vente, participation à l'établissement des actes notariaux
- Détermination de la commission concernant les propositions de rénovation de nos immeubles
- Etude des plans financiers et adoption de modifications
- Stratégie de rocades et relocation des locataires pour le périmètre du plan directeur Concorde pour les démolitions-reconstructions en collaboration avec la commission logement
- Réunions avec les conseils administratifs ou les délégués des communes d'Onex, Vernier et Genève.
- Démarches auprès des autorisations de construire, de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, du ScanE.
- Valorisation foncière du périmètre de la route de Vernier (en attente PLQ).
- Validation des appels d'offres et des dossiers de demande d'autorisation de construire.
- Séances pour les aménagements extérieurs avec le DALE / DT, les Villes de Genève et de Vernier, le Forum Démocratie participative.
- la CL a été intégrée en amont dans les projets cela notamment au travers divers groupes de travail qui ont été très positifs.
- Certains travaux ont pris du retard car les FIDP sont sorties des marchés publics fin 2017 et qu'il a fallu réactualiser les processus en interne.

1. LIBELLULES 2-16

Réhabilitation complète de l'immeuble de **476 logements HBM**,

Création de 10 lieux de vie à disposition des habitants, et de 7 édicules à vocation sociale, dans le cadre de la **resocialisation** des Libellules, tous gérés maintenant par la Ville de Vernier, ainsi que de jardinets potagers et d'un agora espace.

Remplacement des ascenseurs dans les 8 montées. Les 2 derniers ont été remplacés en 2018. Réalisation de différents travaux de finition.

Visites de garantie des 5 ans réalisées au N° 2, 4, et à 50% dans l'allée 6.

Montant des travaux: env. 58'700'000.- TTC (y compris réserves 620'000.- pour aménagements extérieurs place des Libellules, aménagement vers passerelle, et transformation du monte-charge)

Les travaux de réfection de l'Avenue des Libellules en partenariat avec la Ville de Vernier sont terminés et ont été réceptionnés fin octobre 2018.

2. 41-43 GROS-CHENE / 37, av. des GRANDES COMMUNES

Suite à la réalisation de la galette commerciale et administrative au pied de l'immeuble de la FED, le premier étage ayant été construit pour l'Etat, à destination du DIP, **soumission de l'étude de la CL pour l'aménagement du rez-de-chaussée** de la Tour.

Etude du projet pour la **sécurité feu**

- Création d'une salle commune pour les locataires
- Création d'une surface commerciale
- Aménagement d'une place de jeux
- Mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escalier

Autorisation de construire obtenue fin juillet 2018 (Coût estimé à Frs. 2'370'000.-)

- Travaux de mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escalier :
 - Analyse des appels d'offres et adjudication : novembre-décembre 2018
 - Début des travaux : janvier 2019
- Réaménagement du rez-de-chaussée :
 - Début des travaux : septembre 2019

3. **PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER dit PLQ CFF**

Projet de démolition de 3 immeubles (66 logements) – reconstruction.

But : **concours SIA 142 pour la construction de 200 logements** + surface administrative

Droits à bâtir FED 19'515m² pour le bâtiment C1 (logements) et 878m² pour le bâtiment C2 (activité)

- Signature d'une convention de partenariat avec LM : Echanges parcellaires et de droits à bâtir avec LosingerMarazzi, promoteur du bâtiment D (log) et C (admin.)
- Suspension des séances de travail avec LM dans l'attente du vote du GC (modification de zone).
- Emprise foncière (voiries) et participation à l'aménagement d'un parc à remettre à la Ville de Vernier.
- Parking commun avec LM.

Poursuites des rocades locataires par la CL

La commission d'aménagement du Grand Conseil n'ayant préavisé positivement la modification de zone qu'en octobre, **la validation du PLQ est attendue pour fin 2018 voire début 2019.**

5. **ACTARIS** (en compensation de la parcelle FED du secteur A de la Concorde)

Projet de construction de plus de 100 logements pour la FED

Le secteur ACTARIS (parcelle de Vernier 5000 m², 7600 m² SBP) est en ZD 3.

Une parcelle des SIG sera acquise dès fixation de son IUS (env.1500 m² SBP). La FED a réalisé un concours d'architecte SIA 142, conjointement avec l'association du Coin de Terre (env. 55 logements) et la Ville de Vernier (maison de quartier) avec lesquels un partenariat est mis en place.

Les travaux de dépollution et de démolition sont à la charge de la Ville de Vernier.

Réalisation du concours SIA 142, pour 2 immeubles et une maison de quartier, constructions avec armature bois et à énergie positive.

La FED espère ouvrir une nouvelle voie pour la construction d'immeubles s'inscrivant dans les valeurs du développement durable (matériaux, énergétique, qualité de l'espace de vie).

Le pool ACAU Architecture a été désigné lauréat du concours. Vernissage janvier 2018

Les trois MO ont créé 3 commissions (bois, énergie et finances) pour optimiser le projet en vue de l'autorisation de construire.

Le concept énergétique a été validé par la Commission Energie.

Variante Hybride = Source PAC + sondes géothermiques

Un 1er devis des coûts a été établi à Frs. 34'000'000.- (± 15 %), inclus le coût des aménagements extérieurs.

Dépôt du dossier d'autorisation prévu au printemps 2019.

6. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

Projet de démolition 48 logements/8 immeubles – **reconstruction de 185 logements** (18'217 SBP) PF env. 64 millions.

Concours SIA 142 réalisé qui a désigné le projet « vie à vie » du bureau ASS.

Consultation du DT, AO pour les différents mandataires et établissement de tous les documents nécessaires pour le dépôt du dossier d'autorisation de construire début juin 17.

Autorisation construire, printemps 2018 – Après relogement de tous les locataires :

AO entreprises automne 2018 – **Chantier démolition 8 immeubles : octobre 2018.**

- Travaux de terrassement janvier 2019

- Début travaux construction avril/mai 2019

- **Mise en location printemps 2021**

7. SECTEUR M – HENRI-GOLAY 21 - 27

Projet : démolition/reconstruction, avec relogement des locataires des 36 logements dans le secteur. **Projet de 84 logements**, (dont des HBM déplaçonnés au 4^{ème} étage)

Selon le devis général, plan financier de Fr. 38,2 millions. (Construction : Fr. 31.6 Mo)

Un concours d'architecte SIA 142 intégrant l'aménagement de l'espace public a été réalisé.

Le lauréat du concours est le bureau Jaccaud & Spicher Architectes Associés.

L'année 2018 a démarré par les travaux de gypsage et bâtissage des cloisons dans les logements, les immeubles ayant été mis hors d'eau et hors d'air fin 2017. Le complexe d'isolation et étanchéité en toiture a également été réalisé à cette période.

Fin juin, le certificat de conformité a été déposé. **Réception des immeubles 25-27** pour mise en exploitation des logements et arcades à mi-juillet,

Fin juillet, réception des immeubles 21-23 pour mise en exploitation à mi-août.

L'entreprise d'éléments préfabriqués Element AG a fait valoir des revendications que la FED juge infondées. Le différend provient d'un retard de production des éléments préfabriqués.

Litige en cours, le tribunal se déterminera.

Les travaux d'aménagements extérieurs sont actuellement en cours, espace central (arbres, jeux pour enfants, mobilier urbain et chemin des « poules »), **avec derniers semis et plantations pour fin avril 2019.**

8. SECTEUR T - CONCORDE

Le secteur T (42 logements + villas) comprend les villas de la Concorde où un projet de démolition-reconstruction sera réalisé. Concours SIA 142 projeté.

22'083 m2 **SBP dont logements SBP 21'183 m2** et activités 900m2

Mise en attente de l'information aux locataires, vu la position initiale de la Ville de Genève concernant un PLQ. Dossier débloqué par la ville de GE après un an de discussions.

Le concours intégrera le tracé de la future contre-route, et des emprises de 12m (av. Aire) et retrait 25m (av. de l'Ain) dû à l'OPAM.

Foncier : 5 villas/parcelles en main de l'Etat seront cédées en DDP à la future coopérative qui intégrera le secteur et le projet FED pour pouvoir construire sur ce secteur.

Préparation du programme du concours, au sein d'un groupe de travail ad hoc, avec un projet pilote de logements communautaires. Il a été présenté pour remarques à l'ensemble des services cantonaux et à la Ville de Genève. Décision d'intégrer une coopérative au sein du périmètre du concours; la coopérative choisie obtiendra un DDP correspondant aux droits à bâtir des parcelles propriétés du canton. **Lancement du concours début 2019, après désignation de la coopérative et son intégration** au programme du concours. Avancement des études sur les projets connexes d'infrastructures et d'aménagement des espaces publics pour préciser les emprises sur le périmètre du concours.

9. COMTE-GERAUD 1 - ONEX

IMMEUBLE DE 1960 - 36 LOGEMENTS ACHETÉS À LA FONVAL EN 2008, RÉNOVATION INDISPENSABLE.

La commission construction, après étude d'architectes et du ST, valide le principe d'une **rénovation**. Choix entériné par le conseil de fondation. Budget estimé à **3,5 millions Frs.**

Un processus AMO-AMU avec Onex rénove et les SIG est intégré à ce projet, en particulier avec la CL et l'intervenant social des FIDP qui ont la charge de la gestion locataire. Le processus AMU interviendra particulièrement à la fin des travaux, en accompagnement « locataires » des travaux énergétiques.

Rénovation de l'enveloppe (isolation thermique des façades, remplacement de toutes les fenêtres et stores...), toiture.

Rénovation intérieures (agencement et peinture des cuisines, remplacement et isolation des conduites sanitaires, des portes palières et des stores, peinture des communs). Travaux prévus pour les salles d'eau et les pièces sèches lors du changement de locataire. Mise aux normes des installations électriques.

Autorisation de construire obtenue. Adjudication en septembre 2018.

Les travaux sont en cours et devraient durer 10 mois. Fin des travaux septembre 2019.

10. EDMOND-VAUCHER 19-19A-19B-19C

PROJET DE CONSTRUCTION R + 4 - 60 LOGEMENTS – 206 PIÈCES 4700 M2, 106 M2 COMMERCIAUX

Les lauréats du concours de l'appel d'offres sélectif à 2 tours lancé, avec mandat complet, sont les architectes Brunn & Butty / BCR. La parcelle est devenue propriété de la FED.

L'autorisation de construire déposée en novembre 2012 et obtenue en avril 2014, a été contestée par la copropriété voisine. **L'autorisation a été confirmée par le TF.**

Cessions parcellaires à la Ville de Vernier en septembre. Celle-ci réalisera les travaux pour l'aménagement du chemin du Coin de Terre. Début des travaux : janvier 2019.

Ouverture du chantier en avril 2017. **Fin des travaux juin 19, entrée des locataires juillet 2019**

11. TRAILLE 12-36

Immeubles de 1960, acquis en 2009, R + 2, **72 appartements**, 4 locaux commerciaux.

Le projet de **rénovation** a porté en priorité sur les travaux isolation toiture réalisés en urgence (importantes infiltrations d'eau). Il comporte en outre : l'isolation sous dalles, le remplacement des fenêtres, y compris celles des cages d'escalier (importantes déperditions de chaleur), la modification de la chaufferie et le raccordement à Cadiom, la remise aux normes incendie, ventilation, portes coupe-feu en sous-sol, ainsi que la mise aux normes de l'installation électrique. Installation de code badge sur les entrées immeubles. Panneaux photovoltaïques en toiture.

Un inventaire complet de l'état des appartements et communs a été réalisé.

Dépôt autorisation construire novembre 2017, obtention autorisation été 2018,

Fin AO entreprises mars 2019. Ouverture chantier avril 2019. **Fin travaux : novembre 2020.**

Coût estimé de l'ensemble des travaux, y compris le local commercial : environ CHF 5,5 millions, dont il conviendra de déduire une subvention énergétique de CHF 510'000.-

12. ORMEAUX

La FED a été associée par la Ville d'Onex et le DALE à ce projet de démolition- reconstruction. Une modification de zone de la zone 5 en ZD 4A devait être soumise au GC en 2018, mais la commission d'architecture a mis son veto. Le projet doit être revu.

Le cas échéant, la FED sera en charge de réaliser env. un tiers des logements. Horizon 2023.

13. MICHÉE-CHAUDERON

La FED pourrait participer à la réalisation du PLQ adopté en 2018. Elle négocie avec la FPLC l'échange/vente des villas Henri-Bordier avec des parcelles à bâtir sur le périmètre.

REMERCIEMENTS

Un grand merci à mes collègues, aux collaborateurs du service technique étroitement associés aux activités de la commission construction, ainsi qu'à l'ensemble du personnel du secrétariat des Fondations immobilières de droit public dont nous apprécions toujours les qualités et la disponibilité, et qui ont permis à la commission construction d'assumer ses tâches dans le cadre des objectifs qui sont les siens.

Eric Fuld



Laurent SERAFIN

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

1. La commission s'est réunie à 12 reprises durant l'année 2018 ; 2 séances ont été consacrées à l'analyse des comptes 2017 et du budget 2019. Chaque séance a traité systématiquement le suivi des projets et des dossiers spécifiques, l'entretien courant des bâtiments et les attributions des logements vacants.
2. 17 logements d'urgences sont mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires.
3. Le tableau de suivi des vacants a été transmis mensuellement à tous les membres de la CL.
4. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP.
5. L'intervenant social du SFIDP a été d'un énorme soutien pour la FED dans le cadre des relogements et libérations des immeubles, ainsi que pour le suivi des locataires dans le cadre des travaux de rénovation.

ACTIVITES DEPLOYEES

La Commission a assumé son mandat de proximité et logement des locataires par les actions suivantes :

- 1) Planification et tenue des séances de la Commission
- 2) Participation aux groupes de pilotage des différents projets
- 3) Collaboration avec les services gérance, technique, juridique et comptabilité
- 4) Décisions juridiques, élaboration de conventions, participation à l'établissement des actes notariaux
- 5) Détermination de la commission concernant les propositions d'entretien de nos immeubles
- 6) Analyse des comptes et budgets
- 7) Stratégie de rocades et relocation des locataires pour tous les périmètres concernés par les rénovations, démolitions-reconstructions en collaboration avec la commission construction.
- 8) Réunions avec les conseils administratifs ou les délégués des communes d'Onex, Vernier et Genève.
- 9) Démarches auprès de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire.
- 10) PDQ Concorde : séances pour les aménagements extérieurs avec le DALE/DT, les Villes de Genève et de Vernier, le Forum Démocratie participative.

POINT FORT 2018

Mise en valeur d'Henri-Golay 21-27 : 84 logements au total, dont 21 en LUP-déplafonnés (valable pour la première mise en location). Une grande partie de ces logements ont permis de reloger les locataires des immeubles à démolir d'Ouches-Sports, et de libérer les villas Bordier destinées à l'échange de parcelles avec la FPLC pour débloquer et récupérer des droits à bâtir en zone de développement.

ATTRIBUTIONS

1. **Nombre de baux** conclus en 2018 :
 - 38 attributions par la CL
 - 3 attributions CL 2017 conclu en 2018
 - 5 « 30% » (hors Henri-Golay 21-27)
 - **Aucun** logement d'urgence
 - 83 logements à Henri-Golay, dont les « 30% » et les locataires à reloger des autres secteurs.
 - 13 arcades en rez-de-chaussée d'Henri-Golay.

- **21** dépôts ont été attribués en sous-sols d'Henri-Golay (2 dépôts restent encore à attribuer).
 - **9** rocades ont été validées pour régler des questions de sous / sur occupation, ou des conflits et problèmes de voisinage.
- 2. Les places de stationnement d'Henri-Golay** sont regroupées dans un parking centralisé prévu au secteur L. Dans l'intervalle, les places de stationnement sont proposées dans les parkings avoisinants du secteur Henri-Golay (Golay-Ouches, Jean-Simonet et Jardins-du-Rhône), où il y a de nombreuses places vacantes.
- 3. Logements temporaires :** dans le cadre des différents projets de rénovation, démolition/reconstruction (chantier Libellules, libérations Ouches/Sports et autres secteurs) des logements ont été mis à disposition d'institutions pour une occupation temporaire en attendant le début des travaux. Des conventions sont établies avec La Cigüe, l'accueil des migrants de l'Hospice général (AMIG), La Carte Blanche et l'association Ithaque.
- Ouches/Sports
Association Ithaque : 6 logements ; La Cigüe : 14 logements ; Hospice général : 7 logements.
 - Route de Vernier
La Carte Blanche : 1 logement ; Hospice général : 14 logements ; La Cigüe : 21 logements.
 - Secteur T
Association Ithaque : 6 logements ; La Cigüe : 7 logements ; Hospice général : 1 logement.

Soit un total de **77** logements à fin novembre 2018.

DOSSIERS & PROJETS

Chaque projet de la FED est suivi par un membre de la CL selon un tableau établi en début de législature – annexe.

Actaris - Vernier : participation d'un membre de la CL au groupe de travail pour la réalisation d'un ensemble de logements en structure bois et à énergie positive. Groupe de travail conjoint avec la Ville de Vernier (maison de quartier) et le Coin-de-terre (logements en PPE).

Comte-Géraud : suivi du processus d'accompagnement des locataires pour la rénovation de l'immeuble, notamment avec un projet énergétique. Projet pilote d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) par des experts (pilote par SIG).

Edmond-Vaucher 13-13a : gestion d'un conflit de voisinage grave en collaboration avec les agents de sécurité municipale, les correspondants de nuits de Vernier, les régies, et les acteurs concernés.

Edmond-Vaucher 19 : suivi du chantier de construction ; recherche de solutions pour réaliser des espaces collectifs et extérieurs répondant au mieux aux besoins du secteur et au PLQ.

Foyer Arabelle : élaboration d'une convention entre le foyer Arabelle et la FED pour l'attribution de deux logements-relai dans le bâtiment 64-66 Grandes-Communes.

Grandes-Communes : suivi du concierge qui fait face à de graves difficultés personnelles.

Bois-Carrien : suivi du concierge et du dossier de contentieux suite à l'agression de ce dernier par un locataire.

Ouches-Sports : finalisation des relogements et gestion de la libération totale des immeubles. Contacts avec La Cigüe, Ithaque et l'Hospice général. Organisation d'une fête de quartier le 22 et 23 septembre pour célébrer la fin des 8 petits bâtiments Familia. Collaboration avec les

associations locales (associations des habitants de quartier, Chez Simone, Geneva Skate board museum, Wall's Street).

PDQ Concorde : participation à la coordination de quartier pilotée par le Forum1203. Deux séances de la « plateforme d'échange des maîtres d'ouvrages » et diverses communications au travers du journal « infos-chantier » coordonné et réalisé par le Forum1203.

Concorde – secteur T : participation à l'élaboration d'un programme pour le concours SIA142, et gestion de la demande d'intégration d'une coopérative dans le projet.

PLQ rte de Vernier : reprise de contact avec Losinger-Marazzi en novembre pour la réalisation du PLQ suite au déclassement de zone par le Grand-Conseil.

Traille 12-36 : inauguration des jardinets fin septembre en présence des autorités de la Ville d'Onex et des locataires cultivant une des 16 parcelles. Organisation d'une séance d'information pour les locataires pour l'annonce des travaux de rénovation.

Villas Bordier : suivi des relogements des locataires des villas HBM de l'av. Henri-Bordier : contacts individuels et négociations diverses pour le relogement (4 conciliations au tribunal dont 2 ont abouti & 2 solutions trouvées au TBL). Contacts soutenus avec la FPLC pour réaliser les échanges de parcelles : échange de la villa 15 Bordier avec la villa 113 Aïre (PLQ Michée-Chauderon) et échanges de 4 petites parcelles Bordier avec la FPLC contre deux grandes parcelles à Michée-Chauderon.

ENTRETIEN COURANT DES IMMEUBLES – POINTS FORTS

Toiles solaires : remplacement et installations de toiles solaires à Ouches 18-20 et Carabot 33-37 sur les supports existants.

Place de jeux : remplacement d'une place à Edouard-Vallet.

Espaces communs : suivi du projet et demande d'autorisation pour l'aménagement du hall de Gros-Chêne 41-43 (local vélo, salle commune, buanderie et arcade).

Aspect extérieur des bâtiments : réalisation d'une fresque par un graffeur professionnel pour supprimer les tags et déprédation des murs des pieds d'immeubles de Carabot 33.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont à chaque membre de la commission logement pour leur engagement et la réalisation de notre mission. Je remercie également les collaborateurs du SFIDP, personnel des services techniques, de la comptabilité, des locations, de la réception, des services juridiques, ainsi que de la Direction pour leur engagement et leur bonne collaboration.



Olowine Rogg
Présidente de la
commission du logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2018

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme CASTELLA Stéphanie	CE
M. CORNUT Stéphane	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC – UDC
M. MAULINI Michel	CE
M. MAURER Jan	CE
Mme MEIERHOFER Charlotte	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	GC - PDC
Mme OLIVIER Christiane	GC - PS
M. PATEK Serge	CE
M. STEINER Pascal	CE
M. PERRIER Christian	GC - PLR
Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle	CE
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	GC - Verts
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. CHAPARRO Javier (dès le 01.06.2017)	Représentant de l'OCLPF
Mme MOINE Florence	Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

M. PERRIER Christian, Président
 M. MAULINI Michel, Vice-président
 Mme SCHEEBERGER-GUBLER Eliane, Vice-présidente
 M. STEINER Pascal, Secrétaire

Commission de logement :

Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane, Présidente
 Mme MEIERHOFER Charlotte
 M. CORNUT Stéphane
 M. HULLIGER Patrick
 M. MAURER Jan
 M. PATEK Serge
 Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle (dès le 01.03.2017)

Commission de construction :

M. MAULINI Michel, Président
 Mme CASTELLA Stéphanie
 Mme OLIVIER Christiane
 M. NICOLLET Sébastien
 M. STEINER Pascal

Assiste aux séances : M. PERRIER Christian, Président

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. PERRIER Christian - M. CORNUT Stéphane

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BERBERAT Janine	CE
Mme CAVALLERO Sabrina	CE
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC - UDC
Mme JACOT Viviane	GC - PDC
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOZ ZOGG Emanuelle	CE
M. SANCHEZ Kevin (démission le 07.02.2019)	GC - EAG
Mme SCHNEEBERGER Eliane	GC - Verts
A pourvoir	GC - S
M. CHAPARRO Javier	Représentant de l'OCLPF
Mme DA ROXA Marie	CE - Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

M. NICOLLET Sébastien, Président
 M. BARRO Florian, Vice-président
 Mme SCHEEBERGER-GUBLER Eliane, Vice-présidente
 Mme RICHOZ-ZOGG Emmanuelle, Secrétaire

Commission de logement :

Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane, Présidente
 Mme BERBERAT Janine
 M. HULLIGER Patrick
 M. CERUTTI Thierry (jusqu'au 29.01.2019)

Commission de construction :

M. BARRO Florian, Président
 M. CERUTTI Thierry (dès le 30.01.2019)
 Mme JACOT Viviane
 M. OPPIKOFER Thierry
 M. PASQUIER Nicolas
 M. SANCHEZ Kevin (jusqu'au 07.02.2019)

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. NICOLLET Sébastien - M. OPPIKOFER Thierry

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	10
Nombre de séances de la Commission de logement :	6



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2018

Préambule

En 2018, le Conseil de la Fondations a vu sa composition être modifiée, compte tenu du changement de législature intervenu au 30 novembre 2018. Le rapport d'activité a été majoritairement rédigé par les administrateurs(trices) de la précédente législature puis validé par la nouvelle composition du Conseil.

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 10 fois en séances plénières. Et le Bureau 11 fois, Notre Conseil a pu bénéficier du soutien actif de M. Michel PERIZZOLO, Directeur du Secrétariat, ainsi que de tous les cadres et personnel des Services Comptable, Technique et Juridique.

Les points suivants ont été abordés par notre Conseil,

- Organisation de la Fondation
- Finances
- Suivi des projets en cours
- Location (évolution du climat social)
- Projets à venir.

Les Commissions de Logement et de Constructions sont composées de 7 membres chacune permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elles. Pour plus de renseignements sur leurs activités réciproques, prière de bien vouloir se référer aux rapports des deux Présidents de commissions.

Projets en cours :

Route de Meyrin 14 : Le Conseil de Fondation a pris la décision de ne pas faire un IEPA en raison de la proximité de 3 autres IEPA et d'un EMS, mais d'un IPA immeuble pour personnes âgées sans encadrement, immeuble permettant la construction de 28 logements de 3 et 4 pièces quelque peu différente. Le projet continue d'avancer de manière plus que satisfaisante.

Le Lignon 50 – 53 : Le Conseil a décidé de rénover cet immeuble avec démolition des salles de bains (baignoires) remplacées par des douches plus sécurisées pour nos locataires, ainsi que d'importants travaux de rénovation des cuisines, salles de bains, fenêtres, et enveloppe énergétique. La procédure AIMP, et la création du Jury a rendu son verdict quant au choix du mandataire et la mise en place de cette rénovation avance à grands pas. A ce jour nous avons terminé l'appartement témoin et nos intervenants sociaux commencent les entretiens avec les locataires pour leur expliquer le déroulement des travaux tout ce qui précède à été soit réalisé soit est en cours malheureusement retardé par 2 incendies criminel en novembre.

Bois de la Chapelle : Idem que pour l'immeuble de Lignon. Les démarches ont déjà été entreprises pour en assurer le financement. D'autre part le mandataire a été désigné et un groupe de suivi composé de Madame Christiane Olivier, Monsieur Michel Maulini et moi-même, a été mis en place et tout avance à entière satisfaction et le projet avance très bien et sera terminé lors de la prochaine législature

Route de Meyrin 14	28 appartements pour un coût de 10 millions.
Bois de la Chapelle rénovation	135 appartements pour un coût de 12 millions.
Lignon 50 53 rénovation	144 appartements pour un coût de 19 millions.

Projets à venir :

Pour ce point important nous allons faire une analyse très pointue des rénovations à apporter dans nos immeubles, car notre parc immobilier est constitué d'immeubles relativement vétustes. Pour ce faire, cependant et malgré nos désirs, nous devons également prendre en compte l'état de nos finances.

Malgré cela nous avons démarré la rénovation et la surélévation de Champs-Fréchets, qui va devenir un IPA

Notre sous-commission de prospection animée par Madame Stéphanie Castella est actuellement sur plusieurs projets soit des terrains soit des contacts avec des communes afin de pouvoir construire et développer des immeubles IEPA ou IPA.

Quelques statistiques :

Taux de rotation	7.5% assez élevé par rapport aux autres fondations en raison de l'âge des résidents qui soit décèdent soit sont placés en EMS.
------------------	--

Age moyen des locataires	79 ans.
--------------------------	---------

Partenariat :

La particularité de notre Fondation, est le Partenariat que nous avons avec l'IMAD. Tant le bureau que les commissions du logement et des constructions ont des rapports suivis avec cette institution.

D'autre part, nous sommes enfin parvenus au mois de septembre 2017 à signer la nouvelle convention régissant notre collaboration et nos règles de fonctionnement avec cette institution,

Cour des Comptes :

Plusieurs recommandations de cette dernière à pu être mise en lace en ce qui concerne les autres, compte tenu du changement de législature et d'un important renouvellement du Conseil cela se fera lors de la prochaine législature

Finances

Notre Fondation doit lutter avec acharnement pour rétablir des finances saines, car avec un parc immobilier assez vétuste hérité des 4 autres fondations, nous avons dû nous atteler à un redressement de ces dernières qui prends du temps en raison de nos loyers très bas.

Bilan 2018

Actifs circulants	1'849'500.14
Actifs immobilisés	88'034'937.03
Capital de la Fondation	36'191'471.45
Fonds propres	19'868'287.20

Compte de pertes et profits 2018

Total des produits	6'818'072.27
Charges (liées aux immeubles)	3'519'960.88
Autres charges	1'703'386.90
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	1'594'724.49
Résultat de l'ex. (après amortissement)	582'070.84

En conclusion :

Je veux remercier les membres du Conseil et du Bureau qui se sont investis avec dynamisme et enthousiasme, ainsi que le Secrétariat des FIDP pour l'excellent travail qu'il a fourni durant cette année.

Sébastien NICOLLET
Président



Rapport de la Commission de construction

La Commission de construction s'est réunie à 10 reprises dans sa composition et a créé des Sous-Commissions pour le suivi des dossiers de rénovation et future construction soit :

<u>Immeubles du Lignon 51-53</u>	Transformation et rénovation	Michel Maulini Christian Perrier Sébastien Nicollet Pascal Steiner
<u>Immeuble Bois de la Chapelle 67-69</u>	Transformation et rénovation	Michel Maulini Christian Perrier Christiane Olivier
<u>Immeuble Champs Fréchets 14-16</u>	Projet de surélévation	Sébastien Nicollet Florian Barro Pascal Steiner
<u>Immeuble Route de Meyrin 14</u>	Projet construction d'un IPA	Stéphanie Castella Michel Maulini
<u>Immeuble Route de Meyrin 14-16</u>	Réception immeubles neuf	Michel Maulini Christian Perrier Pascal Steiner

Lors de ces séances, la commission construction a géré avec la ST, Monsieur Patrice Dupret, les travaux d'entretien courants de nos immeubles selon les demandes soit : de l'Imad, des régies et des locataires, ceci au plus près des finances du budget et disponibilité. Ces derniers, trop faibles au vue des travaux à entreprendre pour le maintien de nos immeubles à un niveau acceptable pour nos locataires et à la concurrence de nouveaux IEPA neufs mis sur le marché donnant la préférence à des nouvelles locations à pourvoir.

La commission a entendu et débattu de la part des différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation, transformation pour les stratégies d'interventions, des choix et mise en place des projets, ceci à l'aide de ST, Monsieur Philippe Gosteli et sous contrôle de Monsieur Gilles Hoffmann.

En résumé, le travail effectué par les membres délégués aux différents chantiers mis en route dans la législature peut se résumer pour les immeubles soit :

Lignon 51-53

Le bureau BRAA a optimisé le devis général des travaux après l'accord de passer le prix de la pièce à CH F 3'405.--/an.

Les travaux de modification de la typologie des appartements a été acceptée par les autorités et le CCL.

Le marché du mandat de l'architecte a quasiment doublé entre le moment de l'établissement de l'offre et les travaux envisagés.

Après consultation de la commission AIMP, un complément de mandat a été publié de FAO sans recours, permettant d'étendre le contrat d'architecte.

Après décision de la commission pour exécuter un appartement témoin, ce dernier a reçu de la part des occupants un accueil favorable. Vu les différentes modifications par rapport à l'autorisation du DALE, une démarche complémentaire est déposée par les architectes sous forme d'une APA correspondant à la typologie de l'appartement témoin.

Les différents choix et détails constructifs soumis à validation selon le préavis de l'APA ont été présentés au CCL et au SMS.

Après information, la décision est prise de supprimer la conduite principale de gaz dans l'immeuble.

Les mises en soumission sont lancées durant l'été et adjudgées.

Un projet de récupération sur l'air vicié est décidé ainsi que la mise en place de la buanderie au rez.

En date du 3 septembre 2018, une séance d'information avec les locataires a été programmée avec présentation du projet, planning des travaux et présentation des agents sociaux pour les problèmes de déménagement et relogement pendant les travaux.

Ouverture du chantier début septembre 2018 par les travaux préparatoires et dédoublement du réseau sanitaire.

A ce jour, 98% des soumissions sont rentrées avec une moins-value sur le DG d'environ 7.67% (1 Mio).

A peine les travaux commencés et les 2 incendies intentionnels sont commis.

Si le premier sinistre n'impact pas les travaux, un second sinistre met à mal, le rez-de-chaussée, le monte-charge et le dégagement de fumée et suie viennent incommoder les locataires et détruire plusieurs logements nécessitant le déménagement de trois locataires. Le monte-charge est détruit et son remplacement va entraver le planning des travaux.

La question s'est posée du remplacement du monte-charge par une nouvelle installation plus performante. La question a été tranchée au vue des délais pour une nouvelle installation, du coût des transformations nécessaires et surtout des délais pénalisant les travaux de rénovation.

Le choix s'est porté sur le remplacement de l'actuel avec une prise en charge à 100% par l'assurance et d'un délai de remise en état plus rapide.

Bois-de-la-Chapelle 67-69

Après adjudication du mandat d'architecte selon les critères AIMP au bureau d'Architech SA, ces derniers présentent plusieurs variantes.

La Commission construction abandonne le projet d'augmenter le SBP en fermant les balcons des 9^{ème} et 10^{ème} étages sur la face arrière de l'immeuble.

Les architectes étudient le remaniement typologique des studios et du 5 pièces duplex aux 9^{ème} et 10^{ème} étages. Les nouvelles typologies proposées sont admises et seront soumises à la LDTR en pré-consultation pour validation ainsi qu'à l'OCLPF.

Les architectes étudient des variantes pour l'amélioration de l'isolation thermique des immeubles.

Les appels d'offres pour les mandataires CVSE et leurs adjudications sont faites.

La Commission construction demande aux architectes qu'un budget de rénovation global soit étudié en distinguant les travaux de rénovation technique, de l'enveloppe et des changements typologiques.

Au vue de l'importance de ces travaux, des rocade des locataires seront à prévoir.

Pour la fin de la législature, le projet devra être bouclé prêt à être déposé pour autorisation début 2019.

Une information aux locataires a été envoyée par la régie pour annoncer le début des travaux de prélèvement des matériaux pour les analyses préliminaires devant servir à l'autorisation. Une séance d'informations aux locataires devra être organisée pour faire le bilan des analyses et leur communiquer quels seront les travaux à entreprendre et le planning après autorisation.

Champs Fréchets 14-16

Après adjudication du mandat d'architecte au bureau Genetelli et Lorio Sàrl, ces derniers ont obtenu après avoir déposé des compléments aux DT, l'autorisation préalable DO 18752/ 1 pour la surélévation des immeubles de 2 étages.

La Commission de construction demande l'organisation d'un concours d'architectes : le bureau Genetelli et Tassigny sont les lauréats.

La Commission de construction se pose la question si les travaux à entreprendre doivent avoir comme finalité, de conserver l'immeuble en IEPA conformément aux prescriptions du RSDOM.

La conclusion est faite : au vue des exigences du RSDOM d'environ 500m² pour leur besoin mis gratuitement à leur disposition correspondant à 7 appartements de 3 pièces soit un manque location de 94'500.-CHF annuel compromettant tout plan financier.

La Commission de construction opte pour l'abandon du type d'immeuble IEPA pour un IPA, ce qui rend l'immeuble sans le bénéfice de prestations IEPA.

Un groupe de travail est constitué de Stéphanie Castella, Emmanuelle Rïchoz, Sébastien Nicollet et Christiane Olivier, pour l'élaboration du programme de la mise en concours du mandat d'architecte concernant le projet de surélévation.

Il est demandé au ST d'étudier un plan financier acceptable à l'OCLPF pour connaître le budget que l'on peut envisager pour les travaux en respectant le prix à la pièce.

Nous devons gérer l'annonce du congé de l'arcade de la boulangerie « Pouly » annoncée pour la fin du bail en juin 2019. L'ancien locataire a présenté un candidat de reprise de bail et sera de ce fait, libéré du loyer après 3 mois. Décision a été prise de relouer cette arcade malgré les travaux à venir et les délais de mise en chantier . Le locataire proposé est estimé pas assez fiable.

Un autre candidat a déposé son dossier de candidature pour la relocation.

Après plusieurs interventions, un vote a été organisé au sein du conseil et la majorité a confirmé l'attribution de ce dernier candidat avec négociation à l'établissement du bail concernant les heures d'ouverture.

Nos locataires ont été informés par la Commune de Meyrin de la surélévation envisagée. Une information a été rédigée par l'entremise de la régie du projet de surélévation et de l'abandon de garder l'immeuble sous forme d'une IEPA car ce dernier ne correspond pas aux exigences demandées avec toute l'infrastructure et les prestations qui doivent être à disposition des locataires. Le coût financier des travaux pour le rendu conforme n'est pas supportable.

Pour préparer cette transition, l'IMAD en la personne d'une gérante sociale évaluera pour chaque locataire, leur situation en terme de sécurité, de socialisation et niveau d'autonomie.

Si les besoins personnels nécessitent des prestations, l'IEPA et la FRKB proposeront des solutions de relogement.

Meyrin 14

Le bureau d'architecte VVR mandaté par les Maîtres d'Ouvrages du PLQ La Forêt dépose une demande d'autorisation des immeubles A et B y compris les garages en sous-sol.

En parallèle, notre mandataire, le bureau CCHE fera de même pour notre immeuble C afin que l'instruction des projets du PLQ la Forêt soient traités simultanément.

Le parking de notre immeuble soit 13 places seront disposées dans l'immeuble mitoyen en appartenant à la SCHG et qui seront vendus à la FRKB.

Les parcelles 2517 et 2533 appartenant à la FPLC devront être rachetées selon acte notarié par les Notaires de Carouge pour la FRKB.

La requête en autorisation de construire a été déposée portant le numéro DO 111691.

L'architecte a reçu des préavis auquel il doit donner suite en collaboration avec le bureau VVR pour les parties communes.

Le plan financier OCLPF doit encore être approuvé.

Meyrin 16-18

Après installation des locataires, des problèmes sont apparus et une demande a été faite aux architectes 2 DLC, de remédier aux défauts sous garanties des entreprises concernées.

Suite à la demande du service du feu, une étude a été commandée au bureau d'ingénieurs civils PM SA pour renfort de la dalle sur entrée parking servant à l'ensemble du PLQ de la Forêt, calculée à l6T et passant à 25T pour le passage de camions pompiers. Les travaux ont été abandonnés par l'organisation du cheminement évitant ce passage. La facture sera intégrée dans la répartition des coûts communs au PLQ La Forêt.

Une convention a été signée pour les usages et l'entretien des parties communes entre les immeubles 24-24a – b - c - d et le 16-18 Route de Meyrin.

La commission construction a fourni durant cette année 2018 un travail important permettant l'aboutissement après plusieurs années à la construction de son premier IEPA.

Développer les démarches de réhabilitation des immeubles hérités des anciennes fondations, sans entretien et fond de rénovation .

C'est pourquoi, je remercie l'ensemble des membres qui se sont investis pour que notre FRKB soit fière de mettre à disposition des appartements convenables à l'ensemble de nos locataires.

Ce travail n'aurait pas été possible sans la bonne collaboration et les compétences du ST et l'appui du Secrétariat des SFIDP pour le suivi.



Florian BARRO
Président de la Commission construction



Rapport de la Commission de logement

Attribution des logements

L'attribution des logements se fait de manière fluide en accord avec le RSDOM ainsi qu'avec les principes édictés par la commission sociale CAFI. Les logements vacants se réduisent au minimum grâce à la collaboration étroite avec le service gérance FIDP.

Il y a cependant de grandes disparités entre les immeubles :

Bernex, Bourgogne et La Forêt sont des IEPA très convoités.

Mon-Idée et Avanchets demeurent difficiles à remplir et ne séduisent pas les demandeurs.

Onex et Champs-Frêchets commencent à souffrir de la proximité d' IEPA neufs et bien conçus.

Rapports avec l'imad

La présence de Mme Moine au Conseil a été très appréciée par la commission logement, apportant un éclairage indispensable.

Les séances bi-annuelles avec Mme Bowyer, responsable d'équipe IEPA, ainsi que les rencontres sur le terrain avec le personnel imad s'avèrent obligatoires pour régler les différents problèmes rencontrés.

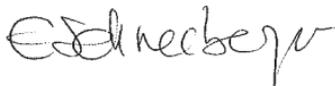
La FRKB connaît quelques situations compliquées de résidents aux problèmes psychogériatriques où l'aide du service juridique FIDP devient indispensable.

Rôle de la commission logement au sein de la fondation

La commission logement par sa fonction, a un rôle de proximité et connaît relativement bien chaque immeuble. Invitée par l'imad lors de repas festifs, cela permet à la fondation de marquer sa présence et d'obtenir des renseignements de première main. La richesse de la FRKB est d'avoir deux volets : un volet construction et un volet logement-social-santé.

Durant cette législature, cependant, la coopération entre les deux commissions n'a pas été optimale. Il apparaît indispensable qu'une organisation meilleure, plus respectueuse, se mette en place lors de la nouvelle législature.

Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE 2018

DU

SECRETARIAT
DES FONDATIONS IMMOBILIERES
DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 28 février 2019

INTRODUCTION

QUELQUES DONNÉES CHIFFRÉES

Alors qu'en 2017 la production de nouveaux logements HBM accusait une légère baisse (121 logements), l'année 2018 a enregistré une belle croissance en comptabilisant 225 nouveaux HBM s'additionnant à l'acquisition d'un immeuble composé de 13 appartements. C'est donc avec 7'513 logements que l'exercice 2019 a pu démarrer tout en pouvant compter que d'ici la fin de l'année, 240 nouvelles habitations seront mises en location et plus de 1'000 autres d'ici 2023.

Indépendamment de ces constats très encourageants, l'activité des Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) s'est également déployée sur des rénovations importantes du parc immobilier existant tout en projetant des concepts énergétiques composés de panneaux solaires thermiques. Par ailleurs, dans le domaine des énergies, nous pouvons souligner que les analyses et les efforts menés par les FIDP et son Secrétariat se sont vus récompensés par le prix du "Watt d'Or 2018" décerné par l'Office fédéral de l'énergie.

S'agissant du secteur de la Réception et du nouveau guichet unique destiné aux demandeurs de logement, les statistiques éditées sont impressionnantes. En effet, l'activité déployée a pu être à la hauteur des attentes en enregistrant notamment plus de 31'000 visites à nos guichets, plus de 35'000 réceptions téléphoniques et un peu moins de 3'800 nouvelles demandes de logement enregistrées (dont le total s'élevait en fin d'année 2018 à 7'391 demandeurs de logement inscrits).

En termes de relocation et à l'instar des constats effectués en 2017, le taux de rotation sur l'ensemble du parc des FIDP s'est maintenu dans les mêmes proportions de ces dernières années soit à 4,5%, tel qu'on pourra le découvrir à la lecture des chapitres consacrés au service de la Gérance et juridique. Ces relocations ajoutées à la mise en exploitation des nouveaux bâtiments ont tout de même permis de conclure un peu plus de 567 baux au courant de l'année 2018.

Pour conclure cette brève introduction notons avec intérêt l'édition d'un rapport de législature 2014 et 2018 (cf. site internet du SFIDP <https://www.fidp.ch/index.php/fondations/rapport-legislature-2014-2018>) qui permet de découvrir de façon plus complète l'ensemble de ce qui a été accompli au sein des FIDP ces dernières années grâce à l'engagement sans faille des membres sortants de la précédente législature et du SFIDP.

C'est donc avec satisfaction que l'on peut saisir l'occasion de ce présent rapport pour relever l'excellent travail de toutes les collaboratrices et collaborateurs du SFIDP, de tous les administrateurs (trices) de la précédente législature qui ont pu exercer leur mandat sous la présidence de la CAFI assurée de manière exemplaire par M. Stéphane Lorenzini. Que toutes ces personnes ainsi que tous les membres de la Direction de l'OCLPF en soient très chaleureusement remerciés.

Pour le Bureau de la CAFI :

Karin GROBET THORENS
Présidente de la
Commission administrative

Pour le SFIDP :

Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP

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

En tant qu'entité opérationnelle et coordinatrice 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 (rédigés par les administrateurs de la précédente législature) sont annexés à ce présent document.

La composition des différents organes et leur rythme de séances sont indiqués ci-dessous :
(NB : A titre exceptionnel en cette année de changement de législature, la composition des Commissions indique celle ayant siégé de 2014 à 2018 et celle siégeant de 2018 à 2023)

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

(Législature du 1er juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

Composition de la Commission Administrative

Monsieur Stéphane LORENZINI	Président de la CAFI et Président de la Fondation HBM Camille Martin
Mme Karin GROBET THORENS	Déléguée du Conseiller d'Etat
Mme Michèle KÜNZLER	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Laurent SERAFIN	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Bernard BOURQUIN	Président de la Fondation Jean Dutoit
M. Pierre CLAUDE	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Stéphane CORNUT	Membre de la Fondation René et Kate Bloch
M. Ernest GREINER	Président de la Fondation Emile Dupont
M. Roger MARTY	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)
M. Christian PERRIER	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Mauro RIVA	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Nicolas RUFENER	Président de la Fondation HBM Emma Kammacher

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

La Commission des marchés composée de

<u>Membres</u> :	M. Nicolas RUFENER	Emma Kammacher
	M. Dominik MEYER	Emma Kammacher
	M. Roger MARTY	Jean Dutoit
	M. Manuel ALONSO UNICA	Jean Dutoit
	M. Anthanase SPITSAS	Emile Dupont
	M. Pierre-Yves TAPPONNIER	Emile Dupont
	M. Michel MAULINI	René et Kate Block
	M. Serge PATEK	René et Kate Block
	M. Julien MENOUD	Camille Martin
	<u>Président</u> :	M. Nicolas SENGGEN

<u>Suppléant(e)s</u> :	M. Didier PROD'HOM	Emma Kammacher
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Jean Dutoit
	M. Roger BEER	Emile Dupont
	M. Sébastien NICOLLET	René et Kate Block
	Mme Riva MAURO	Camille Martin

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

La Commission des finances composée de

Membres : M. Jean-Claude MANGHARDT Camille Martin
 Mme Ariane REVERDIN Emma Kammacher
 M. Xavier LANY Jean Dutoit
 Mme Karine HERMENIER-CASTRO Emile Dupont
 M. Pascal STEINER René et Kate Block

Suppléant(e)s : M. Thierry STAUFFER Camille Martin
 M. Patrick MAYER Emma Kammacher
 M. Frédéric HERRERAS Jean Dutoit
 M. Ronald LABBE Emile Dupont
 Mme Christiane OLIVIER René et Kate Block

Déléguée SFIDP : Mme Rachèle SCORNAVACCA BABEL, Responsable du Service comptabilité

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

La Commission immobilière composée de

Membres : M. Jacques HERMAN Camille Martin
 M. Ronald LABBE (jusqu'au 28.02.2018) Emile Dupont
 M. Athanase SPITSAS (depuis le 01.03.2018) Emile Dupont
 M. Patrick MAYER Emma Kammacher
 M. Sébastien NICOLLET René et Kate Block
Président : M. Gilbert MOREILLON Jean Dutoit

Suppléant(e)s : M. Stéphane LORENZINI Camille Martin
 M. Laurent SERAFIN (depuis le 01.03.2018) Emile Dupont
 M. Bruno FLORINETTI Emma Kammacher
 Mme Stéphanie CASTELLA CAVE René et Kate Block
 Mme Geneviève GUINAND MAITRE Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable du Service technique

La Commission énergie composée de

Membres : M. Nicolas SENGGEN Camille Martin
 M. Philippe BARMETTLER Emma Kammacher
 M. Renaud DUPUIS Jean Dutoit
 M. Christian PERRIER René et Kate Block
Président : M. Alain GROBET Emile Dupont

Suppléant(e)s : M. Mauro RIVA Camille Martin
 M. Dominik MEYER Emma Kammacher
 M. Marcel MONNEY Jean Dutoit
 Mme Stéphane CORNUT René et Kate Block
 Mme Eric FULD Emile Dupont

Délégué SFIDP : M. Eric FLÜKIGER, gestionnaire énergétique.

La Commission sociale composée de

Membres :	Mme Eliane BABEL-GUERIN Mme Michèle KÜNZLER M. Thierry CERUTTI Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	Emma Kammacher Jean Dutoit Emile Dupont René et Kate Block
Présidente :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
Suppléant(e)s :	M. Eric BERTINAT M. Pascal SPUHLER Mme Karine HERMENIER CASTRO M. Patrick HULLIGER	Emma Kammacher Jean Dutoit Emile Dupont René et Kate Block
Déléguée SFIDP :	Mme Astrid RICO MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique	

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS
(Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

Composition de la Commission Administrative

Madame Karin GROBET THORENS	Présidente de la CAFI
M. Ernest GREINER	Président de la Fondation Camille Martin
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
Mme Carole-Anne KAST	Présidente de la Fondation Emma Kammacher
M. Dominik MEYER	Président de la Fondation Jean Dutoit
M. Armin MURMANN	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Sébastien NICOLLET	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Thierry OPPIKOFER	Membre de la Fondation René et Kate Block
M. Sandro PISTIS	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Graziano RAUTI	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Mauro RIVA	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Laurent SERAFIN	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)

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

Nombre de séances en 2018 : **7 séances**

La Commission des marchés composée de

Membres :	M. Marc RÄDLER M. Mauro RIVA M. Philippe CHILLIER M. Marc BRUNN M. Nicolas DAUDIN M. Luciano ZANINI M. Thierry CERUTTI M. Nicolas PASQUIER Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Camille Martin Camille Martin Emma Kammacher Emma Kammacher Jean Dutoit Jean Dutoit René et Kate Block René et Kate Block Emile Dupont
Président :	M. Nicolas SENGGEN	Emile Dupont
Suppléant(e)s :	Mme Claudia HEBERLEIN-SIMONETT M. Arev SALAMOLARD M. Renaud DUPUIS Mme Janine BERBERAT	Camille Martin Emma Kammacher Jean Dutoit René et Kate Block

M. Pierre Yves TAPPONNIER

Emile Dupont

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2018 : **6 séances**

La Commission des finances composée de

<u>Membres</u> :	M. Loïc FUHRER	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	Mme Karine HERMENIER-CASTRO	Emile Dupont
<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	M. Florian BARRO	René et Kate Block

Déléguée SFIDP : Mme Rachèle SCORNAVACCA BABEL, Responsable du Service comptabilité

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

Nombre de séances en 2018 : **0 séances**

La Commission immobilière composée de

<u>Membres</u> :	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
	M. Thierry OPIKOFER	René et Kate Block
<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Suppléant(e)s</u> :	M. Grégoire GENCY	Camille Martin
	Mme Marie BARBIER-MÜLLER	Jean Dutoit
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre Yves BOSSHARD	Emma Kammacher

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable du Service technique du SFIDP

Participent en outre aux séances : Monsieur Jérôme Jacquier, Adjoint au Responsable du Service technique ainsi que Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2018 : **8 séances**

La Commission énergie composée de

<u>Membres</u> :	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Bruno DA SILVA	Emma Kammacher
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane JACOT	René et Kate Block
<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont

<u>Suppléant(e)s</u> :	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Florian BARRO	René et Kate Block
	Mme Romaine KALBERMATTEN	Emile Dupont

Délégué SFIDP : M. Eric FLÜKIGER, gestionnaire énergétique

Nombre de séances en 2018 : **10 séances**

La Commission sociale composée de

<u>Membres</u> :	M. Amin MURMANN	Emma Kammacher
	Mme Michèle KÜNZLER	Jean Dutoit
	Mme Karine HERMERNIER CASTRO	Emile Dupont
	Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	René et Kate Block
<u>Présidente</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin

<u>Suppléant(e)s</u> :	M. Giuseppe DI SALVO	Emma Kammacher
	Mme Geneviève GUINAND MAITRE	Jean Dutoit
	M. Eric FULD	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Sandro PISTIS	Camille Martin

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2018 : **10 séances**

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 2018 de **43 collaborateurs (trices) occupant 39 postes EPT** répartis entre 40% d'hommes et 60% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2018 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à CHF 6,30 mios (CHF 5,79 mios en 2017)** dont CHF 5,21 mios (CHF 4,88 mios en 2017) **consacrés aux frais du personnel**, soit 82,80% du total des charges (84,22% en 2017).

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 ET JURIDIQUE

Le Service gérance et juridique est composé de trois secteurs : le secteur réception, le secteur location et le secteur juridique.

Il comporte 22 collaborateurs (EPT 18.9 postes) dont la responsable du Service.

1) Secteur Réception

Le Secteur réception compte, avec l'adjoint à la responsable du Service (100%), sept collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 100% et 50% (EPT 6.2 postes).

Le rôle du Secteur réception est essentiellement d'accueillir et d'informer les demandeurs de logement. De plus, il enregistre les demandes de logement et procède à la mise à jour subséquente des dossiers. Il assure également la mise en place et le rangement des salles de réunion.

Conformément à la volonté du Chef du Département du territoire (DT), le SFIDP assume seul, depuis le 1^{er} janvier 2018, le guichet unique des demandeurs de logement (accueil, enregistrement et mise à jour des dossiers, etc.). Pour rappel, l'activité était auparavant partagée entre l'OCLPF et le SFIDP, à raison d'une répartition d'environ 2/3-1/3. Afin d'être en mesure de répondre à l'augmentation substantielle de l'activité découlant de ce guichet unique, le SFIDP a effectué, en automne 2017, des travaux d'aménagement conséquents dans ses locaux permettant de disposer d'un espace d'accueil et de bureaux administratifs suffisants.

Pour absorber le volume de travail supplémentaire important, le SFIDP a engagé trois personnes (2.9 EPT), dont deux anciens collaborateurs de l'OCLPF, l'un ayant été désigné adjoint à la responsable de service, en qualité de superviseur de l'activité du Secteur réception.

Le transfert de l'intégralité de l'activité au guichet unique s'est déroulé de manière harmonieuse et à satisfaction de tous, les demandeurs ayant rapidement compris qu'ils devaient désormais s'adresser uniquement au SFIDP.

En revanche, le SFIDP a connu d'importantes difficultés liées à l'informatique que l'Etat met à disposition du SFIDP pour accomplir sa mission : le Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO). En effet, dans la mesure où la numérisation des dossiers devait s'effectuer exclusivement au SFIDP, un programme de transferts des documents

entre le SFIDP et SIDLO a dû être mis en place. Son fonctionnement était au début très déficient. Bien qu'amélioré en cours d'année, nous avons constaté, en fin d'année, que ces transferts devaient encore gagner en fluidité et garantir l'exhaustivité de l'enregistrement des données. Une solution est actuellement à l'étude pour éviter toute perte de données.

De plus, le programme de numérisation que nous avons acquis sur conseil du Département général de la sécurité intérieure (DGSI), devenu Office cantonal des systèmes d'information et du numérique (OCSIN), n'était pas adapté aux besoins du SFIDP. Au printemps 2018, nous avons été contraints de résilier le mandat qui nous liait au fournisseur du programme et avons dû mandater un nouveau prestataire. Le nouveau programme de numérisation a enfin pu être installé en janvier 2019.

En 2018, l'activité du Secteur réception était la suivante :

Activités annuelles secteur Réception					
	Demandes de logement		Guichets	Téléphones	Courriers et emails entrants
	Nouvelles	Mises à jour			
2017	1'300	2'800	10'000	12'500	2200
2018	3'795	8'928	31'042	35'445*	5610

*Ce montant est calculé sur la base d'une moyenne de 139 appels téléphoniques reçus par jours.

Au mois de janvier 2018, le Secteur réception accusait un retard de sept semaines dans le traitement des demandes de logement et des mises à jour des dossiers. En décembre 2018, ce retard avait quasiment été absorbé, celui-ci n'atteignant plus que deux semaines.

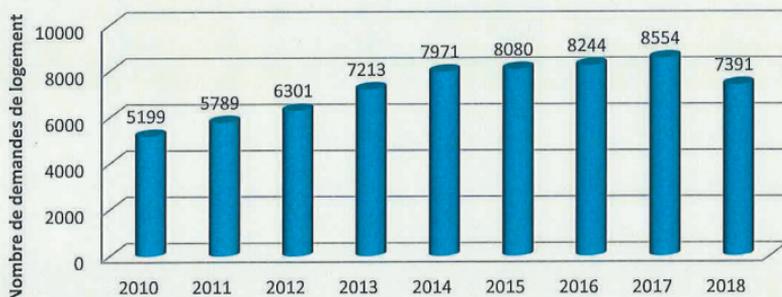
Au 31 décembre 2018, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 7'391** (8'554 au 31.12.2017).

En comparaison avec les années précédentes, l'on constate une importante baisse du nombre de demandeurs inscrits. Cette baisse s'explique principalement par une amélioration du système informatique SIDLO introduite en novembre 2018.

En effet, depuis l'automne 2017, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de responsabilisation des demandeurs convenue entre les FIDP et l'OCLPF, les dossiers non renouvelés par le demandeur dans l'année suivant l'inscription (ou le dernier renouvellement) sont clôturés et extraits du système.

Bien qu'annoncé aux demandeurs, le SFIDP ne disposait pas des moyens informatiques pour effectivement clôturer les dossiers. Depuis la modification de SIDLO de novembre 2018 les dossiers non renouvelés sont désormais automatiquement clôturés.

Evolution des demandes de logement en cours



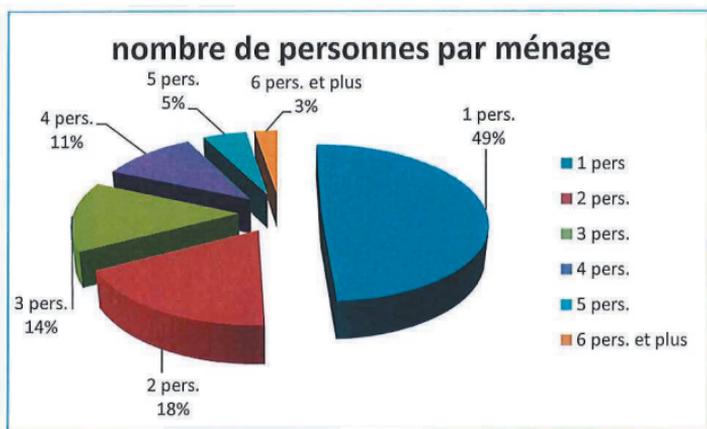
Le volume des demandeurs de logement demeure néanmoins important et les FIDP, le SFIDP et l'OCLPF doivent poursuivre leurs efforts pour le réduire.

S'agissant du nombre de dossiers éligibles, en cours de proposition ou en attente de bail au 31.12.2018 selon l'ancienneté de la demande, la situation est la suivante (*pour mémoire : chiffres au 31.12.2017 dans la colonne de droite*) :

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2018	Nombre de dossiers 2017
3 mois	956	1'339
6 mois	1'116	801
9 mois	1'093	946
12 mois	747	1'148
18 mois	786	1'053
24 mois	694	878
30 mois	439	636
36 mois	390	388
+ de 36 mois	1'170	1'365
Total	7'391	8'554

Le nombre de personnes composant le ménage des demandeurs de logement demeure constitué de trois blocs principaux :

- **La moitié** des ménages est constitué **d'une personne seule**
- 1/3 des ménages est composé de 2 à 3 personnes ;
- le solde, environ 20% des ménages, de 4 personnes et plus.

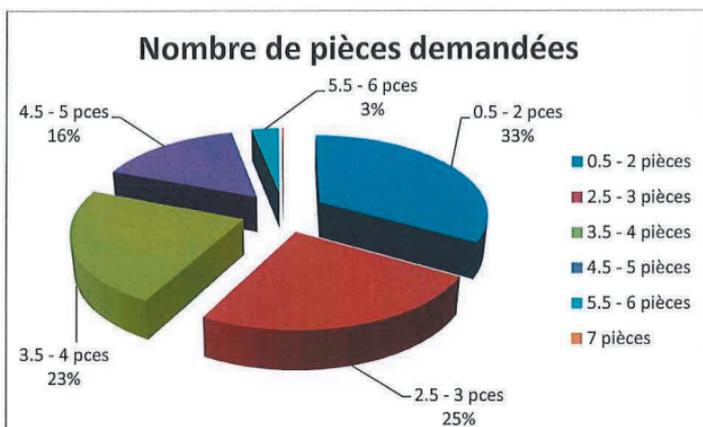


Les chiffres sont similaires à ceux de l'exercice précédent. Ils donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions.

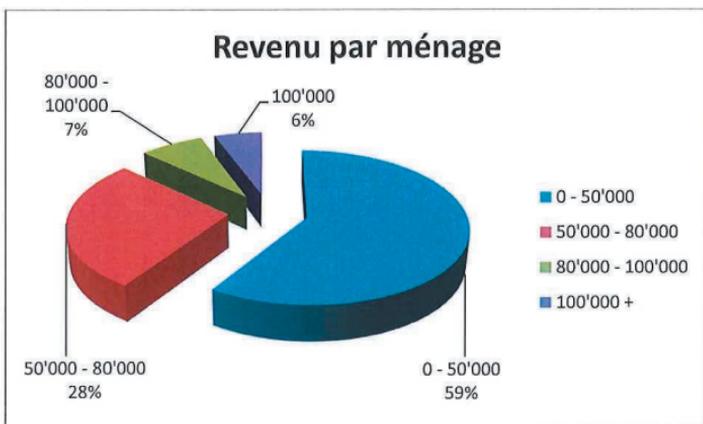
Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les besoins prépondérants pour les petits logements (moins de 3 pièces).

Il convient ici de rappeler que, selon la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), un locataire ne peut accéder à un logement dont le nombre de pièces excède de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement, les Fondations ayant ramené cette proportion à une unité de plus que le nombre de personnes occupant le logement (sauf exception dans le cas d'une famille monoparentale) en raison de la crise du logement qui sévit à Genève. Ainsi, une personne seule ne peut prétendre à un appartement de plus de deux pièces.

Or, nous constatons au quotidien (guichets, motifs de refus, etc.) un intérêt marqué pour les logements de 3 pièces exprimé par des personnes seules.



S'agissant du revenu des ménages, la configuration est similaire à celle de l'année précédente : le niveau de revenus correspond à la cible HBM, à savoir les revenus modestes. Selon le graphique ci-après, près de 60% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.-, et près de 90% des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-.



2) Secteur Location

Le Secteur location (EPT 5.8 postes) compte, avec l'adjoint à la responsable du service, superviseur du secteur location (100%), six collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 100% et 50%, ainsi qu'une assistante à la Responsable du Service gérance et juridique (100%).

Le Secteur location enregistre les vacances des logements et sélectionne via SIDLO, les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement le revenu et le nombre de personnes par ménage) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL et les procédures internes en vigueur.

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 à l'OCLPF et instruit les régies pour l'établissement des baux.

S'agissant du parc immobilier, les FIDP ont mis en valeur 225 nouveaux logements, à savoir 84 par la Fondation HBM Emile Dupont (FED) et 141 par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK). De plus, la Fondation HBM Camille Martin (FCM) a acquis le 1^{er} novembre 2018 un immeuble de 13 logements sis au 14, route de Peney à Vernier.

En valeur nette, le parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2018 s'est cependant accru de seulement 191 unités, compte tenu de la démolition de 48 logements dans le secteur Ouches-Sport en vue de la construction de 185 nouveaux logements.

Ce sont ainsi **7'513 logements** (7'322 en 2017) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2018, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31.12.2017 sont entre parenthèses ; état locatif théorique selon budget 2018) :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2018	Etat locatif CHF
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'627 (1'614)	18'980'000.-
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'492 (1'456)	15'784'000.-
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'785 (1'644)	18'613'000.-
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'792 (1'791)	20'553'000.-
Fondation René et Kate Block (FRKB)	817 (817)	6'539'000.-
TOTAL	7'513 (7'322)	80'469'000.-

Les développements se poursuivront en 2019, année durant laquelle est programmée la mise en valeur de plus de 240 nouveaux logements HBM. Cela constituera une année record pour les FIDP.

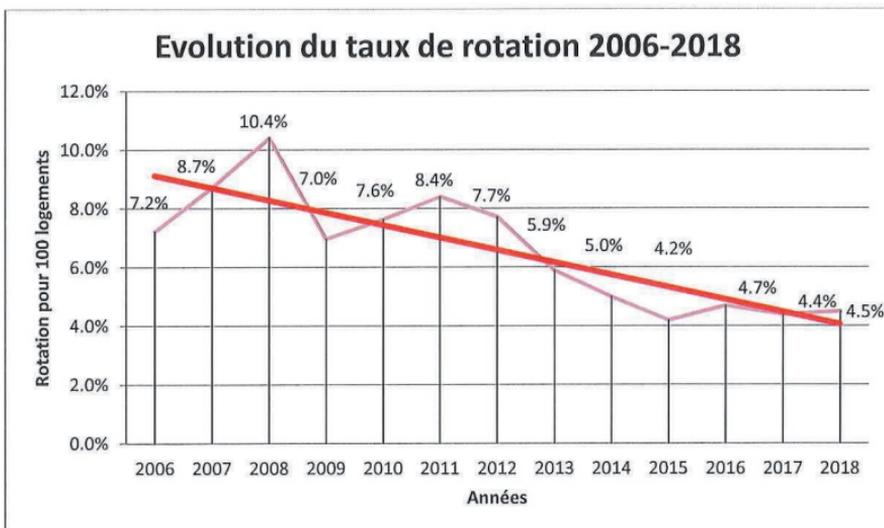
Les exercices suivants s'annoncent également fastes, dès lors que les planifications prévoient que le seuil des 8'000 logements devrait être dépassé à l'horizon 2023.

On notera encore qu'en 2018, **567 baux de logements ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier (le dernier immeuble mis en valeur en décembre n'a pas pu être intégralement rempli en 2018). A noter que sans les logements neufs, les FIDP ont conclu 359 baux.

S'agissant **du taux de rotation**, il s'est élevé à **4.5%**, étant précisé que nous n'intégrons pas dans celui-ci la FRKB qui connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission. De plus, le taux est calculé sans tenir compte des nouveaux logements mis en valeur en 2018. Ce taux est légèrement plus élevé que celui constaté en 2017 (4.4%).

En l'état, nous pouvons nous borner à observer que le taux de rotation ordinaire demeure sous la barre des 5% pour le quatrième exercice consécutif.

	Nombre de logements au 01.01.2018	Nouveaux logements mis en valeur en 2018	Baux 2018 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2018 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les chiffres 2017
FCM	1'614	0	74	4.5 (5.0)
FED	1'456	83	57	3.9 (7.1)
FEK	1'644	125	75	4.5 (3.4)
FJD	1'791	0	91	5.0 (4.9)
FRKB	817	0	62	7.5 (9.0)
TOTAL	7'322	208	359	



Concernant la gestion des logements libérés en vue d'une démolition ou de transformations lourdes, en sus de ses tâches classiques, le Secteur location et les intervenants sociaux du SFIDP, en coordination avec les FIDP concernées et les régies, ont poursuivi leur travail en vue :

- du relogement des locataires occupant les logements situés dans les immeubles voués à la démolition ou à subir d'important travaux;
- de mises à disposition temporaires de ces logements à des acteurs sociaux ou poursuivant une mission d'intérêt général.

A cet égard, la grande majorité des « baux précaires » sont conclus avec l'Hospice général (AMIG, Aide aux migrants) et La Ciguë (logements pour étudiants), mais d'autres partenariats ont pu être mis en place durant l'année, notamment avec l'Association Carrefour Rue.

Enfin, s'agissant de l'application SIDLO, le SFIDP a connu une année tumultueuse. En effet, en mars 2018, l'OCSIN (anciennement DGSI) a gelé toute amélioration de SIDLO en raison de l'instabilité importante qu'il présentait, constatée suite au renouvellement des prestations de l'OCLPF.

Ce n'est qu'en novembre 2018, après négociation entre l'OCSIN, l'OCLPF et le SFIDP, ainsi que l'intervention du Secrétaire général du département, qu'une version stabilisée de SIDLO a pu être mise en production.

Suite à cette mise en production, l'OCSIN a consenti à apporter à l'application toutes les corrections demandées par le SFIDP depuis le début de l'année. Ces corrections ont été mises en production à satisfaction le 14 décembre 2018.

3) Secteur 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. Activité du service

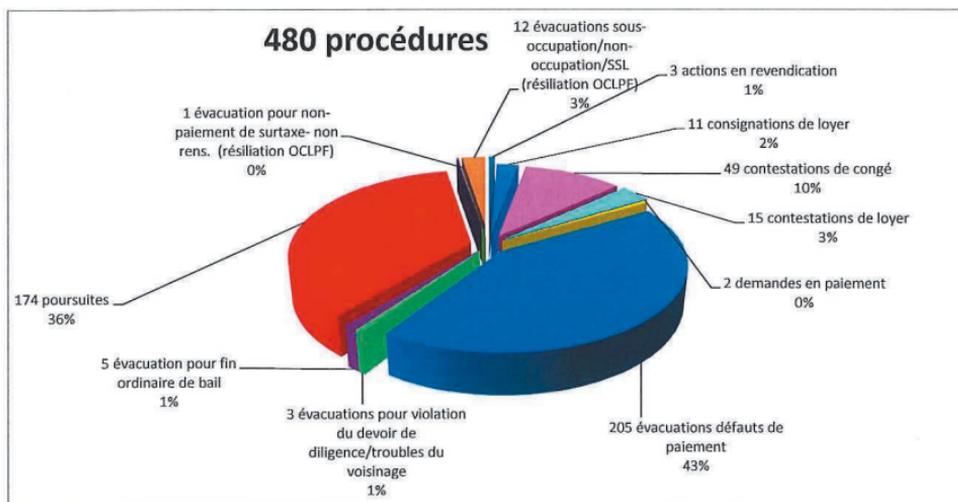
Ce secteur conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité : gestion des dossiers contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projet de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. 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 secteur fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2018*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2018, le secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1243 dossiers contentieux liés aux objets locatifs, ce qui représente **148 dossiers en moins** par rapport à l'année 2017 (1391 dossiers).

Le nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites a également baissé en passant de 631 en 2017 à 467 en 2018. Ce résultat est encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années afin de résoudre les conflits à l'amiable, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres les procédures diligentées par l'OCLPF (13 procédures en 2018 pour 28 en 2017).



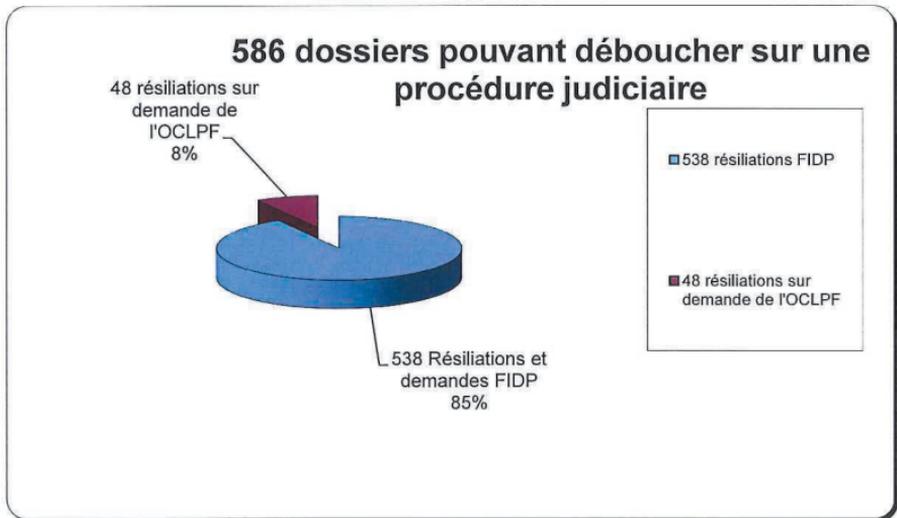
Le nombre de nouvelles procédures intentées en 2018 s'élève à 97, alors que seules 80 nouvelles requêtes avaient été déposées en 2017. **Le nombre d'audience est, quant à lui, en constante diminution** : 242 en 2018, 260 en 2017 et 292 en 2016.

Le nombre de dossiers hors contentieux est demeuré stable, 755 en 2018, pour 756 en 2017. Cette stabilisation s'explique en partie par le fait que le secteur persiste dans ses efforts afin de privilégier des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.).

Il est intéressant de relever que les procédures d'**évacuations pour défaut de paiement continuent à diminuer**. En effet, elles sont passées de 239 en 2016 à 229 en 2017, puis à 205 en 2018. Par ailleurs, les cas de violation du devoir de diligence et troubles du voisinage ont également diminué, passant de 170 en 2016 à 158 en 2017 et à 147 en 2018. De même, les procédures judiciaires en contestation des congés ont diminué (60 en 2017 pour 49 procédures en 2018).

Les **créances à recouvrer sont quant à elles, à nouveau, en augmentation**, passant de 134 en 2017 à 169 en 2018 (pour 216 en 2016).

Le volume des cas de résiliations (tout type confondu) a maintenu une tendance à la baisse déjà constatée en 2017. En effet, seuls 586 dossiers de résiliations (non contentieuses) ont été traités en 2018, pour 622 en 2017 et 637 en 2016.



A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le secteur, tels que ceux relatifs aux contrats (mandats, 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'accroissement du parc immobilier des FIDP, force est de constater que l'activité liée au droit du bail est en légère diminution, alors que l'activité du Secteur juridique ne cesse de se diversifier.

SECTEUR JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2018

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2014	2015	2016	2017	2018
Actions en revendication	5	1	4	4	3
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	4	21	24	7	11
Contestations de congé	65	61	50	60	49
Contestations de loyer	25	20	35	31	15
Demandes en paiement	10	4	1	4	2
Evacuations pour défauts de paiement	203	204	239	229	205
Evacuations pour fin ordinaire de bail	0	0	2	6	5
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	5	9	12	8	3
Poursuites (hors & devant tribunaux)	527	213	192	254	174
Mesures provisionnelles	0	0	0	0	0
Sous-total	844	533	559	603	467

PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX	2014	2015	2016	2017	2018
Evacuations pour non délivrance des renseignements	6	4	4	2	1
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	1	1	0	0	0
Evacuations pour sous-location	1	0	4	5	4
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	10	16	25	21	8
Sous-total	18	21	33	28	13

AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)	2014	2015	2016	2017	2018
Sous-total	12	8	9	4	8

RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE	2014	2015	2016	2017	2018
Résiliations de bail pour défauts de paiement	303	335	295	333	332
Résiliations pour fin ordinaire de bail	101	88	74	73	59
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	216	131	170	158	147
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	8	14	14	4	4
Résiliations de bail pour non paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	30	28	34	25	19
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	34	50	50	29	25
Sous-total	692	646	637	622	586
Créances à recouvrer**(CO - DPT)	779	349	216	134	169
Sous-total	1471	995	853	756	755

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	2345	1557	1454	1391	1243
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Nombre de requêtes déposées			47	80	97
NOMBRE D'AUDIENCES	2014	2015	2016	2017	2018
Du 1er janvier au 31 décembre	211	223	292	260	242

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

***Ne vise 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.*

C. Intervenants sociaux

L'équipe est formée de deux professionnels engagés à 100% et à 60%. Ils ont pour mission d'orienter, d'informer et de rechercher des solutions avec les locataires de logements HBM quant à leurs difficultés liées au paiement de leur loyer.

Les intervenants sociaux ont une grande souplesse d'action et sont capables d'intervenir avec rapidité. Ils collaborent activement avec le réseau social genevois, notamment avec l'Hospice général.

L'activité principale développée par les intervenants sociaux concerne le traitement de mises en demeure (MED) suite à un défaut de paiement et l'évaluation de demandes d'arrangement de paiement formulées par les locataires. Ils orientent en outre les locataires vers les services compétents pour obtenir de l'aide.

Les mises en demeure 2018 en quelques chiffres :

- 566 mises en demeure pour défaut de paiement ont été traitées (495 en 2017).
- Soit, 47 mises en demeure par mois en moyenne.
- 199 arrangements conclus (232 en 2017).

Force est de constater que le nombre de mises en demeure traitées a augmenté d'environ 12%, alors que le nombre d'arrangements conclus est en baisse.

Dans le cadre de divers projets de rénovation/transformation en cours dans les immeubles des FIDP, les intervenants sociaux sont amenés à développer un travail social de proximité auprès des locataires afin de les informer, les orienter ou les accompagner dans l'organisation et le déroulement de leur relogement temporaire ou définitif.

Les projets de rénovation/transformation en quelques chiffres :

- FRKB - Lignon 50-53 : accompagnement social des locataires dans le cadre rénovation complète. 142 logements avec rocades de locataires au sein de l'immeuble.
- FED - Comte-Géraud 1 : accompagnement social des locataires dans le cadre de la rénovation énergétique de l'immeuble en cours. 36 logements concernés.
- FED – La Traille 12-36 : organisation d'une séance d'information aux locataires en prévision des travaux de rénovation énergétique prévus en 2019. 72 logements concernés.
- FED – Périmètre Concorde à Châtelaine : accompagnement social des locataires des anciens immeubles des Ouches/Sports devant être relogés avant démolition. 48 logements concernés.
- FEK – Genève 86-88 : accompagnement social des locataires dans leur relogement définitif en vue des gros travaux de rénovation/transformation prévu courant 2019. 31 logements concernés.

- FEK – Caroline 30 : rencontre des locataires concernés par les futurs travaux de transformation de l'immeuble. 5 locataires concernés.
- FCM – Capo d'Istria 9 : participation à une séance d'information aux locataires en cours de chantier. 27 locataires concernés.

En 2018 et avec l'ouverture du guichet unique (cf. chapitre Secteur réception), les intervenants sociaux ont été amenés à participer, en compagnie d'un collaborateur du secteur réception, aux rencontres avec les demandeurs de logement au statut de « sans-abris ».

Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si le demandeur est véritablement sans-abris, classifiable en 50'000, au sens de la pratique administrative relative aux règles de priorisation (PA/L/039.06). La notion de sans-abris ne vise pas uniquement les personnes vivant dans la rue, mais peut relever d'autres réalités (personnes vivant au camping, dans une cave, dans une voiture...).

Les entretiens dit « des 50'000 » en quelques chiffres :

- 96 entretiens dits « des 50'000 » ont été organisés
- 52 dossiers ont été classifiés de 50'000, soit de sans-abris
- 36 dossiers ont été classifiés dans la catégorie 40'000, à savoir en hébergement d'urgence ou situations assimilées
- 8 dossiers ont été classifiés dans les autres catégories.
- 39 personnes, dont 35 dossiers classifiés en 50'000, se sont vus attribuer un logement (soit par les FIDP, soit par l'OCLPF).

Nous avons pu constater que les personnes classifiées en 50'000 se voyaient proposer un logement, en moyenne, dans les trois mois suivant l'enregistrement de cette catégorisation. Il est donc particulièrement important de classifier ces dossiers avec soin et conscience.

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé de 2 comptables sous la supervision d'une cheffe comptable (3 ETP).

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du Secrétariat qui au travers de ses 44 collaborateurs agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'606 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 85 millions répartis au travers de 166 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovations ou constructions en cours évalués à CHF 171 millions.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2018 à CHF 1'193 millions.

Le service travaille en étroite collaboration avec les régies de la place en veillant à l'adaptation des états locatifs conformément à la LGL et en intégrant les décomptes de gestion des immeubles que leur livrent ces dernières.

Il assure en outre le trafic des paiements, la gestion des liquidités, des hypothèques, l'élaboration des budgets, des plans quadriennaux et l'établissement des états financiers des 5 FIDP et du Secrétariat.

Il fournit son soutien aux réviseurs des entités concernées puis finalement communique ces données à l'Etat de Genève dans le cadre d'une consolidation globale.

LE SERVICE INFORMATIQUE

1. Activités principales

Durant l'année 2018, le Service IT du SFIDP a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc IT qu'il s'agisse de réseau, de serveurs, d'imprimantes ou de stations de travail. Cette activité se concrétise par le monitoring de l'existant, la conception et le design des évolutions nécessaires aux besoins du SFIDP. Tous ces composants bénéficient d'entretien et de maintenance réguliers, qu'il s'agisse du matériel, des systèmes d'exploitation ou des applications standards et spécifiques.

Une attention toute particulière est apportée à la sécurité afin de réduire au maximum les risques de rupture d'exploitation.

Le Service IT assure également les formations, spécifiques et continues, ainsi que le support à l'ensemble des utilisateurs du SFIDP.

2. Principaux projets réalisés

Le Service IT a mené à terme et à satisfaction des utilisateurs les projets principaux suivants :

- Réorganisation complète du réseau, y compris WiFi (nécessaire pour la mise en œuvre de l'infrastructure d'hyper-convergence);
- Configuration et mise en service de nouvelles stations de travail pour répondre à l'augmentation des collaborateurs du SFIDP ou pour remplacer les plus anciens systèmes;
- Reprise de la prestation des demandes de logements comprenant la mise en œuvre des nouveaux guichets, du FrontOffice, du BackOffice et d'une chaîne de dématérialisation;
- Conception et mise en production d'un portail permettant à nos régies de saisir les budgets de nos immeubles, qui sont par la suite intégrés automatiquement dans Abacus;

Bien qu'il s'agisse d'une activité récurrente et non de projets, il est important de souligner que le Service IT assure la maintenance et l'évolution en fonctions des nouveaux besoins, des applications Abacus, Kelio, Inex (Gestion de projets du Service Technique) et Navision.

3. Principaux projets de transformation numérique en cours d'étude ou de réalisation

Le Service IT s'est considérablement consacré durant toute l'année 2018 aux principaux projets suivants :

- Etablissement d'un appel d'offre et d'un cahier des charges, puis analyse et évaluation des offres, afin de mettre en œuvre une GED, en complément ou en remplacement de celle actuellement utilisée dans Abacus par l'ensemble des collaborateurs du SFIDP;
- Conception et design d'une infrastructure d'hyper-convergence qui comprendra 14 serveurs virtuels dans le but d'assurer la migration de nos serveurs physiques actuels afin de répondre à l'évolution des besoins du SFIDP et de permettre l'hébergement de notre future GED, tout en étant conforme aux nouvelles technologies.

Le Service tient à souligner et à remercier la CAFI de la confiance qu'elle lui a témoigné en ayant consenti des budgets inédits et importants afin de mener à bien les deux projets cidessus.

LE SERVICE TECHNIQUE

En 2018, le Service technique a poursuivi les activités liées à ses 3 axes de compétence : l'entretien du parc immobilier existant – soit plus de 7'500 logements – la rationalité énergétique et le suivi des projets de construction.

L'exercice 2018 a été particulièrement dense et a porté notamment sur les points suivants :

- La mise à jour des « *Directives et recommandations en matière de construction LUP HBM* »
Sur l'impulsion de la Commission immobilière, le Service technique a procédé à une relecture critique et une mise à jour importante du document, pour tenir compte de l'évolution des technologies. Les amendements apportés concernent tant la conception, la construction que l'entretien des objets.
- Procédure de renouvellement des entreprises attitrées à l'entretien des immeubles, sous le contrôle de la Commission immobilière. Des appels à candidatures ont été lancés pour les CFC sanitaire, électricité, peinture et papiers-peints, carrelages et faïences, sols en bois, nettoyage (y compris remplacement de conciergerie). Ils ont permis de désigner les 55 entreprises dévolues à l'entretien du parc immobilier pour une période de 5 ans.
- Exemption des FIDP des procédures de marchés publics (AIMP)
A compter de décembre 2017, les FIDP ont été exemptées de la réglementation des marchés publics (RMP). A cette occasion, le Service technique a été passablement sollicité et a participé activement à la démarche de la Commission des marchés pour proposer et mettre en place de nouvelles directives internes en matière de passation des marchés.
Afin de répondre aux impératifs opérationnels, les appels d'offres sont désormais listés sur le site internet des FIDP, alors qu'une plateforme dédiée est en cours de développement informatique.
- Dotations « ex-fonds de valorisation de la BCGe »
Le Service technique a finalisé les demandes de dotations financières relatives à la rénovation des immeubles acquis en 2008 « ex-fonds de valorisation de la BCGe », pour un total de Fr. 4'444'000.-. Le coût global des travaux pour la vingtaine d'immeubles concernés s'est élevé à plus de Fr. 29 millions.

Ces actions ont été menées simultanément à la mise en valeur de 225 logements sur 4 sites. Le Service technique a également intégré un nouvel immeuble de 13 logements - route de Peney 14 à Vernier - acquis par la Fondation HBM Camille Martin.

Enfin, l'équipe, forte de 13 collaborateurs, a accueilli en juillet, un nouveau chef de projets, **M. Mustapha KHENE**, remplaçant M. Patrick Ducimetière, parti à la retraite, et en novembre, **M. Jérôme JACQUIER**, adjoint au responsable du Service, suite au départ de son prédécesseur, M. Antonio MORENO.

I – Entretien du parc immobilier

A – Entretien courant

- **Les interventions**

La charge de travail reste élevée puisque le nombre d'interventions plafonne, comme les années précédentes, à plus de 3'000 dossiers traités, représentant environ Fr. 2.5 millions de travaux courants.

• Collaboration régies

Le personnel du Service est considérablement impliqué auprès des régies, pour garantir la bonne mise en application de la politique d'entretien du parc immobilier. Pour en faciliter la compréhension, des séances d'information ont été instaurées de manière systématique au profit des nouveaux collaborateurs / techniciens de régie.

La plateforme d'échanges des données liées à l'établissement des budgets mise en service en 2018 a démontré son efficacité permettant de simplifier considérablement le travail de préparation interne et de transferts de données.

• Les opérations courantes

Ces nouveautés n'ont pas pour autant dispensé l'ensemble des collaborateurs d'assurer leurs tâches courantes, telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétisés ;
- l'élaboration des budgets 2019 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libération de logement ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- la gestion courante des services d'immeubles ;
- l'établissement de rapports divers.

B – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **11 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours. Objectif : 127 nouveaux appartements.

Genève Capo d'Istria 9

Aménagement des combles ;
création de 2 logements ;
réaménagement du sous-sol et
remplacement des colonnes

CHF 4'690'000.-



Chantier ouvert en novembre
2017

Fin des travaux logements :
décembre 2018

Travaux chaufferie et caves :
avril 2019

Carouge Jacques-Grosselin 5

Diverses interventions à plus-
values énergétique ; création de
1 logement dans les combles

CHF 1'600'000.-



Autorisé en mai 2018

Chantier ouvert en décembre
2018

Thônex
Chapelly 2 à 20 et 6 bis

Rénovation de l'enveloppe thermique ; création de 8 logements

CHF 11'030'000.-



Chantier ouvert en avril 2018

Chêne-Bougeries
Pont de Ville 5-7

Assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment ; rénovation des installations techniques ; création de 20 logements

CHF 12'000'000.-



Surélévation à l'étude

Autorisation obtenue en août 2018

Ouverture du chantier :
été/automne 2019

Plan-les-Ouates
Saint-Julien 110

Projet de rénovation ; création de 4 logements au rez

CHF 4'760'000.-



Dossier en autorisation déposé en décembre 2017

Ouverture du chantier :
automne 2019

Meyrin
Champs-Frêchets 14-16

Projet de surélévation ; création de 36 logements de type IPA



Demande préalable 18752/1 déposée en septembre 2017, en force depuis le 31 mai 2018.

Concours d'architecture : en préparation.

Thônex
Genève 86-88

Rénovation lourde et projet de surélévation avec création de 38 logements

CHF 11'350'000.-



Dossier en autorisation déposé en décembre 2017

Plainpalais
Caroline 28-32 – Simon-
Durand 6-8

Aménagement des combles ;
 création de 10 logements et d'un
 ascenseur au n° 30

CHF 4'500'000.-



Dossier en autorisation
 déposé en janvier 2019

Chêne-Bourg
Bel-Air 71 à 91

Rénovation et surélévation



Avant-projet à l'étude

Genève-Cité
Servette 37

Réhabilitation et surélévation ;
 création de 5 logements

CHF 9'700'000.-



DD 112'205 déposée en
 décembre 2018

Genève-Cité
Rond-Point Jonction 6-8

Rénovation des 25 logements ;
 installation de 2 ascenseurs ;
 création de 3 logements dans
 les greniers

CHF 6'500'000.-



DD 112'214 déposée en
 décembre 2018

C – Rénovations sans création de logements

Deux nouveaux projets ont été initiés en 2018 portant le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes à 16, à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 669 logements pour un montant global de **CHF 75'640'000.-**.

		Nbre logements	Montant travaux (chf)	
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	5'300'000.-	Autorisé. Chantier en 2019-2020
FED	Gros-Chêne 41-43	Mise en conformité feu, aménagement du rez & espace de jeux	2'540'000.-	Autorisé. Début des travaux : mars 2019

FED	Comte-Géraud 1-3	36	4'100'000.-	Autorisé ; chantier ouvert en novembre 2018
FEK	Dottrens 61-63	18	1'850'000.-	Autorisé ; chantier en 2019
FEK	Allobroges 3	33	4'330'000.-	En chantier
FEK	Allobroges 17-25	75	6'570'000.-	Autorisé. Architecte à mandater
FEK	Acacias 11-11b	77	7'500'000.-	Projet à l'étude
FCM	Lignon (façades)			Chantier terminé (octobre 2018)
FCM	Lignon 14	31	2'300'000.-	Chantier en mai 2019
FCM	Colonel-Coutau 17	17	550'000.-	En cours
FJD	Prieuré 6			Chantier terminé
FJD	Jonction 6-8	28	6'500'000.-	En instruction
FJD	Jean-Jaquet 10	aménagement surfaces activités	(non encore chiffré)	Projet à l'étude. Dépose DD en 2019
FJD	Fayards 254-266 & 272-278	Rénovation énergétique	(non encore chiffré)	Analyse préalable en cours
FRKB	Lignon 50-53	144	18'500'000.-	Autorisé ; chantier en cours
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	15'600'000.-	Projet à l'étude. Dépose DD en 2019
		669	75'640'000.-	

II – Projets de construction et développement immobilier

A – Projets à l'étude

Genève - Eaux-Vives Allières / Ella Maillart 11-13

Projet de construction de 62 logements et d'un parking souterrain

CHF 17'096'000.-



Dossier en autorisation déposé en novembre 2016

Ouverture du chantier : juillet 2019

Vernier Actaris / Château Bloch

Projet de construction de 100 logements ; bâtiment en structure bois et énergie positive

CHF 32'500'000.-



Dépose du dossier en autorisation : printemps 2019

Petit-Lancy Adret Pont-Rouge

Projet de construction de 62 logements et d'un parking souterrain.

CHF 22'500'000.-



PLQ 29854 en force

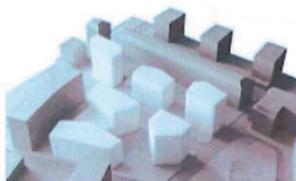
Dossier en autorisation déposé en décembre 2017

Ouverture du chantier : printemps 2019

**Genève
Maraîchers 3-5**

Démolition de bâtiments
d'activités artisanales

Construction de 12 logements,
de surfaces administratives et
d'un parking souterrain



DP obtenue en septembre
2017

Pool de mandataires désigné
par MEP* en novembre 2018

* mandats d'études parallèles

**Petit-Saconnex
Meyrin 14**

28 logements IPA

CHF 7'400'000.-

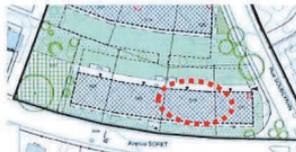


PLQ 29832 en force

Dossier en autorisation
déposé en juillet 2018

**Genève
Soubeyran Soret**

Projet de construction de 26
logements



Dépense du dossier en
autorisation prévue au
printemps 2019

B – Projets en chantier

**Carouge, Fontenette
Route de Veyrier**

335 logements

CHF 82'900'000.-



Phase I, 185 logements livrés
en 2015

Phase II, 50 logements livrés
en automne 2018

Phase III, 100 logements à
livrer en automne 2019

**Vernier
Av. Vaucher 19**

60 logements

CHF 15'400'000.-



Chantier ouvert en avril 2017

Livraison : octobre 2019

**Lancy
Marbriers**

80 logements

CHF 17'500'000.-



Chantier ouvert fin 2017

Livraison : novembre 2019

**Genève
Ouches-Sports**

185 logements

CHF 57'000'000.-



Chantier ouvert fin 2018

Livraison : novembre 2021

C – Développement immobilier**Vernier
Futur PLQ route de Vernier***Programme non encore défini*

PLQ en procédure

Discussions en cours avec les autres promoteurs du périmètre

**Vernier
PLQ Concorde
Secteur T**

Démolition de villas ; projet de construction de 210 logements

Concours SIA prévu en 2019
Coopérative à intégrer au projet**Carouge
Gullocheurs**

Projet de construction de 84 logements et d'un parking souterrain



Discussions en cours avec les propriétaires voisins pour l'étude d'un nouveau PLQ avec droits à bâtir accrus

Lancy
Futur PLQ Chapelle Gui

Projet de construction de 100
 logements



Co-maîtrise d'ouvrage avec
 des coopératives

Projet à visée de mixité
 sociale.

Processus participatif en cours
 avec les futurs habitants

Plan-les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529



PLQ en force

Concours à lancer avec la
 Commune de Plan-les-Ouates

Ambilly
Communaux d'Ambilly



Projet sur le périmètre à
 développer avec des
 coopératives

Concours d'architecture jugé

D – Immeubles mis en exploitation

Genève
Av. Henri Golay 21-27

84 logements

CHF 31'600'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en juillet
 2018

Chêne-Bougeries
Cougnard (Jules)
Rte de Chêne 84-86

Acquisition clefs-en-main
 25 logements

CHF 7'700'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en août
 2018

Carouge, Fontenette
Route de Veyrier



Phase II : mise en exploitation
de 50 logements en automne
2018

Eaux-Vives
Petite Boissière
Rte de Chêne 52-52A

66 logements

CHF 21'680'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en
décembre 2018

III – Récapitulatif chiffré

L'exercice 2018 a vu la mise en exploitation de 225 logements, soit 141 pour la Fondation HBM Emma Kammacher (Petite-Boissière, Cougnard, Fontenette) et 84 pour la Fondation HBM Emile Dupont (Henri-Golay).

A la fin de l'année 2018, les FIDP enregistraient plus de **1'228 nouveaux logements** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-dessous :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Capo d'Istria 9	début 2019	2
Marbriers	2019	80
Adret Pont-Rouge	2021	62
Maraîchers 3-5	2022	12
Futur PLQ Chapelle Gui	2023/2024	100
TOTAL		256

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Fontenette, phase 3	2019	100
Jacques-Grosselin 5	2019	1
Chapelly 2-20	2019	8
Genève 86-88	2020	38
Saint-Julien 110	2020	4

Guillocheurs	2021	84
Les Allières / E. Maillart	2021	62
Pont-de-Ville 5-7	2021	12
Caroline 28-32 / S. Durand	2021	10
PLQ le Rolliet	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		319

Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Vaucher II	2019	60
Ouches-Sports, Genève	2021	185
Actaris, Vernier	2023	100
PDQ Concorde – secteur T	2023	210
Futur PLQ route de Vernier	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		555

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2021	28
Champs-Frêchets 14-16	<i>non encore défini</i>	36
TOTAL		64

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Servette 37	2021	5
Soubeyran Soret 46	2021	26
Jonction 6-8	2022	3
TOTAL		34

TOTAL GENERAL		1'228
----------------------	--	--------------

IV – Energie

Afin de concrétiser les objectifs et les projets d'efficacité énergétique validés par la CAFI, le Service technique dispose d'un collaborateur spécialisé dédié à cette tâche. Il intervient plus particulièrement dans la conception des installations neuves ou en rénovation, et dans le suivi de l'efficacité énergétique des installations en service.

Pour 2018, certains points méritent d'être évoqués :

- **Contrat d'Optimisation Énergétique (COE)**

Ce contrat - instauré sur proposition de la Commission énergie de la CAFI, et par la suite repris par les SIG sous l'appellation de « Contrat d'Optimisation Énergétique » (COE) - est un outil performant visant à l'amélioration des installations de chauffage existantes.

Sa mise en œuvre n'implique aucun frais de la part des propriétaires, puisque le COE est financé par la diminution des consommations de chauffage. Les gains sont répartis entre l'ingénieur, et le chauffagiste ayant une obligation de résultats. Le locataire, quant à lui, profite de la diminution des frais de charge.

Le Service technique établit soigneusement la liste des chaufferies éligibles. En 2018, 6 nouveaux COE ont été proposés, parmi eux 2 concernent des nouveaux bâtiments HPE et Minergie, pour lesquels les premiers résultats indiquent que le potentiel d'optimisation de la production de chaleur est bien réel, et ce malgré toute l'attention portée à une réalisation de qualité.

La qualité de l'engagement et les bons résultats obtenus par les FIDP en collaboration avec le Secrétariat des Fondations, se sont vus récompensés par un « Watt d'or » dans la catégorie « Efficacité énergétique ».



Créé en 2006, ce prix remis chaque année par l'Office fédéral de l'énergie est un label d'excellence qui récompense des réalisations exerçant un fort pouvoir d'attraction et un rôle exemplaire ainsi que des personnes et des organisations qui ont participé de manière déterminante à leur mise en œuvre.

Cette récompense inattendue est pondérée par un ralentissement en 2018 de la baisse de la consommation thermique du parc existant. Elle n'a été que de 2 % entre 2017 et 2018, alors qu'elle était supérieure à 3% les 5 années précédentes.

A titre indicatif, la valeur moyenne des IDC à Genève est de **517 MJ/m²**.

Pour les Immeubles des FIDP (TOPO-IDC), elle est de **497 MJ/m²** (hors immeubles Familia).

- **Panneaux solaires photovoltaïques**

Début 2018 a été marqué par le changement de la législation fédérale, qui autorise désormais la consommation d'électricité produite sur site propre pour alimenter non seulement les communs d'immeubles, mais également les locataires dans le cadre de « regroupement de consommateurs ».

Cette option est donc intéressante à double titre ; en premier lieu, elle améliore la part d'énergie consommée sur place et dans un second temps, elle permet aux locataires de bénéficier d'une énergie renouvelable à un coût inférieur aux tarifs SIG.

Le Service technique du SFIDP, en coordination avec la Commission énergie, a adapté les directives et recommandations pour la mise en œuvre d'un tel « regroupement » sur un bâtiment pilote (Vaucher II) qui sera mis en exploitation à l'automne 2019.

- **Etudes sur l'efficacité énergétique d'immeubles neufs ou rénovés**

Ces études, sont indispensables dans le cadre de la mise en œuvre d'un concept énergétique déployant de nouveaux systèmes ou de nouvelles stratégies. Elles permettent ainsi de valider leur pertinence pour de nouvelles réalisations.

Exemple pour un immeuble neuf

Une étude d'efficacité socio-énergétique a été lancée en partenariat avec l'UniGE sur les nouveaux immeubles de la route de Veyrier 46-52 (FEK).

Cette étude porte sur deux volets : le premier analyse l'efficacité d'une production d'énergie caractérisée par une récupération de chaleur des eaux usées, le second porte sur la manière dont les locataires de ces logements sociaux appréhendent ces nouveaux immeubles aux concepts énergétique ambitieux.

Exemple pour une rénovation de grande ampleur

Une étude d'efficacité d'un concept énergétique composé de panneaux solaires thermiques combinés avec une récupération d'énergie sur la ventilation est en préparation pour les bâtiments de la FED sis avenue des Libellules 2-16. Son but est de déterminer sous quelle forme la cohabitation de ces deux systèmes de récupération d'énergie sera efficace.

- **CAD et frais de chauffage**

En regard du développement croissant des réseaux de « Chaleur A Distance » (CAD) et des diverses expériences de raccordement des immeubles sur différents réseaux, il est apparu nécessaire d'établir des directives ayant pour objectif l'établissement d'un coût similaire et équitable pour tous les locataires, quel que soit le mode de production de chaleur. Cette maîtrise financière des charges nécessite notamment de faire figurer un montant d'investissement dès l'établissement du premier plan financier. Ce principe a été approuvé par la CAFI fin novembre 2018.

- **Convention de partenariat avec l'OCEN**

Dans le cadre du développement de la collaboration avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), un partenariat entre les FIDP et l'OCEN a été signé. Les modalités d'application sont en cours. Il est destiné à simplifier les démarches administratives, compte tenu des directives internes ambitieuses des FIDP.

Avantages de ce partenariat

- ▣ Simplifier le traitement des dossiers de construction
- ▣ Gestion d'un ensemble de bâtiments plutôt que de dossiers isolés
- ▣ Mise en conformité énergétique des immeubles en tenant compte des contraintes spécifiques (financières, stratégiques, sociales)
- ▣ Développer la concertation entre les FIDP et l'OCEN
- ▣ Eviter des sanctions pour des non-conformités (démarche qui serait contraire à l'esprit même du partenariat)
- ▣ Bénéficier d'une structure opérationnelle spécifique au sein de l'OCEN pour la gestion des dossiers des FIDP.

- **Mission du SFIDP en matière énergétique**

On relève - à périmètre équivalent - une diminution encourageante de 3% des consommations d'électricité par rapport à 2017, alors que les consommations d'eau demeurent stables, malgré les écarts ponctuels liés aux chantiers en cours.

- **Quelles perspectives pour 2019 – 2020 ?**

Plusieurs rénovations énergétiques, ainsi que des démolitions-reconstructions de plusieurs bâtiments connus pour leur consommation importante d'énergie, vont contribuer ces prochaines années à une diminution significative des consommations annuelles, tout en augmentant de manière conséquente la part d'énergie renouvelable.

V – Objectifs 2019

La fin de l'exercice 2018 laisse entrevoir les premiers objectifs à venir :

- finalisation de la plateforme d'appels d'offres sur le site internet des FIDP;
- automatisation du processus de contrôle des attestations des entreprises attirées à l'entretien du parc immobilier ;
- simplification du processus d'information aux régies pour les travaux validés aux budgets.

Par ailleurs, le premier trimestre 2019 coïncidant avec le début de la législature, le Service technique aura à cœur de faciliter le transfert des informations stratégiques et opérationnelles nécessaires aux administrateurs nouvellement désignés, pour la reprise des dossiers en cours.

Genève, le

- **Quelles perspectives pour 2019 – 2020 ?**

Plusieurs rénovations énergétiques, ainsi que des démolitions-reconstructions de plusieurs bâtiments connus pour leur consommation importante d'énergie, vont contribuer ces prochaines années à une diminution significative des consommations annuelles, tout en augmentant de manière conséquente la part d'énergie renouvelable.

V – Objectifs 2019

La fin de l'exercice 2018 laisse entrevoir les premiers objectifs à venir :

- finalisation de la plateforme d'appels d'offres sur le site internet des FIDP;
- automatisation du processus de contrôle des attestations des entreprises attitrées à l'entretien du parc immobilier ;
- simplification du processus d'information aux régies pour les travaux validés aux budgets.

Par ailleurs, le premier trimestre 2019 coïncidant avec le début de la législature, le Service technique aura à cœur de faciliter le transfert des informations stratégiques et opérationnelles nécessaires aux administrateurs nouvellement désignés, pour la reprise des dossiers en cours.

Annexe : Rapport d'activité 2018 des Commissions permanentes de la CAFI