



Date de dépôt : 5 juin 2023

Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi
du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité
des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour
l'année 2022 :**

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

Rapport de Diego Esteban (page 3)

Projet de loi (13314-A)

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2022 :

**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 2022 ;

vu les décisions des Conseils de fondation des :

- 7 mars 2023 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 8 mars 2023 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 10 mars 2023 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 9 mars 2023 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 1^{er} mars 2023 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2022 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

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

sont approuvés.

Rapport de Diego Esteban

La commission du logement a étudié ce projet de loi lors de l'unique séance du 15 mai 2023, sous la présidence de M^{me} Diane Barbier-Muller. Elle a siégé en présence de M. Carlo Panico, directeur de la direction administrative et juridique de l'OAC, et M. Francesco Perrella, attaché de direction à la direction de l'OCLPF. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique du SGGC. Enfin, le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Lara Tomacelli.

Que toutes ces personnes, ainsi que les personnes auditionnées mentionnées ci-après, soient remerciées de leur précieuse contribution aux travaux de la commission.

Il est rappelé que ce projet de loi est destiné à être traité lors de la session dédiée à l'examen des comptes 2022 de l'Etat de Genève, qui aura lieu les jeudi 31 août et vendredi 1^{er} septembre 2023. Il ne contient qu'une seule disposition, approuvant simplement les rapports d'activité des différentes FIDP pour l'année 2022. Pour consulter ces rapports ainsi que les explications complémentaires du Conseil d'Etat, la commission vous recommande de vous référer au projet de loi tel que déposé¹.

Audition de M^{me} Karine Grobet Thorens, présidente de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI), et de M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public (FIDP)

M^{me} Grobet Thorens relève une diminution du nombre de demandes, qui peut s'expliquer par une modification de la loi conditionnant l'éligibilité à une résidence sur le territoire genevois depuis un certain nombre d'années. A la fin 2022, 8654 dossiers étaient en attente, soit 2000 de moins. Elle souligne que 60% des demandes portent sur un 3-pièces. Il s'agit de personnes ayant des revenus modestes, inférieurs à 58 000 francs par an. Elle rappelle le nombre de logements, avec un taux de rotation très bas. Leur dernier exercice a été de reloger 390 familles, qui ont pu intégrer un appartement. Elle note que les FIDP ont un projet de construction de 1000 HBM d'ici fin 2027. Elle explique qu'elles ont aussi introduit un contrat d'optimisation énergétique. Leur objectif est de supprimer les chaufferies et l'énergie fossile d'ici dix ans. Aussi, leurs efforts sur le développement durable se poursuivent : pour cela, deux groupes de travail ont été créés. Début 2023, un responsable RH a été engagé à 70%,

¹ A lire ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13314.pdf>

suite aux recommandations de l'audit interne qui a clôturé leur exercice en juin 2022.

Echanges avec les commissaires

Des commissaires (Ve) souhaitent connaître leur positionnement concernant les matériaux de construction et l'utilisation d'énergie grise.

M. Perizzolo répond que, dans le projet du périmètre Actaris, leur ambition est d'avoir une énergie positive pour ce qui est des espaces communs. Il relate notamment la pose de panneaux photovoltaïques. Il témoigne de la volonté de renforcer ces activités, trois à quatre opérations ayant déjà été réalisées avec succès. Etant soucieuses de cet aspect, les FIDP ont créé des groupes de travail consacrés au développement durable.

M^{me} Grobet Thorens prend l'exemple des futurs locaux du secrétariat. Elle explique que la décision a été prise de modifier le projet et de supprimer les sous-sols. Elle ajoute que les groupes de développement durable mis en place avant l'audit interne ont aussi fait du très bon travail.

Des commissaires (Ve) se demandent si les personnes auditionnées sont satisfaites de l'attribution des logements en termes de ratio entre nombre de pièces et taille du ménage, se demandant par exemple s'il n'y a pas de grands logements occupés par une seule personne et de jeunes couples attendant un enfant et cherchant un logement plus grand. Ces commissaires demandent s'il existe un marqueur pour visualiser la progression de ce ratio.

M^{me} Grobet Thorens répond que les FIDP essaient toujours d'optimiser l'occupation des logements. Elle explique qu'il est parfois possible de faire mieux, mais que d'autres critères entrent en compte dans l'attribution d'un logement. Elle pense notamment au quartier par rapport à l'école des enfants. Toutefois, elle explique qu'une bourse d'échange a été mise en place au sein du secrétariat, afin de mettre en lien des personnes souhaitant changer de logement. Elle relève que leur intention est de suivre le nombre d'habitantes et d'habitants +1. Par exemple, proposer à trois personnes un quatre-pièces. Elle note, tout de même, que ce critère est difficile à appliquer pour les personnes âgées qui souhaitent pouvoir recevoir leur famille dans une autre pièce que là où elles dorment. Les FIDP essaient de faire du mieux qu'elles peuvent.

Ces mêmes commissaires (Ve) croient savoir que la fondation des logements des personnes âgées ou isolées (FLPAI) a renoncé à construire des logements pour les personnes âgées, car il y aurait assez d'appartements pour eux. Pourtant, la moitié des ménages inscrits à l'office cantonal du logement sont des ménages à une seule personne et sont pour beaucoup des personnes âgées.

M. Perizzolo explique que, selon les statistiques de la DGS, il n'y a pas la nécessité d'accroître le parc de la FRK. Toutefois, il explique que, même sans construire, il y a des rénovations. Il prend l'exemple du Lignon où environ 50 logements ont été remis à neuf et adaptés à des personnes âgées (douche à l'italienne au lieu d'une baignoire). Il relève aussi qu'aux Cherpines, en partenariat avec la commune, il sera possible de réaliser 50 logements en DDP pour cette catégorie de la population. Il ajoute que les fondations respectent l'attribution des logements au sens de la LGL, mais, pour le reste, les paramètres sont inhérents aux bilans réalisés par l'IMAD et par la DGS.

Des commissaires (PLR) demandent ce qu'est une « demande 50 000 ».

M. Perizzolo explique que les demandes sont classées en fonction de l'urgence sociale. Une demande 50 000 correspond à l'urgence la plus importante, il s'agit de quelqu'un sans domicile fixe. Plusieurs dizaines de personnes sont inscrites sous cette appellation. Les intervenantes et intervenants des services sociaux les reçoivent et identifient si le paramètre d'urgence est justifié. Dans ce cas, les demandes permettent l'attribution d'un logement au plus tard trois mois après leur envoi.

Ces mêmes commissaires (PLR) remarquent qu'il y a plus de 161 évacuations pour défaut de paiement et demandent comment cela se passe.

M. Perizzolo indique qu'il s'agit de personnes en démission sociale. La première mission des services sociaux est d'anticiper ce type de dérapage dans la vie des locataires. Il rappelle que leur but est de loger et non de déloger. Il explique que toute régie adresse une mise en demeure lorsqu'il y a un défaut de paiement. Ces mises en demeure sont transmises, ce qui permet de contacter les familles pour comprendre s'il s'agit d'un accident de parcours ou si cela se dirige vers une situation incontrôlable. Ces personnes sont aiguillées vers une instance sociale, les FIDP ne se substituent pas à celle-ci. Si ces personnes jouent le jeu et prennent contact avec une instance sociale, la clémence est de mise, et une discussion a lieu devant la commission de conciliation au tribunal pour surseoir à l'exécution de l'évacuation.

M^{me} Grobet Thorens constate que l'accompagnement social est essentiel pour le bien vivre ensemble. Elle pense que le rôle du bailleur ne se limite pas à quatre murs, mais à tout ce qui va autour.

Vote

Avant le début de la procédure de vote, deux commissaires (PLR, MCG) invoquent l'art. 24 LRGC et annoncent ne pas participer aux votes.

La présidence met aux voix l'entrée en matière du PL 13314 :

Oui : 13 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

La présidence procède au vote du 2^e débat :

Art. unique Pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidence met aux voix l'ensemble du PL 13314 ainsi amendé :

Oui : 13 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

Le PL 13314 est accepté.

La commission préavise en outre un traitement en catégorie de débat II, 30 minutes.

Conclusion

Au terme de ses travaux, la commission a unanimement approuvé les rapports d'activité 2022 des FIDP. Les explications y contenues, ainsi que les éléments complémentaires amenés devant la commission par les auditionnés, ont assuré aux commissaires la conviction que ces fondations agissent conformément à leur mission et de manière satisfaisante.

Sur la base de ces éléments, la commission du logement vous recommande, Mesdames les députées, Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable à ce projet de loi.