

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 25 avril 2018

Projet de loi

**approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2017
des Fondations immobilières de droit public (FIDP) :**

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

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du
4 octobre 2013;

vu l'article 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des
locataires, du 4 décembre 1977;

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

vu les rapports d'activité des Fondation HBM Camille Martin, Jean Dutoit,
Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2017;

vu la décision du conseil de fondation des :

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Camille Martin;

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;

13 mars 2018 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;

8 mars 2018 pour la Fondation HBM Emile Dupont;

13 mars 2018 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

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

- Fondation HBM Camille Martin;
- Fondation HBM Jean Dutoit;
- Fondation HBM Emma Kammacher;
- Fondation HBM Emile Dupont;
- Fondation René et Kate Block, **(Erreur ! Signet non défini.)**

sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité pour l'année 2017 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) :

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Les actions menées au courant de l'année 2017 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

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

Dès la mise en valeur du bâtiment, réalisation d'une étude prévoyant l'installation d'une infrastructure permettant d'accueillir des jardins potagers urbains.

Immeuble sis rue du Village 75-93 (56 logements)

Purge de sécurisation du béton carbonaté et analyse visant à remplacer une partie de la chaufferie.

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

Le chantier qui prévoit la réfection partielle des façades de ces bâtiments et s'élevant à 6 280 000 F a pu démarrer en mars 2017. Il se déroule en partenariat avec les propriétaires voisins (SI Lignon et la 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 F) pourront s'effectuer par le biais d'une entreprise générale au courant de l'année 2018.

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

Après plus d'une année d'attente, la fondation a enfin obtenu l'autorisation de construire liée à la rénovation de ce bâtiment et à la création de logements dans les combles. Les travaux ont pu démarrer en novembre 2017.

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 devraient être terminées au printemps 2018.

Immeuble sis rue de Lausanne 75 (14 logements)

La rénovation de ce bâtiment (env. 2 250 000 F) a pu démarrer fin 2016 pour se terminer une année plus tard.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

Donnant suite à plusieurs études et analyses, la fondation a pu se réjouir de la réalisation, d'un projet ayant permis la mise en location de 28 logements sis à L'Esplanade des Rencontres 1 (quartier des Mouilles à Lancy).

Par ailleurs, 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 ne ménage pas ses efforts dans la 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 d'environ 65 logements à l'horizon 2022-2023.

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 pu attribuer 79 logements (64 logements en 2016) sur les 1614 logements qu'elle possède, soit un taux de rotation d'environ 5% (4,5% en 2016). Ce pourcentage est supérieur à la moyenne totale des cinq fondations qui s'est élevée à 4,4%. Elle a par ailleurs procédé à la présélection de plusieurs candidats pour attribuer les 28 nouveaux logements qu'elle a mis en location en 2017 à l'Esplanade des Rencontres à Lancy.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Les actions menées au courant de l'année 2017 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

En 2017, la fondation a poursuivi les travaux relatifs à son obligation de respecter les normes inscrites à l'article 56A du RCI (rs/GE L 5 05.01) 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. Les immeubles concernés ont fait l'objet des travaux mentionnés au courant de l'année 2017.

En plus de ces réflexions, la fondation a 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 angle avenue Giuseppe-Motta 1-3 / rue Maurice-Braillard 25-27. 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.

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

S'agissant de l'accroissement de son parc immobilier, et comme indiqué dans son rapport précédent, la fondation se heurte à la difficulté de trouver

d'autres terrains constructibles dans la zone géographique attribuée à la fondation.

Cela étant, la fondation ayant bénéficié de l'attribution, par l'Etat, de droits à bâtir dans le périmètre avenue Soret-rue Soubeyran, elle a pu entamer les études préalables, de concert avec les propriétaires des parcelles voisines, voire avec les promoteurs déjà engagés. Consciente que les parcelles en question, encore occupées par des villas habitées, viennent d'être achetées par l'un des promoteurs voisins, 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 88 logements (85 logements en 2016) au sein de son parc existant au courant de l'année 2017. Le taux de rotation, a été de 4,9% (4,9% également en 2016), soit légèrement supérieur à la moyenne totale des cinq fondations qui s'est élevée à 4,4%.

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 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Les actions menées dans le courant de l'année 2017 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

La fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2017 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Chemin du Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La fondation a initié une réflexion prévoyant une importante rénovation de ces bâtiments, intégrant aussi une surélévation de cet immeuble pour créer environ 20 logements. Une autorisation de construire pour la rénovation a été déposée en mars 2017.

La société immobilière « SI du parking de Chêne-Bougeries SA » a accepté finalement de vendre la parcelle arrière n° 1917 permettant à la fondation de réaliser le projet de surélévation; toutefois, afin d'être sûre que le projet

obtiendrait l'aval des autorités communales, la FEK a sollicité le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bougeries et vérifié la viabilité financière de l'opération de surélévation avec le rachat du terrain. Une décision sera prise de déposer ou non une demande complémentaire pour la surélévation une fois toutes les confirmations de principe obtenues.

Route des Acacias 11 et 11b en ville de Genève

Dans le cadre du PLQ du projet de la caserne des Vernets, intégrant le bâtiment de la fondation, les négociations avec l'Etat de Genève ont abouti sur l'attribution de 5 539 m² de droit à bâtir dans le PLQ du Rolliet aux Cherpines, correspondant à la surface que la fondation aurait eu le droit de réaliser sur sa parcelle.

Un appel d'offre pour choisir un mandataire architecte sera lancé courant 2018 pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations envisagées en parallèle du projet de l'ancienne caserne des Vernets.

Rue des Allobroges 3 (33 logements)

La fondation a préavisé favorablement les travaux de restauration des façades, de la toiture, des cuisines et des salles d'eau de cet immeuble. 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 doivent être achevés en mars 2018.

Rue des Allobroges 17-25 (75 logements)

Les immeubles comprennent 75 logements, 222 pièces. Suite à des avis contradictoires entre le service des monuments et des sites (SMS) et l'office cantonal de l'énergie (OCEN), la commission de construction a décidé du choix d'un assainissement énergétique en conformité avec la loi sur l'énergie (LEn). Un projet d'une surélévation possible a été abandonné pour des raisons financières. La commission de construction a choisi un projet de rénovation et d'assainissement énergétique de l'ensemble.

La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016. Après avoir réuni autour d'une même table les représentants de l'OCEN et le SMS, une solution plus « douce » a été négociée, une requête complémentaire sera déposée début 2018. La réalisation est prévue dès 2018 pour se terminer en 2020.

Rue de Genève 86-88 (31 logements)

Devant le constat de l'état de ce bâtiment, la fondation a décidé d'initier une réflexion portant sur une opération de démolition-reconstruction. Toutefois, au vu de la quantité de servitudes de restriction de hauteur à lever, la réalisation de ce projet est rendue impossible dans un temps raisonnable. Après une étude poussée, la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique sans démolition, le bâtiment permettant une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations.

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 mi-2018 pour se terminer courant 2019.

Rue Caroline 28 à 32 et rue Simon-Durand 6 à 8 (73 logements)

La fondation a mené des études de viabilité en vue de l'aménagement des combles des immeubles qui permettrait la création de 9 logements. La requête en autorisation de construire sera déposée début 2018. Les travaux devraient commencer début 2019 pour se terminer fin 2020.

Chemin de Chapelly 2 à 20 (80 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 sur l'emplacement de l'ancienne chaufferie de ce bâtiment. L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Les travaux débuteront début mai 2018 pour se terminer fin 2019.

Chemin Dottrens 61 à 83 (18 logements)

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique. La requête en autorisation a été obtenue fin décembre 2016 et le mandat d'architecte a été attribué fin février 2017, après un appel d'offre sur invitation, au bureau « angledroit Architectes ». Les travaux débuteront en mai 2018 pour se terminer en novembre 2018.

Rue Jacques-Grosselin 5 (24 logements)

La commission de construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble.

La commission a validé le projet d'un logement de 4 pièces dans les combles. Le projet a été déposé fin janvier 2017 et les travaux devraient débuter fin mai 2018 pour se terminer courant 2019.

Chemin du Petit-Bel-Air 61ter, 71 à 91 (78 logements)

La fondation a mandaté un bureau d'architecte afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles permettant de créer 40 logements (160 pièces).

Route de Saint-Julien 110 (15 logements)

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique. Le service des monuments et sites (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 conséquence en concertation avec le SMS et l'office cantonal de l'énergie (OCEN).

La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017; les travaux devraient débuter fin 2018 pour se terminer courant 2020.

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 Saint-Julien.

Une procédure est en cours pour rechercher les propriétaires des deux parcelles adjacentes au pignon des immeubles, qui, par faillite d'une société, est devenu la propriété de l'Etat de Genève.

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, à Carouge, portant sur la construction de 334 nouveaux logements, dont 185 logements ont été mis en location début 2015, et le reste courant 2018 et 2019.

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

- au chemin de la Petite-Boissière, qui prévoit la création de 66 logements. L'autorisation de construire a été délivrée début février 2016. Les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des logements est prévue début août 2018;
- à la route de Chêne 84-86, qui prévoit la création de 25 logements. L'autorisation de construire a été délivrée fin novembre 2015, les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des immeubles est prévue fin juin 2018;

- au chemin Chapelly 6bis, qui prévoit la création de 8 à 9 logements. L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016, une requête en autorisation complémentaire a été déposée début octobre 2017. Les travaux débiteront début mai 2018 pour se terminer fin 2019.
- aux Allières, qui prévoit la création de 64 logements. La requête en autorisation de construire a été déposée début novembre 2016. Deux conventions de rachat de droits d'affectation ont été signées avec la SPG et Moser Vernet & Cie. Le début des travaux est prévu fin 2018 pour se terminer fin 2020;
- à la rue des Guillocheurs, qui prévoit la création de 73 logements. Un nouveau projet de PLQ est en cours de discussion et devrait être déposé en 2018. Parallèlement, la FEK a mandaté mi-2017 un bureau d'architectes;
- aux Communaux d'Ambilly. La Fondation a été associée à l'élaboration du cahier des charges pour le concours d'architecture en deux tours des Communaux d'Ambilly. La première phase du concours a été lancée fin 2017 et les résultats sont attendus pour janvier 2018.

Aux Cherpines, le PLQ du « Rolliet » qui prévoit la création de 55 logements. La fondation a eu les premiers contacts, notamment avec la commune de Plan-les-Ouates, et reste en attente pour le développement d'un futur projet.

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 56 logements (76 logements en 2016) sur les 1 644 logements qu'elle possède, ce qui porte le taux de rotation à 3,4% (4,6% en 2016), soit inférieur à la moyenne totale des cinq fondations de 4,4%.

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 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les actions menées au courant de l'année 2017 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

Avenue des Libellules 2-16

Bien que l'importante réhabilitation de l'immeuble des Libellules se soit achevée en 2015, la Fondation HBM Emile Dupont a apporté comme prévu la touche finale en réalisant, en 2017, le remplacement des ascenseurs dans les 6 allées sur un total de 8, les travaux pour deux dernières allées étant prévus début 2018.

Avenue du Gros-Chêne 41-43

La réalisation de la galette commerciale s'étant achevée à satisfaction, la fondation a pu poursuivre son projet par l'aménagement de buanderies au rez-de-chaussée, d'une salle commune destinée aux locataires de l'immeuble et d'un local à vélos.

Rue du Comte-Géraud 1

Suite aux études retenues en 2015 et au dépôt d'une requête en autorisation visant à rénover l'enveloppe du bâtiment ainsi que l'intérieur des 36 appartements, la fondation a obtenu en 2017 l'autorisation de rénovation. Le chantier pourra démarrer en 2018 avec un budget admis d'environ 4 millions de francs.

Chemin de la Traille 12-36

L'aboutissement de l'analyse effectuée en 2016 portant sur la rénovation de cet immeuble de 60 logements s'est concrétisé par le dépôt d'une requête en autorisation obtenue fin 2017. Le budget estimé à 6 millions de francs sera consacré notamment à des travaux d'isolation de la toiture, au remplacement des fenêtres et de la ventilation et à la mise aux normes des installations électriques. Ce chantier pourra démarrer courant 2018.

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

Aucun chantier terminé n'est à enregistrer pour l'année 2017. En revanche, la fondation a poursuivi ses efforts dans l'analyse d'un nombre important de projets se résumant de la manière suivante :

PLQ 29847 sis route de Vernier

La fondation poursuit ses études prévoyant la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction de plus de 200 logements dans ce périmètre.

Secteur sis rue Jean-Simonet – Pont de l’Ecu

La fondation a concrétisé l’échange de ce périmètre avec la Ville de Vernier qui lui a remis des parcelles dans le secteur de l’usine ACTARIS.

Cette opération permettra à la Ville de Vernier de construire un grand centre culturel et des logements pour étudiants. En parallèle, la fondation pourra réaliser plus de 100 logements LUP sur le site d’ACTARIS. Cet ambitieux projet prévoit la construction de 2 immeubles et d’une maison de quartier intégrant non seulement une structure bois mais également un concept d’énergie positive.

Secteur chemin des Ouches – chemin des Sports

Ce secteur, abritant actuellement 48 logements, sera voué à la démolition pour laisser la place à la construction de plus de 185 nouveaux LUP. Le dossier d’autorisation de construire a été déposé en juin 2017.

Secteur avenue Henri-Golay

Dans le même esprit que pour les secteurs précédents, l’ancien bâtiment qui se composait de 36 logements a été démoli et le projet de construction de 84 logements (issu d’un concours SIA 142) est en phase de réalisation. Les futurs locataires pourront y habiter au courant de l’année 2018.

Secteur avenue de la Concorde

Ce quatrième secteur fait actuellement l’objet d’une étude qui débouchera à terme sur l’organisation d’un concours SIA 142 prévoyant la démolition de plus de 42 logements pour permettre la construction de plus de 180 nouveaux logements. La préparation des paramètres de ce concours sera réalisée courant 2018.

Avenue Edmond-Vaucher 19 à 19C

Après une longue procédure liée à une contestation de l’autorisation délivrée en 2014, le Tribunal fédéral a enfin donné gain de cause à la fondation, qui a pu ouvrir le chantier en 2017. Cette promotion prévoyant la construction de 60 nouveaux LUP sera mise en location au courant de l’année 2018.

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 procédé aux rocade et aux relogements des locataires des périmètres subissant des opérations de démolition/reconstruction et plus particulièrement pour la libération totale de l'immeuble sis rue Jean-Simonet 1-17 et 20-22 (48 logements).

Enfin, en se basant sur les 1 504 logements que cette fondation possédait au 1^{er} janvier 2017 et les 107 attributions (115 attributions en 2016) qu'elle a effectuées durant l'année, le taux de rotation s'est élevé à 7,1%, taux supérieur à la moyenne totale des cinq fondations : 4,4%.

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 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Les actions menées au courant de l'année 2017 se sont concentrées sur quatre 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 avenue du Lignon 50-53 (147 logements). S'agissant des immeubles du Lignon et suite à une procédure d'appel d'offres soumise à l'AIMP, la fondation a pu concrétiser l'adjudication auprès d'un mandataire qui a pu présenter plusieurs variantes. Sur la base des options retenues, la fondation a décidé de réaliser un appartement témoin fin 2017. Le résultat a obtenu une satisfaction unanime.

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.

Achèvement de la construction d'un nouveau bâtiment IEPA de 92 logements

La Fondation René et Kate Block s'est réjouie de pouvoir de pouvoir mettre en location et inaugurer ce nouveau bâtiment en septembre 2017 en présence de MM. Antonio Hodgers et Mauro Poggia, conseillers d'Etat. Dans le prolongement de cette opération, la fondation a pu acquérir une parcelle et des droits à bâtir portant sur un projet prévoyant la construction de 28 petits logements de 3 et 4 pièces destinés aux personnes âgées. Ce bâtiment, contrairement au bâtiment voisin, ne bénéficiera pas de la présence de l'IMAD.

Prospection visant à accroître le parc immobilier de la FRKB

Dans le but de répondre aux vœux du Conseil d'Etat, la fondation, via sa commission « prospection », a poursuivi ses démarches de recherches de terrains auprès des communes genevoises susceptibles de pouvoir accueillir, à terme, de nouvelles promotions.

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 65 logements (67 logements en 2016) sur les 725 qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2017. Le taux moyen de rotation de location s'est élevé à un peu moins de 9% (9,2% en 2016). La commission a également procédé à la mise en location du nouvel immeuble sis route de Meyrin 16-18 composé de 91 logements IEPA et d'un logement destiné au concierge.

A l'instar des autres années, soulignons ici que la libération des logements est uniquement due à des départs en EMS ou au décès de ces personnes âgées.

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 2017 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 2017 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2017 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2017 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2017 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2017 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2017 du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit public*

RAPPORT D'ACTIVITE

2017

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

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

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	15
Nombre de séances de la Commission de logement :	11



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2017

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 10 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

L'organisation mise en place en 2007 et conforme aux directives de la CAFI est toujours en vigueur. Notre Fondation fonctionne donc ainsi :

Le Bureau est composé de :

Présidence : Stéphane Lorenzini

Vice-présidence construction : Nicolas Senggen

Vice-présidence logement proximité : Claudia Herberlein Simonett

Secrétaire : Mauro Riva

Celui-ci gère les affaires courantes ainsi que les projets à venir (prospection)

Les commissions logement et construction sont composées de 7 membres permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elles. Pour plus de renseignements, 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 390,8 millions contre 364,2 millions en 2016. Cette augmentation est principalement liée à la finalisation des immeubles Goettes 15A-G et Esplanade des Rencontres ainsi qu'aux activités opérationnelles courantes. La trésorerie passe ainsi de 25,9 millions à 38 millions puisque plusieurs opérations se sont finalisées et que nous avons procédé à la mise en place des emprunts hypothécaires.

Notre taux d'endettement proche de 69% et notre fortune nous permet de l'avenir de répondre favorablement aux demandes du Conseiller d'Etat d'avoir recours à ces derniers pour autofinancer des opérations immobilières. Il s'agirait principalement d'utiliser notre trésorerie pour apporter les fonds propres indispensables lors de travaux de rénovation ce que nous avons déjà décidé de faire pour plusieurs rénovations (Capo d'Istria, Lausanne 21A-25A, Ferme 16, Montbrillant, Lausanne 75 et Le Lignon). Nous avons également décidé d'investir ces derniers pour augmenter le taux de FP au delà des dotations de 15% dans l'opération Promenade de la Dentelière. Ceci permet d'abaisser les loyers en évitant ainsi de recourir au maximum à des subventions à l'exploitation.

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 notamment pour les consolidations d'opération, notre taux moyen de la dette étant de 2,26%.

Il est à noter que suite à la nouvelle pratique mise en place relative aux amortissements IPSAS qui ont été adaptés aux spécificités de notre parc immobilier, nous retrouvons les chiffres noirs avec un résultat après amortissement de 2'075'279,35 qui reflète bien la bonne santé de notre fondation. Le PP reporté de la Fondation se monte à 37'016'227,70.

3. Réalisation et suivi des projets en cours

Esplanade des Rencontres (Pré-Longet)

Le chantier s'est achevé et les locataires ont emménagé. Le lancement de plusieurs chantiers dans le périmètre permettra probablement de débloquer les droits à bâtir sur la deuxième parcelle que l'Etat nous a confiée et qui permettrait de réaliser un deuxième immeuble.

Lignon

Nous allons enfin procéder aux travaux d'assainissement des façades et des installations techniques de Lignon 14 par le biais d'un contrat d'entreprise totale. L'immeuble pourra ainsi être lupisé sur la base d'un nouveau plan financier.

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 qui verrait le chantier ouvrir à l'été 2018.

Marbriers

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

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. Contentieux

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

7. Projets à venir

Fort d'une étude d'urbanisme menée par trois bureaux dont le lauréat a été accepté par la Ville de Genève, la Fondation conjointement avec l'Hospice général ont convenu de déposer une demande préalable afin de figer les gabarits, la densité et l'affectation du projet avant de réfléchir sous quelle forme ce projet pourra être développé. Suite au refus de la Ville de Genève d'une urbanisation totale du périmètre et sous pression des associations de quartier, nous avons revu à la baisse notre projet en imaginant de réaliser uniquement un immeuble qui serait situé le long de la rue des Maraîchers. Ce dernier accueillerait au rez et premier étage le secrétariat des FIDP puis du logement dans les étages supérieurs. Ce projet modifié, (qui permettrait d'imaginer une deuxième étape ultérieure en lieu et place du bâtiment actuel situé sur la rue Gourgas, et ce, le jour où le propriétaire privé possédant une partie de l'immeuble serait partant) est accepté par la Ville de Genève qui s'est engagée à compenser la perte des droits à bâtir réalisables sur une parcelle dont elle est propriétaire. La demande préalable est en force depuis l'été 2017 et nous comptons déposer une autorisation de construire en 2018.

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 et devrait commencer début 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 2017 s'est déroulée de manière très constructive et studieuse grâce au travail des membres et du Secrétariat des FIDP que je remercie de leur précieuse collaboration.



Stéphane LORENZINI
Président

Genève le 14 mars 2018



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 2017 :

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

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 2018.

3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 12 reprises pour traiter notamment les points suivants :

Lignon 59 à 62 et 67 à 73 (rénovation)

M. Nicolas Senggen est responsable de ce dossier.

Les travaux se sont déroulés à l'avancement dès mars 2017 en partenariat avec les deux autres propriétaires de la barre « Est » (env. 30 allées). Ces deux partenaires sont la SI Lignon et la FPLM.

Lignon 14 (rénovation)

M. Nicolas Senggen est responsable de ce dossier.

L'opportunité de réaliser les travaux de réfection de cet immeuble dans la continuité de ceux effectués sur les immeubles voisins par Pensimo avait été saisie en 2016. L'entreprise générale Losinger qui a été 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. Les travaux pour l'immeuble de la FCM seront effectués en 2018.

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

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Suite à la réception de l'autorisation des travaux qui a été particulièrement longue à obtenir, la mise en soumission a permis de confirmer le budget initial. Les travaux ont été attribués en 2017 et ont débuté concrètement en novembre 2017.

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

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

La rénovation et l'aménagement des combles de cet immeuble, qui avaient débuté en automne 2015 par les travaux préparatoires des réseaux dans la cour, se sont poursuivis à satisfaction par étapes en 2016 et 2017.

Lausanne 75 (rénovation)

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Les travaux de rénovation ont débuté en novembre 2016 puis se sont poursuivis tout au long de l'année 2017.

Pré-Longet-Mouilles (immeubles neufs)

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

Les travaux des immeubles en HBM pour la Fondation Camille Martin qui avaient démarré en début d'année 2016 se sont poursuivis en 2017. L'entrée des habitants a eu lieu à la fin de l'été 2017.

Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Les travaux de rénovation (chaufferie et vitrages notamment) sont estimés à environ CHF 300'000.- Les études ont été effectuées et les travaux ont été adjugés en fin d'année 2017. Les travaux auront lieu au courant de l'année 2018.

Marbriers (immeubles neufs)

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Les dossiers de demande d'autorisation ont été déposés en septembre 2016. La procédure d'autorisation a duré nettement plus longtemps que prévu et l'autorisation a été obtenue qu'en fin d'année 2017. Le démarrage des travaux est prévu en tout début d'année 2018.

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 en fin d'année 2016. En 2017, les études de projet ont été établies et les dossiers de demande d'autorisation ont été déposés en fin d'année. Le démarrage des travaux est escompté au second semestre 2018.

Nicolas SENGEN

Président de la commission de Construction

Genève, le 14 mars 2018



Rapport de la Commission de logement

La commission logement et proximité est restée inchangée aussi en 2017. Elle est composée de sept membres.

Le secrétariat de la commission (préparation des dossiers de sélection) a été assumé de janvier à mai par Madame Claudia Favre, de juin à septembre par Madame Joëlle Tissot et de septembre à décembre par Monsieur Bruno de Carvalho que je remercie chaleureusement pour leur travail sans faute.

Activités

En 2017 la commission s'est réunie 11 fois; les 22 attributions pour l'Esplanade des rencontres ont été traitées en une seule séance. Un seul immeuble (deux allées, 28 logements en total à l'Esplanade des Rencontres, Onex) a été mis en location.

Le nombre de rotations dans le parc existant a diminué par rapport à l'année passée (49 logements contre 69 en 2016, mais 42 seulement en 2015). Le taux de rotation global était de 2.9 % (contre 4.5 % en 2016 et 2.8% en 2016) – sans la mise en valeur.

Attributions de logements

Lors des 11 séances ordinaires (13.1., 10.2., 10.3., 7.4., 12.5., 9.6., 7.7., 11.8., 1.9., 6.10., 10.11. et 8.12.) et la supplémentaire (le 9.6. pour la sélection des 22 locataires du nouvel immeuble), 79 logements ont été attribués et/ou reloués en total, dont 3 à la rue de Lausanne dans les allées rénovées :

1x1p, 9x2-p, 8x2.5p, 28x3-pièces, 5x3.5-pièces, 19x4 pièces, 8x5-pièces et un 7-pièces.

Comme on pourrait l'espérer, les immeubles récents connaissent moins de changement de locataires que les plus anciens. Nous avons enregistré deux changements de locataires dans le nouvel immeuble de Labo Golette, alors qu'il n'y a aucun changement enregistré ni à Tivoli, ni à Troënes ou aux Vergers (Dentellière) à Meyrin.

Reflétant peut-être une meilleure mise à jour des dossiers dans SiDLO, 28 fois le bail a pu être signé avec le premier candidat choisi par la commission et 14 fois avec le deuxième : en total 83 % des logements ont convenu aux premiers ou deuxièmes candidats. (6 au 3^{ème}, 1 au 4^{ème} et 1 au 5^{ème}), comparé à 65% en 2016.

17 logements sont restés vacants au maximum deux semaines, huit pendant un mois, huit environ six semaines, sept entre deux mois et 2 ½ mois. Pour cinq, cette durée est encore inconnue, car attribués en fin d'année. Malheureusement, un logement (un 5p à COLONEL COUTAU) est resté vacant quasiment une année, à cause de 10 refus, la plupart d'eux encore survenue en 2016. Le logement est relativement petit malgré ses 5 pièces et cher pour un logement social. Dans deux cas il y a eu 3 mois de vacance, un à cause d'une rocade qui n'a pas pu se réaliser. Pour l'autre, au Lignon, il n'y a pas vraiment d'explication, si ce n'est qu'il y a eu trois refus non valables pour ce 4p au 5^{ème} étage.

Deux immeubles sont en travaux, de ce fait les logements vacants n'ont pas été réattribués (Capo d'Istria et Lausanne 21A à 25A).

Visites des candidats à la location dans le cadre de la mise en valeur

Désormais une démarche acquise, deux séances de visites de l'immeuble Esplanade des rencontres ont été organisés pour environ 70 demandeurs avant les attributions définitives des 22 logements, auxquels s'ajoutent les 5 logements attribués par l'OCLPF (20%) et 1 réservé au concierge.

Fêtes d'inauguration aux chemins de Tivoli et de Troènes

La Fondation a profité de la Fête des voisins en mai pour marquer l'inauguration officielle de ses deux nouveaux immeubles au Petit-Lancy. Des animations pour enfants et un repas ont été organisés aux deux sites par les responsables respectifs des immeubles, en collaboration avec les concierges.

Concierges

Trois nouveaux concierges ont été engagés cette année : Pour l'Esplanade des Rencontres, Monsieur Sanchez, l'ancien concierge de la Rue de la Ferme a ainsi pu voir son taux de travail augmenter légèrement. Pour la Rue de la Ferme, Monsieur Christinat a été engagé à 18 %. A la Rue de Lausanne 21A-25A, Monsieur Rominho, concierge en place pour l'immeuble voisin, entrera en fonction prochainement.

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. Plusieurs soucis ont pu être clarifiés grâce à ces contacts.

Conflits de voisinage et plaintes de locataires

3 médiations ont été nécessaires où des membres de la commission se sont engagés, aux côtés du service juridique et des intervenants sociaux, pour résoudre un conflit voisins/concierge.

Jardins potagers

18 potagers ont été réalisés avec la participation active des locataires de la rue du Village à Vernier. Les quelques parcelles vides ont rapidement été louées une fois le projet réalisé. A la Rue de la Golette, le projet initial prévu pour le printemps 2017 a été retardé. Un nouveau projet pour 64 parcelles avec un nouveau mandataire a été validé au budget et est sur le point d'être finalisé pour réalisation au printemps 2018.

Claudia Heberlein
Présidente de la Commission logement

Genève, le 14 mars 2018



RAPPORT D'ACTIVITE

2017

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

Délégués auprès de la Commission administrative :

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

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	10
Nombre de séances de la Commission de logement :	10

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2017

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 2016;
- voté le budget 2018 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 2016;
- examiné les renouvellements hypothécaires pour l'année 2017 et approuvé la stratégie de renouvellement;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI en 2017;
- approuvé le lancement des études pour la rénovation des immeubles Jonction 6-8 suite à un appel d'offres selon AIMP;
- approuvé le lancement puis le résultat du concours d'architectes selon SIA 142 pour l'immeuble 37, Servette,
- approuvé le lancement des travaux pour la rénovation de l'immeubles Prieuré 6.

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.

Après ses deux dernières mises en valeur des immeubles Denis-de Rougemont et Joli-Mont, il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location en 2017, la Fondation n'a pas de nouveaux projets en développement faute de terrain de taille suffisante mise à sa disposition. Son projet SORET-SOUBEYRAN va enfin pouvoir passer du stade du PLQ à celui de l'autorisation de construire grâce au déblocage d'une parcelle clé.

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).

A fin 2017, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles;
- 1790 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.



Bernard BOURQUIN
Président

Genève, le 14 mars 2018



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 10 reprises en 2017. Elle a eu à traiter les sujets suivants :

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

Arcades immeubles des Pâquis : Une campagne de rénovation des arcades des immeubles des Pâquis appartenant tous à des ensembles protégés au sens de l'art.89 de la LPMNS a été lancée avec l'appui d'un mandataire unique qui applique les directives des FIDP. Ce sont tous des immeubles mixtes datant de la fin du XIXe.

Avec ces arcades la FJD se retrouve à gérer des locations commerciales, ce qui n'est pas sa vocation première. Ces locations posent les problèmes suivants : travaux réalisés par des locataires sans autorisation de la FJD et ne respectant pas la LCI, entretien des équipements n'ayant pas été fait régulièrement et ne correspondant pas aux normes en vigueur. Les APA déposées imposent au propriétaire l'obligation de respect des normes bruit entre les restaurants et les appartements situés aux étages.

Une partie de ces immeubles étant issus du FondVal, les travaux bénéficieront d'une subvention LUP. Une autre demande de subvention pour les arcades qui avait motivé le regroupement des travaux a été faite auprès du service des monuments et sites qui l'a refusée du fait de l'épuisement du montant attribué habituellement aux subventions de cette nature. La FJD regrette l'effort produit pour la préparation des dossiers qui se voient refusés sans autre information préalable.

Les immeubles Milléant 6 à 14 –Borgès 2 à 8 : des travaux d'assainissement de l'ensemble des façades ont été lancés pour le remplacement des fenêtres. Les travaux sont prévus terminés en 2018.

Ensemble de la Pelotière, route des Fayards à Versoix : cet important ensemble construit en 1995, nécessite une approche globale d'amélioration thermique de l'enveloppe des bâtiments. Une étude est en préparation et d'ores et déjà la CAP, également propriétaire d'immeubles, s'associera à cette nouvelle étape qui sera pilotée par la FJD et le service technique des FIDP.

2- Amélioration phonique le long des voies CFF

L'immeuble de la rue Voltaire 6 : situé le long de la voie de chemin de fer, sera assaini sur le plan phonique selon un accord entre les CFF et l'Etat de GE. La FJD a pu profiter de cette démarche pour réaliser aux mêmes conditions financières l'assainissement des autres façades non impactées par le bruit du train, mais par la circulation alentours.

3- Rénovations immeubles existants

Prieuré 6 : Immeuble FondVal : DD déposée le 21.2.2017 et délivrée tous recours échus le 14.11.2017. L'objectif est une rénovation de l'immeuble, isolation de la toiture, techniques, cuisines et salles de bain, production de chaleur, ceci en présence des locataires avec des appartements disponibles permettant des relogements temporaires. Le chantier démarrera en janvier 2018 pour durer 6 mois environ. Le budget estimé des travaux est de 1'750'000.-TTC.

Jonction 6-8 : Un appel d'offres pour un mandataire architecte a été lancé pour une rénovation de ce très bel immeuble. Celle-ci concernera l'assainissement énergétique avec un changement de la production de chaleur et la possible pose de panneaux solaires en toiture, la rénovation des sanitaires et cuisines, l'installation d'ascenseurs entre autres. Tous ces travaux devront se dérouler en présence des locataires. Les combles feront l'objet d'un aménagement permettant de réaliser 3 appartements supplémentaires. L'intérêt patrimonial de cet immeuble engendre des précautions particulières. Les arcades feront également l'objet

d'une rénovation des vitrines, deux d'entre elles sont en cours de rénovation intérieures par les nouveaux locataires suite à des changements de baux.

Servette 37 : Suivant la proposition faite par la Commission Construction au Conseil de la FJD, il a été décidé d'organiser un concours d'architecture permettant d'obtenir un maximum de propositions pour une rénovation et une surélévation de l'immeuble, le processus d'appel d'offres n'offrant pas de garantie suffisante quant à la qualité architecturale souhaitée.

Ce concours a eu un grand succès puisque 68 projets ont été rendus. Le jury, présidé par le professeur Bruno Marchand, auteur de l'étude sur les surélévations pour le compte du DALE et de la ville de GE. Epaulé par des experts dont un économiste, le jury a choisi à l'unanimité le projet du Bureau Calanchini.

La FJD a entamé rapidement les démarches avec le bureau lauréat afin de mener à bien cette rénovation dans les meilleurs délais. Le coût global du projet à ce stade est estimé à 8'500'000 TTC. Avant travaux 13 appartements 38 pièces, après travaux 16 logements 64 pièces.

Immeubles Giuseppe-Motta 25-27 angle Maurice-Brailard 1-3 : La FJD est propriétaire de 4 immeubles de logement situés en zone 3 de développement, (PLQ n°28'404 -1992) réalisés en 1994.

Suite à des problèmes posés par une mauvaise conception de la toiture, la FJD s'est interrogée sur la possibilité d'une surélévation qui, selon la LCI permettrait de réaliser 2 étages supplémentaires soit 80 pièces supplémentaires. La réflexion a porté sur l'augmentation de la densité de ce PLQ en référence au Plan Directeur Cantonal 2030 qui répertorie ce périmètre comme objet d'une densification différenciée. Cette approche a fait l'objet d'une séance de travail avec l'Office de l'Urbanisme qui a relevé la pertinence de la réflexion, mais qui se heurte au constat qu'un PLQ réalisé ne peut être modifié, alors même que si ces bâtiments étaient construits en zone ordinaire avec les infrastructures existantes alentours, cette approche serait réalisable. Sur le fond, le transfert d'un ancien PLQ entièrement construit en zone ordinaire devrait être posé, afin de répondre à la volonté de densifier la ville.

Un plan de site est en projet par le DALE, qui, s'il englobe ces immeubles pourrait permettre cet agrandissement, mais cela au mieux d'ici 3 ans.

4- Nouveaux projets

Soret-Soubeyran : PLQ N°29713 le dossier dépendant de la disponibilité d'une parcelle voisine en mains privées et récemment vendue à l'un des promoteurs voisins, des contacts sont en cours avec les différents propriétaires pour évaluer la manière de travailler en commun.

5- Projets n'ayant pas abouti

La FJD est propriétaire d'un immeuble à la rue **Jean-Jacquet 10** aux Pâquis. Le long de l'immeuble se trouve une surface fermée occupant une ancienne cour. Cette cour et son sous-sol ont fait l'objet d'un projet spontané de la part de la Fondation le DIX afin d'y abriter un centre culturel dédié à la création numérique. Après un certain nombre d'échanges, il est apparu que les locaux ne pouvaient, pas abriter ce centre tel qu'il était souhaité par la Fondation le DIX pour des raisons techniques et de sécurité des personnes. La FJD a alors décidé de rénover cet espace en en conservant ses affectations actuelles, à savoir des dépôts pour le sous-sol et des bureaux pour le rez-de-chaussée, afin de pouvoir les mettre en location.

La FJD est également confrontée à des difficultés administratives de mise en œuvre de travaux d'adaptation dans 2 cas ;

la rue des Deux-Ponts 6 pour la réalisation d'un appartement dans un demi-étage issu de l'occupation par l'Etat de GE, aujourd'hui la CODHA, du solde de l'étage par un bâtiment de moindre importance qui condamne les fenêtres du rez-de-chaussée, le rendant partiellement

inhabitable. Un accord a été trouvé avec la Codha afin que ces locaux lui soient loués comme atelier, mais cette solution ne résout pas la question de fond.

Avenue Wendt 57 par la volonté de restituer une affectation d'appartement (8 pièces) à une surface occupée par un ancien cabinet médical, qui se heurte à des tracasseries liées à des obligations administratives qui ne tiennent pas compte de cette ancienne affectation.

Conclusion

La présidente remercie les membres de sa commission dont elle relève un engagement très professionnel ainsi que les représentants du service technique pour leur excellent travail.



Romaine DE KALBERMATTEN
Présidente de la Commission de Construction

Genève, le 14 mars 2018



Rapport de la Commission logement/proximité

La commission logement proximité est composée de cinq membres

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017, la commission de proximité s'est réunie 10 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 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.

La mise à niveau des salaires a été très appréciée, notamment par les concierges qui ne travaillent pas à 100 %, qui pour certains étaient payés à un salaire horaire inférieur. Suite à un licenciement, un nouveau concierge a été engagé. Deux concierges sont partis et leurs postes ne sont pas encore repourvus car les immeubles subiront des travaux. Les problèmes de voisinages récurrents, les incivilités et les lettres de dénonciation entre voisins occupent une part de nos discussions. Nous avons procédé à trois médiation, entre locataires et concierges.

Divers projets d'aménagements extérieurs ont été créés, notamment des jeux à la Pelotière et un potager à Jo Siffert, et d'autres aménagements sont étudiés.

La Commission a aussi suivi les travaux de la commission sociale sur la nouvelle pondération des dossiers des candidats aux logements et utilise la nouvelle priorisation depuis une année. Ce choix de locataires semble fonctionner et les refus sont rares.

D'autre part la facilitation des échanges entre nos locataires, voire le changement de logement au sein des fondations permet une plus grande fluidité et contribue à diminuer la liste des demandeurs.

Par ailleurs les locaux commerciaux ont beaucoup occupé notre fondation, pas moins de 10 locaux ont changé de locataires, que ce soit par transfert de bail, attribution après faillite, ou changement d'affectation. Cela a mis en lumière la nécessité d'élaborer des procédures pour ces locaux.

En 2017, aucune mise en valeur d'immeuble n'a eu lieu, un seul logement nouveau a été créé par transformation d'un local commercial en logement. En vue des travaux du Servette 37, nous avons reloué à titre précaire les logements vacants à l'Hospice général

La commission a reloué 88 logements dans le parc existant (taux de rotation de 4,9 %).



Michèle KÜNZLER

Présidente de la Commission Logement

Genève, le 14 mars 2018



RAPPORT D'ACTIVITE

2017

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

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	CE
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

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 :	16

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2017

Les activités de la Fondation Emma Kammacher durant l'exercice 2017 se sont, dans la droite ligne des années précédentes, concentrées sur la gestion du parc existant, les projets de rénovation, les chantiers et le développement de nouveaux périmètres. Dans ce cadre, ce sont évidemment les locataires qui sont au centre des préoccupations, qu'il s'agisse de mise en valeur de nouveaux logements, de changements de locataires, de rocades, de gestion de chantiers en site occupé, ou de toute autre problématique pouvant surgir en cours d'exploitation.

Le Conseil de Fondation s'est réuni à 10 reprises, le Bureau siégeant lui 13 fois, dont une séance élargie aux membres du Conseil en mars pour la présentation des comptes 2016 et une identique, comme de coutume celle-ci, en novembre pour la présentation des budgets 2018.

Pour mémoire, le Bureau comprend MM. Nicolas Rufener, Président, Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de de la Commission construction, Bruno Florinetti, Vice-Président, Président de la Commission logement et Roger Golay, Secrétaire.

La Composition du Conseil a été modifiée avec le remplacement de M. R. Conti par M. A. Bono en juin 2017, en tant que représentant de l'OCLPF.

Sur le plan comptable, l'exercice 2017 se présente comme suis :

- Fonds propres : frs. 106'884'751.84
- Résultat 2017 (bénéfice) : frs. 2'716'384.98
- Actifs circulants : frs. 10'444'488.59
- Actifs immobilisés : frs. 362'324'700.33

Le montant annuel de l'amortissement 2017 est de frs. 3'040'584.16

Le bénéfice pour 2017, avant amortissements, est donc de frs. 5'756'969.14

La situation comptable de la Fondation Emma Kammacher est parfaitement saine et sous maîtrise, dans le respect des budgets, lui permettant de mener ses missions à bien dans la sérénité.

A noter que la nouvelle pratique bancaire en matière d'amortissements de la dette dans le cadre de crédits hypothécaires continue de n'avoir que des effets limités en raison de la persistance de taux hypothécaires très bas, mais c'est une nouvelle donne dont il faut tenir compte.

Surtout, les récents renouvellements hypothécaires démontrent qu'il faut s'attendre à ce que les taux d'intérêt demeurent durablement bas. Même en prenant des échéances lointaines, ce qui assure une plus grande stabilité dans la durée des plans financiers, les taux proposés

sont largement inférieurs à tout ce que nous avons connu ces dernières années. Cette situation a tendance à pousser les loyers à la baisse. Or, en dessous d'un certain seuil, il devient plus difficile de trouver des locataires qui doivent avoir suffisamment peu de revenus pour satisfaire à l'exigence du taux d'effort. Une partie de la population la plus défavorisée du canton, à qui les Fondations s'adressent, court ainsi le risque de ne plus pouvoir être logée, car en dessus des minimums de revenus. Il s'agit d'un effet pervers des taux durablement bas.

Cette situation est problématique en termes de mixité, d'image pour la population (voisins, communes, etc.), d'exploitation avec une population plus paupérisée et moins intégrée, source de dysfonctionnements plus importants, etc.

Ces constats ont amené la Fondation, profitant de mises en location importantes à venir, à initier une réflexion pour ne plus se contenter d'un loyer cible, mais de proposer une fourchette de loyers. Il s'agit d'une tentative de corriger l'effet pervers précité. Le choix des locataires selon leur classification permet aussi d'y procéder en ne prenant pas systématiquement des candidats dans la plus grande urgence sociale. Il faudra mesurer la faisabilité et les effets concrets de ces propositions pour voir si l'effet est de bonnes solutions. La Fondation pourra profiter d'une expérience en la matière avec la mise en location de la Tambourine il y a quelques années, tenant compte des points positifs et des critiques formulées dans ce cadre.

Les Fondations immobilières n'interviennent évidemment pas dans le débat politique, ce qui fait d'ailleurs leur force lors des discussions qu'elles mènent à l'interne, mais le suivent avec intérêt lorsque cela les concerne. L'année passée, j'avais ainsi mentionné l'Accord historique sur le logement de 2006, déterminant la répartition par catégorie de logements dans les périmètres situés en zone de développement (article 4A LGZD - Loi générale sur les zones de développement) et qui a institué la loi sur les logements d'utilité publique (LUP). En effet, après 10 ans, l'heure du bilan et d'éventuelles adaptations avait sonné. Malheureusement, la thématique a pris une tournure très conflictuelle et le Grand Conseil a dû voter une prolongation de deux ans du régime actuel pour permettre des négociations dans un climat plus apaisé. Pour les Fondations, il ne devrait pas y avoir de changements fondamentaux et ce qui compte, c'est la stabilité, qui offre une certaine prévisibilité, condition-cadre essentielle pour les investisseurs qui développent des nouveaux périmètres. Pour le reste, les Fondations poursuivent un travail de fond avec l'administration, en marge de ce débat politique, pour améliorer et fluidifier les procédures, limiter les contrôles au strict nécessaire et renforcer la politique des résultats plutôt que celle des moyens.

Il est aussi à relever que dans de nombreux projets, les Fondations se trouvent en concurrence avec des acteurs privés et sont largement pénalisées du fait de leur soumission aux marchés publics. Cette situation a heureusement enfin trouvé une issue positive puisqu'à la suite de l'Autorité intercantonale, le Conseil d'Etat a accepté en toute fin d'année, de sortir les Fondations immobilières de droit public du Règlement sur les marchés publics. C'est une excellente nouvelle qui a comme corollaire l'engagement des Fondations à continuer de respecter une stricte transparence, l'égalité de traitement entre prestataires et une saine concurrence. La concrétisation de ceci sera l'un des gros dossiers du début 2018.

La demande de logements sociaux n'a jamais été aussi forte si l'on en croit les chiffres, mais la réalité des attributions dément parfois cette réalité. Dans ce contexte, une meilleure objectivation a sans doute apporté de bonnes solutions, mais l'on ne saurait réduire un candidat pour un logement à une codification, aussi précise soit-elle. Le rôle des Commission logement demeure donc plus que jamais primordial.

S'agissant de la gestion courante de nos immeubles, force est de constater que la meilleure garantie d'une certaine harmonie passe par le maintien du lien entre locataires, régie et propriétaire. C'est pourquoi les Fondations défendent fermement le maintien de concierges dans les immeubles, car ils sont le premier interlocuteur des locataires, celui qui est sur place, connaît les enjeux, les tenants et aboutissants, les personnalités, etc. J'aimerais les remercier chaleureusement de l'indispensable travail qu'ils accomplissent à longueur

d'année. Et puisque j'en suis aux remerciements, j'en adresse aussi à nos régies, qui n'ont pas un travail facile et qui ne ménagent ni leur temps, ni leur peine pour répondre au mieux aux attentes très diverses et variées de leur mandat.

Mais le lien se construit aussi. Cela vaut tout particulièrement pour un quartier en mutation ou en devenir. J'ai déjà mentionné dans mon précédent rapport le remarquable travail qu'accomplit la FASE (Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle) sur le périmètre de la Fontenette, en collaboration également avec la commune. Il faut cesser de toujours stigmatiser le logement social, parler - à tort le plus souvent - de ghetto, mettre en doute la qualité, etc. Un quartier ne se décrète pas, il se construit. Au-delà des stéréotypes et des appréciations irrationnelles, force est de constater que la Fontenette, les Aurea aujourd'hui selon la dénomination voulue par les habitants, est un lieu où il fait bon vivre, qui pose sans doute moins de problèmes que d'autres lieux d'habitation pourtant prétendument plus favorisés. Mais aucun miracle là-dedans, c'est le fruit d'une volonté jamais démentie de la Fondation de se doter d'outils intégratifs avec des professionnels du travail social, avec tous les partenaires du lieu (école, police, commune, agents municipaux, travailleurs sociaux, etc.). Des initiatives comme les jardins potagers urbains, le développement de places de jeux, les interventions artistiques, l'organisation de fêtes de quartier sont autant d'éléments concrets qui créent du lien. Puisse cette expérience se renouveler dans d'autres quartiers !

Autre point essentiel aux yeux de la Fondation, la qualité des logements proposés.

Cela passe d'abord par le développement de nouveaux périmètres aussi cohérents que possible, bien intégrés dans leur environnement, avec des typologies de logement fonctionnelles, etc. Nous demandons de gros efforts à nos mandataires dans ce but et force est de constater que les résultats sont en général excellents. Il faut de l'empathie pour se mettre à la place des familles qui vont habiter un lieu. C'est ce qui amène par exemple au développement d'espaces communautaires.

Cela passe aussi par la rénovation et l'entretien du patrimoine bâti existant. Le lien se crée aussi ici avec une information très détaillée et objective aux locataires à l'occasion de séances d'échanges souvent vives, toujours riches d'enseignements. Au-delà du simple entretien courant, les rénovations sont rendues indispensables par les nouvelles exigences énergétiques, alors que plusieurs des immeubles dont la Fondation est propriétaire ont un bilan énergétique mauvais, voire pire. Mais il faut aussi composer avec des exigences patrimoniales qui semblent de prime abord contradictoires. Grâce à un dialogue soutenu avec les autorités et les différents services responsables de ces politiques publiques, la Fondation a réussi à trouver des solutions aussi harmonieuses que possible et il faut s'en féliciter, car cela évite des rénovations que l'on regrette par la suite. Le dialogue est aussi important avec les communes, mais il n'est pas toujours aisé, malheureusement, car celles-ci ont parfois une mauvaise appréciation du logement social et craignent la densification sur leur territoire. La réponse à la demande de logements passe pourtant par là !

Durant l'année écoulée, plusieurs chantiers d'importance se sont poursuivis, comme la Fontenette, la Petite-Boissière, Jules-Cougnard. Les mises en location devraient se dérouler en 2018. Mais qu'il me soit ici permis de relever une situation qui d'anecdotique en devient ubuesque. Durant l'été 2017, nous avons été informés qu'une entreprise active sur le chantier de la Fontenette posait des problèmes en matière de respect des conditions de travail et paiement des charges sociales. Sur la base d'une dénonciation (présence d'un sous-traitant non annoncé et pas en ordre), de la prise de connaissance d'une décision d'exclusion des marchés publics prise par l'OCIRT (Office cantonal de l'inspection et des relations du travail) et surtout de la confirmation de l'entreprise en question de son incapacité à accomplir ses prestations avec son propre personnel, alors que des défauts ont été constatés sur ce qui avait déjà été fait, la Fondation a pris la décision de révoquer l'adjudication. Si l'entreprise en question a recouru, ce à quoi il fallait s'attendre, la justice a rendu une décision de restitution de l'effet suspensif qui est non seulement d'une motivation douteuse, c'est un euphémisme, mais surtout n'a procédé à aucune pesée des intérêts en présence, si bien que la construction de 150 logements est aujourd'hui bloquée depuis

plusieurs mois et soumise au bon vouloir d'une juridiction dont la célérité n'a dans le cas présent pas encore été démontrée. Cela signifie qu'il faudrait continuer un chantier avec une entreprise qui triche, pour éviter ces retards, ce qui confine à l'absurde. Ce cas démontre que la construction de logements pour la population la plus défavorisée est tout sauf un long fleuve tranquille ... !

Espérons que les projets à venir, Allières dans un premier temps, puis Guillocheurs, Rolliet, Communaux d'Ambilly notamment se passeront mieux (!).

Puisque l'on parle des Guillocheurs, mentionnons encore un projet original qui consiste à mettre le terrain à disposition pour du logement étudiantin provisoire, le temps que l'urbanisation du périmètre (PLQ, projet, autorisation de construire) se concrétise. C'est aussi une façon de répondre aux buts élargis de la Fondation par la mise à disposition de logements, certes d'un type un peu différent.

Au surplus, je vous renvoie à la lecture des rapports des Commissions construction et logement pour plus de détails.

Alors que la fin de la législature approche, la Fondation Emma Kammacher garde le cap ambitieux qu'elle s'était fixé et devrait mener à bien dans les délais les mises en location et les rénovations prévues. Surtout, de nouveaux projets s'annoncent pour les années à venir et c'est une excellente nouvelle, car cela permettra de poursuivre une mission essentielle et indispensable à la cohésion sociale si précieuse de notre canton.

Pour conclure, j'adresse mes plus vifs remerciements à mes Collègues du Bureau qui sont pour beaucoup dans la bonne gestion de notre Fondation grâce à leur participation active et constructive à ses travaux.

Je tiens aussi à saluer le travail des membres du Conseil, que ce soit en séance plénière, en Commission ou sur des thématiques spécifiques. Leur engagement, toujours utile, est parfois frustrant, car le Conseil ne se réunit qu'une fois par mois alors que les dossiers progressent à un rythme plus soutenu, parfois par à-coups, mais ils ne montrent jamais de signe de démotivation, bien au contraire. Les débats au Conseil sont vifs, animés et amènent parfois à se pencher sur des questions fondamentales que la gestion courante et quotidienne laisse un peu trop souvent de côté. Que tous mes Collègues trouvent ici l'expression de ma gratitude.

Un mot enfin à l'attention du Secrétariat qui a connu d'importants changements de personnel, d'organisation et ne cesse de se développer au fur et à mesure que le parc de logements augmente, que les nouveaux projets se présentent. Non seulement la continuité a toujours pu être assurée, mais la qualité des prestations progresse indéniablement, rendant le travail d'administrateur plus efficient et confortable. 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.



Nicolas Rufener
Président

Genève, le 13 mars 2018

Rapport de la Commission construction

L'année 2017 constitue la quatrième année complète de la nouvelle législature. La Commission de Construction a poursuivi les deux objectifs qu'elle s'était fixé en début de législature :

Le premier axe est l'assainissement énergétique des bâtiments critiques et ceux avec des défauts d'entretien hérités du fonds de valorisation de la banque cantonale; 11 groupes d'immeubles sont concernés.

Le second axe est celui de la réalisation des opérations immobilières en cours; 7 opérations sont concernées.

Parallèlement, une réflexion a été menée dans le courant de l'année 2017 pour vérifier le potentiel constructible du patrimoine de la FEK, par des études ciblées de densification douce, tout en mettant en avant la préservation de la qualité du patrimoine bâti et du cadre de vie des habitants.

Il est à noter que si les objectifs sont atteints, les travaux menés par la Commission Construction permettront la mise sur le marché de 605 logements supplémentaires.

La Commission Construction a également mis dans ses objectifs la réalisation de logements et d'immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possible et tout en garantissant une bonne mixité. Lors de la consolidation des financements, la Commission a veillé à utiliser toutes les solutions afin de pérenniser les loyers.

La Fondation a profité des taux hypothécaires bas actuels, pour financer un maximum les projets de rénovation. Elle a également choisi d'amortir, dans la mesure du possible, les dettes hypothécaires, pour garantir, en cas de remontée des taux, la stabilité des loyers.

Un groupe de travail a été constitué avec la CAFI, les représentants de l'OCLPF et de la FEK, afin de savoir quels seraient les loyers idéals en analysant la base de données des 8500 demandeurs; les premiers résultats montrent que des tranches de loyers distincts et étagés permettent de répondre de manière satisfaisante au 100% des demandeurs et garantir une bonne mixité sociale des immeubles. Cette solution satisfaisante avec des taux hypothécaires bas sera appliquée par la FEK, lors de la mise en location des prochaines opérations.

La Commission a fonctionné selon l'organigramme défini les années précédentes, qui se caractérise par son efficacité et son économie de moyens financiers.

Durant l'année, la Commission a suivi les immeubles et a approuvé les budgets.

Immeubles chemin du Pont-de-Ville 5 et 7, commune de Chêne-Bougeries

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 76 logements, 245.5 pièces et elle a également piloté la réalisation d'une surélévation de deux étages offrant de ce fait 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

Considérant l'urgence de l'assainissement de l'immeuble existant, le projet de rénovation a été séparé de celui de la surélévation rendu difficile par les négociations en cours entre le propriétaire et le futur acquéreur. L'atelier d'architecture Omar Trinca a déposé début mars 2017 la requête en autorisation de construire pour la rénovation. Les travaux débiteront début 2019 pour être terminés fin 2020.

La société immobilière « SI du parking de Chêne-Bougeries SA » a accepté finalement de vendre la parcelle arrière n°1917 permettant à la Fondation de réaliser le projet de surélévation, toutefois afin d'être sur que le projet obtienne l'aval des autorités communales, la FEK a sollicité à plusieurs reprises durant l'année le Conseil administratif et vérifié la viabilité financière de l'opération de surélévation avec le rachat du terrain. Une décision sera prise de déposer ou non une demande complémentaire pour la surélévation une fois toutes les confirmations de principes obtenues.

Immeuble rue des Acacias 11 et 11b, ville de Genève, secteur Plainpalais

La Commission Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble et le suivi du dossier de PLQ des Vernets, qui impacte l'immeuble.

Dans le cadre du PLQ du projet de la caserne des Vernets, intégrant le bâtiment de la Fondation, les négociations avec l'Etat de Genève ont abouti à l'attribution de 5'539 m² de droits à bâtir dans le PLQ du Rolliet aux Cherpines, correspondant à la surface que la Fondation aurait eu le droit de réaliser sur sa parcelle.

La Fondation prendra à sa charge la rénovation énergétique et qualitative de l'immeuble. 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 même envisagé de céder les terrains correspondants à l'Etat en contrepartie.

Un appel d'offres à mandataire architecte sera lancé courant 2018 pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations envisagées en parallèle du projet de l'ancienne caserne des Vernets.

Immeuble Rue des Allobroges 3, ville de Carouge

Le projet consiste en une rénovation des façades et toitures et la 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 seront achevés en mars 2018.

Immeubles 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 le Services de l'OCEN, la Commission de Construction a décidé du choix d'un assainissement énergétique en conformité avec la nouvelle loi sur l'énergie (LEn).

Un projet d'une surélévation possible a été abandonné pour des raisons financières. La Commission Construction a choisi un projet de rénovation et d'assainissement énergétique de l'ensemble.

La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016. Après avoir réuni autour d'une même table les représentant de l'office cantonal de l'énergie (OCEN) et le Service des monuments et des sites (SMS) LEn, une solution plus « douce » a été négociée; une complémentaire sera déposée début 2018. La réalisation est prévue en 2018 et devra être terminée en 2020.

Immeubles rue Caroline 28 à 32 et rue Simond-Durand 6 à 8, ville de Carouge

Le bureau d'architectes mandataire Lopes & Perinet-Marquet a mené des études de viabilité en vue de l'aménagement des combles des immeubles et la création de deux ascenseurs admis par le 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 2018. Le début des travaux devrait commencer début 2019 pour être terminés en fin 2020.

Immeubles chemin de Chapelly 2 à 20, commune de 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'offre à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steinger architectes). Les travaux débuteront début mai 2018 pour être terminés fin 2019.

Immeubles chemin Dotterens 61 à 83, commune de 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 obtenue fin décembre 2016 et le mandat d'architecte a été attribué fin février 2017, après un appel d'offres sur invitation au bureau Angle droit architectes. Les travaux débuteront en mai 2018 pour être terminés en novembre 2018.

Immeuble route de St-Julien 110, commune de 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 mené la Commission Construction à adopter une stratégie 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, remplacé par le restaurant actuel; la place gagnée permettra la création de 4 logements supplémentaires de qualité.

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 conséquence en concertation avec le service des monuments et des sites (SMS) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et LEN.

La requête en autorisation de construire sera déposée début mi-décembre 2017; les travaux devraient débuter fin 2018 pour être terminés courant 2020.

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 adjacences au pignon des immeubles, qui par faillite d'une société sont devenues la propriété de l'Etat de Genève.

Immeubles rue de Genève 86 à 88, commune de 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 le projet n'a pas été déposé en demande d'autorisation de construire comme prévu par l'ancienne législation, vu la servitude de restriction de hauteur qu'il faut préalablement lever.

Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur; cependant, les premières négociations ont démontré qu'elles ne pourraient pas aboutir dans un délai raisonnable.

Après une étude poussée, la Commission Construction a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique, le bâtiment permettant une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations.

Le mandat d'architecte a été attribué au bureau d'architectes De Planta & Portier, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire sera déposée en décembre 2017; les travaux devraient débuter mi 2018 pour être terminés courant 2019.

Parallèlement au projet de rénovation, une réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une séance avec l'office de l'urbanisme a eu lieu fin 2017 et après avoir envisagé un PLQ et un changement de zone pour déclarer d'utilité publique le projet de surélévation et ainsi radier les servitudes; une solution a été envisagée avec une simple autorisation de construire qui peut être elle-même déclarée d'utilité publique. Cette dernière solution facilite le projet de surélévation pour autant que les deux autres propriétaires du front de rue soient d'accord de surélever leur immeuble.

Immeuble rue Jacques-Grosselin 5, ville de Carouge

La Commission Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble.

La Commission a validé le projet de 1 logement de 4.0 pièces dans les combles, le projet sera déposé fin janvier 2017 et les travaux devraient débuter fin mai 2018 pour être terminés courant 2019.

**Immeuble avenue de petit Bel-Air 61ter, 71 à 91, commune de Chêne-Bourg
Création de 40 logements, 160 pièces.**

La Commission Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble. Suite à cette étude, la Fondation a mandaté le bureau d'architecte Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

Opération « Les Allières », ville de Genève, Création de 64 logements, 232 pièces

La Commission a suivi le développement de ce projet. Une convention a été signée entre les différents acteurs immobiliers du projet concerné afin de préciser les modalités du 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 la SPG et Moser et Vernet. Le début des travaux est prévu fin 2018 pour être terminés fin 2020.

Opération chemin de Chapelly 6bis, commune de Thônex. Création de 8 logements, 32 pièces.

Les études menées par le bureau VVR Architectes ont également débouché sur le dépôt en autorisation de construire d'un immeuble à l'emplacement de l'ancienne chaufferie, qui permet la création de 8 logements supplémentaires, 32 pièces.

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 nécessité de revoir le projet et de déposer une requête en autorisation complémentaire en début octobre 2017. Un appel d'offres à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steininger architectes). Les travaux débiteront début mai 2018 pour être terminés en fin 2019.

Opération route de Chêne 84-86 « Jules Cougnard », commune de Chêne-Bougeries. Création de 25 logements, 101 pièces.

La Commission a suivi le développement de ce projet, autorisé. Un nouveau projet plus en adéquation avec les objectifs de la FEK a été initié avec les promoteurs et une demande complémentaire a été déposée.

L'autorisation de construire a été délivrée fin novembre 2015; les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des immeubles est prévue fin juin 2018.

Opération Fontenette seconde étape, route de Veyrier « Familia », ville de Carouge. Création de 334 logements, 1'178 pièces.

Le projet de démolition-reconstruction consiste en la réalisation de 334 logements. La Commission a été régulièrement informée de l'avancement des travaux par le bureau d'architecte Frundgallina.

Les quatre premiers immeubles ont été livrés à satisfaction de la FEK. Les travaux de la seconde tranche ont débuté en mai 2016. La livraison des logements est prévue en été 2018. Le parking souterrain, pour les habitants et les utilisateurs de la piscine de Carouge et réalisé par la ville de Carouge et le premier des trois immeubles sera livré en juillet 2018 et les deux derniers début 2019.

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

Un projet d'acte de vente des parcelles est en cours, entre l'Etat de Genève, la Ville de Carouge et la FEK. Celle-ci fait l'objet de deux conventions : la première entre la Ville de Carouge et le CEVA et la seconde entre la Ville de Carouge et la FEK.

Un groupe de travail a été constitué avec l'Université de Genève et la FEK afin de mener une étude sur le suivi énergétique et social des immeubles. Cette étude qui devrait durer trois ans, permettra d'accompagner et de corriger les solutions en place pendant cette période.

Opération rue des Guillocheurs (anciennement Moraine-Tannerie), ville de Carouge. Création de 73 logements, 291 pièces.

Le projet réalisé par le bureau d'architecte Favre & Guth associé à Patrick Pillet a été autorisé, selon le PLQ 28'472 et une prolongation a été accordée.

La Commission a suivi ce dossier. Les objectifs financiers difficiles à atteindre et la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas réaliser à court et à moyen terme ont amené les différents acteurs à travailler sur un projet refonte du PLQ avec la Ville de Carouge, l'ensemble des propriétaires et l'Etat de Genève.

Le bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études du PLQ; ce dernier devrait être déposé en début 2018. Parallèlement, la FEK a lancé un appel d'offres à architectes; le bureau VVR architectes a été mandaté mi 2017.

**Opération rue de la « Petite Boissière », ville de Genève, secteur Eaux-Vives
Création de 66 logements, 277 pièces.**

Le projet issu d'un concours d'architecture a pour objectif la réalisation de 66 logements, 277 pièces. La Commission a été régulièrement informée de l'avancement des études par le bureau d'architecte 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 est prévue début août 2018.

Opération Communaux d'Ambilly, commune de Thônex

La Fondation a été associée à l'élaboration du cahier des charges pour le concours d'architecture en deux tours des Communaux d'Ambilly. La première phase du concours a été lancée fin 2017 et les résultats sont attendus pour janvier 2018.

**Opération Cherpines, PLQ du « Rolliet », commune de Plan-les-Ouates
Création d'environ 55 logements, 221 pièces.**

La Fondation a eu les premiers contacts, notamment avec la Commune de Plan-les-Ouates, et reste en attente pour le développement d'un futur projet.



Didier PROD'HOM

Président de la Commission de construction

Genève, le 13 mars 2018



Rapport de la Commission de logement

La FEK est maintenant propriétaire de 25 immeubles, représentant 1644 logements.

Pour une fois, l'année écoulée a été plutôt calme. Il n'y a pas eu de nouveaux logements à disposition, les constructions en cours n'étant disponibles qu'en 2018, à savoir la dernière étape de la Fontenette à Carouge, ainsi que les deux nouveaux immeubles de La Petite Boissière et de Jules-Cougnard, dans le secteur de Grange-Canal.

La commission logement ne s'est réunie que 16 fois, au lieu de 18 en 2016. Le portrait-type du demandeur n'a pas changé et nous n'avons pas constaté d'augmentation de situations d'urgence. Par contre, plusieurs propositions d'échange entre locataires du même immeuble ont été étudiées et la FEK est tout à fait ouverte à ce type de rotation, si elle ne nécessite pas trop de travaux de réfection. Souvent les locataires s'arrangent entre eux.

Dans la mesure du possible, nous avons tenté de maintenir une certaine mixité sociale dans les immeubles, mais elle est souvent difficile, car nous ne pouvons pas refuser d'attribuer un logement à une famille dans le besoin, sous le prétexte que son pays origine, par exemple, est déjà trop représenté dans l'immeuble.

Pour les immeubles destinés à être transformés, tels que ceux qui sont situés à la route de St-Julien 110, rue de Genève 86-88 ou chemin de Pont-de-Ville 5 et 7, par exemple, nous concluons parfois des baux à court terme, certains appartements devant prochainement servir de locaux de réserve pour les futurs chantiers.

Dans les nouveaux logements, nous avons été confrontés au problème des cuisines ouvertes sur le séjour qui comptent pour une pièce. L'appartement peut être enregistré, par exemple, comme trois pièces, alors qu'en fait, il n'en comprend que deux. Dès lors, il semble difficile de l'attribuer, à une mère de famille avec un enfant. Cette problématique a été transmise à la commission sociale qui va l'étudier.

Nous n'avons pas constaté d'augmentation des litiges, des séances de conciliation ou des convocations au Tribunal. Je profite de relever l'excellente collaboration avec le service juridique du SFIDP et les assistants sociaux.

Une réunion a été organisée à la fin de l'année avec l'Hospice Général, afin de mieux connaître son organisation, sa politique d'attribution de logements, dans des foyers ou des hôtels, de manière à améliorer notre collaboration. Les échanges d'idées et propositions ont été très constructifs.

Je terminerai en remerciant mes collègues de la commission logement, qui, comme d'habitude, examinent les dossiers avec une grande conscience de la responsabilité qui leur est confiée. Le travail de sélection n'est pas facile d'autant que les informations à disposition ne sont parfois pas à jour.

Merci aussi à notre secrétaire pour sa gestion active des dossiers et ses initiatives.

Bruno Florinetti
Président

Genève, le 13 mars 2018



RAPPORT D'ACTIVITE

2017

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>Elus par</u>
M. BEER Roger	CE
M. CERUTTI Thierry	GC – MCG
Mme FREI Anita	GC - Les Verts
M. FULD Eric	CE
M. GREINER Ernest	GC - PLR
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC - UDC
M. LABBE Ronald	CE
Mme ROGG Olowine	CE
Mme SCHMID Audrey	GC - EAG
M. SERAFIN Laurent (depuis le 1 ^{er} mars 2017)	GC - PDC
M. SPITSAS Athanase	CE
M. STAUB Martin	GC - PS
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
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

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
 Mme HEMENIER CASTRO Karine
 Mme SCHMID Audrey
 M. SERAFIN Laurent (depuis le 1er mars 2017)
 M. STAUB Martin

Commission de construction

M. FULD Eric, Président
 M. BEER Roger
 Mme FREI Anita (depuis le 1^{er} mai 2017)
 M. GROBET Alain
 M. LABBÉ Ronald
 M. SPITSAS Athanase
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

M. GREINER Ernest – M. SERAFIN Laurent (depuis le 1^{er} mars 2017)

Pour des raisons professionnelles, Astrid Rico Martin a démissionné fin 2016. Elle a été remplacée par Laurent Serafin en mars 2017.

Je profite de cette occasion pour remercier Astrid pour sa compétence et son dévouement dans l'accomplissement des nombreuses tâches qu'elle a pu assumer à la FED. Je lui souhaite plein succès et satisfaction dans sa nouvelle fonction.

ACTIVITE

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

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2017

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2017 peut se résumer par les quelques chiffres suivants:

Nombre d'immeubles	26
Nombre de logements	1456
Etat locatif	CHF 16'468'549
Résultat d'exploitation	CHF 3'817'046
Après amortissements	CHF 574'044 -Bénéfice
Valeur des immeubles	CHF 75'632'979
Terrains	CHF 33'002'159
Constructions en cours	CHF 7'131'999
Travaux immeubles	CHF 23'769'169

La Fondation Emile Dupont possède 28 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.

Les relations avec ces Communes sont excellentes, particulièrement à Vernier, en raison de la très importante réhabilitation de l'immeuble aux Libellules et de l'échange de terrain Jean Simonet-Actaris, ainsi que du Concours SIA 142 élaboré en collaboration avec la Ville de Vernier et le Coin de Terre pour le périmètre d'Actaris. Le Conseil administratif d'Onex est favorable pour un partenariat avec la FED dans l'objectif de réaliser la construction de logements LUP-HBM dans le périmètre des Ormeaux.

Attribution par la CAFI à la FED de droits à bâtir à Michée-Chauderon.

Le Conseil s'est réuni à onze reprises durant l'année 2017, pour assurer la gestion des immeubles et des projets de la Fondation. Les Commissions permanentes (Construction et

Logements) font régulièrement rapport de leurs activités au Conseil. Celles-ci sont annexées à ce rapport.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2016 et le budget 2018 et les comptes 2017.

Audition par la sous-commission des finances du Grand Conseil concernant le budget 2018.

Audition par la commission de l'aménagement du Grand Conseil concernant la modification de zone où la FED a des projets de constructions.

Les onze villas HBM à Henri-Bordier font l'objet de discussions sur un possible échange avec d'autres structures publiques et la FPLC afin de libérer des terrains pour construire des LUP.

Visite du Conseil d'un bâtiment en bois à Aigues-Vertes.

Choix du lauréat (Wood wich par le bureau ACAU) lors du Concours SIA 142 pour Actaris, demandant la construction avec une structure en bois et à énergie positive.

Présentation du projet Actaris devant le Comité central et devant une assemblée extraordinaire du Coin de Terre.

Le Conseil accepte l'échange de la parcelle Jean-Simonet à la Ville de Vernier contre la parcelle d'Actaris pour la FED. L'acte d'échange a été signé chez le notaire au mois de septembre.

Achat d'un terrain de 400 m² à la Ville de Genève dans le périmètre Actaris.

Le projet de construction de l'avenue Henri-Golay continue favorablement et la mise en location aura lieu en été 2018. Fête du bouquet de chantier en septembre 2017.

Ouverture du chantier à Ed. Vaucher en avril, suivie d'une fête de la pose de la première pierre en juin.

D'autres projets de restructuration sont en cours ou à l'étude, pour mieux exploiter et valoriser les surfaces de terrain (Ouches-Sports, Secteur T périmètre Concorde, Henri-Bordier, route de Vernier, Actaris, Etang, Ormeaux et Michée-Chaudron).

Convention signée avec Losinger Marazzi pour le périmètre de la route de Vernier, sous réserve de l'approbation par le Grand Conseil de la modification de zone.

La FED obtient le 15% des LUP HBM prévu par la construction de Losinger dans ce périmètre.

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

Attribution à la Régie Grange via un marché AIMP des nouveaux immeubles sis avenue Henri-Golay 21-27.

Attribution à la Régie Naef via un marché AIMP de l'immeuble Bois-Carrien, suite au transfert de mandat.

La réhabilitation des Libellules touche à sa fin. Il reste encore à changer les ascenseurs et quelques petits arrangements, comme par exemple l'installation de bancs publics supplémentaires aux alentours de nos édicules. Une petite fontaine d'eau sera également mise en service autour du terrain d'Agora espace. En septembre, nous avons fait, en collaboration avec la Ville de Vernier, un bilan des deux premières années des Nouvelles Libellules en

présence du Conseiller d'Etat Antonio Hodgers. Ce bilan a été suivi par une fête pour les habitants des Libellules.

Un projet de passerelle aux Libellules est en outre en cours d'étude entre les Libellules et le périmètre Concorde.

Participation de la FED à deux tables rondes concernant les Libellules et la rénovation énergétique (DALE).

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 de Saint-Jean 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 démolitions-reconstructions, notamment avec le déménagement d'environ 100 locataires. Il faut prévoir un manque de recettes transitoire dans nos états locatifs touchés par cette mesure.

LES ENJEUX

Maintenir et développer le parc immobilier HBM reste l'objectif essentiel de notre Fondation. Pour cela, les relations avec les autorités et l'administration sont indispensables pour œuvrer ensemble à ces objectifs.

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;
- L'ensemble du personnel du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public et tout particulièrement son Directeur Michel Perizzolo;
- 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.

Sans oublier que dans notre Fondation règne un état d'esprit sain et très positif. Je remercie chacune et chacun de son apport précieux pour construire et gérer au mieux nos logements HBM, avec une touche d'humanisme.



Ernest GREINER
Président

Genève, le 8 mars 2018



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 rénovation de nos immeubles
- Etude des plans financiers et adoption de modifications
- Stratégie de rocades et relocation des locataires pour tout le périmètre du plan directeur Concorde (+ route de Vernier) 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.
- Validation des A.O et des dossiers de demande d'autorisation de construire.
- Réalisation d'un concours SIA 142 ayant valeur PLQ pour Actaris.

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 jardins potagers et d'un agora espace.

Remplacement des ascenseurs dans les 8 montées. Les 2 derniers seront effectués en 2018.

Réalisation de différents travaux de finitions

Visite de garantie des 2 ans terminée, et celle des 5 ans réalisée dans 3 coursives/32.

Organisation le 21.09.2017 de la fête des 2 ans (incluant une table ronde « réhabilitation des Libellules 2 ans après. »)

Etude en cours pour la réfection de l'Avenue des Libellules en partenariat avec la Ville de Vernier.

Etude de la proposition d'une passerelle reliant la parcelle des Libellules à la Concorde.

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 construit pour l'Etat, à destination du DIP)

Etude pour l'aménagement du rez-de-chaussée de la Tour

- Remonter les buanderies du sous-sol
- Création d'une salle commune pour les locataires
- Création d'une surface commerciale
- Création d'un local vélo au rez
- Création d'un local concierge au sous-sol
- Aménagement d'une place de jeux
- Mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escalier

Dépense de la demande d'autorisation de construire début 2018 (Coût estimé à Frs. 2'370'000.-)

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)

- PLQ, Phase technique terminée, Modification de zone et entrée en force du PLQ était attendu pour le printemps 2018.
- **La commission d'aménagement du grand conseil a préavisé négativement la modification de zone**
- Signature d'une convention de partenariat avec LM : Echanges parcellaires et de droits à bâtir avec Losinger & Marazzi, promoteur du bâtiment D (log) et C (administratif)
- Suspension des séances de travail avec L&M vu le préavis cité ci-dessus.
- Emprise foncière (voiries) et participation aménagement parc à remettre à VdV.
- Parking commun avec L & M.

Rocades locataires : Organisation et planification rendues difficiles pour la CL vu le report de l'enquête technique depuis 2012.

4. SECTEUR A JEAN-SIMONET - PONT DE L'ECU

Echange de parcelles entre la FED et la Ville de Vernier qui possède un terrain sur le périmètre d'Actaris, où la FED pourra construire des logements HBM.

La ville de Vernier construira un centre culturel et des logements étudiants.

Echange réalisé et actes signés en septembre 2017.

5. ACTARIS (acquisition liée à la vente de la parcelle FED du secteur A)

Projet de construction de plus de 100 logements pour la FED

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

Acte notarié de l'achat d'une parcelle de 700 m² SBP de la ville de Genève. 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 le Coin de terre, et la ville de Vernier avec lesquels un partenariat est mis en place. Le CdT réalisera environ 55 logements.

Les travaux de dépollution et de démolition restent à la charge de la Ville de Vernier

Réalisation du concours SIA 142, pour 2 immeubles et une maison de quartier, avec structure et élément bois, et énergie positive.

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

Dépense du dossier pour DD été 2018. Autorisation de construire 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 d'architectes ASS.

Consultation du DALE, 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 – AO entreprises automne 2018 –

Chantier, printemps 2019

Le relogement des locataires est en cours, dans la mesure du possible par rocades dans le secteur.

7. SECTEUR M – HENRI-GOLAY

Projet : démolition/reconstruction, avec relogement des locataires des 36 logements dans le secteur. **Projet de 84 logements**, (dont une allée HBM déplaçonnés)

Selon DG, PF de 37,2 millions. (construction : 29.5 Mo)

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

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

En janvier 2017 le chantier était au stade de la dalle du rez de chaussée. A fin décembre 2017, les vitrages sont posés, les cloisons sont montées et les chapes sont coulées.

Les immeubles ont été raccordés au CAD des SIG durant l'été ;

- L'entreprise de cuisine Piatti a été mise en liquidation. Sanitas Troesch a été notifiée par courrier du 20 octobre 2017 pour reprendre ce marché ;

- L'entreprise d'éléments préfabriqués Element AG fait valoir des revendications pour un montant avoisinant un million. Elle a informé la fondation qu'une hypothèque légale serait déposée. De son côté, la FED a refusé ce montant qu'elle juge infondé. Le différent provient d'un retard de production des éléments préfabriqués. Une sûreté de 1,3 million a été produite par la BCGe afin d'éviter qu'Element AG ne dépose une hypothèque légale.

Confirmation par l'OCLPF que les logements déplaçonnés occuperont le 4^{ème} étage.

- Séances pour les aménagements extérieurs avec le DALE, les villes de Genève et Vernier, le Forum. Validé dans son ensemble.

Mise à disposition juin et juillet 2018 – (y compris surfaces commerciales/artisanales)

8. SECTEUR T - CONCORDE

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

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

Mis en attente de l'information aux locataires, vu la question d'un PLQ (pas indispensable) soulevée par la ville de Genève. Après 1 an, dossier débloqué par la ville de GE.

Le concours devra intégrer le tracé de la future contre-route, et des emprises de 12m (av. Aire) et 25m (av. de l'Ain)

Foncier : 5 villas en main de l'Etat seront cédées à la FED pour pouvoir construire sur l'ensemble du périmètre.

Etude de faisabilité de la densité prévue pour le secteur, réalisée par le bureau Malnati pour intégration dans le concours. Préparation des paramètres du concours qui sera réalisé en 2018.

9. COMTE-GERAUD 1 - ONEX

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

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 **4 millions Frs**.

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. Les travaux devraient durer 1 an. Ouverture chantier sept 18.

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. La parcelle est devenue propriété de la FED.

L'autorisation de construire déposée en novembre 2012 et obtenue en avril 2014, et été contestée pas 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.

AO réalisés et analysés, ouverture du chantier en avril 2017.

Fin 2017, les travaux de béton armé sont terminés au 3^{ème} étage.

Entrée locataires été 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).

Isolation sous dalles ; remplacement des fenêtres, y compris celles des cages d'escalier (importantes déperditions de chaleur), modification chaudière et raccordement cadom ; remise aux normes incendie, ventilation, portes coupe-feu en sous-sol, ainsi que 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, ouverture chantier automne 2019.

Coût estimé de l'ensemble des travaux, y compris le commercial : environ

6 millions frs, dont il conviendra de déduire une subvention énergétique de 550'000.-

12.	ORMEAUX
-----	----------------

La FED a été associée par la ville d'Onex et le DALE à ce projet qui implique des démolitions et reconstructions. Une modification de zone de la zone 5 en ZD 4A devrait être soumise au GC en 2018. L'adoption d'un PLQ pourrait être réalisée par le Conseil d'Etat fin 2019.

La FED sera en charge de réaliser env. 70 logements HBM sur les 235 qui s'y construiront.



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 avons pu apprécier 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
Président de la Commission de Construction

Genève, le 8 mars 2018



Rapport de la Commission de logement

PRÉAMBULE

L'année 2017 s'est poursuivie avec les rocadés et relogements des locataires des périmètre de démolitions-reconstructions ; l'accent a été mis sur la libération totale des immeubles c Jean-Simonet 11-17 et 20-22.

Un accent particulier a été porté au développement des projets du PDQ Concorde, ma également à la valorisation du parc immobilier existant, notamment à Onex.

GÉNÉRALITÉS

1. La commission s'est réunie à 13 reprises durant l'année 2017, dont 2 séances consacrée à l'analyse des comptes 2015 et du budget 2017. PV à disposition au SFIDP.
2. La FED met à disposition de l'OCLPF 23 logements d'urgences pour les évacués judiciaires.
3. Le tableau des vacants mis à jour a été transmis mensuellement à tous les membres de l CL.
4. Le SFIDP se charge de rédiger les PV de la commission logement depuis mars 2017.

ATTRIBUTIONS

1. 107 baux conclus en 2017 – comprenant notamment :
 - 43x attributions par la CL
 - 5x attributions CL 2016 conclu en 2017;
 - 1x "20%";
 - 27x "provisoires HG, Cigüe, Fodac, Carte Blanche";
 - 28x relogements et rocadés (chantier Libellules, libérations Jean-Simonet et autre secteurs);
 - 1x changement de nom;
 - 3x logements urgences.
2. Plusieurs rocadés ont été validées également pour régler des questions de sous-occupation, ou des conflits de voisinage.
3. Un édicule des Libellules a été réattribué conjointement à la Ville de Vernier et à l'arcade sage-femme.
4. Attribution des arcades et d'une partie des dépôts d'Henri-Golay 21-27 suite à l'appel candidatures et auditions. Élaboration et signature de promesses de bail avec les candidats retenus. Séance d'information en avril avec l'ensemble des candidats retenus. Analyse de besoins pour aménagements spécifiques.

DOSSIERS & PROJETS

Actaris - Vernier : participation d'un membre de la CL, Martin Staub, au jury du concours SIA142.

Aire 91 : réalisation d'une expertise acoustique de l'arcade – notamment la cuisine du restaurant qui pose des problèmes de bruit pour les locataires.

Comte-Géraud : organisation du processus d'accompagnement des locataires durant la rénovation de l'immeuble, par un pool d'experts (Onex-Rénove) en lien avec le projet énergétique – assistance à maîtrise d'usage (AMU). Une séance d'information à l'ensemble des locataires - faible présence de ces derniers.

Démolitions-reconstructions – relogements : les logements libérés et à démolir sont mis à disposition d'institutions pour une occupation temporaire. Des conventions sont établies avec La Cigüe, l'accueil des migrants de l'Hospice général (AMIG), La Carte Blanche et l'association Ithaque.

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.

Foyer Arabelle : analyse par la CL et la commission sociale de la demande de pouvoir disposer de deux logements de transition pour leurs pensionnaires (mères célibataires) avec des baux au nom du foyer Arabelle. Après analyse et débat, la Commission sociale recommande que les baux restent liés à des personnes physiques.

Grandes-Communes : analyse de la situation sociale suite à plusieurs plaintes de locataires et du concierge. Rencontre avec le service social et la conseillère administrative (Carole-Ann Kast) de la Ville d'Onex. Constats : immeuble composé d'environ 100 petits logements de 1 et 2 pièces ; concierge en difficultés.

Ouches-Sports : résiliation des baux en vue de la démolition prévue en 2018. Autorisation en cours.

PDQ Concorde

1. Rencontre de la CL avec des représentants du Forum en février 2017.
2. Étude avec la CC sur nouvelle typologie de logement - communautaire - en vue d'un projet pilote dans le secteur T.
3. Étude pour aménager des jardinets sur une parcelle de la FED sis dans la cité-jardin d'Aire (2031), à proximité directe d'Henri-Golay pour répondre au PDQ et à la charte des espaces publics.

PLQ rte de Vernier : en attente de décision du Grand Conseil – déclassement de zone.

Salles communes : analyse de l'usage des salles communes - dans les immeubles de la FED Henri-Golay, Carabot, Edouard-Vallet, Joseph-Berthet, Libellules ; réalisation d'une fiche technique-type. Décisions :

1. Rafraîchissement des salles Henri-Golay et Ed-Vallet, remplacement du mobilier et/ou frigo.
2. Mise en location d'une salle inutilisée et peu adaptée pour l'usage des locataires à Carabot.

Traille 12-36 : création de jardinets derrière l'immeuble – 16 parcelles, plantation d'un arbre fruitier et installation d'un compost avec la participation des locataires lors d'une journée de travail collectif.

Villas Bordier : processus de relogement des locataires des villas HBM de la cité-jardin d'Aire dans le contexte des échanges des villas sis dans le plan de site (av. Henri-Bordier) : 2

réunions collectives ; réunions individuelles. Contacts soutenus avec la FPLC pour mettre en place le dispositif d'échange.

COLLABORATION AVEC LE SERVICE TECHNIQUE

Entretien courant des immeubles – points forts :

Grandes-Communes 64-66 : réfection des buanderies ; remplacement des portes d'entrée.

Bois-Carrien 2-12 : descente des supports vélos dans les locaux en sous-sol, agrandissement de deux surfaces de parking pour les motos, mise en place de supports vélos sur deux anciennes places motos, et mise en place de bacs devant les barrières avec plantations de végétaux grimpants.

Gros-Chêne 41-43 : nettoyage des gaines de ventilation, remplacement des luminaires en sous-sols, poursuite de l'étude d'aménagement du hall (local vélo, salle commune, buanderies et arcade).

Aire 89bis – arcade : accord de principe de la CL suite à la demande d'installation d'un store pour éviter la surchauffe estivale, mais au frais du locataire.

Carobot : installation des toiles de stores sur les supports en place pour l'ensemble des logements.

Parc immobilier FED-Onex : problèmes récurrents des objets encombrants dans les sous-sols.

POINTS IMPORTANTS - 2017

1. *Analyse des comptes 2016* avec proposition au conseil de fondation de les accepter.
2. *Analyse du budget 2018* avec proposition au conseil de fondation de les accepter.
3. *Jean-Simonet 11-17 et 20-22* : tous les locataires ont pu être relogés dans le cadre de l'échange de la parcelle avec la Ville de Vernier. Aucune procédure d'opposition au tribunal.
4. *Conciergerie* : gestion des rocade de poste en vue des démolitions et reconstructions d'immeubles :
 - a. *Rte de Vernier* : rocade temporaire avec Ed-Vaucher (sous réserve d'approbation du PLQ Voie-CFF)
 - b. *Ouches-Sports* : rocade temporaire avec Bordier-Concorde dès été 2018
 - c. *Jean-Simonet 11-17 et 20-22* : rocade temporaire avec La Traille
5. Rencontre informelle de la CL avec l'ensemble des concierges en juin 2017.

REMERCIEMENTS

Le travail de la Commission a été très important. Que tous ceux qui y ont contribué, personnel des Services technique, comptabilité, location, réception et juridique, ainsi que de la Direction soient remerciés pour leur engagement et leur bonne collaboration. Les membres de la Commission furent également très reconnaissants à M. Florian Neuhaus pour son travail effectué durant plus de 6 ans ; celui-ci a quitté le Service technique en octobre.

Olowine Rogg

Présidente de la commission du logement

Genève, le 8mars 2018



RAPPORT D'ACTIVITE

2017

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

ACTIVITE

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



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2017

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 comptabilité, 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.

Le Bureau est ainsi composé de :

Président : Christian PERRIER

Vice-président constructions : Michel MAULINI

Vice-présidente logement : Eliane SCHEEBERGER-GUBLER

Secrétaire et Finances : Pascal STEINER

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.

Réalisation :

- **Route de Meyrin 16-18**, nous avons pu inaugurer après 5 ans de lutte, ce bel ouvrage en présence des deux Conseillers d'Etat MM. Mauro POGGIA et Antonio HODGERS mettant ainsi à disposition de notre population, 91 appartements tous de 3 pièces loués en 2 mois ce qui prouve bien que quand on fait du logement de qualité il n'y a aucune difficulté à louer.

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.
- **Bois de la Chapelle**, les travaux de rénovation envisagés pour l'immeuble du Lignon seront similaires. 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.

Pour ce qui est des projets en cours :

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.

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.

Logement :

Je vais charger la Commission du logement de suivre d'avantage les rapports de visite pour l'attribution des logements, car l'IMAD nous en annonce un nombre important et fort peu en définitive arrivent au Secrétariat des FIDP, ce qui ne manque pas de m'interpeller.

Quelques statistiques :

Taux de rotation	9% assez élevé par rapport aux autres fondations en raison de l'âge des résidents qui, soit décèdent soit sont placés en EMS.
Nombre de contrats conclus	138 dont 91 rte de Meyrin 16-18.
Age moyen des locataires	79 ans.

Partenariat :

La particularité de notre Fondation, est le Partenariat que nous avons avec l'IMAD, qui agit en tant que prestataire de service dans nos immeubles et qui par la présence de son personnel, gérant-social, intendant, veilleur de nuit etc., a eu un rôle important auprès de nos locataires. 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 :

Notre Fondation a été auditionnée par la Cour des Comptes dans le cadre d'une étude plus vaste concernant le dispositif des IEPA. Il est ressorti de cet audit, que je peux qualifier de positif, que notre Fondation est avant tout une fondation immobilière. Un certain nombre de pistes et de recommandations, visant essentiellement à améliorer notre gouvernance et notre mode de fonctionnement, ont été émises, et toutes ont été prises en compte par notre Conseil.

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 2017

Actifs circulants	1'2793'88.98
Actifs immobilisés	87'810'369.75
Capital de la Fondation	36'191'471.45
Fonds propres	19'286'216.36

Compte de pertes et profits 2017

Total des produits	6'374'432.18
Charges (liées aux immeubles)	3'440'461.96
Autres charges	1'926'075.44
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	1'007'894.78
Résultat de l'ex. (après amortissement)	211'840.47

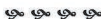
En conclusion.

Je remercie 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'ils ont fourni durant cette année.

Christian PERRIER
Président



Genève, 13 mars 2018



Rapport de la Commission de construction

Durant l'année 2017 la commission de construction s'est réunie à 9 reprises et a créé des sous-commissions pour le suivi des dossiers de construction et de rénovation de nos immeubles soit :

Immeubles	Travaux	Responsables
IEPA - Route de Meyrin	Nouvelle construction	Michel Maulini + Pascal Steiner
Lignon 50 - 53	Transformation et rénovation	Michel Maulini + Pascal Steiner + Sébastien Nicollet
Route de Meyrin 14	Projet construction d'un IPA	Stéphane Castella + Michel Maulini
Champs-Frêchets 14-16	Projet de surélévation	Florian Barro + Sébastien Nicollet
Bois-de-la-Chapelle 67-69	Rénovation	Christian Perrier + Christine Olivier + Michel Maulini

Immeuble I.E.P.A Route de Meyrin 16 - 18

La construction est arrivée à la fin, selon planning y compris l'adjonction du 7^{ème} étage au bénéfice des droits à bâtir vendus par la Ville de Genève.

Concernant cette vente la FRKB a négocié un abattement consenti par la Ville. Pour autant l'affaire n'est à ce jour par close car la FRKB ayant appris que ces droits ont été offerts gratuitement à la Ville, la FRKB continue les démarches pour un abandon de la créance.

La demande de mise en location a été déposée à l'O.C.L.P.F et l'état locatif validé.

La gérance de l'immeuble a été confiée à la régie Naef.

Le planning de remise de l'immeuble fixé au 30 juin 2017.

Les places de parking vendues à ATON sont réceptionnées.

Le 23 juin 2017, un état des lieux pour prise de possession a eu lieu avec la régie Naef et le 4 juillet 2017, les premiers locataires emménagent ainsi que l'IMAD.

L'inauguration en date du 20 septembre 2017 en présence de Messieurs Hodgers et Poggia, conseillers d'état, a été appréciée par tous.

Immeuble Route de Meyrin 14

La validation de l'acquisition des droits à bâtir provenant de la parcelle n° 3931 appartenant à l'Etat de Genève faisant partie du PLQ 29832 « La Forêt » a été reçue le 7 février 2017.

La commission de construction a étudié avec l'architecte CLM plusieurs variantes soit 13 au total avec changement de typologie et diminution des surfaces des pièces et adjonction d'un balcon par appartement. La liste des mandataires est validée. Il s'agit de la reconduction des mandats de l'immeuble 16-18 en gré à gré. Comme les parkings attribués à notre immeuble seront construits dans les sous-sols du bâtiment B2, une convention ou acte notarié doit être signé.

Un devis général doit être établi pour élaborer le plan financier à déposer avec la demande d'autorisation.

Notre mandataire CLM nous annonce sa fusion avec le bureau CCHE. Un avenant au contrat doit être établi.

Le plan financier est en attente de la confirmation de la valeur d'acquisition des droits à bâtir de l'Etat.

Nous sommes actuellement dans l'attente du retour de l'O.C.L.P.F concernant les plans déposés.

Immeubles 67 – 69 Bois-de-la-Chapelle

L'appel d'offre a été préparé pour le mandat d'architecte selon les critères des AIMP.

Le jury pour l'adjudication se réunit le 9 juin 2017 pour examiner les 11 dossiers reçus. Lauréat : Architech SA.

Une visite du site avec tous les intervenants est organisée à la date du 30 octobre 2017. Suite à cette visite la commission de construction demande un calendrier pour des séances mensuelles pour analyse des études en vue d'une requête en autorisation de construire. Le bureau Architech SA transmet une proposition de mandataires spécialisés que la commission de construction valide.

Immeubles Lignon 50-53

Le bureau BRAA a mis à jour le devis général selon le descriptif de base. Après avoir pensé à une demande de dotation de rénovation des bâtiments, il nous a été répondu par la négative. Une demande à des institutions privées oeuvrant en ce sens seront contactées.

La commission de construction valide l'augmentation après travaux du prix de la pièce au plafond LDTR de CHF 3'405.-- / pièce/ an.

L'accord de la CMNS a été obtenu pour modification de la typologie des appartements.

Le mandat d'architecte a doublé entre le moment de l'établissement du cahier des charges et le budget pour dépose en autorisation. La commission AIMP a été saisie du problème et a statué avec une nouvelle parution dans la FAO. Le mandataire BRAA est confirmé pour l'entièreté du projet avec l'assentiment de la commission AIMP. Un appartement prototype a été décidé. Une séance destinée à présenter le projet de rénovation aux locataires a été réalisée avec le concours des intervenants sociaux chargés des entretiens avec les locataires.

Nous avons reçu les préavis favorables à l'exécution du prototype qui est programmé pour fin janvier 2018.

Immeuble Champs Fréchets 14-16

Une étude de faisabilité concernant la surélévation de nos immeubles a été décidée. Le bureau d'architecte Estoppey-Dubesset associé au bureau d'ingénieur civil Ott et Uldry a été mandaté et a rendu une étude.

Suite à cette étude, la décision a été prise de déposer une DP afin de valider les hypothèses de l'étude avec le bureau d'architecte Genetelli & Lorio Sàrl a reçu le mandat. Un échange d'information sera mené avec la FPLC qui est propriétaire du centre commercial. La DP a été déposée et enregistrée par OAC le 13 septembre 2017. La commission de construction prend note que le projet de surélévation se limitera à 2 niveaux, l'attique supplémentaire proposé par l'architecte est refusé par les services du DALE.

Immeuble Bernex 340 – 324 et Saule 103 - 107

Suite à une séance sur place avec les locataires, plusieurs demandes ont été faites. Le ST demandera à la régie de faire le nécessaire.

Immeuble Grand-Bay 16

Après demande de l'IMAD, les travaux pour pose d'un nouveau tableau électrique ainsi que le rajout des prises a été validé.

Immeuble Bourgogne 2

Des demandes de locataires sont faites pour le remplacement des toiles solaires. Après étude, le remplacement de ces dernières est à la charge du propriétaire. La commissions de construction décide ne pas entrer en matière étant donné que ces installations ont été réalisées par les locataires.

Immeuble Chapelly 22 – Mon Idée 59

Suite à des demandes, l'étude d'installer un concierge à demeure a été débattue. Après enquête, il en ressort que les entreprises chargées du travail le font très bien.

La commission de construction remercie le ST dans son ensemble pour la bonne collaboration et les compétences apportées à nos nombreux problèmes vu les importants travaux à entreprendre pour les rénovations projetées et l'entretien de notre parc immobilier. Le président de la commission de construction, en conclusion, veut remercier les membres de sa commission qui se sont investis avec détermination pour que notre FRKB puisse répondre aux divers défis de rénovations, entretiens et constructions des immeubles qui lui ont été confiés.

**Michel MAULINI**

Président de la Commission construction

Genève, 13 mars 2018



Rapport de la Commission de logement

La commission logement a été composée des membres suivants :

Mr. Jan Maurer
Mr. Patrick Hulliger
Mme Charlotte Meierhofer
Mme Emmanuelle Richoz-Zogg
Mr Stéphane Cornut
Mme Eliane Schneeberger-Gubler présidente

L'année 2017 peut se résumer en deux volets importants :

1. la mise en location de l'IEPA la Forêt
2. le manque d'attractivité de la plupart de nos immeubles, trop anciens, pas rénovés, pas au goût du jour

1. IEPA la Forêt

92 logements loués en un temps record. Une coordination parfaite, mise en place par M. Thierry Bigler, fonctionnant de manière exemplaire entre les divers intervenants :

- la régie Naef, pour qui l'expérience IEPA était nouvelle
- les deux gérantes sociales imad qui ont effectué un travail magistral en effectuant pas moins de 150 rapports de visite
- le service location du SFIDP qui a assuré une brillante mise en place du « puzzle » de l'attribution des logements en collaboration étroite avec la commission logement FRKB.
- Il n'y a pas de doute, cet IEPA tout neuf a véritablement répondu à une forte demande. Les mois passant, il semble que les locataires soient très heureux dans cet environnement bien conçu, proche des commodités et des transports en commun. S'il demeure un seul bémol, ce serait le manque de balcons qui est à déplorer.

2. Difficultés de location

Le manque d'attrait de nos autres IEPA se fait chaque année un peu plus aigu. La FRKB a quelques projets de rénovations en cours mais tous les autres IEPA en ont également grand besoin. Le temps s'écoule et de nouveaux IEPA s'ouvrent régulièrement à Genève. La FRKB par conséquent souffre de cette concurrence et se doit d'empoigner cette problématique.

Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER
Présidente de la Commission logement

Genève, 13 mars 2018



RAPPORT D'ACTIVITE 2017

DU

SECRETARIAT
DES FONDATIONS IMMOBILIERES
DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 21 mars 2018

INTRODUCTION

THÈMES GÉNÉRAUX

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

La feuille de route adoptée par la CAFI début 2015 sur mission du Conseiller d'Etat Antonio Hodgers a fixé un certain nombre d'objectifs qui s'articulent autour des thèmes suivants: gouvernance, modalités d'attribution des logements, financement, rôle de passeur social, développement du parc, communication, objectifs énergétiques, gestion informatique, marchés publics et bail associatif. Cette feuille de route a été suivie et la quasi-totalité des objectifs sont maintenant réalisés.

Fort de ce constat, le magistrat a enjoint la CAFI de réfléchir pour la prochaine législature à la mise en place d'une convention d'objectifs. Encouragée par cette marque de confiance dans le développement de la politique du logement social, la CAFI a mené durant l'année 2017 un travail important, afin de finaliser ce document au plus vite sans attendre la nouvelle législature. Ainsi, sur la base de propositions émanant du Secrétariat des fondations et du Bureau de la CAFI, les différentes propositions, axes de développement, ou propositions de modifications réglementaires ou législatives ont été partagées avec le Département. Une présentation à l'ensemble des administrateurs en présence du magistrat a ensuite eu lieu, permettant de récolter les éventuelles remarques. Forte de ce processus mené en 6 mois, la CAFI a formellement validé sa nouvelle convention d'objectifs qui est accompagnée de 2 annexes qui règlent les modalités en ce qui concerne les logements d'urgence ainsi que le transfert de la gestion du contingent 20% de l'OCLPF aux Fondations. Ces documents ont ensuite été formellement validés par le Conseil d'Etat, puis signés conjointement le 16 janvier 2018. Cette convention est annexée à ce rapport d'activité.

Mais 2017, aura vu également un autre gros chantier se dérouler pour les fondations : la reprise de l'entier de la prestation du guichet des demandeurs de logements. Cette proposition a été officiellement déposée par l'OCLPF au printemps et immédiatement acceptée par la CAFI. Le constat du Département que le fait de regrouper en un seul endroit cette prestation était partagée de longue date et le lieu tout désigné, car seules les fondations détiennent des logements en propre et il est dès lors logique qu'elles assument cette prestation. Mené tambour battant, ce projet de regroupement a occupé les collaborateurs du SFIDP sur plusieurs axes, travaux d'aménagement pour la nouvelle réception, mise en place des ressources informatiques, renforcement du staff, etc... Ce fut un véritable challenge surtout pour les aspects informatiques qui ne sont d'ailleurs pas totalement réglés à ce jour, mais le 2 janvier 2018, les guichets ont ouvert et ce sont à ce jour quelque 130 personnes et autant d'appels téléphoniques qui sont gérés quotidiennement, soit plus du triple que par le passé. Je tiens ici à remercier toutes celles et ceux qui ont su relever ce défi que nous avons pu fêter ensemble le 1^{er} février en compagnie de tous les intervenants.

Un autre grand projet que je portais depuis ma nomination à la présidence de la CAFI a également connu en 2017 son achèvement: c'est celui de notre désassujettissement aux marchés publics. C'est avec une grande joie que nous avons appris que le Conseil d'Etat avait modifié le RMP fin décembre 2017, en prenant en compte notre demande d'être considérés, tout comme les Fonds de prévoyance, comme des acteurs de l'immobilier qui sont en concurrence avec d'autres acteurs et à ce titre travaillent avec un but commercial. Notre convention d'objectifs prévoit les conditions dans lesquelles nous entendons à l'avenir mandater les entreprises et les mandataires, soit dans la transparence, l'égalité de traitement entre les candidats, le respect des conditions de travail locales, l'adoption de critères d'examen et d'adjudication clairement définis. Sur la méthode, nos pratiques ne devraient que peu changer, mais une plus grande liberté nous sera offerte dans les cas de partenariats privés et le risque de retards liés à des recours seront supprimés.

Tous ces projets ont malheureusement un peu retardé la mise en place de la gestion électronique des documents (GED) que nous désirions voir mise en place avant la prochaine législature, mais 2018 verra cet ambitieux projet se mettre en place.

C'est le lieu de remercier les Services de l'Etat et en particulier l'OCLPF, sa directrice Marie-Christine Dulon, ainsi que les collaborateurs et collaboratrices du DALE pour leur soutien et leur engagement constant en faveur du logement social et des Fondations en particulier. Si le parc immobilier des Fondations a crû spectaculairement au cours des dernières années, c'est grâce à celles et ceux, au sein de l'Etat, qui ont permis des dotations en terrains ou favorisé des constructions nonobstant des contraintes parfois lourdes.

QUELQUES DONNÉES CHIFFRÉES

Même si l'année 2017 a accusé une légère baisse en termes de productions de nouveaux logements construits par les FIDP, nous pouvons constater avec satisfaction que les perspectives annoncées les années antérieures quant à la croissance du parc immobilier HBM se concrétiseront entre 2018 et 2022.

En effet, les 121 nouveaux logements (dont 92 IEPA) sont bien inférieurs aux 230 habitations réalisées en 2016 (250 en 2015). Toutefois, ils contrasteront bien avec les 330 appartements qui seront mis à disposition au courant 2018, auxquels s'ajouteront plus de 1'000 autres logements entre 2019 et 2022 soit en moyenne une croissance de plus de 250 habitations.

Malgré ces chiffres plutôt réjouissants, on notera, à regret, que le nombre de demandeurs de logement s'est encore accru en 2017 pour s'élever à 8'554 ménages désireux de trouver un logement adapté à leurs besoins. Si ce chiffre doit être pris avec une certaine nuance, les statistiques éditées démontrent notamment que plus de 53% des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à frs 50'000.-. Si l'on ajoute à ce constat le faible taux de rotation du parc immobilier actuel des FIDP (4,4%) n'offrant que légèrement plus de 440 logements à la relocation, il se justifie de manière encore plus évidente cette nécessité de poursuivre l'accroissement de parc de logements en faveur des personnes à revenu modeste.

S'agissant de l'entretien du parc existant, les efforts se sont maintenus dans le but de pérenniser l'ensemble du parc immobilier et maintenir la qualité des logements.

En matière de performance énergétique et eu égard aux attentions toutes particulières qui ont été portées ces années passées dans l'établissement de contrats à la performance, on soulignera que globalement la moyenne des IDC des immeubles des FIDP s'est élevée à 499 MJ/m2a alors que la moyenne genevoise communiquée s'est chiffrée à 517 MJ/m2a.

On notera par ailleurs que la CAFI a validé deux décisions ambitieuses fixant qu'à l'avenir (mais sous réserve que les plans financiers le permettent) toute rénovation d'importance s'effectue sous l'angle HPE respectivement THPE pour toute nouvelle réalisation.

Pour conclure, je relèverai l'excellent travail de toutes les collaboratrices et collaborateurs du SFIDP aux côtés de son Directeur Michel Perizzolo et des chefs de service. A ce propos on relèvera le départ de M. Thierry Bigler, chef de service Gérance fin 2017 et la réorganisation qui a vu Mme Astrid Rico-Martin reprendre son service pour créer le service Gérance et Juridique. De même, M. Norbert Gavin, chef comptable, a pris sa retraite fin 2017, le service financier est depuis, dirigé par Mme Rachèle Scornavacca.

Des collaboratrices de la réception au directeur, des techniciens aux chefs de services, des comptables aux juristes, toutes et tous marquent de leur empreinte les réussites des Fondations, la croissance de leur parc de logement, la qualité et la gestion économe de son entretien, la qualité de l'accueil du public. Je tiens donc ici à les en remercier sincèrement.

Pour le Bureau de la CAFI :



Stéphane LORENZINI
Président de la
Commission administrative

Pour le SFIDP :



Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP

Genève, le 21 mars 2018

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

En tant qu'établissement opérationnel et coordinateur des FIDP, le SFIDP est placé sous l'autorité de son conseil d'administration, la CAFI. Celle-ci a poursuivi sa mission au travers de ses séances plénières et de celles de ses différentes Commissions dont les rapports d'activité sont annexés à ce présent document.

La composition des différents organes et leur rythme de séances sont indiqués ci-dessous :

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

Composition de la Commission Administrative

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

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

Nombre de séances en 2017 : **8 séances**

La Commission AIMP composée de

Monsieur Nicolas SENNGEN, Président
 Madame Astrid RICO MARTIN
 Monsieur Manuel ALONSO UNICA
 Monsieur Roger MARTY
 Monsieur Michel MAULINI
 Monsieur Julien MENOUD
 Monsieur Dominik MEYER
 Monsieur Serge PATEK
 Monsieur Nicolas RUFENER
 Monsieur Pierre-Yves TAPPONNIER

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

Nombre de séances en 2017 : **4 séances**

La Commission des finances composée de

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

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

Nombre de séances en 2017 : **0 séance**

La Commission immobilière composée de

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

Participent en outre aux séances : Monsieur Gilles Hoffmann, Responsable du Service technique du SFIDP, Monsieur Antonio Moreno, Adjoint au Responsable du Service technique ainsi que Monsieur Michel Perizzolo, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2017 : **3 séances**

La Commission énergie composée de

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

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

Nombre de séances en 2017 : **10 séances**

La Commission sociale composée de

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

Nombre de séances en 2017 : **13 séances**

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

Sans dresser exhaustivement toutes les activités déployées par la CAFI et tout en renvoyant le lecteur de ce document vers les rapports d'activité des FIDP, relevons toutefois que durant ses différentes séances, la CAFI a notamment traité et validé un certain nombre de directives et de principes touchant tous les domaines d'intérêts communs aux FIDP tel que le prévoit l'art. 14 F de la LGL.

ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) se composait au 31 décembre 2017 de **41 collaborateurs (trices) occupant 36,7 postes EPT** répartis entre 41% d'hommes et 59% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2017 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à CHF 5,79mios (CHF 5,67mios en 2016)** dont CHF 4,88mios (CHF 4,85mios en 2016) **consacrés aux frais du personnel**, soit 84,22% du total des charges (85,6% en 2016).

S'agissant des activités du SFIDP, qui consistent notamment à fonctionner comme **unité opérationnelle** à l'égard des FIDP et à assister celles-ci dans les promotions et la gestion de leur parc, elles se répartissent notamment entre les secteurs distincts suivants :

LE SERVICE GERANCE

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

Ce Service (EPT 9.2 postes) compte, avec son responsable (100%) et l'assistante de ce dernier (100%), 12 collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 100% et 50%.

Secteur Réception

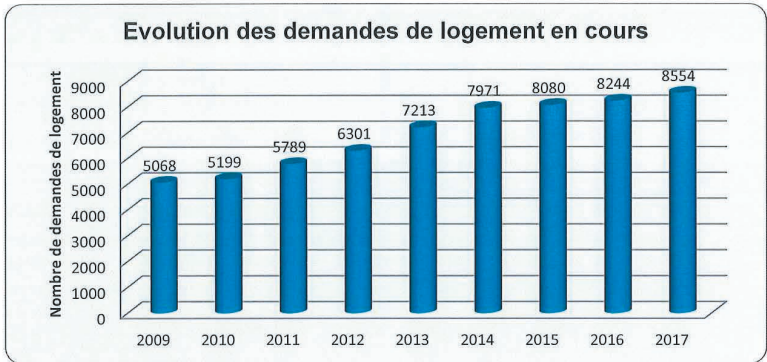
Le secteur Réception accueille et informe les demandeurs de logement. Il enregistre les demandes de logement et procède à la mise à jour subséquente des dossiers. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers.

Au 31 décembre 2017, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 8'554** (8'244 au 31.12.2016).

Au jour le jour, le secteur Réception traite un volume considérable d'activités :

Activités annuelles secteur Réception					
Demandes de logement		Guichets	Téléphones	Courriers entrants	Autres tâches admin.
<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>				
1067	2362	8175	9119	3294	454

La progression du nombre de demandeurs de logements repart légèrement à la hausse au regard des trois exercices précédents qui avaient également connu une augmentation, plus mesurée.



S'agissant du nombre de dossiers éligibles, en cours de proposition ou en attente de bail au 31.12.2017 selon l'ancienneté de la demande, la situation est la suivante (*pour mémoire : chiffres au 31.12.2016 dans la colonne de droite*) :

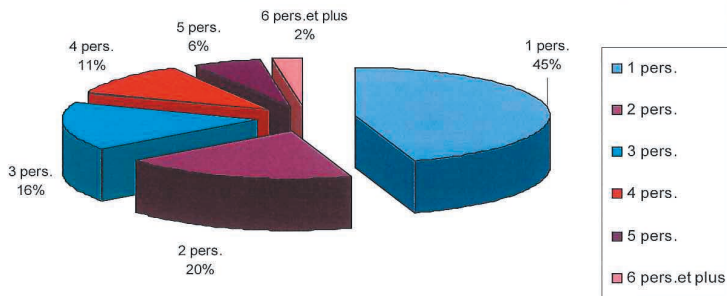
Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2017	Nombre de dossiers 2016
3 mois	1'339	1'132
6 mois	801	834
9 mois	946	1'252
12 mois	1'148	871
18 mois	1'053	1'274
24 mois	878	710
30 mois	636	616
36 mois	388	410
+ de 36 mois	1'365	1'145
Total	8'554	8'244

Source : Statistiques OCLPF

Le nombre de personnes dans le ménage des demandeurs de logement demeure pour sa part constitué de trois blocs principaux :

- 2/3 des ménages sont constitués de 1-2 personnes ;
- 1/4 des ménages de 3-4 personnes ;
- le solde, environ 10% des ménages, de 5 personnes et plus.

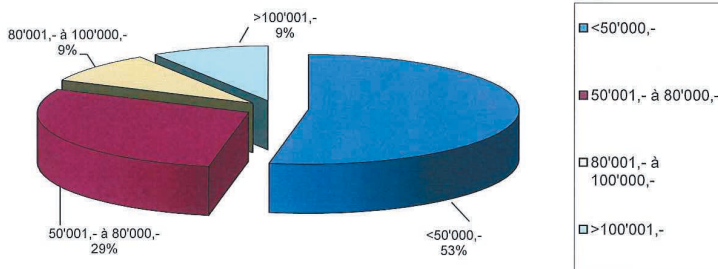
Nombre de personnes dans le ménage



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

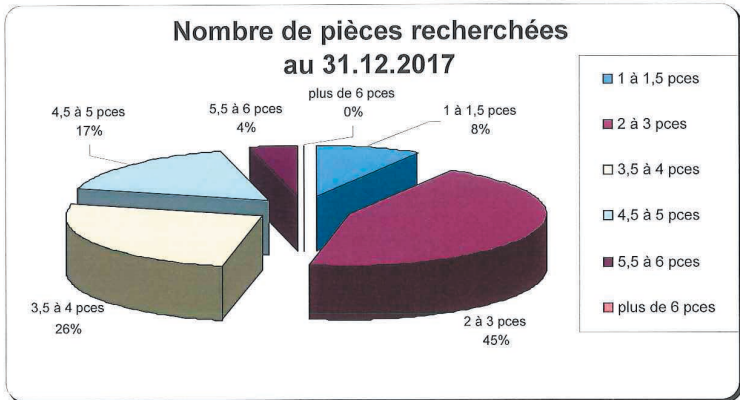
S'agissant des revenus des ménages, la configuration est également similaire à celle de l'année précédente : leur niveau de revenus correspond à la cible HBM, à savoir les revenus modestes. Selon le graphique ci-après, **plus de 50% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF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

Revenus bruts par ménage au 31.12.2017



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 des logements de 3, 4 et 5 pièces.

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



Par ailleurs, il convient de relever que les demandeurs sollicitent globalement un nombre de pièces inférieur à celui auquel ils pourraient prétendre selon le taux d'occupation légal.

Sous ces réserves, nous estimons que les proportions suivantes peuvent être utilement considérées :

Typologies (nombre de pièces)	Proportions
3 pièces	55%
4 pièces	30%
5 pièces	10%
6 pièces	5%

Le guichet unique des demandeurs de logement

Conformément à la volonté exprimée par le Chef du Département de l'aménagement, du logement et de l'environnement (DALE), le SFIDP assume seul depuis le 1^{er} janvier 2018 le guichet unifié 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 d'activité découlant de ce guichet unique, le SFIDP a effectué des travaux d'aménagement conséquents dans ses locaux permettant de disposer d'un espace d'accueil et de bureaux administratifs suffisants. Par ailleurs, le SFIDP a également mis en place sa propre chaîne de dématérialisation (scannage) des demandes de logement et des mises à jour, cette activité lui étant également transférée.

Des dépenses de l'ordre de CHF 430'000.- ont été consenties et portées au budget 2018 pour la reprise de cette activité, comprenant l'engagement des collaborateurs, les travaux et l'acquisition de matériel informatique et de bureau qui sera amorti sur plusieurs années.

Le SFIDP a dans ce contexte eu le plaisir d'engager deux anciens collaborateurs de l'OCLPF, dont l'un a été désigné en tant qu'adjoint au responsable de service, en qualité de superviseur de l'activité du secteur réception.

Secteur Location

Le secteur Location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne via le Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO), selon les procédures internes en vigueur, les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement le revenu et le nombre de personnes) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL.

Il met ensuite en œuvre les instructions des « Commissions logement » relatives aux propositions correspondantes à adresser aux demandeurs sélectionnés.

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

Comme annoncé dans le rapport de 2016, les procédures internes aux FIDP relatives aux présélections et aux attributions des logements ont été validées par la CAFI au début de l'année 2017 et ont été implémentées dans la foulée. Ce travail, fondé sur une approche d'amélioration continue, se poursuivra en collaboration entre notre Commission sociale, l'OCLPF et le SFIDP.

S'agissant du parc immobilier, les nouveaux logements se sont élevés à **121, dont 92 logements HBM de la FRKB avec encadrement pour personnes âgées (IEPA, Rte de Meyrin 16-18 à Genève) et 28 logements HBM de la FCM (Esplanade des Rencontres 1-3 à Lancy).**

En valeur nette, le parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2017 s'est cependant accru de seulement 74 unités, compte tenu des pertes provisoires de logements liées à un échange foncier dans le cadre d'un projet d'envergure de la FED. En effet, cette dernière a échangé les 46 logements qu'elle possédait dans les immeubles sis 11, 13, 15, 17, 20 et 22 avenue Jean-Simonet, contre le terrain dénommé Actaris (1, chemin du Château-Bloch).

Ce sont ainsi **7'322 logements** (7'248 en 2016) qui constituent au 31 décembre 2017 le parc des FIDP, répartis de la manière suivante (état locatif théorique 2017) :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2017	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'614	20'791'748.-
FHBM Emma Kammacher	1'644	18'429'820.-
FHBM Jean Dutoit	1'791	23'284'962.-
FHBM Emile Dupont	1'456	16'361'416.-
Fondation René et Kate Block	817	6'781'885.-
TOTAL	7'322	85'649'831.-

Les développements se poursuivront en 2018, par la mise en valeur de plus de 330 nouveaux logements HBM.

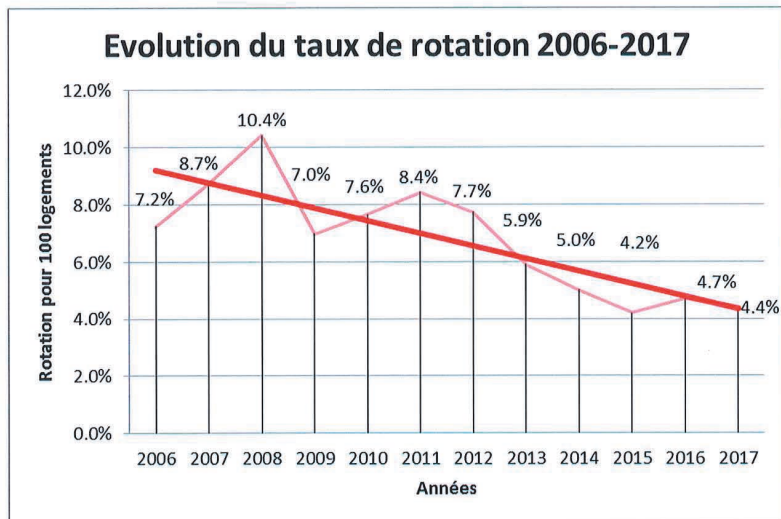
On notera encore qu'en 2017, **663 baux de logements ont été conclus par les FIDP** (y compris contingent 20% OCLPF et mises en valeur, sans les baux précaires) au sein de leur parc immobilier.

S'agissant **du taux de rotation**, il s'est élevé à **4.4%**, 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 ;
- la FED en raison du volume important de roclades et relogements auxquels elle a procédé sur le périmètre du PDQ Concorde, en vue des futures démolitions/reconstructions et de la construction en cours de son immeuble sis Av. Henri-Golay.

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

	Nombre de logements au 01.01.2017	Nouveaux logements mis en valeur en 2017	Nombre de logements au 31.12.2017	Baux 2017 (sans les logements neufs ni les baux précaires)	Taux de rotation 2017 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les chiffres 2016
FED	1'504	0	1'456	107	7.1 (7.5)
FCM	1'585	28	1'614	79	5.0 (4.5)
FEK	1'644	0	1'644	56	3.4 (4.6)
FJD	1'790	1	1'791	88	4.9 (4.9)
FRKB	725	92	817	65	9.0 (9.2)
TOTAL	7'248	120	7'322	443	



Le nombre des objets de type « non-logement » des FIDP sont pour leur part inscrits dans le tableau ci-après :

Fondations	Surfaces commerciales	Dépôts	Locaux (bricolage), bureaux, boutiques	Cabinets médicaux, Ateliers, Salles de réunion, et autres objets
FRKB	8	10	17	2
FCM	74	62	21	9
FEK	23	31	4	4
FJD	49	33	27	3
FED	13	10	3	47
TOTAUX	167	146	72	65

Restent une partie des parkings, qui doivent encore être introduits dans la base de données.

Par ailleurs, l'application SIDLO a confirmé son gain de robustesse : les correctifs continuent à être implémentés sur une base mensuelle et la stabilité des versions a été renforcée grâce notamment à l'amélioration des procédures de test, à l'accélération des processus d'élaboration de correctifs auprès du prestataire, ainsi qu'à la forte implication des personnes en charge, au sein de la DGSI, de l'OCLPF et du SFIDP.

Enfin, quant à la gestion des logements libérés en vue d'une démolition ou de transformations lourdes, en sus de ses tâches classiques, le service gérance et les intervenants sociaux du SFIDP, en coordination avec les fondations concernées et les régies, ont poursuivi leur travail en vue :

- du relogement des locataires occupant les logements situés sur ces périmètres ;
- 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) :

Hospice général – Aide aux migrants	25 logements (env. 70-80 personnes)
Ciguë et autres partenariats	48 logements

Le relogement temporaire des migrants a pour sa part une nouvelle fois pu être prolongé jusqu'au 31 décembre 2018 ; cependant, une partie des baux précaires y relatifs n'est désormais plus en mains des FIDP, du fait de l'échange foncier intervenu sur le secteur Simonet.

LE SERVICE JURIDIQUE

A. Composition

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

B. De l'activité juridique

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

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

Cette part de l'activité du service fait l'objet d'une statistique spécifique annexée au présent rapport (cf. en annexe sous *Service juridique, Statistiques contentieux 2017*).

Il ressort de ce document qu'en 2017, le service a traité, toutes procédures confondues, **1391 dossiers contentieux liés aux objets locatifs**, ce qui représente **63 dossiers en moins** par rapport à l'année 2016.

Toutefois, le nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites a, quant à lui, augmenté, passant de 592 en 2016 à **631 en 2017**. Ce résultat reste néanmoins encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années, dès lors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014.

Le nombre de nouvelles procédures intentées en 2017 s'élève quant à lui à 80, alors que seules 47 nouvelles requêtes avaient été déposées en 2016.

En revanche, **le nombre de dossiers hors contentieux a considérablement diminué**, portant ceux-ci à 756 en 2017 au lieu de 853 en 2016.

Cette évolution s'explique en partie par le fait que le service redouble d'efforts afin de privilégier, à tous les stades de la procédure, des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.). De plus, suite à un état des lieux des dossiers dont les baux avaient été résiliés suite à un défaut de paiement et dont les locataires s'étaient acquittés de l'arrangement de paiement convenu, de nombreux dossiers ouverts ont pu être clôturés.

Il est intéressant de relever que les procédures d'**évacuations pour défaut de paiement ont diminué de 239 procédures en 2016 à 229 en 2017**. 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.

En revanche, les procédures judiciaires en contestation des congés ont légèrement augmenté (50 en 2016 pour 60 procédures en 2017).

Les créances à recouvrer ont quant à elles substantiellement diminué, passant de 216 en 2016 à 134 en 2017. En effet, un état des lieux a été dressé et les créances irrécouvrables ont été passées par pertes et les dossiers clôturés.

Le volume des cas de résiliations (tout type confondu) a légèrement baissé. Ce sont 622 dossiers en 2017 qui ont été traités, pour 637 en 2016 et 646 en 2015.

A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le service, 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 du service, à l'instar des années précédentes, ne cesse d'augmenter et de se diversifier.

SERVICE JURIDIQUE
Statistiques contentieux 2017

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2013	2014	2015	2016	2017
Actions en revendication (ssl - arev)	8	5	1	4	4
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	6	4	21	24	7
Contestations de congé	83	65	61	50	60
Contestations de loyer	31	25	20	35	31
Demandes en paiement	14	10	4	1	4
Evacuations pour défauts de paiement	275	203	204	239	229
Evacuations pour fin ordinaire de bail	0	0	0	2	6
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	4	5	9	12	8
Poursuites (hors & devant tribunaux)	552	527	213	192	254
Sous-total	973	844	533	559	603

PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX	2013	2014	2015	2016	2017
Evacuations pour non délivrance des renseignements	8	6	4	4	2
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	0	1	1	0	0
Evacuations pour sous-location	2	1	0	4	5
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	15	10	16	25	21
Sous-total	25	18	21	33	28

AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)	2013	2014	2015	2016	2017
Sous-total	88	12	8	9	4

RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE	2013	2014	2015	2016	2017
Résiliations de bail pour défauts de paiement	73	303	335	295	333
Résiliations pour fin ordinaire de bail	2	101	88	74	73
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	175	216	131	170	158
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	16	8	14	14	4
Résiliations de bail pour sous-location	29	30	28	34	25
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	29	34	50	50	29
Sous-total	324	692	646	637	622
Créances à recouvrer**	677	779	349	216	134
Sous-total	1001	1471	995	853	756

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	2087	2345	1557	1454	1391
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Nombre de requêtes déposées				47	80
NOMBRE D'AUDIENCES	2013	2014	2015	2016	2017
Du 1er janvier au 31 décembre	262	211	223	292	260

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

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

C. Des intervenants sociaux

L'équipe est formée de 2 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.

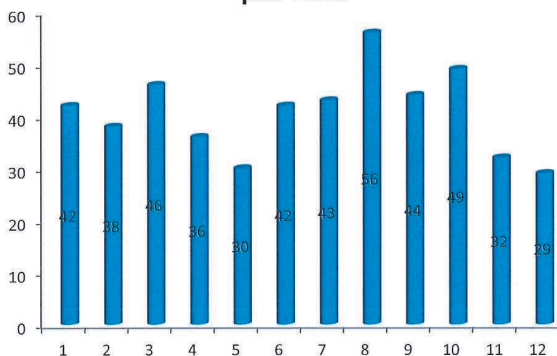
Les intervenants sociaux ont une grande souplesse d'action et sont capables d'intervenir avec rapidité. Ils collaborent activement avec le réseau social genevois, notamment avec l'Hospice général.

Les activités principales développées par les intervenants sociaux sont 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.

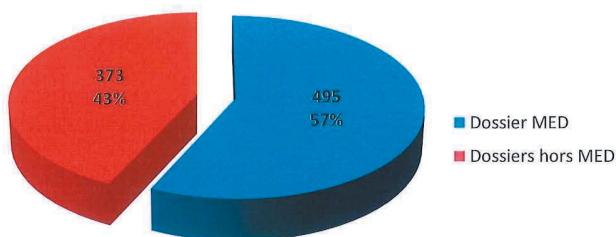
Les interventions sociales 2017 en quelques chiffres :

- 495 mises en demeures pour un montant total de CHF 955'361.- environ sont passées entre les mains des intervenants sociaux.
- Soit, 41 mises en demeure par mois en moyenne.
- 232 arrangements, pour un montant total de CHF 378'227.-, ont été accordés aux locataires. Ceci représente, en moyenne, CHF 1651.- par arrangement pour une durée moyenne de 6.5 mois.

Répartition des mises en demeure par mois



Répartition des dossiers



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

Les projets de rénovation/transformation en quelques chiffres

- **FED** - Périmètre Concorde et secteur route de Vernier (répartis sur trois lieux géographiques principalement, un total de 165 logements)
- **FED** - Comte-Géraud 1 (36 logements à rénover)
- **FED** - Henri-Golay 21-27 (mise en valeur de 84 logements)
- **FRKB** - Lignon 50-53 (146 logements à rénover)
- **FJD** - Prieuré 6 (15 logements à rénover)

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé de 2 comptables sous la supervision d'une cheffe comptable (3 ETP). Cette dernière a pris ses fonctions le 1^{er} octobre 2017, suite au départ à la retraite du responsable du service en place depuis plus de 10 ans.

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du Secrétariat qui au travers de ses 41 collaborateurs agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'605 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 85 millions répartis au travers de 160 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours évalués à CHF 174 millions.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2017 à CHF 1'163 millions.

Le service travaille en étroite collaboration avec les régies mandataires des FIDP 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, la gestion des hypothèques, l'élaboration des budgets et l'établissement des Etats 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 TECHNIQUE

En 2017, le Service a poursuivi les activités liées à ses 3 pôles de compétence, **l'entretien du parc immobilier existant, la rationalisation énergétique et le suivi des projets.**

Le Service technique, fort de 13 collaborateurs, a fait l'objet d'une augmentation progressive de son effectif, dans des locaux devenus finalement trop exigus. Aussi, le départ d'un locataire du 2^{ème} étage du bâtiment sis rue Gourgas, a été l'opportunité d'un déménagement réalisé à la satisfaction de tous. Les nouveaux locaux, répartis en deux open-spaces, ont permis une nouvelle émulation et resserré l'esprit de groupe.

L'exercice 2017 a été ponctué par la mise en valeur de 120 logements sur deux sites. Aux nouveaux projets de rénovation engagés, s'ajoutent les perspectives de développement à long terme, suite à l'attribution par l'Etat et la FPLC, de droits à bâtir sur différents périmètres du canton, totalisant quelque 79'000 m2 de surface brute de plancher.

I – Entretien du parc immobilier existant

A – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **12 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours. Objectif : de 100 à 150 nouveaux appartements.

Genève
Lausanne 21-23-25A

Rénovation de l'immeuble.
Aménagement des combles
avec création de 6 logements

CHF 7'900'000.-



Chantier ouvert en octobre
2015

Fin des travaux : printemps
2018

Genève
Capo d'Istria 9

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

CHF 4'690'000



Chantier ouvert en novembre
2017

Fin des travaux : déc. 2018

Carouge
Jacques-Grosselin 5

Projet de création de 1 logement
 dans les combles et divers
 interventions à plus-values
 énergétique

CHF 1'260'000.-



Dossier d'autorisation déposé
 en janvier 2017

Ouverture du chantier
 printemps 2018

Thônex
Chapelly 2 à 20 et 6 bis

Projet de rénovation de
 l'enveloppe thermique ; création
 de 8 logements.

CHF 11'030'000.-



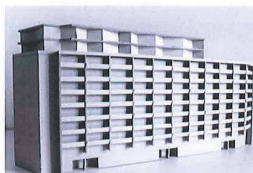
Autorisations obtenues en
 2016

Ouverture du chantier
 printemps 2018

Chêne-Bougeries
Pont de Ville 5-7

Assainissement énergétique de
 l'enveloppe et rénovation des
 installations techniques

CHF 12'000'000.-



Surélévation à l'étude

Dossier en autorisation
 déposé en mars 2017 pour la
 réhabilitation de l'immeuble

Ouverture du chantier
 automne 2018

Plan-les-Ouates
St-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 2018

Meyrin
Champs-Fréchets 14-16

Projet de surélévation ; création
 de 40 logements de type IEPA



Etude de faisabilité de
 surélévation de 2 immeubles
 lancée en décembre 2016

Demande préalable déposée
 en septembre 2017

Thônex
Genève 86-88

Rénovation lourde et projet de surélévation avec création de 26 logements

CHF 11'350'000.-



Dossier en autorisation déposé en décembre 2017 pour le rénovation de l'immeuble

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

Aménagement des combles, création de 9 logements



Projet à l'étude. Dépose DD prévue printemps 2018

Chêne-Bourg
Bel-Air 71 à 91

Rénovation et surélévation



Avant-projet à l'étude

Genève-Cité
Rue de la Servette 37

Réhabilitation et surélévation ; création de 4 à 6 logements

CHF 7'000'000.-



Concours SIA réalisé en 2017

Lauréat: Andrea Calanchini architecte à Genève

B – Rénovations

Deux nouveaux projets ont été initiés en 2017 portant le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes à 15, à un stade d'avancement divers. Elles concernent un total de 1'131 logements pour un montant global de **CHF 65'625'000.-**.

		Nbre logements	Montant travaux (chf)	
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	2'960'000.-	Projet à l'étude
FED	Gros-Chêne 41-43	aménagement du rez	2'370'000.-	Projet à l'étude
FED	Comte-Géraud 1-3	36	4'100'000.-	Autorisé ; chantier en 2018
FEK	Dottrens 61-63	18	1'850'000.-	Autorisé ; chantier en 2018
FEK	Allobrogues 3	33	4'275'000.-	En chantier
FEK	Allobrogues 17-25	75	6'570'000.-	Projet en instruction
FEK	Acacias 11-11b	77	7'500'000.-	Projet à l'étude

FCM	Lausanne 75	14	2'250'000.-	Terminé en septembre 2017
FCM	Lignon (façades)	432	6'280'000.-	En chantier
FCM	Lignon 14	31	1'985'000.-	Chantier en 2018
FCM	Colonel-Coutau 17	17	550'000.-	Autorisé ; chantier en 2018
FJD	Prieuré 6	15	1'965'000.-	Autorisé ; chantier en 2018
FJD	Jonction 6-8	29	5'350'000.-	Projet à l'étude
FRKB	Lignon 50-53	144	8'000'000.-	Autorisé ; chantier en 2018
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	9'620'000.-	Projet à l'étude
		1'131	65'625'000.-	

C – Entretien courant du parc immobilier existant

• Les interventions

La mise en place du programme Abacus s'est poursuivie avec des développements ponctuels permettant les extractions statistiques fiables.

Compte tenu du nombre important de dossiers traités (entre 3'000 à 3'400 chaque année), un développement important d'Abacus a été mené avec la création d'une plateforme d'échange avec les régies. Elle permet la gestion automatique des données liées aux budgets des 160 comptabilités.

Ce transfert numérique a également été rendu possible vers le Service de la comptabilité, évitant ainsi de nombreuses saisies manuelles et toutes les sources d'erreurs qui en découlent (rationalisant ainsi les flux de données).

Afin d'assurer un meilleur contrôle de la répartition des travaux attribués aux entreprises, un processus de consolidation des chiffres d'affaires engagés par les 14 régies a été mis en place. Le remplacement des entreprises de Sanitaire et Electricité initié par des appels d'offres en décembre 2017, tiendra compte de ces informations.

• 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. A cet égard, et pour l'ensemble des Services du SFIDP, une révision complète du cahier des charges des régies a été initiée en 2016 et validée par la CAFI en 2017. Pour le Service technique, cette révision a principalement visé à alléger les procédures administratives au profit d'une amélioration du suivi technique.

Dans cette même optique, la mise en place de la plateforme d'échange des données liées aux budgets a été particulièrement bien accueillie par nos mandataires, notamment par sa convivialité.

• Les opérations courantes

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

- La mise en œuvre des travaux budgétisés.
- L'élaboration des budgets 2018 et leur présentation aux Fondations.

- Le suivi des travaux courant d'entretien. L'exercice 2017 a été en partie consacré à la rénovation de nombreuses vitrines d'arcades, en application de l'article 56 LCI. Les travaux sont en cours avec un objectif de mise en conformité exhaustive de tous les vitrages du parc fin 2018.
- 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.

II – Durabilité et efficacité énergétique

Afin de concrétiser les objectifs et les projets d'efficacités énergétiques validés par la CAFI, le Service technique dispose d'un collaborateur spécialisé et dédié en totalité 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. Il participe à l'élaboration des axes principaux d'intervention décrit ci-dessous pour l'année 2017 :

• **Stratégie énergétique dans le cadre des rénovations et des nouveaux immeubles**

La CAFI, sur recommandation de la Commission énergie a pris en avril 2017 deux décisions ambitieuses pour l'avenir des immeubles propriétés des FIDP :

Fixer HPE (Minergie rénovation) comme objectif pour toute rénovation d'immeuble d'importance, pour autant que le plan financier le permette. Le cas échéant le projet le plus performant énergétiquement sera réalisé.

Fixer THPE comme objectif pour tous les nouveaux projets d'immeubles neufs pour autant que le plan financier le permette. Le cas échéant le projet le plus performant énergétiquement sera réalisé.

Ces décisions ont été rapidement appliquées puisque deux projets de rénovation d'un total de 10'000 m² (SRE), conformes aux exigences Minergie ont été déposés. Ils ont été suivis par deux nouveaux projets répondant aux exigences THPE, pour un total de 12'000 m² (SRE).

Il faut souligner que ces décisions ont incité d'autres propriétaires à adopter les mêmes exigences dans le cadre de développements communs (les Allières, Adret-Pont-Rouge).

Exemple : Le concours SIA 142 Actaris

Ce concours est associé à ce chapitre dans le cadre d'actions énergétiques ambitieuses. Il associe dans son programme, la réalisation d'un bâtiment à énergie positive, et d'une ossature réalisée en bois. La qualité des projets primés indique que les prochaines étapes de l'évolution énergétique s'inscrivent déjà dans le présent.

• **Analyse et objectifs des consommations d'énergie thermique**

La performance énergétique des immeubles des FIDP pour 2017, est évaluée sur la base des IDC (Indice de Dépense de Chaleur). Ces indicateurs sont comparés à l'évolution moyenne du parc immobilier genevois. Ce rapport différencie aussi l'évolution des immeubles rénovés et ceux nouvellement construits.

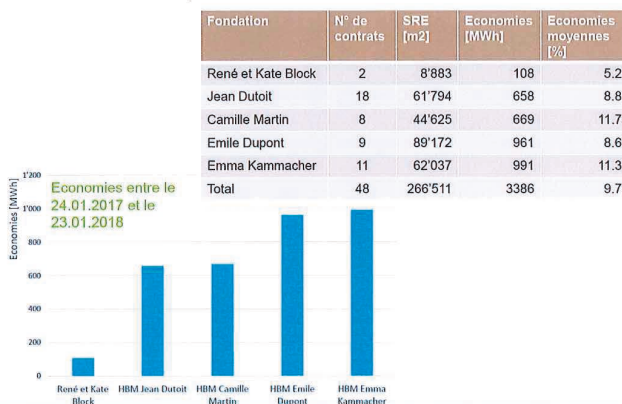
Ainsi la valeur moyenne des IDC communiquée pour Genève est de **517 MJ/m²a**, sur la base des informations extraites de TOPO-IDC, la moyenne calculée pour l'ensemble des immeubles des FIDP est de **499 MJ/m²a**. (-3,5%).

Ce résultat encourageant marque un net redressement comparativement à la situation antérieure induite par l'acquisition de quelques immeubles qui ont péjoré durablement ce résultat.

La diminution annuelle des consommations sur le parc existant est supérieure à 3% par année entre 2010 et 2017. Ce chiffre est supérieur à la moyenne genevoise.

Note : 1 % représente 70'000 CHF de charges pour les locataires
1% représente 180 tCO₂ de charges dans l'atmosphère

Les 48 contrats à la performance énergétique (COE) sont les artisans de ce résultat.



Ces contrats instaurés sur proposition de la Commission énergie de la CAFI, et qui ont été ensuite repris par les SIG, sont un outil performant pour améliorer les installations de chauffages.

Le propriétaire n'engage aucun frais. Le COE est financé par la diminution des consommations de chauffage. Les gains sont répartis entre l'ingénieur, le chauffagiste ayant une obligation de résultat. Le locataire profite également de diminution de frais de charge.

Le ST établit soigneusement la liste des chaufferies éligibles aux COE pour garantir la durabilité et l'efficacité des économies d'énergie réalisées en faveur des locataires. De nouveaux contrats COE ont été planifiés pour 2018.

- Objectifs et résultats pour la consommation d'eau**

Le tarif de l'eau a connu une forte augmentation ces dernières années rendant un monitoring nécessaire. Celui-ci est rendu difficile par les imprécisions des indicateurs de contrôle de consommation.

Seuls des relevés chronologiques de consommation permettent de mettre en évidence des défauts sur les appareils sanitaires. Le SFIDP, en 2017, a complété sa stratégie de détection des fuites par le développement d'un projet pilote basé sur des relevés hebdomadaires, réalisés par les concierges et transmis via smartphone. Ces données viennent s'ajouter à celles collectées par les systèmes de relevés

automatique déjà installé. Ainsi les alarmes générées favorisent une intervention corrective rapide sur site.

Les objectifs pour 2018 sont de généraliser ce principe afin de traiter dans les meilleurs délais toutes les distorsions de consommation suspectées.

Exemple : Bel-Air 63-69

Une détection de fuites d'eau sur cet ensemble d'immeubles confirmée par des relevés automatique de nuit, a permis de mettre en évidence un problème sur des joints de chasse d'eau. Le remplacement de ces derniers pour une somme modique a permis une économie de plus de 30'000 Frs par an.

- **Objectifs et résultats pour la consommation d'électricité des communs d'immeubles**

La réduction des consommations d'électricité du parc existant, permise par le traitement, des gros gisements d'économies d'énergies (buanderies, luminaires, ascenseurs) a été atteinte. Ainsi en 2017 les diminutions enregistrées l'ont été principalement grâce aux nouveaux immeubles caractérisés par leur sobriété dans la consommation des installations électriques.

Les premières expériences du ST sur les panneaux photovoltaïques et les rapports publiés indiquent que cette technique est durable et performante.

Pour 2018 la voie législative ouvrira la possibilité de créer des communautés de consommateurs, ainsi la production d'électricité pourra bénéficier aux occupants des immeubles. Cette modification législative apporte ainsi de nouveaux arguments aux FIDP pour le déploiement de cette technologie.

Exemple : Gros-Chêne 41-43

Ces deux immeubles ont fait l'objet dans une première phase d'une rénovation des consommateurs d'électricité communs, permettant d'économiser 40% d'énergie. La toiture a subi un examen préalable concluant, permettant la pose de panneaux photovoltaïques, destinée à l'autoconsommation. Les études réalisées sur une année indiquent que la part d'électricité produite consommée par l'immeuble s'élève à 69 % de l'énergie produite. La facture annuelle n'est plus que de 38% par rapport à la consommation d'origine, dont 25% sont renouvelables.

Ces résultats sont supérieurs aux prévisions. Ils incitent à installer des panneaux photovoltaïques sur d'autres immeubles.

- **Mission du SFIDP en matière énergétique**

Si il est des chiffres à relever, ce sont ceux liés à la consommation de l'ensemble des immeubles des FIDP. Les résultats annoncés sont péjorés par les consommations additionnelles des chantiers en cours. On relève cependant une diminution encourageante, par rapport à 2016, de 5% des consommations d'électricité, alors que les consommations d'eau restent inchangées.

III – Suivi des projets

A- Inventaire et suivi des projets des FIDP

L'exercice 2017 a vu la mise en exploitation de 120 logements, soit 28 pour la Fondation HBM Camille Martin (Pré-Longet – Les Mouilles), et 92 de type IEPA pour la Fondation René et Kate Block (Route de Meyrin 16). A la fin de l'année 2017, les FIDP enregistreraient plus de **1'427 logements neufs** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-dessous et imagés ensuite par des photos et une brève note explicative :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Marbriers	2019	80
Adret Pont-Rouge	2021	62
Futur PLQ Chapelle Gui	2023	100
TOTAL		242

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Petite-Boissière	2018	66
Fontenette	2018	150
Cougnard	2018	25
Jacques-Grosselin 5	2018	1
Chapelly 2-20	2019	8
Saint-Julien 110	2020	4
Guillocheurs	2021	84
Les Allières / E. Maillart	2021	64
Pont-de-Ville 5-7	2021	20
Caroline 28-32 / S. Durand	2021	7
TOTAL		429

Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Henri-Golay 21-27	2018	84
Vaucher II	2019	60
Ouches-Sports, Genève	2020	185
Actaris, Vernier	2020	100
Chemin de l'Etang	2021	50
Route de Vernier	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
PDQ Concorde – Secteur T	2022	220
TOTAL		699

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2019	28
Champs-Frêchets 14-16	<i>non encore défini</i>	<i>(entre 40 et 60)</i>
TOTAL		28

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Servette 37	2021	5
Soubeyran Soret	2021	24
TOTAL		29

TOTAL GENERAL		1'427
----------------------	--	--------------

B – Projets à l'étude**Vernier
Etang**

Acquisition clefs en main

Env 50 logements



Dossier d'autorisation déposé en juillet 2015

Projection ouverture du chantier fin 2018

**Genève - Eaux-Vives
Allières / Ella Maillart**

Projet de construction de 64 logements et parking souterrain

CHF 17'096'000.-



Dossier d'autorisation déposé en novembre 2016

Projection ouverture du chantier en printemps 2018

**Genève
Ouches-Sports**

185 logements

CHF 57'000'000.-



Dossier d'autorisation déposé juin 2017

**Petit-Lancy
Adret Pont-Rouge**

Projet de construction de 62 logements et parking souterrain.



PLQ 29854 en force

Dossier d'autorisation déposé en décembre 2017

**Genève
Gourgas-Maraichers**

Démolition-reconstruction, maîtrise avec l'Hospice général



DP obtenue en septembre 2017

**Petit-Saconnex
Meyrin 14**

28 logements IPA

CHF 8'300'000.-



PLQ 29832 en force

Projet à l'étude

Dépense autorisation prévue au printemps 2018

**Vernier
Route de Vernier**



PLQ en préparation

**Genève
Soubeyran**

Projet de construction de logements



Développement en cours

**Vernier
PLQ Concorde
Secteur T**

Démolition-reconstruction



Concours SIA prévu au 1^{er} semestre 2018

**Carouge
Guillocheurs**

Projet de construction de 84 logements, et parking souterrain.



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

**Lancy
Futur PLQ Chapelle Gui**

Projet de construction de 100 logements.



Co-maitrise d'ouvrage avec différentes coopératives, projet à visée de mixité sociale.

C – Projets en chantier

**Chêne-Bougeries
Cougard (Jules)
Rte de Chêne 84-86**

Acquisition clefs en main
25 logements

CHF 7'600'000.-



Livraison prévue en juillet 2018

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

66 logements

CHF 21'330'000.-



Autorisation obtenue en février 2015

Livraison prévue juillet 2018

**Genève
Av. Henri Golay 21-27**

84 logements

CHF 31'594'000.-



Autorisation en force en mars 2016.

Livraison prévue été 2018

Carouge, Fontenette
Route de Veyrier

335 logements

CHF 70'000'000.-



Phase I, 185 logts
réceptionnés

Phase II, 150 logts livrés en
automne 2018

Vernier
Av. Vaucher 19

60 logements

CHF 15'400'000.-



Chantier ouvert en avril 2017

Livraison prévue été 2019

Petit-Lancy
Marbriers II

80 logements

CHF 18'000'000.-



Projet développé en
collaboration avec la FPLC et
la FCIL.

Autorisation obtenue en juillet
2017
Ouverture chantier sept 2017
Livraison prévue sept. 2019

D – Immeubles mis en exploitation

Petit-Saconnex
Rte de Meyrin 16

92 logements IEPA

CHF 21'700'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en juin
2017

Petit-Lancy
Pré-Longet les Mouilles

Acquisition clefs en main
28 logements

CHF 7'500'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en
septembre 2017

Annexes :- Rapport de l'organe de contrôle relatif aux états financiers 2017 du SFIDP
- Rapport d'activité 2017 des Commissions permanentes de la CAFI
- La convention d'objectifs entre les FIDP et la DALE