

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 6 avril 2020

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 :

Fondation HBM Camille Martin,

Fondation HBM Jean Dutoit,

Fondation HBM Emma Kammacher,

Fondation HBM Emile Dupont,

Fondation René et Kate Block

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

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

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

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

vu les rapports d'activité des fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2019;

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

- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 6 mars 2020 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 5 mars 2020 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 26 février 2020 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2019 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

Fondation HBM Camille Martin

Fondation HBM Jean Dutoit

Fondation HBM Emma Kammacher

Fondation HBM Emile Dupont

Fondation René et Kate Block (**Erreur ! Signet non défini.**)

sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité pour l'année 2019 des Fondations immobilières de droit public (ci-après 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

Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets

Av. du Lignon 14 (31 logements)

La fondation a pu terminer les travaux de réfection de cet immeuble qui avaient été prévus dans la continuité de ceux effectués par le propriétaire voisin. Le budget consacré s'est élevé à 2 300 000 francs.

Ch. Daniel Ihly 15-17 (périmètre des Marbriers)

Cet immeuble composé de 80 logements et représentant un investissement d'environ 17 500 000 francs a été réalisé et mis en exploitation en automne 2019.

Périmètre Adret-Pont-Rouge

Le démarrage de ce chantier a démarré au printemps 2019 pour normalement se terminer fin 2021. L'immeuble en question prévoira la création de 62 logements pour un budget estimé à 22 500 000 francs.

Rue Gourgas – rue des Maraîchers

La fondation a poursuivi, avec le mandataire lauréat du concours, les réflexions qui mèneront à la démolition/reconstruction des bâtiments occupés actuellement par des artisans. La nouvelle construction prévoira non

seulement la création de 12 logements mais également les nouvelles surfaces destinées au SFIDP.

Périmètre Chapelle-Gui

Malgré les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce PLQ, la fondation a poursuivi ses études qui pourront à terme déboucher sur la construction de 100 logements HBM et 100 autres au bénéfice de différentes coopératives.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 95 logements en 2019 (74 logements en 2018) sur les 1 627 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 5,8% (4,5% en 2018), soit légèrement supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 5,4%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexée de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2019 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Les actions menées au courant de l'année 2019 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Rue du Prieuré 6 (15 logements)

Les derniers travaux de rénovation complète de l'immeuble se sont achevés début 2019. Ils portaient notamment sur l'isolation de la toiture, des installations techniques, de la rénovation des cuisines et des salles de bain.

Rond-Point de la Jonction 6, 8 (25 logements)

La requête en autorisation étant entrée en force, les travaux de rénovation lourde pourront démarrer. Le programme consistera à rénover les façades (avec fenêtres à verres isolants), la toiture, les salles d'eau et les cuisines. Il s'agira également d'installer un nouvel ascenseur dans chaque allée. Par

ailleurs, un aménagement des combles permettra la création de 4 nouveaux logements totalisant 8 pièces.

Rue de la Servette 37 (18 logements)

L'autorisation de rénover ce bâtiment a été délivrée en septembre 2019 mais a fait l'objet d'un recours déposé par la Ville de Genève.

La fondation devra donc attendre la fin de cette procédure avant d'imaginer la réalisation de ce programme consistant à agrandir et surélever le bâtiment qui comportera 18 logements de 2,5 pièces et 3,5 pièces. Une installation de 4 sondes géothermiques, d'une pompe à chaleur pour la récupération de chaleur et la création d'un ascenseur sont également prévus.

Rue Jean-Jaquet 10

Dans une perspective d'alléger les loyers des locataires des logements, la fondation a étudié un projet visant à rendre indépendant les dépôts existants des locaux du rez-de-chaussée pour en faire des espaces de travail et d'activité.

Route des Fayards à Versoix (211 logements)

La fondation a initié une étude sur deux axes principaux :

- 1) Recherche d'un concept d'amélioration énergétique;
- 2) Recherche d'améliorations de l'enveloppe thermique pouvant se prolonger ensuite sur des aménagements extérieurs notamment par des nouvelles plantations d'arbres en pleine terre.

Vu l'ampleur du projet (environ 20 millions de francs sur 5 ans), la fondation a opté pour l'organisation d'un concours d'architecture à 2 tours.

Analyse des nouveaux projets

Avenue Soret

Réципиентаire de plus de 2 000 m² de droits à bâtir de la part de l'Etat, dans ce périmètre, la fondation a pu déposer une demande d'autorisation de construire en décembre 2019. Le projet en question prévoit une construction mitoyenne de 26 logements avec d'autres promoteurs privés. De par les avantages résidant dans une proposition d'abaissement des coûts (économies d'échelles) et des mécanismes de péréquations avec les PPE, la fondation a fait valider par la commission des marchés des FIDP l'autorisation d'établir un contrat d'entreprise totale.

Rue Miléant 6-18, Borges 11-17 (154 logements)

La fondation a initié une étude qui se déroulera en deux phases. La première phase consistera en une large consultation des services de l'administration permettant ensuite la deuxième phase visant au dépôt d'une demande préalable qui prévoira l'extension des bâtiments existant combinée par une surélévation.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 79 logements (91 logements en 2018) sur les 1 792 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 4,4% (5% en 2018), soit légèrement inférieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 5,4%.

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 2019 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Entretien et/ou rénovations du parc existant

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

Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La fondation a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux pourront démarrer courant 2020. Une réflexion portant sur une surélévation s'est poursuivie en parallèle. Elle pourrait permettre la création de 20 logements supplémentaires.

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

Un appel d'offre pour choisir un mandataire architecte (lancée courant 2018) a abouti. La fondation pourra ainsi démarrer ses démarches pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations de certains logements et la création de balcons d'un côté et de loggias de l'autre côté du bâtiment.

Allobroges 17-25 (75 logements)

La fondation a pu attribuer un mandat d'architecte suite à l'aboutissement d'un appel d'offres. L'importante rénovation pourra démarrer en automne 2020 pour se terminer en 2022.

Caroline 28-32 (74 logements)

Le projet touchant cet immeuble consistera à aménager des combles et à créer 10 logements supplémentaires. L'installation d'un ascenseur est également prévue.

Dottrens 61 à 83 (18 logements)

Les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique ont pu débuter en septembre 2019 et dureront jusqu'en été 2020.

Genève 86-88 (30 logements)

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

Le mandat d'architecte a été attribué, suite à un appel d'offre. La requête en autorisation de construire a été déposée en décembre 2017, les travaux devraient débuter courant 2020 pour se terminer courant 2022.

Chappelly 2 à 20 (80 logements et création de 8 nouveaux logements)

En plus du suivi du projet de rénovation énergétique des immeubles existants, la fondation a mené une étude avec un bureau d'architecte dans l'objectif de réaliser 8 logements supplémentaires. Les travaux débutés début mai 2018 se sont terminés fin 2019.

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

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique prévoyant également la création de 4 nouveaux logements. La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017, les travaux ont débuté fin 2019 pour se terminer courant 2021.

Jacques-Grosselin 5

Ce bâtiment composé de 24 logements pourra disposer dès l'été 2020 d'un logement supplémentaire créé dans les combles.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

La fondation a suivi avec attention le déroulement du chantier situé dans le quartier de la Fontenette (les Auréas), à Carouge, portant sur la construction de 335 nouveaux logements dont 185 logements ont été mis en location début 2015. 50 logements supplémentaires ont été mis en location courant 2018. Le solde des 100 logements complémentaires seront mis en location entre 2019 et 2020.

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

- aux Allières, qui prévoira la création de 62 logements;
- aux Guillocheurs (Carouge), qui prévoira la création de 73 logements;
- aux Communaux d'Ambilly dont le projet prévoit environ 280 nouveaux logements;
- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rollet » intégrera la création de 55 logements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 99 logements (75 logements en 2018) sur les 1 785 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier. Le taux de rotation a été de 5,5% (4,5% en 2018), soit très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 5,4%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexée de la Fondation HBM Emma Kammacher, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2019 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les actions menées au courant de l'année 2019 se sont concentrés sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

PLQ (29847) sis route de Vernier

Le PLQ est rentré en force et prévoira la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction de plus de 200 logements. La fondation prévoit de lancer le concours du projet d'architecture en 2020.

ACTARIS

La fondation envisage de déposer une demande d'autorisation définitive (DD) début 2020. Ce projet prévoit la construction de plus de 100 logements LUP, 2 autres immeubles de propriétaires privés et la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet phare issu d'un concours SIA 142 sera conçu avec une armature en bois et intégrera un concept d'énergie positive.

Chemin des Ouches – chemin des Sports (secteur F)

Le chantier prévoyant la démolition de 48 anciens logements pour construire 185 nouveaux logements s'est poursuivi en 2019. La mise en location est prévue au printemps 2021.

Avenue de la Concorde (secteur T)

Un projet de démolition prévoit la reconstruction de 210 logements qui fait actuellement l'objet d'une préparation d'un concours SIA 142 prévu pour 2020.

Rue Comte-Géraud 1 (36 logements)

Cet immeuble existant et racheté en 2008 à la FVABCGe a fait l'objet d'une étude de rénovation dont le budget a été estimé à environ 3,5 millions de francs. Ce projet de rénovation prévoira d'intervenir sur l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique, remplacement des fenêtres, des stores) et interventions en toiture. La fin de ce chantier est prévue au printemps 2020.

Avenue Edmond-Vaucher 19-19C

La création de 60 nouveaux logements LUP s'est achevée en été 2019. Cette réalisation s'est notamment fait remarquer par l'intégration d'un concept de regroupement de consommation propre (RCP). En effet, ce bâtiment a pu bénéficier de la pose de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité revendue aux locataires de l'immeuble à un tarif inférieur aux tarifs standards des SIG.

Avenue de la Traille 12-36 (72 logements)

Le chantier de rénovation a pu démarrer début 2019. Le programme intégrera notamment l'isolation de la toiture, le remplacement des fenêtres, de la ventilation et la mise en conformité des installations électriques. Dans le budget estimé à 5,5 millions de francs, il sera également compris la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

Indépendamment de l'attention portée par la commission logement/proximité 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 (57 logements en 2018) sur les 1 492 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 5,8% (3,9% en 2018), soit légèrement supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 5,4%. La commission a également procédé à la mise en location des 60 nouveaux logements terminés en été 2019. Enfin, la commission a poursuivi sa politique d'attribution de logements (voués à la démolition) sous forme de baux précaires en faveur d'institutions telles que les EPI, l'Hospice général, la Cigüe ou l'association Ithaque.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexée de la Fondation HBM Emile Dupont, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2019 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Av. du Lignon 50-53 (144 logements)

La fondation a poursuivi l'importante rénovation de ce bâtiment portant notamment sur la transformation des salles de bains, la rénovation des cuisines et l'amélioration générale du confort des logements. Le budget global est estimé à 18 500 000 francs.

Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69 (138 logements)

La fondation a pu déposer en automne 2019 la demande d'autorisation visant une importante rénovation de ce bâtiment dont le programme touchera les salles de bains, les cuisines ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Le budget global est évalué à 15 500 000 francs.

Av. Champ-Fréchet 14-16

La fondation a poursuivi ses réflexions quant à une surélévation et à une rénovation importante de ce bâtiment. Plusieurs difficultés ont ralenti cette étude, mais la fondation continue à réfléchir à des solutions techniques et financières pour concrétiser ce projet.

D'une manière plus générale, la fondation s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheraient d'autres immeubles tels que ceux sis rte de Bernex 340-342/ch. de Saule 105-107, Bourgogne 2, et Mon-Ideé 59.

Nouvel immeuble sis rte de Meyrin 14

La fondation va déposer une demande d'autorisation complémentaire début 2020 révisant quelque peu certaines typologies et prévoyant la pose de panneaux photovoltaïques. Ce nouveau bâtiment prévoira la construction de 32 nouveaux IEPA.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission logement/proximité 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 attribué 74 logements en 2019 (62 logements en 2018) sur les 817 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 9% (7,5% en 2018). Ce taux se révèle comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP qui se situe à 5,4%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexée de la Fondation René et Kate Block, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2019 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 2019 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2019 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2019 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2019 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2019 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2019 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)*



RAPPORT D'ACTIVITE

2019

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 11 mars 2020

MEMBRES

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

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

Composition des Commissions

Bureau

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

Commission de logement

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

Commission de construction

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

Délégué auprès de la Commission administrative

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

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	13



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2019

A l'heure où le présent rapport est validé par le Conseil de la FCM, l'ensemble des membres tient à exprimer sa grande reconnaissance pour tout le travail fourni par feu M. Ernest Greiner, Président. Les membres du Conseil tiennent également à saluer son engagement exemplaire et son humanisme ainsi que toute l'énergie qu'il a consacrée en faveur du logement social au sein de la Fondation.

La rédaction ci-dessous ayant été rédigée par M. Ernest Greiner, nous maintenons cette contribution.

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2019 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	37
Nombre de logements	1707 (sans Tivoli)
Etat locatif	CHF 20 518 427
Résultat d'exploitation	CHF 5 161 899
Après amortissements	CHF 1 498 523
Valeur des immeubles (y.c. amort).	CHF 280 389 279
Terrains	CHF 81 562 012
Constructions en cours	CHF 19 319 173
Projets	CHF 17 666 300

La Fondation Camille Martin possède 37 immeubles, répartis dans les Communes suivantes : Genève, Vernier, Meyrin, Onex, Lancy. En outre, il sied d'ajouter 2 projets à l'étude bien avancés (Chappelle-Gui et rue Maraichers 3-5) et trois réalisations en cours (Marbriers, Adret Pont Rouge, Tivoli 6-8).

Le Conseil s'est réuni à dix reprises durant l'année 2019, pour assurer la gestion des immeubles et les projets de la Fondation. Il y a eu une viste de nos bâtiments pour le Conseil au mois d'avril. Les Commissions permanentes (construction et logements) informent régulièrement le Conseil de leurs activités.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2018 et le budget 2020 ainsi le plan quadriennal 2020-2023.

Nous avons rencontré les Conseillers administratifs de Meyrin, Vernier et Lancy dans le but d'améliorer nos relations et de mettre en place une nouvelle dynamique.

Autorisation de construire délivrée le 15 mai pour Adret Pont Rouge à Lancy. Cette construction de 62 logements en association avec la FPLC et d'un montant d'environ 26'000'000 francs touchera à sa fin dans environ 2 ans.

Projet pour pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments du Lignon de Camille Martin.

Construction d'un immeuble de 7 étages à la rue Maraîchers 3-5, comprenant 20 logements d'habitations et les bureaux du SFIDP. Il a été demandé par la Ville de Genève de faire les aménagements extérieurs en commun avec l'Hospice général qui construit juste en face de notre future réalisation. L'autorisation de construire devrait être délivrée fin 2020.

Un important travail est fourni par les différents groupes de travail des projets en cours sous la conduite du Président de la CC Mauro Riva.

Chapelle-Gui projet qui prévoit la construction de trois immeubles dont environ 100 logements pour les trois coopératives et 100 autres pour la FCM. Ce projet innovant et ambitieux, en mettant la participation des futurs habitants au cœur de l'élaboration du projet, a pris du retard, en raison de l'opposition de la Commune de Lancy sur le PLQ. La mise en place de la convention et du cahier des charges entre la Fondation et les trois Coopératives arrive à bout touchant.

Bouquet de chantier les Marbrier 2, au printemps 2019. Attribution à la Régie Rosset de la gestion de cet immeuble. La construction de 80 logements pour un coût total de 19'673'000 francs touche à sa fin en 2019. L'entrée des locataires s'est faite entre novembre 2019 et janvier 2020. Cette expérience d'une entreprise générale totale Steiner SA se conclura par un rapport d'analyse par la Fondation.

Inauguration au 14 Lignon au mois de mai après une rénovation importante du bâtiment. Un article a paru dans la presse sur la réussite de cette rénovation.

Arrêté Départemental délivré pour l'avenue de Golette 15 à 15G à Meyrin. Le nouveau loyer est de 2'847 francs la pièce par an.

Plusieurs pétitions de nos locataires concernant la sécurité, l'insalubrité et voisinage ont été traitées avec l'aide du SFIDP et des Régies.

Deux réunions avec des associations des locataires étaient nécessaires pour faire respecter les règles d'usage entre locataires.

Début des négociations avec des associations ayant des baux associatifs car ces baux ne correspondent actuellement plus avec nos directives HBM.

Pour une meilleure diversité des établissements bancaires nous avons conclu avec la banque Migros l'emprunt hypothécaire pour un montant de 19'673'000 francs sur 15 ans à un taux de 1.02%

Suite aux nouvelles normes de bruit de l'Aéroport, plusieurs immeubles de notre Fondation se retrouvent dans le nouveau périmètre. Une opposition a dû être déposée afin d'éviter de perdre le droit aux indemnités.

Acquisition de deux immeubles à Tivoli 6 et 8 à Lancy comprenant 38 logements pour un montant de 12'652'401 francs incluant des fonds propres FCM de 321'076 francs. Ces

immeubles sont assujettis de manière permanente en catégorie HBM dès le 12 décembre 2019.

LES ENJEUX

Maintenir et développer un parc immobilier HBM de qualité reste l'objectif essentiel de notre Fondation. Pour cela, les relations avec les autorités cantonales, communales et l'administration sont indispensables pour œuvrer tous ensemble vers 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 ;
- Les autorités de la Ville de Genève, Vernier, Onex, Lancy dont nous occupons les territoires et qui nous assurent de leur soutien ;
- 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 ;
- L'ensemble du personnel du secrétariat des Fondations immobilières de droit public et tout particulièrement son Directeur Michel Perizzolo, avec ses remarquables qualités professionnelles et humaines ;
- 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



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 2019 :

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

2. ACTIVITES DU PARC EXISTANT

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

3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 11 reprises en 2019, essentiellement pour l'établissement des budgets d'entretien du parc immobilier.

3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 18 reprises, pour traiter notamment des dossiers suivants :

- Marbriers
- Gourgas Maraîchers
- Adret Pont Rouge

Lignon 14 (rénovation)

Responsable du dossier : M. Sandro Pistis ad.i (M. Nicolas Senggen)

Les travaux de réfection sont terminés.

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

Responsable du dossier : M. Mauro Riva.

Les travaux de rénovation des logements et l'aménagement des combles sont terminés depuis plus d'un an. Ils ont été suivis par les interventions au sous-sol qui a fait l'objet de réaménagements (caves, buanderies, containers et chaufferie) et qui sont en voie d'achèvement. Saisissant l'occasion de ces travaux d'envergure, la FCM a mis en oeuvre des travaux d'entretien complémentaires du fait de l'état de vétusté de certains éléments, tels que les volets et les toiles de tente, et a mis à niveau l'accessibilité de l'immeuble avec des badges.

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

Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)

Responsable du dossier : M. Christophe Brunet.

L'adaptation des menuiseries extérieures (fenêtres) afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble a pu se concrétiser en fin d'année. Les travaux pourront être exécutés en début d'année 2020 pour être achevés avant l'été. Cette adjudication a fait

l'objet d'un examen attentif du fait d'une offre rendue qui s'est avérée manifestement sous-évaluée et, a contrario, d'une autre qui était hors de prix en regard de l'intervention. En définitif, ces offres n'étant pas défendables, elles n'ont pas été retenues.

Marbriers (immeubles neufs)

Responsable du dossier : M. Marc Radler.

L'entreprise totale Steiner a réalisé les deux barres d'immeubles pour trois propriétaires (Ville de lancy, propriétaire privé et FCM). Les travaux ont débuté en début d'année 2018 et sont terminés depuis l'automne. Des problèmes de finitions sont apparus notamment à la livraison des logements.

Un examen de conformité en regard du descriptif contractuel et des niveaux d'exigences fixés par la FCM est en cours de réalisation par le ST.

L'entreprise générale a d'ores et déjà été informée (avis de défauts) de manière à sauvegarder les droits de la FCM.

L'entrée des locataires s'est échelonnée de septembre à décembre.

Rappelons que l'attribution à une entreprise générale totale a été décidée à titre « expérimental » lors de la précédente législature. Le dossier fera l'objet d'une analyse par un groupe de travail afin d'en tirer les enseignements quant à ce genre de mandat.

Adret Pont-Rouge (immeubles neufs)

Responsable du dossier : Loïc Fuhrer

Les travaux d'infrastructure, pilotés par la FPLC, ont débuté par l'exécution des sondes géothermiques et des pieux.

La réalisation des radiers va suivre en début d'année.

Le chantier devrait se terminer en fin d'année 2021.

Rappelons que les immeubles concernent plusieurs Maîtres de l'Ouvrage et que ces derniers ont décidé, d'un commun accord, pour assurer la maîtrise des coûts, de renoncer à l'option du traitement initial des façades côté Praille, en panneaux de terre cuite au profit d'une solution moins onéreuse.

Gourgas Maraîchers (immeuble neuf)

Responsable du dossier : Mauro Riva

Le bureau d'architecte a entamé les études de projet.

Le projet lauréat a dû être adapté pour tenir compte, d'une part des étages qui seront occupés par le SFIDP et des vides d'étages nécessaires et, d'autre part, des distances à respecter entre les constructions selon la LCI.

Les rencontres convenues avec l'Hospice Général et les mandataires respectifs, visent à harmoniser les traitements des abords et plus particulièrement l'aménagement de la rue de Maraîchers en tant qu'interface des projets de chacun.

Golettes 13-15

Responsable du dossier : -

Les travaux de finition sous-garantie supervisés par le ST sont en voie d'achèvement.

4. DOSSIERS EN COURS ET A VENIR.

Chapelle-Gui

Responsable du dossier : Mauro Riva

De nombreuses séances de travail durant l'année ont permis aux quatre Maîtres de l'Ouvrage de travailler de manière concertée pour établir un programme en mettant en évidence les points communs et rédiger une convention de partenariat.

Les Maîtres de l'Ouvrage ont, en outre, participé à un groupe de travail, piloté par la Fondation des Parkings, afin d'approcher la faisabilité du P+R en cherchant à ne pas préteriter les futurs projets de logements et, plus particulièrement, l'exploitation future du quartier.

Cette dynamique a malheureusement été perturbée par des contestations quant au bienfondé d'un P+R au sein du PLQ et ces dernières n'ont pas permis de finaliser la procédure d'approbation du PLQ comme planifié.

A noter encore, un autre élément « bloquant » constitué par une propriétaire de villa dont la parcelle se situe à l'emplacement du futur accès au P+R et aux garages des immeubles.

Relevons, pour conclure, l'état d'esprit positif et l'ouverture des Maîtres de l'Ouvrage qui, rappelons-le, comprennent, en plus de la FCM, trois coopératives d'habitations.

Perspective du parc immobilier

Un groupe de travail a été constitué dans le but de déterminer, en appui au Service technique, de manière raisonnée les interventions futures de rénovation et/ou de mise à niveau des immeubles. Il s'agit de planifier les travaux à venir et les investissements y relatifs en dégageant les priorités en ayant une approche cohérente dans le temps pour éviter des opérations ponctuelles sans avoir une vision d'ensemble.



Mauro RIVA

Président de la commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

Chaque membre est responsable d'un nombre équilibré d'immeubles. Cette responsabilité implique une rencontre annuelle avec le/la concierge, l'intervention lors de séances d'information en cas de travaux ou – rarement – la présence lors de médiation de conflits de voisinage.

Les dossiers de sélection ont été préparés au secrétariat par Madame Johanna Zmirou qui a effectué un travail d'excellent qualité.

Activités

En 2019, la FCM a eu le plaisir de mettre en valeur un nouvel immeuble d'ampleur. Avec 74 sur 80 logements nouvellement loués en 4 mois un travail conséquent a été accompli par le secrétariat ainsi que les membres de la commission logement.

La commission s'est réunie tous les mois pour les séances d'attribution ordinaires et 4 fois pour les attributions des 80 nouveaux logements. S'y rajoutent les 4 visites organisées pour les candidats aux logements au chemin Daniel Ihly (cf. évaluation spécifique).

Attributions de logements

Lors des 12 séances ordinaires 95 logements ont été attribués et/ou reloués en total, y compris 10 à la Rue Capo d'Istria suite à la rénovation terminée fin 2018. Le nombre de résiliations est en hausse comparé aux années précédentes : 95 logements ont trouvé de nouveaux locataires (2018 : 74 logements). Le taux de rotation global est de 5.8% (4.5 % en 2018).

12 logements ont subi des rocades internes ou avec d'autres Fondations.

Dans le cadre de la mise en valeur de notre nouvel immeuble sis ch Daniel Ihly, une douzaine d'échanges entre locataires de la FCM ont eu lieu, selon la PROCEDURE EN CAS DE DEMANDE D'ECHANGE D'APPARTEMENTS AU SEIN DES IMMEUBLES DES FIDP qui permet de mieux loger nos propres locataires qui sont aussi des demandeurs inscrits dans SIDLO.

Confirmant la tendance des années précédentes, le bail a pu être signé en plus de 80% des cas avec le premier ou deuxième candidat choisi par la commission (comparé à 75% en 2018, 85% en 2017 et seulement 65% en 2016).

Peu de logements sont restés vacants plus d'un mois.

Concierges

Inhabituellement beaucoup de changement en 2019 parmi nos concierges : Monsieur Sanchez (l'Esplanade des rencontres) ayant été engagé à 100% à Danel Ihly, ce qui a entraîné un nouvel engagement pour l'Esplanade des rencontres. Début 2019, Madame Anabela FERREIRA était engagée au quai Capo d'Istria. Malheureusement, après un temps d'essai prolongé ne donnant pas satisfaction, nous avons décidé de ne pas prolonger le contrat de la concierge à Pré-Jérôme. L'intérim est assuré par le concierge de la rue de la Ferme. Après démission du concierge de Colonel Coutau, Mme Maria RODRIGUES, concierge de Carl-Vogt 11 – David-Dufour 10 assure cette conciergerie ad intérim, en attendant qu'un logement de service puisse être récupéré dans l'immeuble.

Visites d'immeubles et rencontres avec les concierges

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

Conflits de voisinage et plaintes de locataires, sous-locations

Peu de conflits de voisinage sont signalés à la commission. Un cas de vandalisme adressé clairement contre les concierges est à déplorer dans l'immeuble situé à l'angle des rues Ferrier et Rothschild.

Jardins potagers

Pas de nouveau projet de jardins potagers réalisé en 2019.

Perspectives 2020

Aucune mise en valeur en 2020. Aucune rénovation d'envergure en cours. Projet de jardins potagers à étudier au chemin Daniel Ihly.



Claudia Heberlein

Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2019

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

MEMBRES

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

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

Composition des Commissions
Bureau

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

Commission de logement

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

Commission de construction

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

Délégués auprès de la Commission administrative

M. MEYER Dominik, Président
M. RAUTI Graziano

ACTIVITE

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

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2019

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 2018; voté le budget 2020 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 2018;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI en 2019;
- suivi des renouvellements hypothécaires pour l'année 2019 et approuvé la stratégie de renouvellement.

Le Bureau s'est également réuni en moyenne 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

Concernant l'opération de construction à l'avenue Soret la Fondation a acquis la parcelle concernée par la future construction.

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 2008 de la Fondation de valorisation de l'ancienne BCGe. Cet assainissement comprend la rénovation des arcades commerciales avec passage de simple vitrage à verres isolants dans des bâtiments existants. Elle a entamé le processus d'assainissement des immeubles des Fayards concentré sur 5 ans plutôt qu'étalé dans le temps tel que prévu initialement.

Elle a en outre priorisé le processus de rénovation-transformation des immeubles 6 et 12 rue de Fribourg et 34 et 55 rue de Monthoux.

Considérant que les immeubles Miléant offrent un potentiel important de nouveaux logements par surélévation des bâtiments le Conseil a mandaté le bureau Cabinet II pour mener une étude de faisabilité et déposer une demande préalable en autorisation de construire.

En outre au vue de la perte locative issue d'un appartement de 6 pièces situé à la route Suisse qui ne trouvait pas preneur le Conseil a décidé de procéder à des travaux de restructuration de la typologie de l'appartement par la création de deux appartements plus petits, soit un de 2 pièces et un de 4 pièces. Ces appartements ont ainsi pu être reloués rapidement.

Il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location en 2019, la Fondation n'ayant pas de nouveaux projets en construction faute de terrains mis à disposition.

La Fondation reste toutefois attentive au développement de certains quartiers en particulier le périmètre de Suzette Nord au Grand-Saconnex.

Le Conseil a en outre validé de former opposition dans le cadre de l'enquête publique qui porte sur les nouvelles courbes de bruits et qui ont un impact certain sur la possibilité de surélever certains immeubles de la fondation situés sur le territoire de la commune de Versoix.

Un recours a été déposé par la Fondation portant sur la demande préalable qui visait une surélévation du bâtiment 75 rue Liotard en faces de nos immeubles situés à la route de Meyrin ; Cette surélévation pouvait diminuer les droits à bâtir des terrains propriétés de la Fondation.

A fin 2019, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles;
- 1793 logements

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

Dominik MEYER
Président



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 11 reprises en 2019.

1. Projets terminés dans le courant de l'année 2019

1.1 Rue du Prieuré 6 : 15 logements et deux arcades

Les derniers travaux dans les arcades se sont terminés au début de l'année 2019. Il s'agissait d'une rénovation complète de l'immeuble en présence des locataires (rocodes) : isolation de la toiture, installations techniques, rénovation des cuisines et des salles de bain, nouvelle production de chaleur et nouvelle buanderie. Les locaux ont été reloués.

2. Projets en cours avec autorisation délivrée (recours en cours pour Servette 37)

2.1 Rond-point de la Jonction 6-8

L'immeuble a été construit en 1901, c'est un ensemble particulièrement remarquable qui fait partie de la liste des ensembles au sens de l'art. 89 de la LCI. L'autorisation DD 112'214 est entrée en force. Le programme porte sur 25 appartements existants (68 pièces) et 4 nouveaux appartements (8 pièces) à créer dans les combles. Il existe 4 arcades dont deux ont déjà été rénovées.

La rénovation de l'immeuble est lourde et touche toute l'enveloppe: les façades et la toiture, l'installation d'un ascenseur dans chaque montée et l'aménagement des combles, les appartements seront complètement repris au niveau des salles d'eau et des cuisines, avec un changement des colonnes EU et EP. Les fenêtres seront équipées de verres isolants selon les règles fixées par le SMS (yc rénovation des vitrines restantes des commerces du rez-de-chaussée, réaménagement du sous-sol et des caves).

Compte tenu de l'importance et de la durée des travaux, les locataires de l'immeuble seront tous relogés s'ils le souhaitent car des rocodes prolongeraient la durée du chantier, présenteraient des risques et surtout un maintien sur place serait extrêmement pénible pour les locataires résidentiels.

2.2 Rue de la Servette 37

L'autorisation de construire portant le numéro de DD 112 205 a été délivrée le 25 septembre 2019 par le département mais a fait l'objet d'un recours de la Ville de Genève. La FJD a fait part de ses observations, déposées au TAPI, la procédure suit son cours.

Il s'agit d'un agrandissement complété par une surélévation du bâtiment existant. Il comportera 18 appartements de 2,5 et 3,5 pièces. Sur le plan énergétique, l'approche est ambitieuse avec l'installation de 4 sondes géothermiques et une PAC pour la récupération de chaleur. Au niveau des améliorations, on notera également qu'il est procédé à la création d'un ascenseur et à l'aménagement sur cour d'un petit jardin privatif pour l'immeuble. L'immeuble n'a pas de parking.

2.3 Rue Jean-Jaquet 10

La DD 112'885 est autorisée depuis le 18 décembre 2019 et est entré en force.

L'ensemble est composé d'un immeuble de logements et d'une cour intérieure qui a été fermée et couverte. Sous celle-ci se trouve également un vaste dépôt en sous-sol. Le projet doit rendre indépendants le dépôt et les locaux du rez. Le projet vise à réaménager les lieux en espaces de travail. L'objectif de la mise en valeur des espaces d'activité est d'alléger les loyers des locataires des logements.

3. Projets en cours

3.1 Ensemble de la Pelotière, route des Fayards à Versoix

Une étude a été menée au travers d'un avant-projet de rénovation énergétique des 4 immeubles de la FJD ainsi que celui appartenant à la CAP partie prenante du projet. Cet important ensemble construit en 1995, nécessite une approche globale d'améliorations thermiques de l'enveloppe des bâtiments (IDC actuel est de 670MJ/m²).

Une première synthèse des analyses des données récoltées grâce à la mise en place depuis plusieurs mois de compteurs d'énergie et métriques vient compléter cette approche.

L'objectif poursuivi par la FJD est double : il s'agit de diminuer la consommation énergétique de cet ensemble et améliorer encore la qualité du bâti et des espaces extérieurs. Cette approche passe par deux axes de travail :

1. La recherche d'un concept d'amélioration énergétique cohérent adapté sous la forme d'un projet comprenant le choix des énergies primaires ainsi qu'une proposition sur la récupération d'énergie.

2. La formulation d'amélioration possible de l'enveloppe thermique par des interventions architecturales qui peuvent aussi se prolonger dans les espaces extérieurs (par exemple plantation d'arbres en pleine terre pour créer des îlots de fraîcheur).

Les travaux principaux sont les traitements des ponts thermiques des bords de dalle, l'isolation périphérique, l'isolation de la toiture, l'utilisation d'énergies renouvelables, remplacement des chaudières par des PAC.

Le Conseil du 10 avril 2019 a validé la poursuite des études en choisissant la variante la plus complète qui est estimée à 20 millions d'investissement à réaliser sur une période de 5 ans.

Un concours d'architecture à 2 tours sera mise en place sur la base de l'étude réalisée. Le jury intégrera la présence d'un membre de la CAP et de la Ville de Versoix.

3.2 Avenue Soret : PLQ N°29713

Attribution par l'OCLPF de la parcelle 1209 et 1217 (pour partie) de la commune du Petit-Saconnex à la Fondation Jean-Dutoit et attribution de 2'077m² de droits à bâtir localisés dans le bâtiment D du PLQ n°29713/A.

Le dépôt de l'autorisation a eu lieu le 23 décembre 2019 et est en cours d'instruction (DD 113'329) yc M8627 (démolition rampe) et la M8628 (démolition villa).

Il s'agit d'une construction mitoyenne sur les deux côtés, comportant 26 appartements et une salle commune au rez de l'immeuble, au profit du PLQ en développement.

La réalisation a été confiée en entreprise totale. Les avantages résident dans une proposition d'abaissement du prix de revient par des mécanismes de péréquation avec la part PPE de l'immeuble D mais aussi par les économies d'échelle sur les coûts de construction réalisée grâce à la mutualisation des ressources.

Le 8 mai 2019, la commission des marchés a admis la demande d'exception en matière d'attribution des marchés en autorisant un contrat en entreprise totale. Le 16 mai 2019, le bureau de la CAFI a également validé ce principe.

Un rapport a été demandé à un économiste pour effectuer un contrôle des coûts de la construction. Celui-ci n'a pas relevé d'anomalie ou de coûts trop élevés. Seuls les honoraires des mandataires semblaient un peu supérieurs à la moyenne mais le fonctionnement en entreprises total a fortement réduit le niveau de ce CFC.

Une séance avec tous les propriétaires des immeubles C et D du PLQ 29713 a eu lieu le 9 décembre 2019. Elle a permis d'aboutir à un accord sur la prise en charge des coûts de la rampe commune du parking et sur le mode opératoire pour le chantier du bâtiment D, y compris l'adaptation de la rampe aux nouvelles contraintes tout en garantissant l'accès en tout temps au parking du bâtiment C.

3.3 Miléant 6-18 – J.-L. Borgès 11-17

Un mandat d'étude en deux phases est en cours auprès d'un mandataire architecte pour examiner les potentialités de densification des parcelles 4160-2614-2615.

Dans la première phase, les architectes ont procédé à une large consultation des services des administrations compétentes avec des retours positifs.

La seconde phase qui a débuté en 2020 vise le dépôt d'une Demande Préalable pour une extension des bâtiments combinée à une surélévation. Un soin particulier sera apporté au maintien des arbres et au rapport avec le bâti existant.

4. Divers

4.1 Meyrin 19-29

Une demande de renseignement a été déposée par la Fondation Reposa, propriétaire du 75, rue Liotard, pour surélever leur immeuble. Ce projet pourrait limiter les droits à bâtir potentiels futurs des parcelles de la Fondation. Un recours a été déposé contre la décision du DT. La Ville de Genève a fait de même pour préserver les possibilités d'extension d'une école voisine. Le 22 août 2019, le TAPI a déclaré irrecevable les recours interjetés. Il reporte la question des gabarits et des restrictions de droits à bâtir ou servitudes à une requête en autorisation de construire définitive.

La commission construction sur la base d'une étude extérieure d'exiger que le gabarit du projet de la Fondation Reposa s'aligne sur celui réalisé au 79, rue Liotard dont l'alignement R est de 24m et préserve ainsi les droits à bâtir de la FJD.

4.2 Immeubles sis rue de Fribourg 6 et 12 et rue de Monthoux 34 et 55

Une première sélection d'immeubles a été identifiée en fonction notamment de leur état de vétusté important et d'interventions disparates successives qui pourraient s'enchaîner au fil des urgences, sans cohérence et sans optimisation des coûts.

Une visite de la commission a été planifiée pour janvier 2020 afin de mieux cerner les interventions avec la mise en place d'un budget estimatif et d'un planning intentionnel.

La commission construction a validé le principe d'attribution d'un mandataire d'architecte par immeuble pour avancer dans l'analyse des travaux (mandat d'avant-projet uniquement). La préparation pour un appel d'offre de mandats d'étude sera lancée au printemps 2020.

Le président remercie les membres de la commission pour la qualité et le professionnalisme de leur engagement. L'excellent travail du service technique des fondations, du service juridique ainsi que celui de son secrétariat, ont permis de soutenir et concrétiser les choix et stratégies développées en commission par ses membres


Frédéric HERRERAS
Président de la Commission de Construction

Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, la commission de proximité s'est réunie à 11 reprises, 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.

La commission logement-proximité est composée de cinq membres dont trois nouveaux. Nous avons procédé à une meilleure répartition des tâches et mis en place le rapport de visite formalisé, qui permet d'avoir un suivi des immeubles, des concierges, de « l'ambiance ». Tout cela permet de détecter rapidement les petits soucis. Ces rapports ont créés quelques difficultés de suivi au vu de leur nombre, mais le suivi se stabilise et les constats sont souvent utiles. Il faudra désormais les faire en tenant compte de l'intégration possible dans le budget.

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. Suite à un départ, une concierge a été engagée.

Un concierge est en congé de longue durée et a eu des lettres d'avertissement concernant des comportements inadéquats, et deux autres concierges ont nécessité un accompagnement, au vu des difficultés éprouvées dans l'exercice de leurs fonctions. Cette année les problèmes de voisinage et les incivilités ont été peu nombreux. Un seul événement grave d'agression et de menaces envers un concierge a nécessité un suivi et le déplacement du locataire.

Divers projets d'aménagements extérieurs ont été évoqués au travers des rapports. Ils seront plutôt au budget 2021, car la mise en place des projets et leurs priorisations a pris du temps.

La commission a poursuivi sa politique de relogement de locataires en sur- ou sous-occupation. Huit relogements et deux échanges ont permis de mieux loger nos locataires. Cela a permis d'augmenter les attributions de 12%, entraîné une plus grande fluidité, et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.

La commission a reloué 79 logements dans le parc existant (taux de rotation de 4,4%). Par ailleurs les locaux commerciaux ont cette année moins occupé notre fondation. Deux locaux ont changé de locataires. Une demande de dérogation au PUS avait été obtenue auprès de la Ville de Genève pour permettre la rénovation du 37 Servette. Toutefois le locataire de l'arcade n'a pas pu prendre possession de la nouvelle arcade. Ce sera courant 2020.

Nous avons suggéré d'élaborer des procédures pour ces locaux commerciaux, mais ce n'est pas encore réalisé.

En 2019, aucune mise en valeur d'immeuble n'a eu lieu.

En vue des travaux du 37 Servette, nous avons reloué tous les locataires en 2018 et avons reloué à titre précaire les logements vacants à l'Hospice général et à la Coulou. Nous ne pouvons que regretter que suite au nouveau recours cet immeuble soit resté vide tout cet hiver.

Cette année, nous avons pris acte de la nécessité de reloger tous les locataires de 6-8 Rond-Point de la Jonction pour procéder à une rénovation complète. La séance d'information s'est bien déroulée et les locataires ont été rassurés par les informations et le suivi proposé. La plupart seront relogés courant 2020.



Michèle KÜNZLER

Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2019

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 6 mars 2020

MEMBRES

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

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

Composition des Commissions

Bureau :

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

Commission de construction :

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

Commission de logement :

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

Délégué auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne
 M. MURMANN Armin

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	12
Nombre de séances de la Commission de construction :	9
Nombre de séances de la Commission de logement :	21

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2019

L'année 2019 est la première année de la nouvelle législature 2018-2023. Elle a été l'occasion de l'installation du Conseil, de l'organisation et de la répartition des membres dans les organes de la Fondation, le Bureau et ses Commissions logement et construction, de la désignation de ses représentant.e.s dans les différentes instances de la CAFI, son Bureau et ses Commissions transversales.

Les activités courantes de la Fondation Emma Kammacher s'inscrivent toujours dans ses buts, soit le logement de personnes à revenus modestes, avec, comme corollaire, l'exploitation de plus de 1'700 logements et le développement de nouveaux projets pour offrir des logements de la meilleure qualité possible pour ce public-cible.

Cela implique la gestion ordinaire du parc de logements existants, les inévitables contentieux liés, les nombreux projets de rénovation et d'amélioration des immeubles et de leurs alentours, comprenant parfois la création de logements supplémentaires ou l'amélioration des logements existants. De surcroît, les constructions nouvelles et le développement de nouveaux périmètres restent des objectifs essentiels et motivants.

Cela se traduit par une activité accrue, notamment quand il s'agit d'attribuer des nouveaux logements à des locataires tout en assurant les relocations des vacants pour les près de 8'000 demandeurs inscrits auprès du SFIDP. Tant le secrétariat que la Commission logement ont ainsi été fortement sollicités à ce titre, surtout au début 2019, afin d'être à jour dans le rythme des attributions.

Les travaux entrepris s'inscrivent toujours dans une préoccupation constante de servir au mieux les locataires en leur offrant une qualité d'habitat améliorée tout en intégrant les préoccupations énergétiques et environnementales indispensables. Le logement social développe toujours plus une approche qualitative et innovante. Cela nécessite aussi d'offrir des solutions en cas de rénovation lourde pour minimiser les nuisances en développant, notamment au sein du personnel du SFIDP, des compétences d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui devraient être considérées comme incontournables lors de tout chantier habité. A cet égard, le choix des mandataires et la clarification des nos attentes sur ce point sont souvent essentiels et déterminants sur la façon dont les chantiers vont se dérouler.

La Fondation a toujours à cœur de prendre le temps nécessaire pour informer, expliquer, dialoguer avec les locataires, personnes disposant souvent de peu de ressources économiques ou socio-culturelles. La communication est également un point essentiel de l'alliance à créer entre la bailleresse sociale et les locataires, souvent garante tant de qualité de vie que d'efficience.

La Fondation Emma Kammacher s'est beaucoup questionné sur l'image du logement social et la qualité de vie des quartiers, éléments intrinsèques au bien-être de nos locataires. C'est ainsi qu'elle a tenté de valoriser la qualité d'une réalisation comme celle de "La Petite Boissière" et de travailler sur la cohésion sociale d'un ensemble comme celui des Auréas à Carouge, en investissant sur l'humain et le vivre-ensemble (mandat à la FASE, animation des potagers urbains, réflexions sur l'ajouts des balcons).

Dans cette perspective, l'habitabilité et la qualité doit demeurer en filigrane de tout nouveau projet.

Au surplus, la lecture des rapports des Commissions construction et logement apporteront plus de détails sur les projets et l'activité de la Fondation Emma Kammacher.

Durant l'année 2019, le Conseil de Fondation s'est réuni à 12 reprises, tout comme le Bureau, y compris les séances élargie aux membres du Conseil pour l'examen des comptes 2018 et du projet de budget 2020.

Pour mémoire, le Bureau comprend Mme Carole-Anne Kast, Présidente, M. Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de la Commission construction, M. Patrick Mayer, Vice-Président, Président de la Commission logement et Mme Emmanuelle Gaide, Secrétaire.

La lecture des différents procès-verbaux renseignera utilement sur tout complément éventuel.

Sur le plan comptable, le présent rapport préfère renvoyer précisément aux comptes validés par son Conseil et son organe de contrôle. Globalement, la Fondation Emma Kammacher s'en tient à son budget qui est conçu de façon prudente, réaliste et au plus près de projections raisonnables au moment de son élaboration.

Comme il a déjà été relevé par plusieurs responsables au sein des FIDP, le niveau des taux d'intérêts a une incidence directe sur les plans financiers et les loyers admis. La Fondation Emma Kammacher s'efforce de trouver des équilibres entre la gestion de l'endettement sur le long terme, en choisissant des échéances lointaines, qui n'offrent pas les taux les plus intéressants, et la recherche des meilleurs taux en minimisant le risques au moment du renouvellement des emprunts.

Comme l'entier des FIDP, la Fondation Emma Kammacher constate régulièrement les limites des objectifs de systématisation excessive, soumis à un système informatique de gestion des demandeurs défaillant, qui conduit à des choix parfois problématiques. Pour y pallier la Commission logement questionne et confronte les règles du système afin de pouvoir remettre la connaissance des immeubles, des locataires, des candidats et la recherche de la mixité au cœur de la décision.

Dans cet esprit, parfois, certaines règles et fonctionnement doivent pouvoir être repensés, voire pouvoir évoluer, dans une recherche d'amélioration continue du fonctionnement des FIDP.

Sans compter qu'avec un nouveau Conseil, de nouveaux regards se posent sur les fonctionnements et règles choisies par nos prédécesseurs et parfois les questionnent avec (im)pertinence. Sans tomber dans des effets de balancier peu désirables, ces interrogations sont parfaitement légitimes et peuvent être à l'origine de progrès significatifs si elles s'expriment avec bienveillance et dans la recherche de l'intérêt public qui reste au cœur de la mission des FIDP.

C'est donc ici l'occasion de rappeler le rôle essentiel du Secrétariat des Fondations immobilières qui doit, avec professionnalisme et éthique, réussir à concilier les attentes et les caractères parfois inconciliables des acteurs des FIDP, locataires, administrateurs, régies, mandataires, entreprises, concierges, autorités, collègues, etc., un monde en soi où la complexité de l'acte de construire et de vivre ensemble est à l'origine de la motivation qui nous rassemble. Qu'ils et elles en soient ici remerciés chaleureusement.



Carole-Anne KAST
Présidente



Rapport de la Commission construction

L'année 2019 est la première année de la législature 2019-2024. Elle a été l'occasion de l'installation de la commission de construction selon la nouvelle composition. Les nouveaux membres ont eu pu prendre connaissance des opérations en cours ou à venir, qu'il s'agisse de nouvelles constructions, de travaux de rénovations ou de surélévations.

De manière générale, plusieurs membres ont souligné l'importance de l'habitabilité des logements, vu le fait que les locataires sont souvent contraints de dormir dans leur séjour. Les directives des Fondations vont dans ce sens en demandant notamment que les cuisines puissent être convenablement séparées. **La question de la qualité des logements, des immeubles et de leur environnement est placée au cœur de cette nouvelle législature.**

1. Rénovation des immeubles

La Fondation possède un parc immobilier important, constitué d'immeubles patrimoniaux, d'immeubles contemporains, jugés intéressants du point de vue architectural et d'immeubles encore plus récents. Certains immeubles ont été hérités du Fonds de valorisation de la Banque cantonale. La caractéristique principale de ces immeubles est l'importance des travaux qu'il faut réaliser, notamment des assainissements énergétiques.

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

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

Ces travaux conséquents ont été réalisés en poursuivant l'objectif de maintenir les loyers ou de les augmenter dans la moindre mesure possible.

2. Opérations immobilières

La Commission a pris part à six opérations immobilières :

- Chapelly 6bis à Thônex ;
- la seconde étape des Auréas à Carouge ;
- les Allières à Genève ;
- les Guillocheurs à Carouge ;
- les Communaux d'Ambilly à Thônex ;
- le Rolliet à Plan-les-Ouates.

L'opération « Communaux d'Ambilly » a été marquée en 2019 par l'établissement d'une convention entre les différents acteurs du périmètre à savoir la FPLC, la commune de Thônex et des coopératives d'habitations. Cette convention sera ratifiée en 2020, ce qui permettra de démarrer les procédures menant à l'élaboration des PLQ.

Pour mémoire, un concours d'architecture à deux degrés a été organisé par l'Etat de Genève auquel la Fondation a été associée. Celui-ci s'étendait aux pièces 4 et 5 du périmètre, constituant la troisième et dernière étape, dont les logements sont prévus à la livraison en 2030.

Très peu de logements seront livrés en 2020 et 2021, ce qui présente une inquiétude pour la création du logement social sur Genève et pour la Fondation.

3. Sécurisation des loyers

La Commission « construction » a poursuivi et va poursuivre l'objectif de réaliser des logements et immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possibles et en garantissant une bonne mixité sociale.

Les moyens pour y parvenir sont notamment les suivants :

- Lors de la consolidation ou de la renégociation des crédits hypothécaires, la Fondation privilégie les solutions les plus pertinentes de financement afin de pérenniser les loyers. En d'autres termes, les financements choisis sont ceux qui offriraient les taux hypothécaires les plus bas, fixés pour une durée de 10 ou 15 ans.
- La Fondation diversifie les sources de financement et évite les renouvellements simultanés d'emprunts conséquents.

4. Conclusion

La Commission « construction » s'inscrit dans la politique de la Fondation en ce qui concerne la gestion et le développement de son patrimoine immobilier, tout en se montrant parcimonieuse des moyens de la Fondation et en ayant comme ligne de conduite la qualité.

La Commission a atteint ses objectifs en contribuant activement à mettre 50 logements sur le marché au courant de l'année 2019 (étant entendu que 58 autres logements terminés en décembre 2019 ont été majoritairement habités tout début 2020 ; ces 58 logements intégreront les statistiques 2020). Elle se réjouit de pouvoir construire plus de 690 logements supplémentaires de qualité, à l'image de ceux réalisés dans l'immeuble de la Petite-Boissière.

5. Situation des immeubles

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

La rénovation énergétique des immeubles existants, en cours de préparation, comprend 82 logements et un total de 245.5 pièces. La Fondation a aussi envisagé une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble, qui doit être assuré d'urgence, devrait débuter par la rénovation des façades en juin 2020. La durée des travaux est estimée à un an.

L'assainissement intérieur étant moins urgent, la Fondation devra encore déterminer s'il doit être exécuté en même temps que la rénovation des façades ou s'il peut attendre les travaux de surélévation.

Durant 2019, la commission a travaillé sur le projet de surélévation afin d'améliorer l'habitabilité des logements. Par ailleurs, la commission d'architecture a confirmé son préavis de 2015, à savoir la surélévation sur les deux bâtiments de la Fondation et celui du propriétaire de l'immeuble Pont-de-Ville 9, faisant partie du même ensemble architectural.

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

Les immeubles comprennent actuellement 77 logements pour total de 217 pièces. Le Bureau d'architectes ARCHITECH SA a été choisi après un appel d'offres, en vue d'améliorer les deux allées d'immeubles qui souffrent à l'origine d'un manque d'habitabilité.

Le projet suivi par la commission consiste en une amélioration des logements, par l'application dans la mesure du possible de la RGL, par la réalisation de balcons côté ancienne caserne des Vernets et de loggias fermées côté rue des Acacias. Les logements du rez-de-chaussée et l'excroissance commerciale en dehors de l'assiette du bâtiment sont voués à disparaître.

Une suppression de trois logements aux étages est envisagée afin de créer des espaces communautaires sur le modèle des Libellules à Vernier.

La discussion de la compensation LDTR pour les logements supprimés est en cours avec l'OCLPF et des solutions sont recherchées.

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

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

Les immeubles comprennent 75 logements pour un total de 225 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et délivrée le 5 octobre 2018.

Le projet consiste en une rénovation des immeubles. Un compromis entre l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le service des monuments et sites (SMS) a été trouvé en 2016.

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau ALM architectes associés Liengme Mechkat architectes Sàrl & Acau architecture SA.

Le début de la réalisation est prévue en septembre 2020 et devra être terminée en 2022.

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

Les immeubles comprennent 74 logements pour un total de 240 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée le 9 janvier 2019.

Le Bureau d'architectes Lopes & Perinet-Marquet a mené les études en vue de l'aménagement des combles des immeubles par la création de 10 logements (total de 29 pièces) et celle d'un ascenseur, avec l'aval du Service des monuments et sites.

Afin de conforter les coûts, le projet a été chiffré de manière externe par les architectes Girani-Perillat, direction des travaux & Architectes, et un plan financier a été établi.

Un appel d'offres pour un mandataire-architecte sera établi au milieu de l'année 2020 afin de désigner un architecte pour la réalisation des travaux.

Les travaux devraient débuter en 2021 et se terminer fin 2022.

Immeubles sis Chemin de Chapelly 2 à 20 (Thônex)

La Commission a suivi la réalisation du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 80 logements pour un total de 290 pièces.

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

Immeubles sis Chemin Dottrens 61 à 83 (Troinex)

Les immeubles comprennent 18 logements pour un total de 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.

L'autorisation de construire a été obtenue fin décembre 2016 et le mandat d'architecte a été attribué au Bureau d'architectes Girani-Perrillat. Les travaux ont débuté en septembre 2019 et seront terminés en avril 2020.

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

L'immeuble comprend 15 logements pour un total de 54 pièces. Le Bureau d'architecte mandataire Blaise Sahy a mené des études de faisabilité. Ces études ont incité notre Commission à adopter un concept de rénovation et d'assainissement énergétique de l'immeuble. Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau d'architecte Luciano Zanini.

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

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

La requête en autorisation de construire a été déposée le 15 décembre 2017 et l'autorisation délivrée le 1^{er} avril 2019. Les travaux ont débuté en décembre 2019 pour être terminés courant 2021.

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

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

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

Les immeubles comprennent 30 logements pour un total de 103.5 pièces. Ces immeubles sont les plus problématiques du patrimoine de la FEK, ayant des indices de dépense de chaleur au-dessus des valeurs acceptables.

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

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

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

Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau De Planta & Portier, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée le 20 décembre 2017 et l'autorisation obtenue le 7 novembre 2019.

Les travaux devraient débuter en juin 2020 pour être terminés courant 2022. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux, la Fondation a choisi de ne pas réaliser les travaux avec des locataires occupant leurs appartements.

Parallèlement au projet de rénovation, une réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une demande de renseignements a été déposée le 6 novembre 2019, afin que l'Etat de Genève se détermine sur la procédure la plus cohérente à adopter.

Immeuble sis Rue Jacques-Grosselin 5 (Carouge)

L'immeuble comprend 24 logements pour un total de 59.5 pièces. Le projet consiste en la création d'un logement de 4 pièces dans les combles, la rénovation de la verrière de la cage d'escalier et le nettoyage des façades.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 25 janvier 2017 et l'autorisation délivrée le 9 mai 2018. Les travaux ont débuté en janvier 2019 pour se terminer fin juillet 2020.

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

Les immeubles comprennent 78 logements pour un total de 292 pièces. La Fondation a mandaté le Bureau d'architectes Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

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

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

Opération au Chemin Ella-Maillart 11-13 « Les Allières » (Ville de Genève)

L'opération va permettre la création de 62 logements pour un total de 232 pièces. La Commission a suivi le développement de ce projet.

Une convention a été signée entre les différents acteurs immobiliers concernés afin de préciser les modalités de traitement du dossier. Deux autres conventions de rachat de droits d'affectation ont été également signées avec la Société Privée de Gérance SA et Moser Vernet & Cie SA.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 3 novembre 2016 et l'autorisation obtenue le 15 février 2019. Les travaux ont débuté en juillet 2019 et devraient être terminés en 2021.

Opération au Chemin de Chapelly 6bis (Thônex)

L'opération a permis la création de 8 logements pour un total de 28 pièces. Les études menées par le Bureau VVR Architectes ont débouché sur une demande d'autorisation de construire d'un immeuble à l'emplacement de l'ancienne chaufferie, ce qui permettrait la création de 8 logements supplémentaires.

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

Un appel d'offres à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steinger architectes). Les travaux ont débuté en mai 2018 et seront terminés en 2020.

Opération à la Route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréas » (Carouge)

L'opération a permis la création de 334 logements pour un total de 1178 pièce. Notre Commission a régulièrement été informée de l'avancement des travaux par le Bureau d'architectes Frundgallina.

Les deux derniers immeubles ont été livrés 2019.

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

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

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

Opération à la Rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie, (Carouge)

L'opération doit permettre la création de 73 logements pour un total de 291 pièces.

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

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

Le Bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études de révision du PLQ. Ce dernier sera soumis à l'enquête technique en 2020. Parallèlement, la Fondation a lancé un appel d'offres à architectes et le Bureau VVR a été mandaté.

Opération à la Route de Chêne 52, 52a « Petite Boissière » (Ville de Genève)

L'opération a permis la création de 66 logements pour un total de 277 pièces.

Le projet, issu d'un concours d'architecture, a pour objectif la réalisation 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 a été effectuée en novembre 2018.

Suite à une tempête, il s'est avéré que la fixation des volets mobiles était défaillante. Tous les volets ont été démontés en juillet 2019 et remontés courant novembre 2019 après renforcement des charnières et pièces de fixations.

Opération aux Communaux d'Ambilly (Thônex)

L'opération doit permettre la création de 279 logements pour un total de 1147 pièces.

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

Une convention est en cours d'établissement entre les différents acteurs du périmètre. Les projets de PLQ pour les deux secteurs seront élaborés en 2020 avec une volonté de les déposer en 2021.

Opération aux Cherpines, PLQ du « Rollet » (Plan-les-Ouates)

L'opération doit permettre la création de 55 logements pour un total de 221 pièces.

La Fondation a pris des contacts préliminaires avec les acteurs concernés, notamment avec la Commune de Plan-les-Ouates. Elle a suivi le concours des aménagements extérieurs mené par la Commune de Plan-les-Ouates, qui a désigné le projet « Cléo » équipe ADR Atelier Descombes Rampini, architecte-paysagiste, Edms ingénieurs SA, ingénieur civil, comme lauréat en juillet 2019.

Un concours en deux tours SIA 142 doit être lancé en 2020 conjointement avec la commune de Plan-les-Ouates et la Fondation en vue d'obtenir un projet d'architecture global sur l'ensemble des droits à bâtir.



Didier PROD'HOM

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

Le début de l'année 2019 fut l'occasion pour la commission de s'organiser à sa convenance. En tout premier lieu, chaque membre se vit attribuer la supervision de la maintenance et de la conciergerie d'un groupe d'immeubles.

Puis, après la fixation des dates de séance, vint la phase de mise à l'épreuve de nos relations avec la personne du service de la gérance du secrétariat des fondations. Ce fut une mise à l'épreuve réciproque, suivie de nombreuses petites mesures d'optimisation, comparables à du « réglage fin ». L'exercice se répéta tout au long de l'année, par le fait d'un tournus assez conséquent de personnel au service de la gérance.

Sans relâche, notre commission a poursuivi l'objectif d'attribuer à chaque demandeur remplissant les critères et ayant déposé une candidature correctement documentée un logement de taille et de distribution convenables. L'exercice ne fut parfois pas une sinécure, étant donné que le dossier examiné nous parut souvent lacunaire, ou incomplet, et même parfois incompréhensible. L'absence de plans des appartements à l'appui de nos efforts d'attribution ne nous aidait, quant à lui, pas à offrir un logement adapté à la typologie familiale du demandeur. En fin d'année, nous ne sûmes par quel miracle, les plans nous furent systématiquement remis.

Il fallut se réunir 20 fois pour attribuer tous les logements vacants, ou nouvellement mis sur le marché. Ce fut autant qu'en 2018, alors même que notre système de travail avait été optimisé, permettant l'attribution d'environ six appartements par heure de séance, au lieu de quatre les années précédentes. A cela, on peut donner deux explications :

- le rattrapage d'un retard dans les attributions hérité de la fin de la législature précédente et du début quelque peu chaotique de celle-ci ;
- l'attribution exceptionnelle de 99 nouveaux appartements dans les immeubles neufs des Auréas.

Cette dernière donna lieu à l'essai d'un système d'attribution conçu spécialement, tenant compte à la fois :

- de la mixité sociale, professionnelle, générationnelle dans les immeubles,
- de l'appréciation des dossiers individuels de candidatures.

Le système a non seulement paru satisfaisant pour les membres de la commission, mais a permis les attributions à une cadence soutenue.

Durant l'année 2019, il fallut aussi procéder, soit au relogement de locataires dont l'appartement devait être vidé pour que des travaux pussent y être engagés, soit à leur information complète sur les travaux prévus en leur présence.

La tâche de relogement, exécutée pour l'essentiel par les intervenants sociaux et les gérants du secrétariat, fut menée avec compétence et efficacité. Les locataires furent à chaque fois approchés directement et leurs besoins soigneusement pris en considération.

Des séances d'information aux locataires du 17-25 Rue des Allobroges ainsi que du 110, Route de Saint-Julien furent aussi tenues. Le soussigné y fut associé.

Nous avons pu constater avec satisfaction en fin d'année 2019 l'ouverture du chantier de rénovation de l'immeuble Route de St-Julien 110 et l'avancée notable du chantier du 61-63 Chemin Dottrens.

Si le traitement des baux liant la fondation et les habitants concernés par des projets de rénovation a paru satisfaisant, à l'exception d'un cas qui faillit porter un préjudice considérable au bon démarrage du chantier des Allières, le traitement des baux commerciaux et les relations avec les entreprises ont laissé le soussigné dubitatif. Il ne fait pas de doute qu'à l'avenir, lors de projets de rénovation affectant des locataires

commerciaux, une planification plus professionnelle des relations avec ces derniers devra être envisagée.

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

Notre commission a porté une attention soutenue aux immeubles du Chemin de la Tambourine, particulièrement pour ce qui ressort du parking souterrain, des boxes et de la gestion des déchets encombrants.

On notera l'investissement consacré par la fondation au réaménagement de la place de jeux au Chemin Curé-Desclouds.

Il y a lieu de revenir sur l'exploitation du quartier des Auréas. Une rocade et un renforcement des concierges portèrent leurs fruits, contribuant beaucoup à l'apaisement des relations entre locataires. Le trafic de stupéfiants, quoiqu'encore présent durant l'année, fut assez bien maîtrisé par les autorités compétentes. Les jardins potagers furent clôturés et leur exploitation confiée à la plate-forme associative LARGESCALESTUDIOS. Malgré les efforts très louables de cette dernière – parfois trop proches de ceux de notre autre partenaire, la FASE - , les résultats ne furent pas conformes aux attentes de la fondation et le mandat fut donc résilié pour la fin d'année 2019. Bien évidemment, l'exploitation par les locataires de bacs potagers n'a absolument pas remis en question ; un nouveau système d'accompagnement des usagers et de gestion du site est sous toit pour l'année 2020.

Les attentes de la population des Auréas en ce qui concerne la mise à disposition de places de parking ne nous ont pas échappées ; il ne revient cependant pas à notre commission de traiter cette demande, de la compétence de la présidence de la fondation.

En ce qui concerne le personnel de la fondation, il est à relever l'engagement de nouveaux concierges. Disposer de personnes habiles sur le plan technique, et qui puissent aussi se faire respecter dans des situations particulières n'est pas toujours une sinécure. Nous sommes confiants dans la grande qualité des personnes qui nous ont rejointes.

Les litiges et procédures judiciaires font partie de l'ordinaire du monde de la gérance immobilière. Nous souhaitons tendre vers une diminution de ceux-ci par le biais d'un dialogue plus soutenu et d'un examen plus attentif des causes de litiges.



Patrick MAYER
Président



RAPPORT D'ACTIVITE

2019

FONDATION HBM EMILE DUPONT

MEMBRES

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

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

Composition des Commissions

Bureau

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

Commission de logement

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

Commission de construction

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

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent

ACTIVITE

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

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2019

INTRODUCTION

« Un changement dans la continuité ». Voici comment on pourrait qualifier la première année d'activité du nouveau conseil de la Fondation Emile Dupont, législature 2019 – 2023.

Changement, car la FED a accueilli 7 nouveaux membres, soit près de la moitié de son effectif. Continuité, car le conseil a repris avec vigueur le flambeau et a poursuivi le travail engagé lors de la législature précédente, comme le montre ce rapport d'activité. Nous avons en particulier reconduit la gestion par projet, qui place les principaux projets menés par la FED sous la responsabilité de deux titulaires, l'un-e issu-e de la Commission de construction, l'autre de la Commission de logement, épaulé-e-s par deux suppléant-e-s. Tous les membres ont accepté de relever ce défi, qui doit permettre une maîtrise transversale des dossiers et une meilleure coordination entre les enjeux liés à la construction et ceux qui concernent la vie de l'immeuble et le bien-être de ses habitant-e-s.

Au moment de finaliser ce rapport d'activités, nous apprenons avec une immense tristesse le décès suite à un grave infarctus d'Ernest Greiner, ancien président de la FED, auquel nous devons de nous avoir légué une fondation dynamique, proche de ses locataires et riche de beaux projets. Nous saurons poursuivre son oeuvre avec engagement et enthousiasme.

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2019 peut se résumer en quelques chiffres:

Nombre d'immeubles	29
Nombre de logements	1551
Etat locatif	CHF 17,725 millions
Résultat d'exploitation	CHF 6,097 millions
Après amortissements et recapitalisation CPEG	CHF 2,095 millions CHF 0.934 millions
Valeur des immeubles	CHF 313 millions

Fin 2019, le parc immobilier de la Fondation Emile Dupont compte 29 immeubles, répartis dans les communes de Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon et Chancy.

L'année a été marquée par la mise en location des 60 logements de l'avenue Edmond-Vaucher 19 A à D, dont les locataires ont emménagé au cours de l'été. Cette réalisation présente la particularité de faire l'objet d'un projet pilote de communauté d'auto consommateurs de l'électricité produite en toiture, projet mené en collaboration avec SIG.

En juin, le chantier Ouches – Sports a célébré la pose de la première pierre. Les travaux se poursuivent selon le planning, avec une fin envisagée pour le printemps 2021. Il accueillera pas moins de 180 logements dans le cadre d'une opération de démolition – reconstruction.

Le projet Actaris, qui prévoit la construction de deux bâtiments de logements et d'une maison de quartier en étroite collaboration avec l'association Coin de Terre et la Ville de Vernier, constitue un véritable défi, puisqu'il s'agit de réaliser des constructions en structure bois d'une taille inédite pour Genève, tout en respectant les critères HBM.

2019 a aussi vu le redémarrage des réflexions sur le PLQ 29847, périmètre situé entre la route de Vernier et les voies CFF, en collaboration avec Losinger Marazzi. Ces projets devraient se concrétiser au cours des années à venir, avec la construction d'une allée de 26 logements « clé en mains » et un concours pour un ensemble d'environ 200 logements entièrement FED, qui pourrait-être organisé fin 2020 – début 2021.

Parmi les projets en cours, signalons le concours à lancer en 2020 sur le secteur T, le dernier grand périmètre en mains de la FED dans le quartier de la Concorde. Un site d'une grande complexité, avec de multiples contraintes et d'importants projets d'infrastructure, où notre fondation va collaborer avec la coopérative d'habitation Totem, pour réaliser un ensemble de qualité d'environ 200 logements, bénéficiant d'une belle mixité.

Des opérations de rénovation lourdes sont en cours dans deux de nos immeubles, à la rue Comte-Géraud et à l'avenue de la Traille. Les travaux sont menés avec les locataires en place, ce qui représente un défi non négligeable, non seulement pour les mandataires mais aussi pour le SFIDP.

Pour ce qui concerne la vie des immeubles, des réunions avec les locataires des nouveaux immeubles de la FED, à l'avenue Henri-Golay et à l'avenue Edmond-Vaucher ont permis de présenter le fonctionnement particulier de ces constructions Minergie et de recueillir compliments et critiques sur les défauts de jeunesse des bâtiments, des échanges aussi bienvenus qu'utiles.

La qualité de vie des locataires reste une préoccupation majeure de la fondation. Elle passe naturellement par des belles réalisations et des logements bien conçus, mais aussi par une multitude de projets plus modestes, comme la création de jardinets. La fondation poursuit ses efforts dans ce domaine, notamment dans le quartier de la Concorde, en collaboration avec le Forum Démocratie participative.

En 2019, la FED a pu offrir à ses locataires concernés par les opérations de démolition – reconstruction des solutions de relogement répondant à leurs besoins, principalement dans les nouveaux immeubles de l'avenue Edmond-Vaucher.

Certains bâtiments amenés à disparaître ont été mis au bénéfice de baux précaires, conclus avec la Ciguë, des EPI, la fondation Païdos, l'association Ithaque, entre autres, dans l'attente de leur démolition. La collaboration avec ces diverses instances est excellente.

On peut également saluer la collaboration entre la FED et la FPLC pour concrétiser la stratégie d'échange des villas que la fondation possède à l'avenue Henri-Bordier, afin de libérer des terrains en zone de développement et y construire des LUP. Comme chaque échange constitue une opération particulière qui peut prendre du temps, les villas vides sont proposées pour une occupation de courte durée, avec un bail précaire. Précisons qu'en échange de ses villas, la FED récupère des droits à bâtir de la part de la FPLC.

Toujours dans le périmètre de la Concorde, à cheval sur deux communes, la FED participe aux réunions mensuelles de coordination des maîtres d'ouvrage et services cantonaux et communaux concernés, qui permet un échange utile d'information et une mutualisation – encore timide – de certains équipements. Nous pensons en particulier au projet de parking mutualisé, qui représente une opération inédite à Genève, et aux écopoints, dont l'installation et la gestion représentent un défi plus important qu'attendu.

Malgré la complexité des questions auxquelles tout projet d'aménagement est confronté, la FED ne peut que se féliciter de la qualité des échanges et de la collaboration avec ses interlocuteurs, collectivités publiques ou opérateurs privé, qui sont animés par la volonté de trouver des solutions satisfaisantes pour toutes les parties.

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;
- la FPLC, pour une collaboration mutuellement bénéfique ;
- les autorités de la Ville de Genève, de la Ville de Vernier, de la Ville d'Onex, des communes de 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.

Le Conseil de la Fondation Emile-Dupont s'est réuni à onze reprises durant l'année 2019. Il a accepté à l'unanimité les comptes 2018 et le budget 2020, partagé les comptes-rendus des commissions transversales de la CAFI et les rapports de ses Commissions permanentes (construction et logement). Il s'est penché de façon plus approfondie sur les divers projets développés par la FED (Actaris, secteur T, route de Vernier, ...) et a eu l'occasion d'aborder des questions de fond, telles que la place et le rôle des surfaces d'activités dans le cadre de projets HBM.

Tout ce travail ne serait pas possible sans l'engagement compétent et aimable des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP, qui trouveront ici l'expression de notre reconnaissance et nos sincères remerciements.

A titre personnel, je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des membres du conseil de la Fondation Emile Dupont, qui contribuent à faire de la présidence une tâche aussi agréable que passionnante. Et un merci tout particulier aux membres du bureau, toujours de bon conseil et de bonne humeur.



Anita FREI
Présidente



Rapport de la Commission construction

Activités déployées

La Commission a assumé son mandat de construction, rénovation et 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
- étude des plans financiers et adoption de modifications
- stratégie de rocades et relocation des locataires pour le périmètre du plan directeur Concorde pour les démolitions-reconstructions en collaboration avec la commission logement
- réunions avec les conseils administratifs ou les délégués des communes d'Onex, Vernier et Genève.
- démarches auprès des autorisations de construire, de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, du ScanE.
- validation des A.O et des dossiers de demande d'autorisation de construire.

- séances pour les aménagements extérieurs avec le DT, les Villes de Genève et Vernier et le Forum Démocratie participative.
- la CL a été intégrée en amont dans les projets cela notamment au travers divers groupes de travail qui ont été très positifs.

1.	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, dont le premier étage a été construit pour l'Etat, à destination du DIP :

Soumission de l'étude de la CL pour l'aménagement du rez-de-chaussée de la tour.

Travaux étudié pour réalisation en 2020

- création d'une salle commune pour les locataires
- création d'une surface commerciale
- aménagement d'une place de jeux

Exécution en 2019

- mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escalier

2.	PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER dit PLQ CFF
----	---

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

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

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

- Signature d'une convention de partenariat avec Losinger & Marazzi: échanges parcellaires et de droits à bâtir avec L&M, promoteur du bâtiment D (log) et C (admin.)
- Emprise foncière (voiries) et participation à l'aménagement du parc à remettre à la Ville de Vernier.
- Parking commun avec L&M.

- Concours du projet d'architecture prévu en 2020

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

Projet de construction de 100 logements pour la FED

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

Une parcelle des SIG sera acquise dès fixation de son IUS (env.1500 m² SBP). La FED a réalisé un concours d'architecte SIA 142, conjointement avec le Coin de terre et la Ville de Vernier, avec lesquels un partenariat est mis en place. Le Coin de Terre 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 de logements et une maison de quartier, avec armature bois et à énergie positive.

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

Les trois maîtres d'ouvrage ont créé 3 commissions (bois, énergie et finances) pour optimiser le projet en vue de la dépose de l'autorisation.

Le concept énergétique a été validé par la Commission Energie.

Variante hybride = source PAC + sondes géothermiques

Le devis général est d'environ CHF 34'620'000.- TTC (± 10 %), inclus le coût des aménagements extérieurs.

Dépose du dossier pour DD prévue en mars 2020.

4. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

Projet de démolition 48 logements/8 immeubles – **reconstruction de 185 logements** (18'217 SBP). Plan financier environ CHF 64 millions.

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

- Travaux de terrassement janvier 2019,

- Début travaux construction mai 2019.

- **Mise en location printemps 2021**

5. SECTEUR M – HENRI-GOLAY 21 – 27

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

Selon DG, PF de 38,2 millions. (Construction : 31.6 Mo)

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

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

L'entreprise d'éléments préfabriqués Element AG a fait valoir des revendications que la FED juge infondées. Le différent provient d'un retard de production des éléments préfabriqués. Litige en cours, le tribunal se déterminera.

Les travaux d'aménagements extérieurs ont été exécutés durant l'année 2019 (arbres, jeux pour enfants, mobilier urbain et chemin des « poules »).

6.	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 position initiale de la ville de Genève concernant un PLQ. Dossier débloqué par la ville de GE après un an de discussions.

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

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

Préparation du programme du concours, au sein d'un groupe de travail ad hoc, avec un projet pilote de logements communautaires. Il a été présenté pour remarques à l'ensemble des services cantonaux et à la Ville de Genève. Décision d'intégrer une coopérative au sein du périmètre du concours; la coopérative choisie obtiendra un DDP correspondant aux droits à bâtir des parcelles propriétés du canton. **Lancement du concours début 2020, suite à la désignation de la coopérative TOTEM** au programme du concours. Avancement des études sur les projets connexes d'infrastructures et d'aménagement des espaces publics pour préciser les emprises sur le périmètre du concours.

7.	COMTE-GERAUD 1 - ONEX
-----------	------------------------------

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

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

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

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

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

Autorisation de construire obtenue. Adjudication en septembre 2018.

Les travaux sont en cours et devraient durer 16 mois. Fin des travaux avril 2020.

8.	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.**

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

9.	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 d'isolation de la 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 de la chaufferie et raccordement à Cadiom ; 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, obtention autorisation été 2018, Fin A.O. entreprises mars 2019. Ouverture chantier avril 2019. **Fin travaux : novembre 2020.**

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

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

Laurent SERAFIN

Président de la Commission de construction

🌀 🌀 🌀 🌀

Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

1. La commission s'est réunie à 14 reprises durant l'année 2019 ; 2 séances ont été consacrées à l'analyse des comptes 2018 et du budget 2020. Chaque séance a traité systématiquement le suivi des projets et des dossiers spécifiques, l'entretien courant des bâtiments et les attributions des logements vacants.
2. 16 logements d'urgence sont mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires.
3. Le tableau de suivi des vacants a été transmis mensuellement à tous les membres de la CL.
4. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP et la présidente de la CL.
5. L'équipe d'intervenants sociaux du SFIDP a collaboré pour les relogements et libérations des immeubles, ainsi que pour le suivi des locataires dans le cadre des travaux de rénovation. Immeubles concernés : La Traille, Comte-Géraud, route de Vernier, Concorde, villas Henri-Golay.

ACTIVITÉS DÉPLOYÉES

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

- 1) planification et tenue des séances de la Commission
- 2) attributions des logements
- 3) détermination de la commission concernant les propositions d'entretien de nos immeubles
- 4) analyse des comptes et budgets
- 5) participation aux groupes de pilotage des différents projets
- 6) collaboration avec les services gérance, technique, juridique et comptabilité
- 7) décisions juridiques, élaboration de conventions, participation à l'établissement des actes notariaux
- 8) stratégie de rocades et relocation des locataires pour tous les périmètres concernés par les rénovations et démolitions-reconstructions, en collaboration avec la commission construction.
- 9) entretien des relations avec les représentants des conseils administratifs des communes d'Onex, Vernier et Genève, de l'OCLPF et du DT.
- 10) suivi et coordination des projets FED en lien avec la mise en œuvre du PDQ Concorde.

POINT FORT 2019

Mise en valeur d'Edmond-Vaucher 19 : 60 logements au total, 1 surface commerciale. Une grande partie de ces logements ont permis de reloger les locataires des immeubles à démolir de la route de Vernier.

ATTRIBUTIONS

1. Nombre de baux conclus en 2019 et correspondant à des relocations s'élève à 88.

Par ailleurs, notre Commission a analysé ou procédé aux attributions suivantes :

- i. 10 attributions CL 2018 conclues en 2019
- ii. 29 « 30% OCLPF » (hors Edmond-Vaucher 19)
- iii. 2 logements d'urgence
- iv. 5 arcades et dépôts
- v. 40 rocades ont été validées pour régler des questions de sous/sur occupation, ou des conflits et problèmes de voisinage (dont 23 relogés à Edmond-Vaucher 19)

2. Logements temporaires : dans le cadre des différents projets de rénovation et démolition-reconstruction (secteur T du PDQ Concorde, route de Vernier), des logements ont été mis à disposition d'institutions pour une occupation temporaire en attendant le début des travaux. Des conventions sont établies avec La Cigüe, l'accueil des migrants de l'Hospice général (AMIG), l'association Ithaque, l'association Parallèle

- Nombre de logements selon partenaires : EPI : 8; Hospice général : 1; La Cigüe : 6; Association Ithaque : 3; Païdos 5; association Parallèle 1; soit un total de 24 logements à fin décembre 2019.

DOSSIERS & PROJETS

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

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

Comte-Géraud : suivi du processus d'accompagnement des locataires pour la rénovation de l'immeuble, notamment avec un projet énergétique.

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

Edmond-Vaucher 19 : suivi du chantier de construction, accueil des nouveaux habitants et inauguration officielle de l'immeuble. Organisation d'une séance d'information pour les locataires pour leur présenter le « guide de l'habitant », le concept énergétique et le contrat pour la formalisation du regroupement de consommateurs.

Foyer Arabelle : rencontre avec la direction du foyer pour discuter de leur demande d'extension des locaux. Attribution de 2 logements-relai supplémentaires.

Grandes-Communes : suivi du concierge en arrêt maladie de longue durée ; démarches pour l'engagement d'un nouveau concierge, rencontre avec des locataires et des représentants de la Ville d'Onex suite à une pétition concernant des incivilités et conflits qui perturbent la vie de l'immeuble.

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

Ouches-Sports : participation d'un membre de la CL au groupe de travail – construction de 180 logements et plusieurs arcades en rez.

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

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

PLQ rte de Vernier : participation d'un membre de la CL au groupe de travail pour la réalisation d'une première étape du PLQ nécessitant la démolition du 110 rte de Vernier d'ici à 2020. Suivi du projet d'aménagements extérieurs. Relogement des locataires à Edmond-Vaucher, et mise à disposition temporaire de logement aux EPI et à l'association Païdos pour son projet HUMA.

Traille 12-36 : suivi des travaux et des rocadés internes des locataires. Suivi du projet potager avec Proximopost.

Villas Bordier : Collaboration avec la FPLC pour réaliser les échanges de parcelles. Signature de l'échange de la villa Bordier 15. Règlement de deux tentatives d'occupation illicite des villas (20 et 51).

Champlong : engagement d'un nouveau concierge. Visite de l'immeuble avec la CL.

Henri-Golay 21-27 : pétition de locataires pour l'installation de stores sur les balcons pour cause de surchauffe estivale. Organisation d'une séance d'information et de discussion. Mise en place du projet de jardinets sur une parcelle situé dans le périmètre de la cité-jardin propriété de la FED et annexée à l'immeuble d'Henri-Golay.

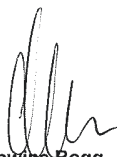
Libellules : signature d'une convention avec Swisscom pour le maintien de la cabine téléphonogie sur la place des Libellules. Proposition des concierges de la transformer en une bibliothèque publique.

DIVERS

Organisation de deux rencontres thématiques avec la CL sur le thème des arcades et locaux d'activités, avec une réflexion sur l'orientation à donner pour l'attribution de ces locaux, ainsi que sur le thème de la participation des locataires aux projets d'immeubles futurs, avec la rencontre de la vice-présidente de la FCM au sujet du projet de Chapelle-Gui.

REMERCIEMENTS

J'adresse mes sincères remerciements à chaque membre de la commission logement pour leur engagement, à tous les collaborateurs et toutes les collaboratrices du SFIDP et à la Direction pour leur engagement et leur bonne collaboration.



Olowine Rogg

Présidente de la commission du logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2019

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 26 février 2020

MEMBRES

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

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BERBERAT Janine	CE
Mme CAVALLERO Sabrina	CE
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC - UDC
Mme LANCE Viviane	GC - PDC
M. LOUREIRO Daniel (dès février 2019)	GC - S
Mme MARTENOT Claire (dès mars 2019)	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOZ ZOGG Emanuelle	CE
M. SANCHEZ Kevin (démission le 07.02.2019)	GC - EAG
Mme SCHNEEBERGER Eliane	GC - Verts
 M. CHAPARRO Javier	 Représentant de l'OCLPF
 Mme DA ROXA Marie	 CE - Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

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

Commission de logement :

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

Commission de construction :

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

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. NICOLLET Sébastien - M. OPPIKOFER Thierry

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	7
Nombre de séances de la Commission de logement :	11



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2019

Préambule

Après une année de fonctionnement avec la nouvelle composition de la FRKB, de nombreux sujets ont été traités et les projets en cours sont sur la bonne voie.

Durant cet exercice le Conseil de Fondation ainsi que le Bureau se sont réunis 11 fois en séances plénières. Notre Conseil a travaillé en étroite collaboration avec M. Michel PERIZZOLO, Directeur du Secrétariat, ainsi qu'avec tous les cadres et le personnel des Services Comptable, Technique et Juridique.

Chaque administrateur siège dans l'une des deux commissions de notre fondation, logement et construction. Précisons toutefois que les représentants de l'IMAD et du DSES ne sont pas tenus d'y assister.

Projets en cours :

Route de Meyrin 14 : Après concertation avec le Conseil d'État, la mission initiale de la FRKB qui est de construire des IEPA a été réaffirmée. Cela explique pourquoi le projet d'IPA a été abandonné. Une autorisation complémentaire a été déposée afin d'intégrer les espaces nécessaires à l'IMAD.

Le Lignon 50 – 53 : Le chantier avance très bien, celui-ci a même de l'avance sur le planning et nous serons en mesure de livrer les appartements d'ici à la fin de l'année 2020. Deux améliorations ont été apportées au projet : le déplacement de la buanderie au rez-de-chaussée afin d'en faciliter l'accès ; l'installation d'un rafraîchissement d'air dans la salle commune au dernier étage en prévision des canicules estivales. Nous avons été victimes de plusieurs incendies intentionnels qui fort heureusement n'ont causé que des dégâts matériels. Malgré l'enquête de police, nous n'avons pas pu trouver les coupables. Ces épisodes très traumatisants pour nos résidents ont été remarquablement gérés par tous les services concernés.

Av. Bois de la Chapelle 67-69 : L'autorisation de construire est lancée depuis 2019 et nous devrions l'obtenir courant 2020. Le chantier commencera en fin d'année 2020, le financement est sous toit grâce à l'OCLPF qui nous a octroyé un prêt sans intérêt.

Route de Meyrin 14 / Autorisation en cours	28 logements / 10 millions.
Av. du Lignon 50-53 / Travaux en cours	144 logements / 19 millions.
Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69 / Autorisation en cours	135 logements / 12 millions.

Projets à venir :

- **Promenade des Champs-Frêchets 14-16**

Le dossier est bien plus complexe qu'il ne paraissait en 2018 ! Pour faire suite à la concertation avec le Conseil d'État, le projet d'IPA a été abandonné. Une étude est en cours afin de pouvoir faire de cet immeuble un vrai IEPA. Plusieurs séances avec la Commune de Meyrin, l'OCLPF et le service technique ont eu lieu et nous serons fixés sur l'avenir de cet immeuble début 2020. En accord avec l'OCLPF et l'IMAD, il n'y a plus de rapport de visite et les appartements sont loués avec des baux précaires jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée.

- **Analyse énergétique de notre parc immobilier**

Une analyse énergétique de nos immeubles a été demandée au service technique du Secrétariat. Il en ressort que seuls les immeubles Bourgogne 2, Mon-Ideé 59 et Bernex Saule sont concernés par une rénovation énergétique.

L'avenir de la Fondation :

Nous sommes en discussion avec plusieurs communes afin d'obtenir des droits à bâtir dans des projets immobiliers qu'elles développent.

Mise en œuvre des recommandations de la Cour des Comptes

La mise en œuvre des recommandations de la Cour des Comptes coïncidait avec le changement de législature. Ensemble, nous avons convenu que ce programme serait traité par la nouveau Conseil. A ce jour nous avons réalisé avec succès 8 des 9 recommandations de la Cour des Comptes, la dernière est en cours d'exécution.

Quelques statistiques :

Taux de rotation	9% assez élevé par rapport aux autres fondations en raison de l'âge des résidents qui soit décèdent soit placés en EMS.
Age moyen des locataires	SIDLO ne nous permet malheureusement plus d'obtenir cette information pour l'instant.

IMAD :

Dans le prolongement de nos discussions avec le Conseil d'État, nous avons accueilli avec intérêt la présence de la directrice générale de l'IMAD au sein du Conseil, ce qui facilite l'avancement des dossiers. Elle représente désormais une voix au Conseil.

Finances

C'est un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. En effet, nous devons faire face à des travaux de rénovation importants qui concernent les immeubles qui n'étaient pas à l'origine conçus pour des personnes âgées. Cela induit un surcoût que nous ne pouvons pas compenser avec les loyers bas que nous pratiquons. L'urgence de rénover nos bâtiments est accrue par la concurrence de projets privés d'IEPA.

Bilan 2019

Actifs circulants	1'627 532.60
Actifs immobilisés	93'267 585.13
Capital de la Fondation	36'191'471.45
Fonds propres	19'872 338.57

Compte de pertes et profits 2019

Total des produits	6'592'511.85
Charges (liées aux immeubles)	3'371'083.12
Autres charges	1'698'378.07
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	1'523'050.66
Résultat de l'ex. (après amortissement)	4'051.37

En conclusion :

Il est très enthousiasmant de faire mon premier rapport en tant que Président. En effet, en 2018 je n'avais fait que lire celui rédigé par mon prédécesseur.

Je bénéficie d'un conseil majoritairement renouvelé et d'un partenariat renforcé avec le Conseil d'État, l'IMAD, le DSES, le DT, et l'OCLPF.

Le travail au quotidien avec le Secrétariat, le Directeur et ses services se déroule dans les meilleures conditions. Je peux compter sur un engagement mutuel pour le bien de la Fondation. C'est précieux.



Sébastien NICOLLET
Président



Rapport de la Commission de construction

Abréviations utilisées dans ce rapport :

SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
ST	Service Technique
IMAD	Institution Genevoise de Maintien à Domicile
DG	Devis général
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
IEPA	Immeuble avec encadrement pour personnes âgées
RSDom	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations
IDC	Indice de dépense de chaleur
FPLC	Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
CC	Commission de Construction de la FRKB

La Commission de construction s'est réunie à 7 reprises.

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

Les travaux d'entretien ont été réalisés par la régie ou le ST dans le respect du budget.

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

La Commission de construction a pris acte de la retraite de Mr Eric Fluckiger, « Monsieur Energie » au SFIDP et le remercie pour les prestations précieuses effectuées.

En résumé, le travail effectué par les membres délégués aux différents chantiers mis en route durant cette année se résume pour les immeubles suivants :

Lignon 51-53 :

- mandat d'architecte : bureau BRAA (Brodbeck-Roulet architectes et associés);
- travaux en cours par étapes et rocades locataires;
- budget respecté (divers et imprévus non touchés) Total 17'800'000.- TTC;
- un projet de récupération sur l'air vicié mise en place de la buanderie au rez autorisée.

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- amélioration énergétique;
- mandat d'architecte : bureau Architech SA;
- DD déposée, en cours d'instruction;
- DG rédigé. Total 15'500'000.- TTC;
- crédit de construction accordé;
- séance d'information aux locataires effectuée;
- installations de panneaux photovoltaïques en toiture en projet;
- chantier dès 2020.

Champs Fréchets 14-16 :

- autorisation préalable DP 18752 reçue pour 2 étages supplémentaires;
- négociations avec la Commune de Meyrin (autorité de préavis et propriétaire voisine) pour un étage supplémentaire : refus;
- études de plans financiers permettant le financement des travaux en cours;
- organisation d'un concours d'architectes suspendu;
- recherche de solutions financières et techniques pour conserver l'immeuble en IEPA conformément aux prescriptions du RSDom.

Meyrin 14 :

- mandat d'architecte de projet : bureau CCHE;
- autorisation délivrée DD 111691;
- mandat d'architecte de direction des travaux : bureau 2DLC;
- attributions des mandats GC et CVSE faits;
- révision des typologies avec limitation des appartements de 4 pièces;
- dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire début 2020;
- le plan financier OCLPF sera à modifier en lien avec les nouvelles typologies et l'équipement de panneaux photovoltaïques;
- coût de l'opération : 11'730'000.- TTC.

Bernex 340-342 Saule 103-107 :

- étude sommaire des coûts de rénovation effectuée. Total 5'000'000.-;
- il est décidé de procéder aux travaux ne nécessitant pas d'échafaudages (menuiseries extérieures), isolation de plafonds de caves, de dalles de combles, chaufferie, etc...);
- mandat d'architecte : processus d'appel d'offre en cours.

Bourgogne 2 :

- étude sommaire des coûts de rénovation effectuée. Total 3'400'000.- à 4'000'000.-;
- plan financier de la capacité à supporter les travaux fait et ok, pour 3'400'000.-;
- mandat d'architecte : processus d'appel d'offre en cours.

Mon-Idee 59 :

- étude sommaire d'un principe de rénovation effectuée;
- plan financier de la capacité à supporter les travaux fait et ok, pour 3'700'000.- sans hausses de loyer, hormis les ajustements et baisse de charges en lien avec les améliorations thermiques apportées, et 7'000'000.- avec hausses de loyer cadrées avec la LDTR;
- mandat pluridisciplinaire piloté par le bureau 3BM3 pour la phase d'expertise, d'estimation des travaux;
- objectif : détermination d'une enveloppe financière et descriptif de travaux d'enveloppe et intérieurs. Abaissement sensible de l'IDC.

Cherpines (nouveau projet) :

- nouveau projet dans le secteur du Rolliet sur un terrain propriété de la Commune de Plan-les-Ouates. Manifestation d'intérêt de la FRKB.

Avanchets – Cointrin ouest (nouveau projet) :

- nouveau projet dans le secteur de Cointrin-ouest sur un terrain propriété de la FPLC;
- attente de la votation référendaire du 09.02.2020 (refus).

Chapelly 22 :

- r.à.s.

Grand-Bay 16 :

- r.à.s.

Meyrin 17 :

- r.à.s.

Meyrin 16-18 :

- r.à.s.

Divers :

- suivi de l'audit énergétique. Détermination de mesures d'assainissement ponctuelle ou dans le cadre de travaux de plus grande ampleur;
- rapports trimestriels du ST sur les travaux d'entretien;
- suivi des rapports annuels de visite;
- au besoin se référer aux PV de la CC 2019 n° 01 à 07.

Un grand merci aux collaborateurs du service technique, au SFIDP, aux collègues membres du conseil de fondation et à toutes les personnes ayant oeuvré pour la fondation.



Florian BARRO

Président de la Commission construction



Rapport de la Commission de logement

L'activité de la commission a été réduite en début de la législature vu qu'il a fallu attendre le début de l'été afin que la commission soit au complet.

Trois points sont à relever :

Les logements vacants constituent la problématique principale.

Chaque IEPA demande une gestion différente : certains ont une longue liste d'attente et d'autres ont régulièrement quelques logements vides.

Nous sommes reconnaissants au service location, Mesdames Python et Pavoni pour leur excellent travail et leur étroite collaboration avec la commission.

La collaboration avec l'imad a été excellente, en particulier avec Mr Budan et Mme Lopez, ainsi que tous les gérants sociaux. La FRKB rencontre parfois de sérieux problèmes de locataires qui nécessite un bon partenariat .

Pour la première fois cette année et sous l'égide de la commission sociale, les membres de la commission logement sont allés rencontrer les concierges pour effectuer un rapport d'immeuble. Cette activité nouvelle permet un éclairage différent sur nos immeubles et intensifie la collaboration avec la commission construction.

En date du 18 décembre 2019 la présidence change de main et c'est désormais Madame Janine Berberat qui présidera la commission.



Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE 2019

DU

SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 27 février 2020

INTRODUCTION

QUELQUES DONNÉES CHIFFRÉES

Si ces quatre dernières années, les FIDP ont pu se réjouir d'avoir produit en moyenne 200 nouveaux HBM, l'année 2019 s'est également conclue à satisfaction, puisque plus de 190 familles pouvaient signer un bail leur permettant d'habiter un nouveau logement HBM. En additionnant ces nouveaux baux à ceux signés dans le cadre des rotations naturelles, (soit 435 baux) ce sont en tout 625 familles qui ont pu bénéficier d'un logement HBM en 2019.

Les perspectives de pouvoir construire plus de 1'000 nouveaux logements d'ici à 2025, nous permettent d'estimer à plus de 8'700, le nombre de HBM à cette échéance.

Indépendamment de ces constats très encourageants, l'activité des Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) s'est également déployée sur des rénovations importantes du parc immobilier existant, tout en innovant un nouveau concept énergétique composé de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Ce nouveau concept a d'ailleurs permis de réaliser un « Regroupement de Consommation Propre (RCP), permettant de faire bénéficier aux locataires de l'immeuble en question, une consommation d'électricité plus propre et moins chère.

S'agissant du secteur de la Réception et du nouveau guichet unique (depuis 2018) destiné aux demandeurs de logement, les statistiques éditées démontrent un léger fléchissement, même si l'affluence est restée importante. En effet, l'activité déployée en 2019 s'est conclue par plus de 26'000 visites à nos guichets, plus de 33'000 réceptions téléphoniques et plus de 4'400 nouvelles demandes de logement enregistrées, dont le total s'élevait en fin d'année à 7'451 demandeurs de logement inscrits.

En termes de relocation et au contraire des constats effectués les années précédentes, le taux de rotation sur l'ensemble du parc des FIDP a légèrement augmenté pour atteindre un taux de 5,4% sur le parc de 7'703 logements à fin 2019 (contre 4,3% en 2018).

Pour conclure cette brève introduction et en marge de l'activité première du SFIDP, qui est consacrée à la gestion immobilière du parc des FIDP, notre Secrétariat se dotera tout prochainement d'une Gestion Electronique des Documents (GED) permettant ainsi de fluidifier encore mieux la diffusion d'informations à l'attention du personnel et des administrateurs(trices) des FIDP.

Comme on pourra le constater à la lecture de ce rapport, l'avenir des activités des FIDP se déploiera sous différents angles importants visant au bon entretien de leur parc immobilier, une croissance régulière de nouvelles constructions, une politique des loyers répondant au plus près des besoins des familles à revenus modestes. Ces différents projets s'inscriront avec la plus grande attention dans les conditions de la nouvelle convention d'objectifs que les FIDP ont signée avec le Département du Territoire en y mettant notamment l'accent sur le développement durable tel qu'énoncé dans le document publié sur notre site fidp.ch.

Cette introduction ne serait pas complète si elle ne mentionnait pas toute notre reconnaissance et tous nos remerciements à l'attention du personnel du SFIDP et des membres des FIDP pour la qualité de leur engagement et tout le travail qu'ils accomplissent au quotidien en faveur du logement social de notre canton.

Pour le Bureau de la CAFI :

Karin GROBET THORENS
Présidente de la
Commission administrative



Pour le SFIDP :

Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP



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

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

Composition de la Commission Administrative

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

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

Nombre de séances en 2019 : **8 séances**

La Commission des marchés composée de

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

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique, remplacée par M. Gilles HOFFMANN dès août 2019.

Nombre de séances en 2019 : **5 séances**

La Commission des finances composée de

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

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

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

Nombre de séances en 2019 : **3 séances**

La Commission immobilière composée de

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

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

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

Nombre de séances en 2019 : **9 séances**

La Commission énergie composée de

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	Mme Viviane LANCE	René et Kate Block
	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Bruno DA SILVA	Emma Kammacher
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Romaine KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Florian BARRO	René et Kate Block
	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Eric FLÜKIGER, gestionnaire énergétique (jusqu'au 31 mai 2019)
M. Hervé BOUCHET, gestionnaire énergétique (depuis le 4 avril 2019)

Nombre de séances en 2019 : **12 séances**

La Commission sociale composée de

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

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

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

Nombre de séances en 2019 : **11 séances**

ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

LE SERVICE GERANCE ET JURIDIQUE

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

Il comporte 22 collaborateurs (EPT 18.9 postes) dont la responsable du Service (100%).

En 2019, un poste du secteur location a malheureusement été vacant durant trois mois et demi suite au départ d'un collaborateur en avril.

Par ailleurs, en raison de la surcharge de travail liée aux mises en valeur de la seconde moitié de l'année, l'équipe du secteur location a été renforcée par une personne temporaire à plein temps.

Enfin, le secteur réception a accueilli un nouvel apprenti du SFIDP dès septembre 2019.

1) Secteur Réception

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

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

Conformément à la volonté du Chef du Département du territoire (DT), le SFIDP assume seul, depuis le 1^{er} janvier 2018, le guichet unique des demandeurs de logement (accueil, enregistrement et mise à jour des dossiers, etc.). Pour rappel, l'activité était auparavant partagée entre l'OCLPF et le SFIDP, à raison d'une répartition d'environ 2/3-1/3.

Dès le début de l'année 2019, le secteur réception a constaté que le guichet unique était compris et intégré par les demandeurs de logement.

En 2019, l'activité du Secteur réception a été la suivante :

Activités annuelles secteur Réception				
	Demandes de logement		Guichets	Téléphones
	<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>		
2018	3795	8928	31'042	35'455*
2019	4'448	9'911	26'511	33'070

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

On constate une augmentation du nombre de nouvelles demande de logement et de mises à jours par rapport à 2018. En revanche, le nombre de téléphones et de visites au guichet a nettement diminué.

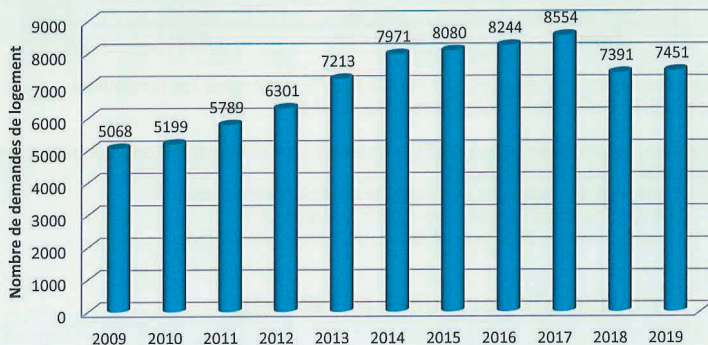
Le nombre moyen de visites par jour a été de **98**. Les demandeurs devaient attendre en moyenne **7 minutes** dans la salle d'attente de la réception. La réception a reçu en moyenne **127** appels téléphoniques par jour.

Au 31 décembre 2019, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 7'451** (7'391 au 31.12.2018 et 8'554 au 31.12.2017).

Le nombre de demandeurs inscrits a légèrement augmenté en 2019, mais le nombre de demandeurs éligible a baissé. Cette baisse s'explique principalement par une amélioration du système informatique SIDLO introduite en novembre 2018 et la clôture des anciens dossiers n'ayant pas été renouvelés par le demandeur dans l'année suivant l'inscription (ou le dernier renouvellement).

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

Evolution des demandes de logement en cours



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

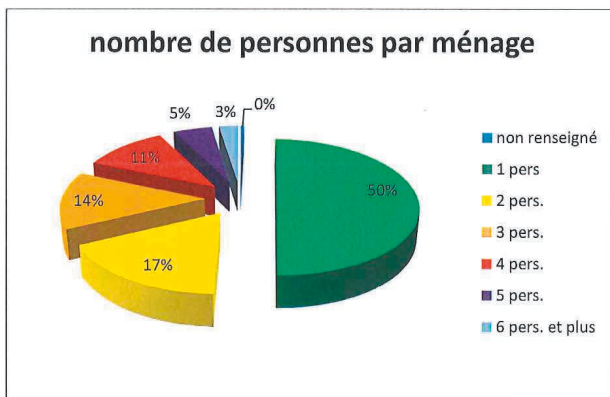
S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante (pour mémoire : chiffres au 31.12.2018 et au 31.12.2017 dans les colonnes de droite) :

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2019	Nombre de dossiers 2018	Nombre de dossiers 2017
3 mois	1'079	956	1'339
6 mois	1'162	1'116	801
9 mois	854	1'093	946
12 mois	1'024	747	1'148
18 mois	725	786	1'053
24 mois	639	694	878
30 mois	431	439	636
36 mois	396	390	388
+ de 36 mois	1'141	1'170	1'365
Total	7'451	7'391	8'554

Il s'agit du nombre de demandeurs encore inscrits, y compris les demandeurs ayant reçu une proposition de logement, ainsi qu'en attente de bail.

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

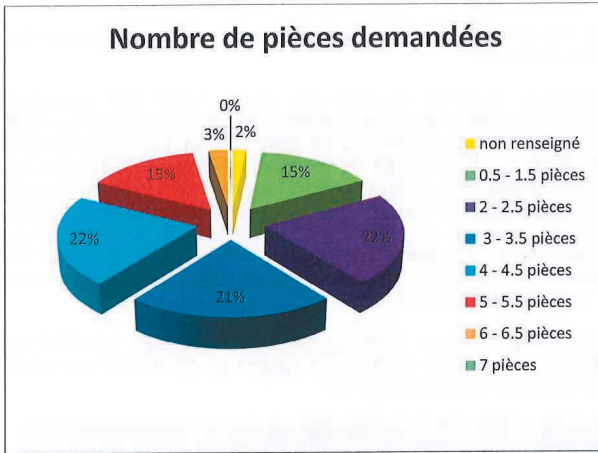
- **La moitié** des ménages est constitué **d'une personne seule**
- 1/3 des ménages est composé de 2 à 3 personnes ;
- le solde, environ 20% des ménages, de 4 personnes et plus.



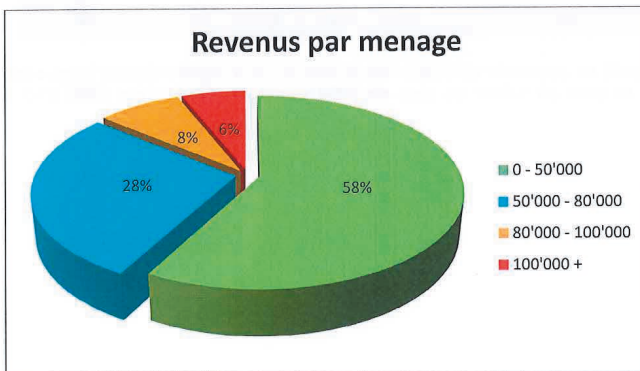
Les chiffres sont similaires à ceux de l'exercice précédent. Ils donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions.

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

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



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



2) Secteur Location

Le Secteur location (EPT 5.8 postes) compte, avec l'adjointe à la responsable du Service (80%), six collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 50% et 100%, ainsi qu'une assistante à la Responsable du Service gérance et juridique (100%).

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

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

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

S'agissant du parc immobilier, en 2019, les FIDP ont mis en valeur **190 nouveaux** logements, à savoir 60 par la Fondation HBM Emile Dupont (FED), 50 par la Fondation HBM Emma Kammacher et 80 par la Fondation HBM Camille Martin (FCM). La Fondation HBM Jean Dutoit a en outre divisé un appartement de 6 pièces en deux appartements de 3.5 pièces, respectivement 2 pièces. Pour éviter toute confusion, le présent rapport ne tient pas compte dans ses statistiques d'un immeuble composé de 50 nouveaux logements propriété de la FEK, dont une vingtaine de logements ont été habités fin décembre 2019. L'autre moitié des logements ayant été habités courant janvier 2020, l'entrée moyenne des locataires est à considérer sur l'exercice suivant. C'est pourquoi, ces 50 nouveaux logements apparaîtront dans les statistiques 2020.

Ce sont ainsi **7'703 logements** (7'513 en 2018) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2019, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31.12.2018 sont entre parenthèses ; état locatif théorique selon budget 2019) :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2019	Etat locatif CHF
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'707 (1'627)	19'345'000
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'551 (1'492)	16'811'000
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'835 (1'785)	18'641'000
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'793 (1'792)	20'803'000
Fondation René et Kate Block (FRKB)	817 (817)	6'404'000
TOTAL	7'703 (7'513)	82'004'000

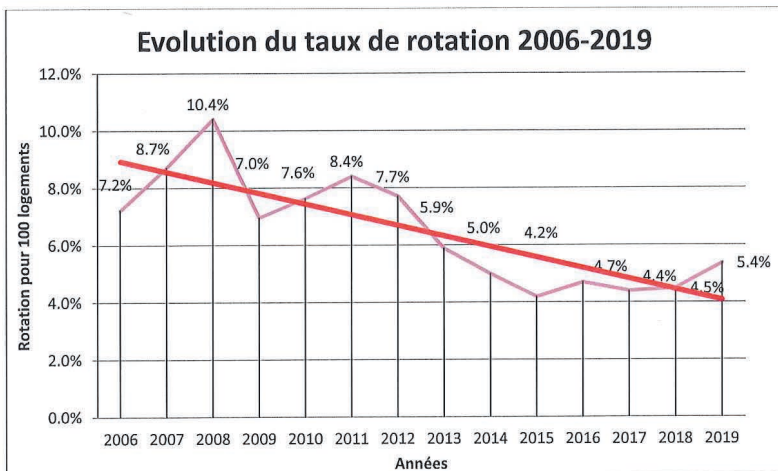
Les développements se poursuivront dans les années à venir, année durant lesquelles est programmée la mise en valeur de plus de 1000 nouveaux logements HBM d'ici à 2025.

On notera encore qu'en 2019, **619 baux de logements ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier (le dernier immeuble de la FCM mis en valeur en décembre n'a pas pu être intégralement rempli en 2019). A noter que sans les logements neufs, les FIDP ont conclu 435 baux.

	Nombre de logements au 01.01.2019	Baux 2019 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2019 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les chiffres 2018
FCM	1'627	95	5.8 (4.5)
FED	1'492	88	5.8 (3.9)
FEK	1'785	99	5.5 (4.5)
FJD	1'792	79	4.4 (5.0)
FRKB	817	74	9 (7.5)
TOTAL	7'513	435	

S'agissant du **taux de rotation global**, il s'est élevé à **5.4%**, 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. De plus, le taux est calculé sans tenir compte des nouveaux logements mis en valeur en 2019.

Ce taux est nettement plus élevé que celui constaté en 2018 (4.5%) et pourrait signifier le début d'une détente du marché de la location à Genève.



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

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

Ainsi, la FED a remis 23 logements à titre précaire, la FEK 3 logements, la FRKB 13 logements et la FJD 1 logement. Ces baux sont comptabilisés dans les statistiques décrites ci-dessus.

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

Enfin, s'agissant de l'application SIDLO, les corrections apportées à fin 2018 ont permis d'améliorer certaines étapes des procédures du Secteur location. Toutefois, de nouvelles anomalies sont malheureusement apparues. Dès le printemps 2019, toute modification de SIDLO a été gelée en raison de l'instabilité importante que présentait le programme et constatée par l'OCLPF. Ce gel n'a pas pu être levé en 2019.

Un mécontentement général a été manifesté par les Commissions logement des FIDP à cet égard.

3) Secteur juridique

A. Composition

Le service juridique est composé de trois juristes (dont deux titulaires du brevet d'avocat, comprenant la responsable du service), deux assistantes juridiques, une assistante administrative (à 50%) et deux intervenants sociaux (occupant 1,6 poste).

B. Activité du service

Ce secteur conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité : gestion des dossiers contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projet de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. Il représente également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

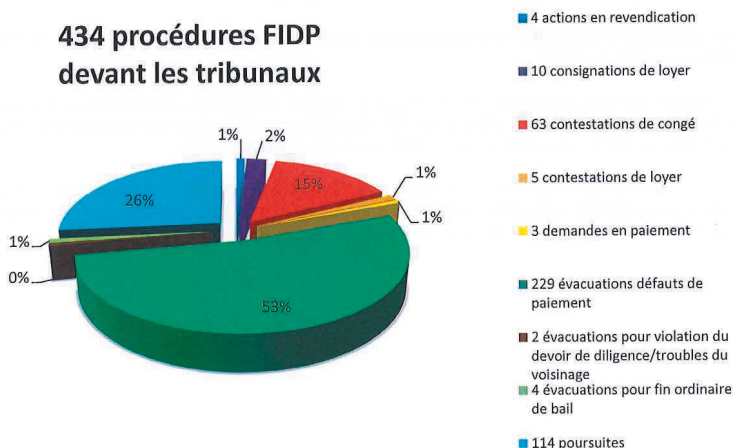
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, contestations de congé, troubles du voisinage, sous-locations, violations des conditions relatives aux locataires imposées par la LGL, etc.).

Cette part de l'activité du Secteur fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2019*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2019, le Secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'168 dossiers contentieux liés aux objets locatifs, ce qui représente **261 dossiers en moins** par rapport à l'année 2018 (1'243 dossiers).

La tendance à la baisse du nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites s'est en outre confirmée en passant de 631 en 2017 à 467 en 2018, puis à **435 en 2019**. Ce résultat est encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années afin de résoudre les conflits à l'amiable, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres, les procédures diligentées par l'OCLPF (4 procédures en 2019 pour 13 en 2018).

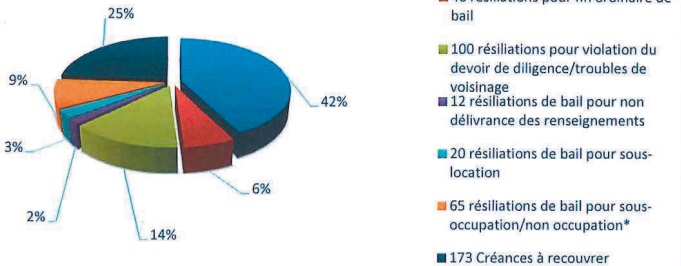
434 procédures FIDP devant les tribunaux



Le nombre de nouvelles procédures intentées en 2019 s'élève à 102, alors que seule 97 nouvelles requêtes avaient été déposées en 2018. Le nombre d'audiences a également augmenté: 288 en 2019 pour 242 en 2018.

Le nombre de dossiers hors contentieux a, quant à lui, légèrement diminué, 724 en 2019, pour 755 en 2018. Cette diminution s'explique en partie par le fait que le secteur persiste dans ses efforts afin de privilégier des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.).

551 dossiers hors contentieux 173 créances à recouvrer



Les procédures en évacuation pour défaut de paiement ont malheureusement légèrement augmenté. En effet, elles sont passées de 205 en 2018 à **229 en 2019**. En revanche, les cas de violation du devoir de diligence et troubles du voisinage continuent à diminuer, passant de 170 en 2016 à 158 en 2017, puis à 147 en 2018 et à **100 en 2019**. Les procédures judiciaires en contestation des congés ont, quant à elles, à nouveau augmenté (60 en 2017 pour 49 procédures en 2018 et 63 en 2019).

Les **créances à recouvrer ont légèrement augmenté**, passant de 169 en 2018 à 173 en 2019 (pour 134 en 2017).

Le volume des cas de résiliations (tout type confondu) a maintenu une tendance à la baisse déjà constatée en 2017. En effet, **seul 551 dossiers** de résiliations (non contentieuses) ont été traités en 2019, pour 586 en 2018, 622 en 2017 et 637 en 2016.

A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le secteur, tels que ceux relatifs aux contrats (mandats, architectes, entreprises, etc.) ou encore les avis de droit (en particulier en matière de construction et de droits réels).

SECTEUR JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2019

<u>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Actions en revendication	1	4	4	3	4
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	21	24	7	11	10
Contestations de congé	61	50	60	49	63
Contestations de loyer	20	35	31	15	5
Demandes en paiement	4	1	4	2	3
Evacuations pour défauts de paiement	204	239	229	205	229
Evacuations pour fin ordinaire de bail	0	2	6	5	4
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	9	12	8	3	2
Poursuites (hors & devant tribunaux)	213	192	254	174	114
Mesures provisionnelles	0	0	0	0	1
Sous-total	533	559	603	467	435
<u>PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Evacuations pour non délivrance des renseignements	4	4	2	1	0
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	1	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	0	4	5	4	3
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	16	25	21	8	1
Sous-total	21	33	28	13	4
<u>AUTRES CONTENTIEUX</u> (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Sous-total	8	9	4	8	5
<u>RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Résiliations de bail pour défauts de paiement	335	295	333	332	308
Résiliations pour fin ordinaire de bail	88	74	73	59	46
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	131	170	158	147	100
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	14	14	4	4	12
Résiliations de bail pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	28	34	25	19	20
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	50	50	29	25	65
Sous-total	646	637	622	586	551
Créances à recouvrer**(CO - DPT)	349	216	134	169	173
Sous-total	995	853	756	755	724
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1557	1454	1391	1243	1168
Nombre de requêtes déposées		47	80	97	102
<u>NOMBRE D'AUDIENCES</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Du 1er janvier au 31 décembre	223	292	260	242	288

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

**Ne vise que les créances ayant fait l'objet de rappel(s) de la part des régies, les simples créances ouvertes avant rappel étant exclusivement du ressort de ces dernières.

C. *Intervenants sociaux*

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

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

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

Les mises en demeure 2019 en quelques chiffres :

- 619 mises en demeure pour défaut de paiement ont été traitées (566 en 2018).
- Soit 51 mises en demeure par mois en moyenne (47 en 2018).
- 246 arrangements conclus (199 en 2018).

Force est de constater que le nombre de dossiers traités par les intervenants sociaux est en constante augmentation.

Les intervenants sociaux sont, depuis peu, appelés à intervenir auprès des locataires lors d'une situation de conflit de voisinage. Dans le rôle de tiers facilitateur de la communication, les intervenants sociaux offrent aux locataires en litige l'occasion de se rencontrer dans un cadre sécurisant pour les aider à renouer le dialogue et à rechercher eux-mêmes une solution pour leur différend.

Dans le cadre de divers projets de rénovation/transformation en cours dans les immeubles des FIDP, les intervenants sociaux sont amenés à développer un travail social de proximité auprès des locataires. Leur intervention permet d'expliquer les travaux envisagés dans le logement, d'expliquer l'organisation des rocades (cas échéant), de prendre en compte les spécificités de chaque situation personnelle des locataires afin de favoriser le meilleur déroulement du chantier possible tant pour les locataires que pour les régies et les architectes mandatés.

Les projets en cours sur lesquels les IS sont intervenus en 2019 sont les suivants :

Immeubles	Nombre de logements	Type de travaux
FRKB - Lignon 50- 53	145	Rénovation complète des logements. Rocades de locataires à l'intérieur de l'immeuble.
FRKB – Bois-de-la-Chapelle 67-69	133	Rénovation complète des logements. Rocades de locataires à l'intérieur de l'immeuble.
FED - Traille 12 à 36	72	Rénovation énergétique de l'immeuble. Remplacement des cuisines et quelques rocades internes à l'immeuble.

FED - Comte-Géraud 1	36	Rénovation énergétique de l'immeuble. Remplacement des courettes technique, remplacement des cuisines.
FED - Vernier 106 à 110	76	Démolition/reconstruction. Relogement définitif des locataires.
FED - Secteur T/ PDQ Concorde	67	Démolition/reconstruction. Relogement définitif des locataires.
FJD - Jonction 6 – 8	26	Rénovation complète de l'immeuble. Relogement définitif des locataires.
FEK – St-Julien 110	15	Création de nouveaux logements et rénovation énergétique de l'immeuble. Rocades de locataires à l'intérieur de l'immeuble
FEK - Genève 86 – 88	31	Rénovation complète de l'immeuble. Relogement définitif des locataires.
FEK - Allobroges 12 à 27	43	Rénovation complète de l'immeuble. Relogement définitif pour certain locataire. Sinon, rocades internes.
FEK – Pont-de-Ville 5 et 7	77	Rénovation complète de l'immeuble. Rocades internes à l'immeuble durant travaux.
FEK – Caroline 30	5	Création d'un ascenseur. Relogement nécessaire de 5 locataires.

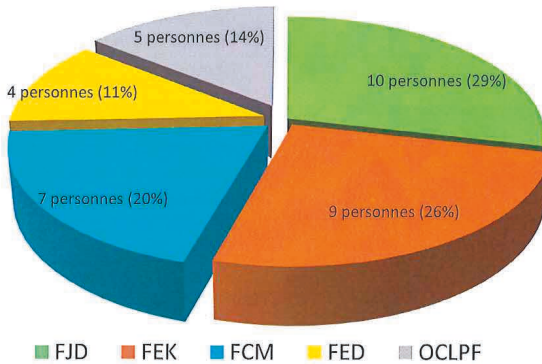
Enfin, en 2018 et avec l'ouverture du guichet unique, les intervenants sociaux ont été amenés à participer, en compagnie d'un collaborateur du secteur réception, à des entretiens avec les demandeurs de logement au statut de « sans-abris ».

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

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

- 77 entretiens dits « des 50'000 » ont été organisés (96 en 2018)
- 37 dossiers ont été classifiés de 50'000, soit de sans-abris (52 en 2018)
- 32 dossiers ont été classifiés dans la catégorie 40'000, à savoir en hébergement d'urgence ou situations assimilées (36 en 2018)
- 8 dossiers ont été classifiés dans les autres catégories (8 en 2018)
- 35 personnes classifiés en 50'000 se sont vus attribuer un logement par les FIDP et l'OCLPF.

Répartition de demandeurs 50'000 relogés



Nous avons pu constater que les personnes classifiées en 50'000 se voyaient proposer un logement, en moyenne, **en moins de 2 mois** suivant l'enregistrement de cette catégorisation. Il est donc particulièrement important de classifier ces dossiers avec soin et conscience.

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

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

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

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'678 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 88 millions répartis au travers de 167 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours évalués à CHF 153 millions.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2019 à CHF 1'225 millions contre CHF 1'193 millions en 2018. Le taux d'intérêt débiteur moyen est de 1.74% en 2019 contre 1.78% en 2018.

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

Il assure en outre le trafic des paiements, la gestion des liquidités, des hypothèques, l'élaboration des budgets, des plans quadriennaux et l'établissement des 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 INFORMATIQUE

1. Activités principales

Durant l'exercice 2019, le Service IT du SFIDP a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc informatique qu'il s'agisse de réseau, de serveurs, d'imprimantes ou de stations de travail. Cette activité se concrétise par le monitoring de l'existant, la conception et le design des évolutions nécessaires aux besoins du SFIDP. Tous ces composants bénéficient d'entretien et de maintenance réguliers, qu'il s'agisse du matériel, des systèmes d'exploitation ou des applications standards et spécifiques.

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

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

2. Principaux projets réalisés

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

- Installation et configuration d'une infrastructure d'hyper-convergence embarquant un système complet de gestion pour assurer l'hébergement de serveurs virtuels;
- Installation et configuration d'un nouveau système de sauvegarde pour garantir la protection des données actuelles du SFIDP et répondre à l'évolution des besoins de celui-ci;
- Migration d'un certain nombre de rôles depuis nos serveurs physiques vers les nouveaux serveurs virtuels;
- Migration de notre environnement de production Abacus vers la dernière version disponible;
- Etablissement d'un POC (Poof Of Concept) permettant de valider la préparation de la mise en œuvre d'une GED, en remplacement de celle actuellement utilisée dans Abacus par l'ensemble des collaborateurs du SFIDP.

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

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

Le Service IT du SFIDP devra se consacrer prochainement aux principaux projets suivants :

- Mise en œuvre d'une GED, en remplacement de celle actuellement utilisée dans Abacus par l'ensemble des collaborateurs du SFIDP ainsi qu'à la mise à disposition des membres de fondations des contenus documentaires qui leurs sont nécessaires;
- Migration du reste de nos serveurs physiques vers les nouveaux serveurs virtuels;
- Migration de l'application de comptabilité Navision v.2013 vers la dernière version disponible;
- Migration de l'ensemble des stations de travail du SFIDP vers Windows 10 et les dernières versions d'applications.

Le Service IT tient à souligner et à remercier la CAFI ainsi que la Direction de la confiance qu'elles lui témoignent en consentant des budgets inédits et importants afin de mener à bien les projets nécessaires à couvrir l'évolution des besoins du SFIDP.

LE SERVICE TECHNIQUE

En 2019, le travail de fond du Service technique s'est poursuivi sur les points suivants :

- mise en œuvre des « *Directives et recommandations en matière de construction LUP HBM* » validées en fin de législature précédente;
- application des nouvelles Directives relatives à la passation des marchés, avec parution des appels d'offres sur le site internet des FIDP;
- développement d'une plateforme d'appels d'offres dédiée permettant la mise en ligne des appels d'offres « construction » avec téléchargement direct des documents de soumission sur le site.

Ces actions ont été menées simultanément à la mise en valeur de 190 logements répartis sur 4 sites, et au suivi de 10 chantiers de rénovation en cours.

L'exécution de ces tâches s'est trouvée complexifiée par un effectif et des ressources perturbées tout au long de l'exercice.

L'équipe a accueilli en avril 2019, **M. Hervé Bouchet**, responsable Énergie, suite au départ à la retraite de son prédécesseur, M. Eric Flückiger, qui a occupé ce poste clé durant 7 ans.

Malgré des démarches actives de recrutement, un poste de technicien est resté vacant dès janvier 2019 au sein de l'équipe du service s'occupant du parc existant. Le remplacement a été assumé par **M. Jérôme Jacquier**, en complément de ses responsabilités d'adjoint au responsable du Service technique. Un poste d'assistant administratif a été créé temporairement pour soutenir l'équipe en place.

Enfin, pour répondre aux décisions de la CAFI en matière de suivi énergétique des immeubles, un troisième poste de technicien a été ouvert. Le processus de recrutement a été mené à bien avant la fin de l'année. L'arrivée de ce nouveau collaborateur est prévue en mars 2020.

Dans ce contexte difficile, une attention toute particulière a été apportée aux demandes des FIDP et de leurs membres qui, après quelques mois de législature, ont pris la mesure de leurs fonctions et engagés de nouveaux projets.

Enfin, le nombre croissant de chantiers de rénovation lourde en site occupé a mis en lumière de nouvelles contraintes liées à la gestion des locataires: déménagements, rocades, interventions dans les appartements, etc. L'acquisition de nouvelles compétences et l'instauration d'une coordination fine avec le Service Gérance se sont avérés nécessaires.

I – Entretien du parc immobilier

A – Entretien courant

• Les interventions

Dans le cadre du contrôle et la supervision des budgets alloués aux régies en 2019 (CHF 11'052'000.-) le Service technique a traité environ 3'200 dossiers; à cette activité, il convient d'ajouter CHF 2'183'156.- de travaux suivis directement par ses soins.

• Collaboration avec les régies mandataires

Le personnel du Service technique est considérablement impliqué auprès des régies pour garantir la mise en application de la politique d'entretien du parc immobilier. Une attention soutenue a été apportée au suivi des nouvelles entreprises attirées à l'entretien courant du parc immobilier, validées fin 2018. Plus particulièrement, la mise en place d'entreprises

dédiées au nettoyage et aux remplacements des concierges (dans les cas de maladies, vacances) a bousculé les habitudes des régies et demandé un investissement supplémentaire du personnel.

• Établissement des budgets

Le calendrier de validation des budgets ayant été avancé par le Conseil d'État, une planification tendue a été nécessaire pour assurer la coordination des diverses régies et mener à bien cette tâche.

• Entreprises attirées

Sous l'impulsion de la Commission immobilière, des démarches ont été initiées pour s'assurer que les entreprises sanitaires attirées à l'entretien courant étaient en mesure d'assurer la sécurité des personnes, lors d'interventions réalisées en présence ou suspicion de matières dangereuses, telles que l'amiante, le plomb, etc.

• Gestion courante des services d'immeubles

Pour mémoire, le Service technique a en charge le suivi de 185 concierges professionnels, soit l'équivalent de 97 postes à plein temps. En 2019, 13 contrats de conciergerie ont été renouvelés.

• Les opérations courantes

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs a assuré les tâches courantes, telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétés ;
- l'élaboration des budgets 2020 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libération de logement et de rocade de locataires ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers.

B – Rénovations avec création de logements

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

Genève Capo d'Istria 9

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

CHF 4'690'000



Chantier terminé en
septembre 2019

Carouge Jacques-Grosselin 5

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

CHF 1'600'000.-



Autorisé en mai 2018

Chantier ouvert en décembre
2018

**Thônex
Chapelly 2 à 20**

Rénovation de l'enveloppe thermique ; création de 8 logements

CHF 11'030'000.-



Chantier terminé en décembre 2019

**Chêne-Bougeries
Pont de Ville 5-7**

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

CHF 13'000'000.-



Surélévation à l'étude (création de 20 logements)

Autorisation (rénovation) obtenue en août 2018

Ouverture du chantier : juin 2020

**Plan-les-Ouates
Saint-Julien 110**

Projet de rénovation ; création de 4 logements au rez

CHF 5'300'000.-



Autorisation obtenue en avril 2019

Ouverture du chantier : décembre 2019

**Meyrin
Champs-Frêchets 14-16**

Projet de surélévation ; création de 36 logements de type IEPA



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

Concours d'architecture : A l'étude

**Thônex
Genève 86-88**

Rénovation lourde et projet de surélévation avec création de 38 logements

CHF 13'600'000.-



Autorisation (rénovation) obtenue en novembre 2019

Surélévation à l'étude

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

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

CHF 4'500'000.-



Dossier en autorisation
 déposé en janvier 2019

Chêne-Bourg
Bel-Air 71 à 91

Rénovation, surélévation ou
 démolition/reconstruction



Avant-projet à l'étude

Genève-Cité
Servette 37

Réhabilitation et surélévation ;
 création de 5 logements

CHF 9'700'000.-



Projet autorisé en septembre
 2019

*En suspens pour cause de
 recours de la Ville de Genève*

Genève-Cité
Rond-Point Jonction 6-8

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

CHF 6'500'000.-



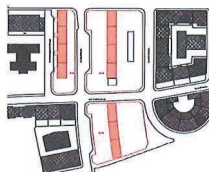
Projet autorisé en octobre
 2019

Relogement des locataires en
 cours.

Ouverture chantier prévue fin
 2020.

Genève
Miléant-Borgès

Densification à l'étude (de 50 à
 100 logements)



Etude préalable en cours

:- Rénovations sans création de logements

Trois nouveaux projets ont été initiés en 2019 maintenant le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes à 15, à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 789 logements pour un montant global de CHF34'660'000.-.

FIDP	Immeubles	Nbre logements	Montant travaux	Avancement
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	5'300'000.-	En chantier
FED	Gros-Chêne 41-43 <i>Mise en conformité feu, aménagement du rez & espace de jeux</i>	-	2'540'000.-	En chantier
FED	Comte-Géraud 1	36	3'995'000.-	En chantier
FEK	Dottrens 61-63	18	1'850'000.-	En chantier
FEK	Allobroges 17-25	75	6'570'000.-	Etude en cours ; ouverture estimée du chantier : automne 2020
FEK	Acacias 11-11b	77	7'500'000.-	Projet à l'étude. Dépose DD prévue en février 2020
FCM	Lignon 14	31	2'300'000.-	Chantier terminé en octobre 2019.
FCM	Colonel-Coutau 17	17	550'000.-	En cours
FJD	Jean-Jaquet 10 <i>Aménagement des surfaces d'activités</i>	-	1'300'000.-	Projet autorisé. Ouverture du chantier estimé
FJD	Fayards 254-266 & 272-278 <i>Rénovation énergétique</i>	-	<i>non encore chiffré</i>	Préparation d'un concours
FRKB	Lignon 50-53	144	18'500'000.-	Autorisé ; chantier en cours
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	15'600'000.-	Dossier en autorisation déposée en octobre 2019
FRKB	Mon-Ideé 59	55	3'520'000.-	Rénovation énergétique à l'étude
FRKB	Bourgogne 2	42	3'110'000.-	Rénovation à l'étude
FRKB	Bernex 340-342 Saulé 103-105-107	46 38	945'000.- 800'000.-	Rénovation à l'étude
		789	34'660'000.-	

II – Projets de construction et développement immobilier

A – Projets à l'étude

Vernier
Actaris / Château Bloch

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

CHF 36'600'000.-

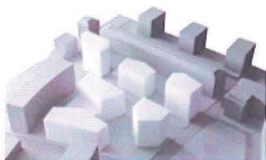


Dépose du dossier en autorisation prévue février 2020.

Genève
Marâchers 3-5

Démolition de bâtiments
d'activités artisanales

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



DP obtenue en septembre
2017

Dossier en autorisation
définitive en préparation

Petit-Saconnex
Meyrin 14

32 logements IEPA

CHF 7'400'000,-



Dossier autorisé.
Requête complémentaire à
déposer fin janvier 2020.

Genève
Soubeyran Soret

Projet de construction de 26
logements



Dossier en autorisation
déposé en décembre 2019

Vernier
PLQ route de Vernier

Bâtiment D

25 logements clé-en-mains



PLQ 29847 en force

Contrat en entreprise totale
avec Losinger Marazzi SA.

Dépose du dossier en
autorisation prévue février
2020

3 – Projets en chantier

Carouge, Fontenette
Route de Veyrier

335 logements

CHF 82'900'000,-



Phase III (dernière), 50
logements à livrer début 2020

**Genève
Ouches-Sports**

185 logements

CHF 59'586'000.-



Chantier ouvert fin 2018

Livraison : novembre 2021

**Petit-Lancy
Adret Pont-Rouge**

Projet de construction de 62
logements et d'un parking sou-
terrain.

CHF 22'500'000.-



Chantier ouvert au printemps
2019

Livraison : décembre 2021

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

Projet de construction de 62
logements et d'un parking sou-
terrain

CHF 22'400'000.-



Autorisation obtenue en février
2019

Chantier ouvert : juillet 2019

C – Développement immobilier

**Vernier
Route de Vernier**

Démolition-reconstruction de
logements dans le cadre du
développement du PLQ.

Bâtiment C 1 du PLQ



PLQ 29847 en force

Réflexion ouverte sur un con-
cours architectural

**Vernier
PLQ Concorde
Secteur T**

Démolition de villas ; projet de
construction de 210 logements



Concours SIA prévu en 2020
en co-maitrise avec la
coopérative Totem

**Carouge
Guillocheurs**

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



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

**Lancy
Futur PLQ Chapelle Gui**

Projet de construction de 100 logements

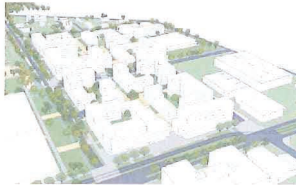


PLQ en instruction

Co-maîtrise d'ouvrage avec des coopératives

Projet à visée de mixité sociale. Processus participatif en cours avec les futurs habitants

**Plan-les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529**



PLQ 30043-529 en force

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

**Ambilly
Communaux d'Ambilly**



Projet sur le périmètre à développer avec des coopératives

Concours d'architecture jugé

D – Immeubles mis en exploitation

**Carouge, Fontenette
Route de Veyrier**



Phase II : mise en exploitation de 50 logements en automne 2019

Lancy
Marbriers – Daniel Ihly 15-17

80 logements

CHF 17'500'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en
novembre 2019

Vernier
Av. Vaucher 19

60 logements

CHF 15'400'000.-



Projet terminé

Mise en exploitation en juillet
2019

Thônex
Chapelly 6 bis

Création de 8 logements



Projet terminé

Mise en exploitation en janvier
2020

III – Récapitulatif chiffré

L'exercice 2019 a vu la mise en exploitation de 190 logements, soit 50 pour la Fondation HBM Emma Kammacher, 60 pour la Fondation HBM Emile Dupont et 80 pour la Fondation HBM Camille Martin.

A la fin de l'année 2019, les FIDP enregistraient plus de **1'065 nouveaux logements** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-dessous :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Adret Pont-Rouge	2021	62
Maraichers 3-5	2022	12
Futur PLQ Chapelle Gui	2023/2024	100
TOTAL		174

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Fontenette, phase 3	2020	50
Jacques-Grosselin 5	2020	1
Genève 86-88 (surélévation)	2025	38
Saint-Julien 110	2021	4
Guillocheurs	2025	84
Les Allières / E. Maillart	2023	62
Pont-de-Ville 5-7 (surélév.)	2023	20
Caroline 28-32 / S. Durand	2022	10
PLQ le Rolliet	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		269

Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Ouches-Sports, Genève	2021	185
Actaris, Vernier	2023	100
PDQ Concorde – secteur T	2023	210
Futur PLQ route de Vernier	2023	25
TOTAL		520

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2022	32
Champs-Frêchets 14-16	<i>non encore défini</i>	36
TOTAL		68

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Servette 37	2022	5
Soubeyran Soret 46	2022	26
Jonction 6-8	2022	3
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		34

TOTAL GENERAL		1'065
----------------------	--	--------------

IV – Energie

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

Pour 2019, certains points méritent d'être évoqués :

- **Regroupement de Consommation Propre (RCP)**

Pour rappel, la législation fédérale a évolué en 2018 afin d'autoriser la consommation d'électricité produite sur site pour alimenter, non seulement les communs d'immeubles, mais également les locataires dans le cadre de « regroupement de consommateurs ».

Dans ce contexte, le bâtiment sis avenue Edmond-Vaucher 19-19c (Fondation HBM Émile Dupont) est équipé de 260 m² de panneaux photovoltaïques ; il s'agit du premier bâtiment des FIDP conçu de manière à permettre ce regroupement.

L'électricité produite par l'installation photovoltaïque en toiture est ainsi redistribuée dans l'immeuble, où elle est consommée par l'ensemble des locataires. Le tarif de cette électricité est près de 30% inférieur au tarif standard des SIG alors qu'elle est produite de manière renouvelable et locale. Cette installation permet de couvrir environ 20% des besoins annuels de l'immeuble. Le surplus d'électricité produite par les panneaux et non consommée directement est revendu aux SIG.

Par ailleurs, il est à noter que l'électricité achetée sur le réseau est également plus avantageuse, car le RCP a permis d'atteindre le volume de consommation nécessaire à l'accès au marché libre et de bénéficier ainsi d'une énergie plus verte (valeur verte 40%) à un prix inférieur au prix standard des SIG.

Chaque locataire de ces immeubles a adhéré au regroupement et bénéficie aujourd'hui grâce au RCP d'une électricité plus propre et moins chère.

Fort de ce premier projet réussi, la CAFI a validé la proposition de la Commission énergie d'étendre cette démarche à chaque construction neuve et de l'étudier pour chaque rénovation.

- **Label THPE 2000W, THPE rénovation et abandon des énergies fossiles**

L'année 2019 a connu l'évolution du règlement d'application de la loi sur l'énergie renforçant les critères des labels HPE et THPE devenus obsolètes, et instaurant la fin des énergies fossiles pour les constructions les plus ambitieuses.

Désireuses de rester exemplaires en matière énergétique et environnementale dans leur constructions, les FIDP, par l'intermédiaire de la CAFI, ont validé la mise à jour de leurs directives internes de construction pour intégrer comme objectif de viser les plus hauts standards énergétiques en vigueur dans les constructions neuves et la rénovation (THPE 2000W et THPE rénovation en 2019) et de ne plus recourir aux énergies fossiles dans les projets neufs et les rénovations globales.

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

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

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

Mis en œuvre depuis plusieurs années par les FIDP pour diminuer les consommations de chaleur des immeubles, les COE ont connu un nouvel élan en 2019, avec la sélection de plus de 30 nouveaux bâtiments qui seront prochainement mis sous optimisation entre fin 2019 et 2020.

Après une année 2018 pénalisée par les mauvais résultats de certains grands immeubles, les résultats 2019 ont été bons avec plus de 3 GWh économisés représentant une baisse de charge de près de CHF 165'000.- pour les locataires des immeubles concernés.

- **Relevé des compteurs d'énergie par les concierges**

Après un projet pilote réussi mené avec 10 concierges, la Commission énergie a proposé à la CAFI d'étendre le relevé des compteurs par les concierges à l'ensemble des bâtiments éligibles.

Pour rappel, les bâtiments neufs et les bâtiments d'envergure dont les chaufferies sont rénovées, sont équipés de compteurs télé-relevés envoyant directement les données dans notre outil de suivi énergétique *Energotools*, mais les autres bâtiments ne disposent que de relevés annuels par les SIG.

La démarche ainsi validée permettra de suivre les données de consommation de l'ensemble des immeubles de manière hebdomadaire. Ce suivi sera mis en place au printemps 2020 avec plusieurs objectifs :

- valoriser les concierges en les impliquant dans le suivi énergétique des bâtiments ;
- suivre plus finement les consommations énergétiques et ainsi anticiper d'éventuelles dérives ;
- mettre en évidence des potentiels d'optimisation ;
- évaluer les effets d'actions énergétiques (optimisation, rénovation, etc.).

Pour se doter des ressources nécessaires à la réalisation de ce projet, le Service technique a repensé l'organisation des ressources de l'équipe du Parc existant permettant la création d'un poste pour un troisième technicien dont près de 70% du temps sera dédié au suivi énergétique des immeubles des FIDP.

V – Objectifs 2020

La fin de l'exercice 2019 laisse entrevoir les premiers objectifs à venir :

- finalisation de la plateforme d'appels d'offres « mandataires » sur le site internet des FIDP ;
- poursuite des réflexions sur un outil de gestion dédié au parc immobilier ;
- accueil des nouveaux collaborateurs au sein de l'équipe du ST Parc existant ;
- recrutement d'un chef de projet (poste à repourvoir).