



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 avril 2023

Projet de loi

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

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

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

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

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

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

vu les rapports d'activité des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2022;

vu les décisions des Conseils de fondation des :

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

décède ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

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

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

sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2022 :

- 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 (FCM)

Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets

Rue des Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

La FCM a poursuivi, avec le mandataire lauréat du concours, les réflexions qui mèneront à la démolition/reconstruction des bâtiments occupés actuellement par des artisans. Une nouvelle orientation du projet a été retenue en supprimant le parking souterrain, induisant ainsi une économie du coût de construction. La nouvelle construction prévoira non seulement la création de 19 logements, mais également les nouvelles surfaces destinées au Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP). Pour répondre au mieux aux normes THPE 2000 W, la FCM a admis le principe d'installer des panneaux photovoltaïques en façades. Par ailleurs, l'immeuble sera chauffé par le CADéco Jonction. L'autorisation de construire est attendue pour le courant du premier trimestre 2023.

Chemin de l'Adret 15-19

Le chantier, démarré au printemps 2019, s'est terminé à satisfaction de tous, permettant à la mise à disposition de 62 logements durant le deuxième semestre 2022. Ce bâtiment intègre notamment une optimisation de la pose de panneaux photovoltaïques en toiture permettant la production d'électricité utilisée pour les communs de l'immeuble et revendue aux résidents pour partie.

Périmètre Chapelle-Gui

Les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce PLQ et la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans ce périmètre ont stoppé la fondation dans la poursuite de ses études qui pourraient, à terme, déboucher sur la construction de 100 logements HBM et 100 autres au bénéfice de différentes coopératives. La FCM reste dans l'attente d'un remaniement du PLQ en question pour continuer son étude. L'année 2022 a principalement été consacrée à des études complémentaires ainsi que l'établissement d'appels d'offres pour les mandataires de l'office de l'urbanisme.

Semailles-Pallettes (nouveaux périmètre)

Suite à une attribution, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et complémentirement par l'Etat, de droits à bâtir à la FCM dans le périmètre ci-dessus, une réflexion a été initiée pour développer dans ce quartier un projet commun visant, notamment avec des coopératives, une mixité sociale.

Chemin des Mouilles – Onex

La FCM s'est vue récipiendaire de droits à bâtir proposés par la FPLC et l'Etat. Elle pourra ainsi poursuivre le développement de ce quartier dans lequel elle possède déjà un bâtiment.

Divers projets

D'une manière plus générale, la FCM s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront une partie du parc actuel, dont notamment les immeubles sis avenue Bois-des-Frères 2-2C, avenue de la Roseraie 34-38, route de Peney 38-40 et rue du Village-Suisse 20-24, Peney 12-14, Charles-Page 1, Village 75-93 et d'autres encore.

Attribution des logements vacants

La FCM a procédé à la mise en location de son nouvel immeuble sis chemin de l'Adret 15-19 qui se compose de 62 logements.

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FCM au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 69 logements (62 logements en 2021) sur les 1 745 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,9% (3,5% en 2021), soit légèrement inférieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,25%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FCM, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2022 du SFIDP.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les actions menées au courant de l'année 2022 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Rond-Point de la Jonction 6-8 (28 logements)

Après avoir obtenu l'autorisation de rénover et libéré l'intégralité des logements, les gros travaux ont pu démarrer début février 2021. Ce chantier vise à améliorer l'infrastructure des arcades commerciales existantes, toutes les canalisations ainsi que les sanitaires, les salles de bains, les cuisines et les menuiseries extérieures. L'installation d'un ascenseur et la création de 3 nouveaux logements dans les combles s'inscrivent également dans ce programme.

Les travaux s'achèveront à l'automne 2023.

Rue de la Servette 37 (18 logements)

A la suite du retrait du recours dont a fait l'objet l'autorisation de rénover cet immeuble, les architectes mandatés ont pu reprendre leurs activités et permettre le démarrage de ce chantier de rénovation en automne 2021. Le programme consiste 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, la création d'un ascenseur et l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée sont également prévues.

Les travaux s'achèveront à l'automne 2023.

Rue Jean-Jaquet 10

Dans une perspective d'alléger les loyers des locataires des logements, la FJD 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.

Le chantier s'est terminé en fin d'année 2021 et a pu permettre la mise en locations de ces surfaces en 2022.

Route des Fayards à Versoix (211 logements)

La FJD 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 (env. 20 millions de francs sur 5 ans), la FJD a opté pour l'organisation d'un concours à un degré, avec présélection pour un pool de mandataires architectes et architectes paysagistes. Les deux mandats ont été attribués début 2022. Une collaboration étroite avec la CAP (propriétaire d'un des 5 immeubles) a été mis en place.

Analyse des nouveaux projets

Avenue Soret (PLQ N° 29713)

Réципиентаire, de la part de l'Etat, de plus de 2 000 m² de droits à bâtir dans ce périmètre, la FJD a pu déposer une demande d'autorisation de construire entrée en force début 2022. Le projet en question prévoit une construction de 26 logements, mitoyenne avec d'autres promoteurs privés voisins. Le chantier pourra démarrer au printemps 2023.

Rue De-Miléant 6-18, rue Jorge-Luis Borges 11-17 (154 logements)

La demande préalable pour une surélévation de 2 niveaux de ces 2 immeubles a fait l'objet d'un recours d'un propriétaire voisin. Un dialogue constructif avec celui-ci, a permis de suspendre la procédure et d'entamer une recherche de solutions ayant abouti à la levée du recours en question.

Une large concertation a permis d'intégrer au mieux les exigences du quartier dans un projet qui va offrir de nombreux logements en zone urbaine.

Un concours d'architecture sera lancé en mai 2023, avec l'objectif de désigner une équipe lauréate courant novembre 2023.

PLQ N° 29452, situé au Mervelet

La FJD s'est vu attribuer l'équivalent de 1 775 m² de surfaces brutes de plancher dans ce PLQ, ce qui lui a permis de s'investir dans cette promotion avec les partenaires voisins.

Rue de Bourgogne 6A à 6 E

La FJD lancé une étude de rénovation complète et de surélévation de 2 niveaux de cet immeuble (permettant la création de 20 logements supplémentaires).

D'une manière plus générale, la FJD s'est également intéressée à d'autres projets d'acquisition ou de rénovations qui toucheront une partie du parc actuel, dont notamment les immeubles sis rue de Fribourg 6 et 12, rue de Monthoux 34 et 55, rue du Vieux-Moulin 6-18, ainsi que route de Suisse 41-47, rue de l'Industrie 2, chemin César-Courvoisier 3-5 et chemin des Tuileries 126-134 à Versoix.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FJD au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges durant cette année si particulière, cette commission a attribué 91 logements (83 logements en 2021) sur les 1 795 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 5% (4,6% 2021), soit supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,25%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FJD, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2022 du SFIDP.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Entretien et/ou rénovations du parc existant

La FEK a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2022 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Route des Acacias 11 et 11bis

Un appel d'offre pour choisir un mandataire architecte (lancée courant 2018) a abouti à la désignation du Bureau d'architecte ARCHITECH SA. 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.

La requête en autorisation de construire a été déposée en juin 2022, laissant espérer une réception de cette autorisation au printemps 2023 et un démarrage du chantier en automne 2023.

Rue des Allobroges 17-25 (75 logements)

La FEK a pu attribuer un mandat d'architecte suite à l'aboutissement d'un appel d'offres. L'importante rénovation (notamment énergétique) a pu démarrer au printemps 2021 et se terminera normalement fin 2024.

Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91

La FEK a mandaté un bureau d'architecte chargé d'étudier la rénovation et la possibilité d'une surélévation de ce bâtiment.

La statique du bâtiment n'étant pas adapté au projet étudié, la FEK entamera une procédure de modification de zone pour permettre à terme (env. 8 ans) une démolition du bâtiment existant et une réalisation d'un immeuble plus élevé. Une fois les attentes de la FEK clarifiées, elle préparera un concours SIA 142 courant 2023.

Rue Caroline 28-32 (74 logements)

Le projet touchant cet immeuble consistera en l'aménagement des combles et la création de 10 logements supplémentaires. L'installation d'un ascenseur est également prévue.

Un appel d'offres pour mandater un architecte a abouti. Le démarrage du chantier pourra s'entrevoir pour le printemps 2023 pour s'achever fin 2024.

Chemin des Champs-Gottreux 6, 8

Suite à un appel d'offres, la FEK a pu attribuer un mandat d'architecte en novembre 2020 pour la rénovation de ce bâtiment qui portera sur les façades, la mise aux normes énergétiques, les équipements techniques, la stabilité sismique et l'habitabilité des logements. Une autorisation de construire sera déposée au printemps 2023 dans l'optique de pouvoir démarrer les travaux début 2024, avec un achèvement estimé en été 2026.

Rue de la Gabelle 20

Cet immeuble comprenant 16 logements a notamment vu les vitrines des arcades, situées au rez-de-chaussée, être remplacées. Le chantier s'est terminé en décembre 2021.

Rue de Genève 86-88 (30 logements)

Après une étude poussée, la FEK 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 de

très grandes ampleurs ont pu débuter en juin 2020 pour se terminer courant 2022.

En parallèle et dans le cadre d'une démarche commune avec les propriétaires voisins l'Etat a décidé de procéder à une réflexion qui pourrait déboucher sur la réalisation d'un projet de densification.

Rue Henri-Mussard 17 (Genève) et avenue Adrien-Jeandin 3 (Thônex)

Ces deux bâtiments ont bénéficié d'une étude visant à assainir et améliorer les dépenses énergétiques. Les autorisations de construire devraient être déposées en 2023 pour des chantiers prévus courant 2024-2025.

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

La FEK avait antérieurement validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique prévoyant également la création de 4 nouveaux logements et la création d'un restaurant social et solidaire offrant aux gens du quartier un cadre de qualité.

La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017, les travaux ont débuté en septembre 2020. Ils se sont terminés en septembre 2022.

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

La FEK a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux ont pu démarrer en septembre 2020 et se sont terminés fin 2021. Début 2022, une rénovation intérieure du bâtiment a débuté et se terminera en juin 2023.

Une réflexion portant sur une surélévation a permis le dépôt d'une requête en autorisation fin 2021. Elle pourra permettre la création de 20 logements supplémentaires.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

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

- aux Allières, qui prévoira la création de 62 logements d'ici à l'été 2023;
- aux Auréas à Carouge, suite à une importante étude, les bâtiments récemment achevés bénéficieront à terme de l'installation de

balcons pour les 334 logements. Les travaux pourraient débuter en juin 2023 et se terminer en fin d'année;

- aux Guillocheurs (Carouge), qui prévoira la création d'environ 70 logements;
- aux Communaux d'Ambilly dont le projet prévoit environ 280 nouveaux logements.
- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rolliet » intégrera la création de 56 logements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FEK au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a notamment reloué 67 logements (56 logements en 2021) sur les 1 893 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier. Le taux de rotation a été de 3,5% (2,9% en 2021), soit bien inférieur du taux moyen consolidé des FIDP qui s'est chiffré à 4,25%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FEK, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2022 du SFIDP.

FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)

Les actions menées au courant de l'année 2022 se sont concentrés sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

Avenue du Gros-Chêne 41-43

Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée débuté en 2021 ont été terminés et ont pu accueillir le Foyer Arabelle, qui y a installé une crèche.

PLQ N° 29847, sis route de Vernier

Le PLQ est entré en force et prévoit la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction d'environ 190 logements. Dans ce même périmètre, la FED sera également au bénéfice d'une allée de logements qu'elle acquerra clé en main.

Un concours SIA a permis de désigner les lauréats (architecte ingénieur civil et architectes paysagistes, les autres ingénieurs seront jugés en janvier 2023).

ACTARIS

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 est conçu avec une armature en bois. Le chantier a démarré début 2022.

Chemin des Ouches – chemin des Sports (secteur F)

Le chantier initié par la démolition de 48 logements pour construire 185 nouveaux logements s'est achevé fin 2021. La mise en locations initiée en automne 2021 s'est poursuivie et achevée au début de l'année 2022.

Avenue de la Concorde (secteur T)

Un projet de démolition prévoit la reconstruction de 210 logements dont 20% seront réalisés par la coopérative TOTEM. Suite à la préparation d'un concours SIA 142 les lauréats ont été désignés en automne 2021. Les études concrètes ont démarré en 2022 et les ingénieurs spécialistes ont débuté leur collaboration.

Route de Loëx 27 (8 logements)

L'état de cet immeuble et son indice énergétique ont induit la fondation à réfléchir sur une rénovation d'importance voire de mener une opération de démolition/reconstruction. Des décisions devraient se prendre au courant de l'année 2023.

Avenue de la Traille 12-36 (72 logements)

Le chantier de rénovation, démarré début 2019, intègre notamment l'isolation de la toiture, le remplacement des fenêtres et de la ventilation, ainsi que la mise en conformité des installations électriques. Il est également prévu la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Ce chantier s'est achevé à la fin du premier semestre 2022. Il restera toutefois à terminer les aménagements extérieurs en 2023.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FED au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 76 nouveaux logements au chemin des Ouches – chemin des Sports (sur les 185 logements que compte ce bâtiment) et reloué 54 logements (73 logements en 2021) sur les 1 683 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 4,5% (4,7% en 2021), soit un pourcentage légèrement supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,25%.

Par ailleurs, 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 établissements publics pour l'intégration (EPI), l'Hospice général, La Ciguë ou l'association Ithaque.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FED, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2022 du SFIDP.

FONDATION RENÉ ET KATE BLOCK (FRKB)

Préambule

Lors de cette année de fonctionnement un nombre important de sujets a été traité et les nombreux projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Avenue du Lignon 50-53 (144 logements)

La FRKB a terminé 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. Les appartements ont été livrés au courant de l'année 2021. Les travaux se sont terminés dans le respect du budget alloué de 18 500 000 francs (avec un montant non dépensé de 50 000 francs) et par une inauguration en septembre 2022, en présence de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat.

Avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (135 logements)

La FRKB a pu démarrer fin 2021 une importante rénovation de ce bâtiment dont le programme touche les salles de bains, les cuisines ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Le budget global est évalué à 15 600 000 francs. La fin de ce chantier est prévue pour fin 2023 début 2024.

Avenue des Champs-Frêchets 14-16

Suite à l'organisation d'un concours d'architectes et d'ingénieurs, la FRKB a désigné son lauréat en 2021. Une autorisation préalable reçue pour la création de 2 étages supplémentaires permettra non seulement, la construction d'une trentaine de nouveaux logements, mais également l'affectation de surfaces accueillant l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD). Une séance d'information destinée aux locataires se déroulera début 2023.

Nouvel immeuble sis route de Meyrin 14

La FRKB a débuté la construction de ce nouveau bâtiment qui prévoit la création de 32 nouveaux logements IEPA, dont la livraison est prévue en été 2023.

Route de Bernex 340-342, chemin de Saule 103-107

Le remplacement de toutes les fenêtres de ce bâtiment s'est déroulé à satisfaction au courant de l'été 2022.

Rue de Bourgogne 2

La FRKB a déposé une requête en autorisation visant à la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment (42 logements) conjuguée à une surélévation générant la création de 12 nouveaux logements. Dans la perspective des travaux prévus, les locataires pourront déménager dès le mois de mai 2023, notamment dans le nouvel immeuble sis route de Meyrin 14.

Projets divers

D'une manière plus générale, la FRKB s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront d'autres immeubles, notamment quant aux améliorations énergétiques. Les immeubles concernés seront ceux sis route de Mon-Ideé 59.

Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines

Grâce à une collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates, la FRKB pourra bénéficier d'un DDP sur lequel sera réalisé ces prochaines années la construction de plus de 50 nouveaux logements IEPA dans le périmètre des Cherpines. Cette nouvelle collaboration avec cette commune est un signe réjouissant visant à renforcer les liens entre la FRKB et d'autres collectivités publiques pour accroître son parc d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

Dans le cadre de ces opérations, la FRKB souligne tout l'intérêt de bénéficier de la présence de la direction de l'IMAD dans son conseil, cette présence facilitant l'avancement des dossiers.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FRKB 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 81 logements (77 logements en 2021) sur les 817 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 9,9% (9,4% en 2021). Ce taux se révèle, comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP qui se situe à 4,25%.

Dans le cadre de son activité, la Commission logement rappelle que la FRKB adhère depuis 2021 à la « Plateforme des associations des aînés de Genève » dans le but d'offrir une visibilité plus concrète auprès des professionnels s'occupant des aînés.

La FRKB, qui rencontre de plus en plus souvent des problèmes liés aux comportements de locataires atteints de troubles psycho-gériatriques, salue la très bonne collaboration avec l'IMAD et ses équipes pour gérer au mieux ces situations difficiles.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FRKB, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2022 du SFIDP.

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 2022 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2022 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2022 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2022 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2022 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2022 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP)*

RAPPORT D'ACTIVITE

2022

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 7 mars 2023

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 31 janvier 2024)

Nom, prénom

M. BARMETTLER Philippe
 M. BERTOLA Sébastien
 M. BRUNET Christophe
 Mme DURUSSEL Kim
 M. FUHRER Loïc
 M. GENCY Grégoire
 M. GUISSÉ Ibrahima
 Mme HEBERLEIN-SIMONETT Claudia
 M. KHAOUCHI Omar
 M. PISTIS Sandro
 M. RÄDLER Marc
 Mme REVERDIN Ariane
 M. STAUFFER Thierry
 M. VALENTIN Francisco

Élus par

GC - PDC
 CE - APGCI
 CE - GCHG
 CE
 CE
 GC – PLR
 GC - PS
 GC - Verts
 GC - EAG
 GC - MCG
 CE - FMB
 CE
 GC – UDC
 CE

M. REVERCHON Ludovic

Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Présidente
 Mme DURUSSEL Kim, Vice-présidente
 M. FUHRER Loïc, Vice-président
 M. BERTOLA Sébastien, Secrétaire

Commission de logement

Mme DURUSSEL Kim, Présidente
 M. BERTOLA Sébastien
 M. GENCY Grégoire
 M. GUISSÉ Ibrahima
 M. KHAOUCHI Omar
 M. VALENTIN Francisco

Commission de construction

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

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia
 M. PISTIS Sandro

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	8
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	11



RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2022

CHIFFRES CLES

L'exercice 2022 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	39
Nombre de logements	1'807
Etat locatif	22'336'333.-
Valeur des immeubles (y.c. amort.).	304'593'975.-
Constructions en cours (1 immeuble terminé en cours de l'année)	0
Constructions en projet	1
Rénovations en projet	2

La Fondation Camille Martin est propriétaire de 38 immeubles totalisant 1'807 logements répartis sur les communes de Genève, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier. En outre, il sied d'ajouter trois projets de construction neuve à l'étude en 2022 (rue des Maraîchers 3-5, Chapelle-Gui et Semailles-Palettes) ainsi que sept projets de rénovation à différents stades d'avancement.

Le Conseil de fondation s'est réuni huit fois au cours de l'année 2022. Lors de ces séances, il a notamment approuvé les comptes de la Fondation pour l'exercice 2021, le budget 2023 ainsi que le plan quadriennal 2023-2026.

Le Bureau s'est réuni une fois par mois, en règle générale 15 jours avant le Conseil.

En poursuivant la mise en œuvre de sa stratégie d'assainissement de ces immeubles, trois visites techniques ont mené à autant de rapports servant de base pour l'élaboration d'un cahier de charges pour la rénovation du bien en question (Rue David-Dufour 10, Rue du Village et Rue Grange-Lévrier). La Fondation espère pourvoir accélérer le rythme d'avancement de ses projets d'assainissement avec le renforcement du secrétariat prévu en 2023.

En parallèle, le Bureau a demandé au Secrétariat de faire une projection des montants financiers nécessaires pour réaliser l'assainissement du parc entier sur 30 ans, en fonction des priorités établies par la performance énergétique d'un côté et la vétusté du bâtiment de l'autre. Cette étude a relevé que d'importantes sommes de fonds propres seront à mobiliser pour mettre en œuvre ce rythme ambitieux, mais nécessaire, et qu'il convient par conséquent de réfléchir à l'identification de sources supplémentaires de financement, sachant que la législation actuelle ne permet pas, pour les projets de rénovation, d'avoir recours aux dotations prévues par la loi LUP.

En ce qui concerne les futurs développements, nonobstant le fait que la FCM s'est vue attribuer récemment un certain nombre de droits à bâtir, la réalisation de logements sur ces terrains s'avère lente, du fait que les processus d'établissement de PLQ ou de l'autorisation de construire, pour différentes raisons, sont longs :

- Le PLQ Chapelle-Gui n'ayant pas encore été relancé du côté des autorités, le projet de construction d'environ 200 logements par la Fondation et trois coopératives participatives est toujours en suspens.
- Dans le périmètre du futur PLQ Les Semailles à Lancy, où la FCM envisage la réalisation d'un projet conjoint avec les coopératives Ciguë et Silène, la concertation entre les différents porteurs de droits à bâtir a peu avancé en 2022.
- D'autres projets d'envergure moindre seront développés en 2023.
- 2022 a permis de répondre à plusieurs demandes de précision concernant la demande d'autorisation de construire pour le projet d'un immeuble neuf mixte logements-activités y compris les nouveaux locaux du Secrétariat des fondations immobilières.

Au périmètre Gourgas-Maraîchers, soucieux de ne pas laisser des locaux inutilisés en attendant la délivrance de l'autorisation de construire et leur démolition, les deux petits immeubles sis dans la cour de l'îlot ont été mis à disposition pour deux occupations transitoires : L'association Walls street qui promeut l'art urbain a installé une galerie éphémère dans l'immeuble Maraîchers, pendant que l'autre immeuble permet à des étudiant.es en master en architecture de l'intérieur de la Haute école d'art et de design de bénéficier d'un atelier pour un projet axé sur le logement transitoire.

Pour terminer, je tiens à souligner l'excellent état d'esprit du Conseil qui permet de travailler de manière efficace et dans une ambiance sereine. J'aimerais également remercier ici les collaboratrices et les collaborateurs du Secrétariat pour leur engagement professionnel inlassable et leur infaillible soutien au bon fonctionnement de la Fondation.



Claudia HEBERLEIN SIMONETT
Présidente



Rapport de la Commission de construction

La Commission construction s'est réunie à 11 reprises.

Les séances sont divisées en deux types :

- L'entretien du parc des immeubles existants ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante. Le représentant du SFIDP pour cette activité était M. Patrice Dupret.
- Les nouveaux projets / gros travaux. Les représentants du SFIDP étaient MM. Gilles Hofmann et Laurent Serafin.

Parc existant :

La commission construction, élargie à tous les membres de la fondation, s'est réunie à 2 reprises en 2022. Lesdites séances portent spécifiquement sur l'établissement des budgets par immeuble pour l'année suivante. Les commissaires se basent sur leurs visites des immeubles dont ils sont les répondants, tiennent compte de leur rencontre avec le concierge, des budgets des régies ainsi que de la connaissance des immeubles par le service technique (ST).

Tout au long de l'année, le ST sollicite les répondants d'immeuble, le bureau et la fondation, en fonction des seuils de compétence respectifs, pour valider les travaux.

Nouveaux projets :

Les séances pour les nouveaux projets et les travaux d'importance, ont amené la commission construction à siéger à 9 occasions. Elle a traité les immeubles et projets suivants :

Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer

Immeuble mixte comprenant les futurs locaux du SFIDP ainsi que de nouveaux logements LUP HBM.

Dans le cadre de la requête en autorisation de construire, les architectes ont dû répondre à des demandes de compléments qui ont été déposés fin octobre 2022.

Simultanément une étude énergétique a été complétée suite à la décision de la fondation d'installer des panneaux photovoltaïques en façade et en toiture afin de répondre aux exigences du standard « très haute performance énergétique - THPE ». Les surcoûts liés à l'installation de panneaux solaires ainsi que la révision du devis général de l'architecte ont nécessité des échanges avec l'OCLPF visant la modification du plan financier de l'opération.

Le bureau de la fondation, accompagné des responsables des services techniques et gérance-juridique, a rencontré les représentants de l'association de quartier afin de leur présenter le projet et de répondre à leurs interrogations.

La délivrance de l'autorisation de construire est attendue pour le premier trimestre 2023.

Adret-Pont-Rouge : (nouvelle construction - en cours)

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer

Immeuble de 62 logements LUP HBM.

La conjoncture a entraîné quelques mois de retard ainsi l'immeuble a été réceptionné en septembre 2022. Les premiers locataires ont emménagé en octobre 2022 au gré des attributions de la commission logement de la fondation et de la validation des dossiers par l'OCLPF.

Une étude a été réalisée pour optimiser le nombre de panneaux photovoltaïques en toiture pour obtenir un meilleur rendement sur le regroupement dans le cadre de la consommation propre du bâtiment - RCP. Les résidents et les communs de l'immeuble bénéficieront de l'électricité produite en toiture.

Conjointement avec les autres Maîtres d'ouvrages des lots DE L13 du quartier d'Adret-Pont-Rouge, la Fondation communale immobilière de Lancy - FCIL, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif - FPLC et la Coopérative cité derrière – CCD, ont organisé un bouquet de chantier à l'attention des entreprises et des personnes ayant œuvrés à la construction des derniers immeubles résidentiels du quartier.

D'entente avec tous les Maîtres d'ouvrage du quartier ainsi que la ville de Lancy qui finalise la construction d'un groupe scolaire, une inauguration du quartier aura lieu au premier semestre 2024.

Nouveaux Plans localisés de quartier - PLQ :

Chapelle Gui (nouveau périmètre)

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

La décision tardive de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans le périmètre a contraint l'Office de l'urbanisme - OU - de recommencer à zéro son étude de Plan localisé de quartier – PLQ.

L'année 2022 a été principalement consacrée à des études complémentaires ainsi que des appels d'offres pour les mandataires de l'OU.

Semailles-Palettes (nouveau périmètre)

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

La FPLC a attribué des droits à bâtir dans le périmètre à la FCM ainsi qu'aux coopératives Ciguë et Silène. Un complément de droits à bâtir d'environ 2'000 m² a été attribué par l'Etat à la FCM.

L'année 2022 a principalement été consacrée à l'établissement d'une convention liant les porteurs de droits à bâtir concernant notamment la prise en charge des frais préliminaires tels que le mandat de pilotage ainsi que l'organisation du concours.

L'office de l'urbanisme a réalisé un appel d'offres pour un mandat de pilotage du quartier dans le but de déterminer les besoins des porteurs de droits à bâtir pour l'élaboration du cahier des charges du concours.

Chemin des Mouilles – Onex (PLQ en force)

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

En décembre 2022, la FCM s'est vu attribuer des droits à bâtir par la FPLC et l'Etat dans un Plan localisé de quartier existant.

La FCM est d'ailleurs déjà propriétaire d'un immeuble dans le périmètre.

Travaux d'importance sur les immeubles existants :

Les immeubles du parc existant de la FCM ont été listés selon les interventions de rénovation et/ou de mise à niveau nécessaires à court, moyen et long terme. L'aspect énergétique est prépondérant dans la priorisation des immeubles du parc existant.

A cet effet, le service technique (ST) avec les répondants d'immeubles de la FCM ainsi que les membres du bureau, vont visiter chaque immeuble.

Le ST établit un rapport technique qui sert de référence et de base de réflexion pour les travaux à prévoir.

Bois-des-Frères 2-2C (rénovation)

Répondant du dossier : M. Christophe Brunet

L'année 2022 a été consacrée à des appels d'offres mandataires techniques afin de travailler aux côtés du bureau d'architecte qui a élaboré différentes variantes de rénovation avec les estimatifs des coûts y relatifs.

La FCM a dû se déterminer sur le standard énergétique (HPE/THPE) ainsi que sur la part de fonds propres qu'elle devra investir dans le projet, conjointement à la répercussion de certains coûts sur les loyers. La FCM a admis qu'une hausse des loyers de l'ordre de 25-30%, pour atteindre une cible de CHF 3'750.-/pc/an était acceptable tout en tenant compte d'une baisse des charges liée aux améliorations énergétiques.

Roseraie34-38 (rénovation)

Répondant du dossier : M. Philippe Barmettler

Ce groupe d'immeubles fait l'objet d'une étude d'architectes qui vise à déterminer les interventions nécessaires tant sur les logements que sur l'enveloppe extérieure ainsi que sur le potentiel photovoltaïque de la toiture.

Un appel d'offres mandataires techniques a été réalisé pour adjoindre les compétences de spécialistes au bureau d'architectes.

Les variantes et les estimatifs de coûts sont attendus pour 2023.

Peney 38-40

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

Le bureau d'architectes mandaté a réalisé une étude avec une variante de rénovation-transformation et une seconde variante de démolition-reconstruction.

Etant donné les contraintes inhérentes au site, une séance multipartite a été organisée avec l'Office des autorisations de construire - OAC, le Service de l'air, du bruit et des rayonnement non ionisants - SABRA et l'Office cantonale du logement et de la planification foncière – OCLPF dans le but de déterminer si la variante privilégiée de démolition-reconstruction est envisageable.

Une ultime démarche est en cours auprès de la commune de Vernier afin qu'elle se détermine sur la démolition et la reconstruction, en modifiant l'implantation, de ce bâtiment sis en zone 5 (villa).

Village-Suisse 20-24

Répondante du dossier : Mme Ariane Reverdin

La commission construction a décidé de faire une étude complémentaire sur cet immeuble avant de lancer un appel d'offres mandataire architecte afin de déterminer le potentiel de surélévation de cet immeuble.

Cette étude sera réalisée début 2023.

Peney 12-14 :

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

La commission construction a déterminé sur la base de l'estimatif des coûts du service technique que l'appel d'offres mandataire architecte pour la rénovation de ce groupe d'immeuble serait une procédure ouverte conformément aux pratiques des fondations immobilières de droit public – FIDP.

Le cahier des charges de cet appel d'offres sera présenté à la commission construction en janvier 2023. Elle devra proposer deux membres pour composer le jury, qui s'ajouteront aux deux représentants de la FCM siégeant à la commission des marchés et de deux autres membres de la commission des marchés hors FCM.

Charles-Page 1 :

Répondant du dossier : Marc Rädler

Cet immeuble est en priorité 1 dans la liste des immeubles de la FCM. Un diagnostic CECB+ a été réalisé. La complexité de la rénovation de cet immeuble sera accrue étant donné son recensement dans un ensemble du XIXe-XXe.

L'estimatif des coûts réalisés par le service technique a déterminé que l'appel d'offres mandataire architecte suivra également les directives selon une procédure ouverte conformément aux pratiques des fondations immobilières de droit public – FIDP.

Le cahier des charges de cet appel d'offres sera présenté à la commission construction en janvier 2023.

Autres immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic du service technique – ST en 2022 : Grange-Lévrier 8-9

Répondant du dossier : Sandro Pistis

Suite à la visite de l'immeuble en novembre 2022, le rapport du ST sera présenté en début d'année 2023.

Village 75-93

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

L'étude du ST de ce groupe d'immeuble se poursuivra en 2023 pour affiner l'IDC qui est une valeur de référence dans la priorisation des rénovations.

Roseraie 66-68

Répondant du dossier : Philippe Barmettler

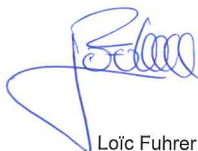
Cet immeuble est globalement en bon état. Il est en catégorie 2 des priorités. Sa toiture a révélé un fort potentiel pour l'installation de panneaux solaires.

David-Dufour 6

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

Suite à la visite de cet immeuble, des investigations complémentaires sont nécessaires. Notamment un audit du système de chauffage, un contrôle des canalisations et contrôle des logements dans les combles.

Je profite de ce rapport pour remercier les membres de la commission construction pour la qualité de leur travail, l'état d'esprit dans lequel ils l'effectuent et leur engagement tout au long de l'année écoulée. Mes remerciements s'adressent également au secrétariat et au service technique sans qui rien ne serait possible, leur professionnalisme et leur engagement sans faille sont particulièrement appréciés. Nous nous réjouissons des ressources supplémentaires qui vont venir étoffer le service technique afin de pouvoir répondre au défi de la rénovation du parc existant en sus des nouveaux projets.



Loïc Fuhrer
Président de la commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

Durant l'année 2022 la Commission logement a siégé 11 fois, soit en visioconférence, soit en présentiel.

Attributions de logements

En 2022, la CL a conclu 69 baux, 10 faisant suite à des relogements selon la procédure 005bis dont 2 suite à des rocades de concierge, 2 suite à l'engagement de nouveaux concierges, 2 ont été réquisitionnés en logement d'urgence par l'OCLPF et 1 suite à un échange inter FIDP. Également, 1 bail précaire (Meyrin 181) soit au total un taux de rotation de 3,9% dont 24 logements du contingent 20% de l'OCLPF, ainsi que 21 baux de surfaces commerciales. La durée moyenne des vacances a été de 2 mois et 6 jours, soit 67 jours. Deux éléments en cause reviennent : les refus et les travaux nécessaires pour la remise en état des logements.

Mise en valeur – chemin de l'Adret 15-19

Dans le cadre de la mise en valeur de l'immeuble sis ch. de l'Adret 15-19, la CL s'est réunie à plusieurs reprises, dont 4 fois exclusivement pour la mise en valeur, entre les mois de juillet et décembre, pour un total de près de 11h de séance.

Quelques chiffres : 1 immeuble de rez + 8 étages, comprenant 3 allées avec au total 62 appartements dont : 8 appartements de 6 pièces, 16 appartements de 5 pièces, 19 appartements de 4 pièces, 19 appartements de 3 pièces. 20 appartements de typologies différentes du contingent 30% de l'Etat. Afin de créer une mixité au niveau des revenus, 3 barèmes d'entrée différents ont été admis.

Sur les 92 propositions envoyées aux candidats il y a eu 26 refus, 2 dossiers restés sans réponse, 1 refus pour dépassement de barème, des rétractations avant la signature du bail ainsi qu'un logement réquisitionné dans le parc des logements d'urgence de l'OCLPF. Également, 5 relogements selon la procédure 005bis ont pu être proposés à nos locataires, permettant d'épurer la liste de nos demandeurs en sous-occupation principalement.

Le service location en collaboration avec la régie a organisé 5 visites pour les futurs habitants avec un total de 10h sur place.

Un guide de l'habitant.e a été rédigé à l'attention des nouveaux arrivants. Il contient les renseignements liés principalement aux caractéristiques techniques du logement ainsi qu'un volet sur le quartier de Pont-Rouge et ses nombreuses prestations déjà présentes notamment grâce à l'association de quartier ainsi qu'à la coordinatrice de quartier et la Ville de Lancy.

Engagements/Départs

Nous avons engagé plusieurs concierges suite à des départs et/ou rocades :

Rue de la Golette 5A-13B : Madame Sandra Cristina DE SOUSA BABO et Monsieur Antonio MOREIRA BALBO à 100% chacun, suite au départ de Madame et Monsieur PEDONE, au 15 janvier.

Avenue de la Roseraie 34-38 : Madame Catia Sofia PEREIRA FONSECA BORGES à 80% en remplacement de Monsieur Tiago DA SILVA, engagé par la FJD, au 15 janvier.

Promenade de la Dentellière 6-10 : Madame Olympia Maria Neves DA SILVA à 60%, au 1^{er} mars.

Rue du Pré-Jérôme 7 : Madame Selma LOPES à 25%, au 1^{er} avril.

Chemin de l'Adret 15-19 : Madame Lizette ALMEIDA LOPES engagée à 100% pour les nouveaux immeubles de l'Adret 15-19 au 1^{er} septembre.

Rue de Tivoli 6-8 : Monsieur Sassy NDAO à 33%, au 1^{er} octobre suite à l'engagement de Madame Lizette ALMEIDA LOPES à l'Adret

Rue des Maraîchers 3-5 : Madame RODRIGUES assume l'entretien des immeubles en CDD, en attente de leur démolition prochaine.

Divers Concierges

Les deux apéritifs de départ à la retraite prévus en 2021 de Mesdames Maria ANTONIO et Andrée RUTISHAUSER ont enfin pu avoir lieu ce printemps. Pour l'une et l'autre, une verrée en bonne et due forme a été organisée en présence des membres de la Fondation.

Cette année, un seul de notre concierge a fêté un jubilé :

- 10 ans – Monsieur Carlos MARQUES – Roseraie 66-70

Proximité

Une réflexion sur la prévention des incivilités a été menée avec différents acteurs (services sociaux, ilotiers, police municipale, concierge, service technique du SFIDP) en vue de la mise en place d'un dispositif de prévention/répression lié aux incivilités et d'insécurité dans les immeubles.

Le Service Technique (ST) a répertorié tous les types d'incivilités rencontrées, qui relèvent principalement de considération sociale. Ce document peut servir de marche à suivre pour faire face à différentes situations d'incivilités, y compris la prévention.

Perspectives 2023

Quelques projets de rénovation démarreront en 2023 et demanderont la mise à disposition de logements vacants en vue de rocares locataires, contribuant ainsi au bon déroulement des travaux. La Commission logement veillera à une communication adéquate aux locataires pendant les travaux, notamment des séances d'informations en amont et des circulaires régulières.

Dans le nouveau quartier de l'Adret, une fête de bienvenue est en projet avec les voisins, en attendant l'inauguration officielle qui aura lieu en 2024, une fois que l'école sera achevée ainsi que les aménagements extérieurs.

Kim Durussel
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2022

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Validé par le Conseil le 8 mars 2023

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 31 janvier 2024)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BÄRTSCHI François	GC-MCG
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-Verts
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
Mme GILLARD Alexia	CE
M. GISSELBAEK Morten	GC-EAG
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
M. REVERCHON Ludovic	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. BÄRTSCHI François
M. GISSELBAEK Morten
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
Mme GILLARD Alexia
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 :	12
Nombre de séances de la Commission de logement :	11

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2022

Les Conseils se sont tenus régulièrement en présentiel à l'exception de la session de janvier (en visioconférence) avec une fréquentation assidue des Membres. La gestion courante du parc immobilier et le suivi des projets en cours a été très riche cette année encore.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2021 ;
- voté le budget 2022;
- 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 2022;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions en 2022;
- suivi les renouvellements hypothécaires pour l'année 2022 avec une stratégie de prêts à longs termes en raison des conditions très favorables de refinancement.

Le Bureau s'est réuni 11 fois, le plus souvent 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

La Fondation continue l'examen approfondi de son parc immobilier qui nécessite de lourds investissements en raison de sa vétusté mais également afin de répondre aux objectifs de performances énergétiques qui sont les siens et ceux fixés par le nouveau règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).

Parmi les faits saillants de cette année écoulée, nous relèverons les points suivants :

- L'attribution du mandat portant sur la rénovation énergétique des immeubles de logement des Fayards mais également celui de la requalification des aménagements extérieurs (268 logements dont 221 pour la FJD, 47 pour CAP Prévoyance). Le premier mandat a été mené sous la forme d'un mandat d'études parallèles et le second au travers d'un concours sur invitation. La CAP a été associée étroitement à ce processus de valorisation sur le plan énergétique et la commune de Versoix sur la question des espaces extérieurs et le volet social.
- La mise en location des surfaces rénovées dans l'immeuble sis Jean-Jaquet 10 aux Pâquis.
- La levée du recours bloquant la demande préalable de surélévation de deux niveaux des trois barres d'immeubles sis de-Miléant-Borgès. Cette valorisation offre un potentiel important de nouveaux logements dans un quartier très central. Une convention sauvegardant les intérêts prépondérants des deux parties a été signée. Un concours d'architecture pour équipes pluridisciplinaire sera lancé en mai 2023 avec l'objectif de désigner une équipe lauréate dans le courant du mois de novembre 2023. Elle aura la charge de mener à bien le projet de surélévation de ces immeubles et de requalifier les espaces extérieurs.

- L'entrée en force de l'autorisation pour le projet situé à l'avenue Soret-Soubeyran (26 logements). Le chantier va pouvoir démarrer au printemps 2023.
- La concertation et les échanges avec les partenaires du PLQ 29452 situé au Mervelet ont débutés afin de valoriser les 1775 m² de surfaces brutes de plancher attribués à la Fondation.
- La Fondation a également manifesté son intérêt à l'acquisition d'un immeuble en Ville de Genève. Le processus est en cours.

Le Président tient à souligner l'excellent travail réalisé par l'ensemble des membres du Conseil, notamment par leur engagement dans les travaux des commissions Construction et Logement mais également dans les Commissions transversales et les concours organisés par la Fondation. En cette période d'intense activité, nos remerciements vont naturellement vers les services et la direction du SFIDP sans qui rien ne serait possible.



Frédéric HERRERAS
Vice-président



Dominik MEYER
Président



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 12 reprises en 2022.

Elle a poursuivi durant l'année écoulée le processus engagé en 2021 sur l'analyse des immeubles nécessitant les interventions les plus urgentes de rénovation-transformation. Cette analyse a pris un nouveau tournant à mi 2022 en raison de l'abaissement des IDC à 450 MJ/an/m² conjugué à une forte hausse du coût des énergies. Cela a renforcé les préoccupations et engagements de la Fondation afin d'accélérer encore l'optimisation énergétique de nos bâtiments afin de limiter les impacts environnementaux mais aussi économiques pour nos locataires qui pourraient subir fortement la hausse des coûts de l'énergie aux niveaux de leurs charges d'eau chaude et chauffage qui ne bénéficient pas de subventions ou d'abattement.

Les immeubles suivants ont fait l'objets de mandats d'études par des mandataires architectes qui ont analysé l'état des bâtiments, décrit et chiffré les travaux de rénovation/transformation :

- 6, rue de Fribourg
- 12, rue de Fribourg
- 34, rue de Monthoux
- 55, rue de Monthoux
- 41-47, route de Suisse, 2 rue de l'Industrie à Versoix

D'autres études sont en cours sur les immeubles ci-dessous :

- 6-8 Vieux-Moulin à Versoix (démolition - reconstruction)
- 3-5 César-Courvoisier à Versoix (rénovation complète de l'enveloppe)
- 126-134 Tuilerie à Versoix

Un dernier immeuble a fait l'objet d'un soin tout particulier, il s'agit de l'immeuble Bourgogne 6A-6B-6C-6D-6E dans le cadre d'une volonté de surélévation de deux niveaux (20 appartements pour 80 pièces supplémentaires) et d'une rénovation complète qui s'apparenterait à ce qui est actuellement conduit sur les immeubles de-Miléant-Borgès. Ce processus se poursuivra en 2023-2024 probablement aussi sous la forme d'un concours d'architecture.

Les deux chantiers de rénovation lourde qui sont en cours s'achèveront à l'automne 2023 avec la livraison de deux magnifiques immeubles, il s'agit de :

- Rond-point de la Jonction 6-8 avec une intervention qui regroupe la restauration de cet ensemble du début du 20^{ème} siècle, la création de deux ascenseurs et l'aménagement de trois appartements supplémentaires dans les combles (2x3 pièces + 1x2 pièces) Les installations ont été complètement reprises. Les logements (28 appartements pour 74 pièces) et les 4 arcades ont bénéficié d'une rénovation complète.
- Servette 37 qui a fait l'objet d'un concours pour sa transformation et qui comptera 18 logements après sa surélévation de deux niveaux et un agrandissement de son emprise au sol côté cour, sans oublier la création d'un ascenseur et l'aménagement d'un restaurant au rez de chaussée.

A la fin de l'année 2022, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit (yc compris logements en rénovation) :

- 118 allées
- 1795 logements
- 68 surfaces commerciales
- 44 dépôts
- 1017 parkings

Le Président tient à remercier les membres de la Commission Construction qui ont suivi avec constance et engagement l'ensemble des projets et chantiers en cours. Ils ont bénéficié du plein soutien du service technique dans cette mission. La Commission Construction a toujours su créer et entretenir une étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier, ce qui a impliqué de nombreux échanges avec les différents services de l'État, d'autres propriétaires, le voisinage sans oublier nos locataires et donc l'appui indispensable du service juridique et de la gérance ainsi que des travailleurs sociaux du SFIDP.



Frédéric HERRERAS

Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022, la commission de proximité s'est réunie 11 fois. La commission logement-proximité est composée de cinq membres. Les partages relatifs à la vie des immeubles, les affaires sociales, les relations de voisinage et les services de conciergerie ont repris doucement après les années COVID.

Le rapport de visite formalisé il y a deux ans trouve son rythme de croisière mais malheureusement suite au temps de renouvellement des membres de la commission, certains immeubles n'ont pas été visités. Cette année encore, au vu des circonstances, il a été difficile de rédiger ces rapports à temps pour tenir compte de l'intégration des mesures proposées dans le budget. Divers projets d'aménagements extérieurs ont été évoqués au travers des rapports. Ils seront plutôt au budget 2024. L'aménagement des extérieurs ouvert au public, ainsi que l'entretien et l'usage de ces espaces dans les quartiers ont suscité beaucoup de discussions. La réflexion sur les espaces extérieurs, demandée par la CAFI a suscité une attention particulière dans notre fondation et nous avons approché les communes de Versoix et de Genève pour participer à la réflexion sur les usages et l'entretien des espaces extérieurs privés mais ouvert au public.

Depuis l'année dernière nous avons avancé sur deux projets majeurs : la Pelotière où un concours pour l'aménagement extérieurs a été lancé. Des projets audacieux sont prévus impliquant la démolition d'une dalle de parking pour créer un parc central. De plus, des espaces d'activités pour les habitants seront créés en concertation avec eux et en lien avec la ville de Versoix.

L'autre projet c'est Miléant, où les premiers contacts pour la concertation ont eu lieu avec les habitants et la ville de Genève, mais cela se déploiera ces prochaines années. Les concierges en place donnent satisfaction et sont soucieux de la maintenance des immeubles et des bonnes relations avec les locataires.

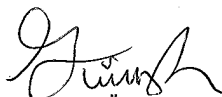
L'année passée, nous avons pris conscience que de nombreux concierges était proche de la retraite. Dans nos visites, nous avons abordé ce point avec les personnes concernées, et nous avons cherché des solutions. Mais il n'est pas toujours évident de trouver une solution de relogement. Cependant, toutes les situations se sont réglées à satisfaction. Nous avons pu organiser des petites fêtes de départ à la retraite et de remerciement qui ont été très appréciés.

Cette année, c'est la commission logement qui a organisé le repas annuel pour les concierges de la fondation, car le grand repas habituel n'était pas possible (COVID). En 2022, la fondation n'a pas eu de mise en valeur, ce sera pour 2023 ! La commission a attribué 91 logements sur 1795 logements, ce qui représente un taux de rotation de 5 %, en augmentation par rapport à l'année dernière (4,6) ainsi que 2 baux commerciaux.

La commission se questionne toujours sur les propositions de locataires pour le quota des 30 % qui bénéficient d'un taux d'occupation faible, en tension avec les autres logements pour lesquels, la commission essaye de loger un nombre suffisant de personnes.

La commission trouve inadéquat, qu'un 6 pièces (rare) soit attribué à 4 personnes, alors que des familles nombreuses attendent ou doivent se serrer dans un 5 pièces !

La commission a poursuivi sa politique de relogement de locataires en sur- ou sous-occupation, ainsi que pour régler des problèmes de voisinage. Cette année 8 relogements et 4 échanges ont permis de mieux loger nos locataires. Cela a permis d'augmenter les attributions de 15% et engendré une plus grande fluidité et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.



Michèle KÜNZLER

Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2022

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 10 mars 2023

MEMBRES

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

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BEER Roger	GC - PLR
M. BENNAIM Gary	CE
M. BOSSHARD Pierre-Yves	GC - PS
M. BRUNN Marc	CE
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. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme SALAMOLARD Arev	CE
Mme SONDEREGGER Gabriela (depuis le 12.01.22)	GC - MCG
M. WAEBER Julien	GC - PDC
M. REVERCHON Ludovic	Délégué de l'OCLPF
(remplacé ponctuellement par M. PERRELLA Francesco, Directeur à 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. BEER Roger
 M. BRUNN Marc
 M. HORSKY Jiri
 Mme SALAMOLARD Arev
 Mme SONDEREGGER Gabriela (jusqu'au 16.12.2022)
 M. WAEBER Julien (dès le 29.04.2022)

Commission de logement :

M. MAYER Patrick, Président
 Mme BABEL-GUERIN Eliane
 M. BENNAIM Gary
 M. BOSSHARD Pierre-Yves
 M. MURMANN Armin
 Mme SONDEREGGER Gabriela (depuis le 16.12.2022)
 M. WAEBER Julien (jusqu'au 29.04.2022)

Délégués auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne
 M. MURMANN Armin
 M. BOSSHARD Pierre-Yves

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	7
Nombre de séances de la Commission de logement :	18

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2022

Après deux exercices marqués par la crise sanitaire, l'année 2022 devait se profiler comme un retour à la normalité pour l'activité de la Fondation Emma Kammacher. Cependant, bien que l'expérience ait permis aux FIDP de faire preuve d'une grande réactivité organisationnelle, une crise semble en chasser une autre et une nouvelle fois les SFIDP ont dû mettre à l'épreuve leur capacité d'adaptation face aux enjeux énergétiques et financiers liés à la situation géopolitique.

Ces défis doivent être abordés dans le contexte des buts légaux et statutaires de la Fondation Emma Kammacher, soit le logement de personnes à revenus modestes et, à cette fin, l'exploitation de près de 1'900 logements et le développement de projets pour augmenter le nombre de logements de la meilleure qualité possible pour ce public-cible.

Pour mémoire, cette mission se décline en trois axes principaux :

1) La gestion ordinaire du parc de logements existants.

Celle-ci implique de gérer les inévitables contentieux mais également les attributions des logements vacants pour les plus de 6'500 demandeurs inscrits auprès du SFIDP. Tant le secrétariat que la Commission logement ont ainsi poursuivi ce travail, en constante recherche d'efficacité dans cette tâche.

La gestion courante exige également de s'intéresser aux préoccupations liées à la cohésion sociale indispensable au bien vivre-ensemble dans les immeubles de la FEK, comme l'amélioration des espaces communs (places de jeu rénovées, équipement de quartiers, aménagements extérieurs), intérieurs ou extérieurs des immeubles, ou celui du rôle et des compétences des concierges.

Mais cette mission doit se comprendre également comme le questionnement, voire la mise en place de pratiques administratives, qui sont à même de garantir la recherche d'efficience dans la gestion du parc existant. A cet égard, le bureau de la FEK a été force de proposition dans la question du traitement administratif des travaux d'entretien au changement de locataire, en vue d'une relocation aussi rapide que possible par égard aux demandeurs qui vivent parfois des situations de grande détresse liée au logement.

2) L'entretien et l'amélioration du parc immobilier de la Fondation.

Les enjeux et objectifs dictés par l'urgence climatique ont conduit la FEK à intensifier son programme de rénovation de son patrimoine bâti. Au-delà des objectifs, cela implique très fréquemment des chantiers habités, dont la complexité est toujours une gageure. Il s'agit en effet dans ces cas de faire cohabiter (sans jeu de mots) objectifs énergétiques et préservation du patrimoine, efficience de l'intervention et bien-être des locataires habitants.

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.

Le choix des mandataires est un facteur de réussite déterminant, mais la présence régulière d'un représentant du maître d'ouvrage directement sur le chantier au contact tant des mandataires que des habitants apparaît toujours plus indispensable. Chaque expérience de chantier habité démontre l'importance de ce rôle qui doit se développer au sein des FIDP dans une optique d'une meilleure coordination des actions, des informations et de la communication entre les différents acteurs.

Cette problématique prend pour l'entier des FIDP et son Secrétariat une ampleur spécifique : exemplaires, les FIDP ont toutes augmenté leur planification des rénovations avec comme corollaire la planification de chantiers habités. Ceci implique une vision très en amont des besoins de relogements temporaires ou définitifs des habitants des immeubles concernés. Pourtant, compte tenu du nombre de futures rénovations, il apparaît peu probable de réussir à vider totalement ou partiellement le nombre d'appartements nécessaires, dans les délais prévus, pour que celles-ci s'effectuent dans les meilleures conditions possibles.

Cet enjeu revêt une importance particulière pour la FEK, qui se voit aujourd'hui essentiellement occupée par la rénovation énergétique et qualitative de son parc immobilier existant. Ces opérations de rénovations importantes offrent de grandes opportunités d'améliorations qualitatives des logements existants, des espaces pour des innovations techniques, énergétiques ou sociales, voire à permettre des espaces d'expérimentation.

A titre d'exemple, la FEK a travaillé durant l'année 2022 plusieurs projets qui illustrent ces enjeux :

- Genève 86-88 : immeuble en front de la rue de Genève, à Chêne-Bourg, 31 logements. Immeuble en front de route, en piètre état d'entretien. Rénovation qualitative et énergétique tout en permettant une future surélévation. Vidé de ses habitants, tout en maintenant les deux locataires PME du rez, le chantier de près de 3 ans s'achèvera dans les prochains mois. Totalement revalorisé et permettant ainsi un nouveau visage de l'immeuble, avec l'ajout de balcons, il n'apportera cependant qu'une faible contribution à la crise du logement en raison de son nombre modeste de logements et de l'impossibilité d'envisager une surélévation à ce stade, en raison de restrictions juridiques (et non plus techniques).

- Allobrogues 17-25 : immeuble de 1932, de haute qualité patrimoniale, 75 logements. Un projet qui doit concilier objectifs d'assainissement énergétique et haut niveau de protection du patrimoine, ce qui a exigé de nombreux échanges afin d'obtenir l'autorisation de rénover. Le chantier habité, débuté début 2021, fonctionne par allées, avec une rocade permanente des locataires dans les allées voisines, avant de pouvoir réintégrer leur logement. Ce choix de chantier habité, correspondant par ailleurs à la volonté de la majorité des locataires, aura comme conséquence une durée exceptionnelle, et une exigence élevée en termes de coordination des différents acteurs qui met régulièrement à mal la patience des locataires, des mandataires, des administrateurs et des employés du SFIDP !

- Acacias 11-11b : immeuble en front de la route des Acacias, juste devant le futur quartier de la Caserne des Vernet, 77 logements. Le projet va radicalement changer le visage de l'immeuble : réalisation de balcons et de loggias, toitures et façades végétalisées, suppression d'une grande partie des places de parking en surface au profit d'emplacements pour vélos et vélos-cargos et développement

d'une activité à but social au rez, en partenariat avec la Ville de Genève (ludothèque et espace de vie enfantine).

La surface d'activité vacante au rez a été remise à la coopérative étudiante la Cigüe qui développe un projet expérimental dans l'attente du démarrage du chantier. La requête en autorisation de construire a été déposée le 2 juin 2022 et les locataires ont été informés très récemment du projet. Les exigences du chantier exigeront de reloger, au moins temporairement, un tiers des locataires.

- Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58 : le très emblématique quartier des « Auréas » à Carouge avec ses 334 logements et ses critiques récurrentes pour son caractère monumental et... son absence de balcons !

Pour donner suite aux différentes pétitions et interventions par devant les autorités, la FEK travaille depuis plus d'une année en vue du dépôt d'une autorisation afin que les « Auréas » entament leur dernière mue, celle qui va changer son image et sa portée symbolique : l'adjonction de 334 balcons rapportés et terrasses en rez, afin d'offrir à chaque logement l'extension sur l'écrin de verdure de grande qualité qui caractérise le site.

Les enjeux légaux, techniques et financiers d'un tel projet représentent en soit un espace d'innovation qui nécessite un investissement particulier. L'autorisation de construire pour l'ajout des balcons a été donnée le 29 août 2022 et la FEK a pu passer en phase opérationnelle avec l'appel d'offre à entreprises qui est en cours d'analyse. Les travaux pourraient débuter prochainement pour être achevés en fin d'année 2023.

A l'inverse des précédents, la stratégie d'intervention est axée sur un impact minimal pour les locataires, sans aucun besoin de relogement.

- Champs-Gottreux 6 à 8 à Lancy, 28 logements

Le projet s'est élargi de manière importante par rapport aux objectifs initiaux. Il consiste en la rénovation des façades, des techniques, la mise aux normes énergétiques, la sécurité incendie, la stabilité sismique et l'habitabilité des logements. Les analyses ont démontré une présence d'amiante importante et ont conduit la FEK à privilégier l'intervention sur un immeuble vidé de ses habitant-es. Les locataires ayant été informés, le travail de relogement, définitif ou temporaire, a commencé au sein du SFIDP.

3) Le développement de nouveaux projets de logements.

L'insuffisance manifeste de logements bons marchés, répondant aux besoins prépondérants de la population la plus modeste du Canton, motive évidemment la FEK à élargir son offre de logements : les constructions nouvelles et le développement de nouveaux périmètres restent des objectifs essentiels.

Cependant, la rareté des perspectives de nouveaux logements est préoccupante au niveau de la réponse à apporter aux milliers de demandeurs de logements sociaux, surtout si on y ajoute les besoins de relogements en raison des rénovations. Peu concernée par les nouvelles opportunités territoriales, la production de nouveaux logements offerts par la FEK sera quantitativement anecdotique.

L'aboutissement du concours d'architecture SIA 142 à 2 tours en 2021, pour le projet du Rolliet, à Plan-les-Ouates, permet de se projeter dans un nouveau quartier à relativement court terme (dépôt d'autorisation en 2023) avec une 60taine de logements, mais c'est probablement le seul. Le projet aux Communaux d'Ambilly reste d'actualité mais s'envisage sur une perspective plus éloignée dans le temps (2030).

Heureusement, l'opération chemin Ella-Maillard 11, 13 « Les Allières », en Ville de Genève va permettre de mettre en location 62 logements tout début 2023.

De manière générale, la Fondation Emma Kammacher se questionne en permanence sur l'image du logement social et la qualité de vie des quartiers, éléments intrinsèques au bien-

être de nos locataires. L'habitabilité et la qualité demeure en filigrane de tout nouveau projet, mais également de toute intervention sur le parc immobilier de la FEK.

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 2022, le Conseil de Fondation s'est réuni à 9 reprises, alors que le Bureau 14 fois, y compris les séances élargies aux membres du Conseil pour l'examen des comptes 2021 et du projet de budget 2023. Outre le suivi des activités des commissions logement et construction, ainsi que celles des organes interfondations, il a été essentiellement question de valider des interventions spécifiques sur notre parc existant ou des études en vue de rénovations ou des nouveaux projets.

Le Bureau de la FEK, composé de Mme Carole-Anne Kast, Présidente, M. Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de de la Commission construction, M. Patrick Mayer, Vice-Président, Président de la Commission logement et Mme Emmanuelle Gaide, Secrétaire, assure le suivi et la supervision de l'entier de ces éléments. Grâce à l'organisation, la préparation et l'établissement d'un procès-verbal sous forme de document de suivi élaboré et tenu de main de maître par Mme Emmanuelle Gaide, les séances ont gagné en efficience et montre l'importance d'une coordination transversale pour l'entier des axes de travail de la FEK.

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. Son niveau de fonds propres très satisfaisant et son approche équilibrée en matière de renouvellement des emprunts lui permettant d'investir sereinement dans des projets d'améliorations qualitatives significatives de son parc immobilier.

En guise de conclusion du présent rapport, il y a lieu de rappeler le rôle essentiel du Secrétariat des Fondations immobilières qui accompagne les administrateur.trice.s, avec professionnalisme, éthique et loyauté dans toutes les complexités de l'acte de construire, inhérentes à l'activité d'une Fondation HBM. Qu'ils et elles en soient ici remerciés et félicités chaleureusement.



Carole-Anne KAST
Présidente



Rapport de la Commission construction

Le patrimoine immobilier de la Fondation comprend en 2022, 120 allées d'immeubles, un total de 1'898 logements, 6'976.5 pièces soit une moyenne de 3.68 pièces par logement et 15.8 logements par allée d'immeuble. Les loyers des logements encaissés étaient de 19'648'615.- CHF soit un loyer moyen de 2'816 CHF/pièce/an.

L'année 2022 a connu des événements géopolitiques qui modifient considérablement l'ordre mondial ; les premiers ont un lien avec les tensions avec la Chine, ensuite c'est la guerre en Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Ces deux événements majeurs succèdent à une crise liée au COVID et ont eu des répercussions importantes sur l'immobilier suisse.

Pour les Fondations, la première répercussion constatée a été l'augmentation importante des coûts des énergies, et l'augmentation sensible des coûts des travaux, avec une augmentation du coût des matériaux liés à leur production, à leur transport et à leur mise en œuvre. Le second impact a été provoqué par la hausse des énergies fossiles qui a fait augmenter sensiblement les charges de nos locataires dont la capacité financière était déjà limitée.

Depuis un an, après des décennies de discrétion, l'inflation est de retour. Selon l'Office fédéral de la statistique, les prix ont grimpé en moyenne de 2,8% en Suisse en 2022. L'augmentation s'explique notamment par la hausse des prix des produits pétroliers et du gaz, en lien avec la guerre en Ukraine. Pour la construction l'augmentation des prix, toujours selon l'Office fédéral de la statistique, a été de 7.5% en octobre 2022 par rapport à l'année précédente.

Le secteur de l'immobilier est également affecté par la hausse des taux hypothécaires. En 2022 l'évolution du taux de référence et du taux d'intérêt moyen est resté stable avec 1.25%, cependant les financements proposés lors de la consolidation font apparaître des hausses importantes. Les taux hypothécaires après avoir approché les 3.00%, sont actuellement légèrement en dessous de 3% pour des périodes de 10 et 15 ans. La tendance est à la hausse, même si en fin d'année les taux proposés se sont stabilisés en dessous de 3.00%.

1. L'application de l'urgence climatique pour le parc immobilier de la Fondation

En déclarant l'urgence climatique au début de cette législature, le Conseil d'État a fixé l'échéance pour parvenir à une société à 2000 watts sans nucléaire à 2050. L'objectif est de diviser par 71% la consommation d'énergie par habitant d'ici 2050 et de multiplier par trois la part des énergies renouvelables. La Fondation HBM Emma Kammacher avait déjà anticipé cette nécessité depuis 2012 avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie ainsi que pour les immeubles issus du Fond de valorisation de la banque cantonale.

La Fondation a été précurseur en signant une convention d'exemplarité avec l'Office cantonal de l'énergie, convention qui a servi de modèle aux autres Fondations et qui est maintenant généralisée. Elle a comme objectif de rénover son parc immobilier et de procéder à un assainissement énergétique de ses bâtiments. De plus, afin de sortir de la dépendance aux énergies fossiles, la Fondation a fourni en 2013 la liste de ses immeubles aux Services Industriels de Genève (SIG), afin que ceux-ci puissent être raccordés rapidement à des sources de production de chaleur durable.

Les mesures prises dans les différents projets de développement en cours visent à une neutralité carbone des immeubles. La Fondation a également innové dans le cadre du projet du Rolliet aux Cherpines en choisissant une certification SNBS, accompagnée par une assistance à maître de l'ouvrage dans le développement durable. Cette assistance permet d'accompagner l'ensemble des choix et de les documenter par comparaison en termes d'impact CO₂, des énergies grises, des conséquences sur l'environnement et sur les coûts. Ces choix seront également suivis des aspects sociaux et d'entretien pour toute la durée de vie des immeubles.

La qualité de vie et le bien-vivre, dans le respect de l'environnement, sont l'un des points les plus importants du travail de la Commission. Par ailleurs, vu l'effondrement de la biodiversité, la Fondation a œuvré de manière active pour l'intégration de la petite faune dans tous ses projets ainsi qu'une grande part pour la continuité biologique. Création de nichoirs à oiseaux, dans la nouvelle façade en bois des immeubles route de Genève à Chêne-Bourg, de ruches dans l'immeuble de la route de Saint-Julien.

2. Des logements permettant une meilleure intégration de l'accessibilité universelle, le vivre-ensemble et la politique des quatre âges

La Fondation a œuvré à la création de logements permettant de faire face au vieillissement de la population et de favoriser l'accessibilité universelle. Plusieurs mesures ont été prises. Elle a eu recours de manière systématique à Pro Senectute, à l'association Handicap Architecture Urbanisme (HAU), aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour l'analyse des projets afin de tenir compte des recommandations en matière d'habitation. Dans le cadre de la certification liée au Standard Construction durable Suisse (SNBS), la Fondation a respecté la certification « Living Every Age » (LEA).

3. Un immobilier respectant l'environnement et visant une qualité accrue des logements

La Commission a intégré dans ses réflexions les changements d'habitudes des habitants liés à la généralisation du télétravail, l'accessibilité universelle, la politique des quatre âges et du vivre-ensemble.

La Fondation a poursuivi l'assainissement énergétique des immeubles. La moyenne des IDC en 2022 est de 405 MJ/m²/an sur l'ensemble du parc et devrait aisément être inférieure en 2023 avec la fin des derniers immeubles à rénover que sont les immeubles sis route des Acacias 11, rue Caroline 28-32, rue Simon-DURAND 6-8, rue Henri-MUSSARD 17, chemin des CHAMPS-GOTTREUX 6, 8, et rue Adrien-JEANDIN 3.

La Commission s'est engagée dans des solutions d'autoproduction, de valorisation des rejets énergétiques ainsi qu'en faveur du regroupement pour la consommation propre (RCP), afin d'assurer la transition énergétique et la réduction de l'impact CO² de ses immeubles.

4. La sécurisation des loyers

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

La politique de rénovation menée depuis 2012 et de sécurisation des prêts hypothécaires sur des périodes de 15 à 20 ans, lors des taux bas, prouve que la politique menée de longue date porte maintenant largement ses fruits et a permis de mettre à l'abri de hausses le parc de la Fondation.

5. La rénovation des immeubles

La Fondation, dotée d'un parc immobilier important, constitué d'immeubles dont certains ont une valeur patrimoniale et d'immeubles contemporains jugés intéressants, a poursuivi sa politique de rénovations qui devraient être totalement achevées en 2026 avec les dernières opérations en cours.

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

6. Les perspectives de développement de nouvelles opérations

Dans un contexte genevois où la préservation de la biodiversité, de l'urgence climatique et de la qualité des logements et des constructions sont largement discutés, il est devenu problématique de déposer un plan d'affectation. Elle pose la question à l'échelle de notre territoire de comment construire et comment répondre aux 6'500 demandeurs de logements subventionnés.

La Fondation mène actuellement plusieurs opérations simultanément. La première est l'opération dans le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates qui est la plus avancée. Il est prévu de déposer une requête en autorisation de construire fin mars 2023, la réalisation pourrait débuter au second semestre 2024 avec une livraison des 56 logements au courant de l'année 2026.

La seconde concerne la troisième étape des Communaux d'Ambilly (devenus le quartier Belle-Terre), qui prévoit la création de 279 logements qui pourraient être livrés en 2030.

La troisième opération est la plus problématique, avec le périmètre des Guillocheurs à Carouge. Pour mémoire, la Fondation avait initié une dynamique visant à l'établissement d'un nouveau plan d'affectation en prenant en compte la valeur qualitative de quartier et les objectifs environnementaux. Cette démarche active entre les différents propriétaires, la ville de Carouge et l'État de Genève a débuté en 2013 et un avant-projet d'un nouveau PLQ aurait dû être déposé à l'enquête technique à mi-2020. Le changement de magistrat communal, avec de nouvelles exigences, a eu pour conséquence une nouvelle remise en question de l'avant-projet de PLQ et du long travail de concertation. La conséquence de ce changement de direction est que les 305 logements prévus, dont 89 pour la Fondation, sont actuellement suspendus à un troisième avant-projet de PLQ.

7. 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 économe vis-à-vis 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 plus de logements sur le marché, malgré le peu de logement réalisé et livrés actuellement.

8. Situation des immeubles

Immeuble sis route des Acacias 11 et 11b, ville de Genève

Les immeubles comprennent actuellement 77 logements pour total de 245.5 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 dès l'origine d'un manque d'habitabilité.

Le projet suivi par la Commission consiste en une amélioration de ces logements, par l'application dans la mesure du possible du RGL, par la réalisation de balcons côté ancienne caserne des Vernets et de loggias fermées côté route des Acacias. Les logements du rez-de-chaussée et l'excroissance commerciale en dehors de l'assiette du bâtiment sont voués à disparaître. La toiture sera végétalisée ainsi que les deux façades principales.

Des discussions sont en cours avec la ville de Genève pour la création d'une ludothèque et de locaux complémentaires pour la crèche de quartier au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Une suppression de trois logements aux étages a été envisagée afin de créer des espaces communautaires sur le modèle des Libellules à Vernier, puis été abandonnée.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 2 juin 2022. La Commission espère l'obtention des autorisations de construire au printemps 2023 pour un début de réalisation en septembre 2023 et l'achèvement des travaux fin 2025.

Immeubles sis Rue des Allobroges 17 à 25, ville de Genève

Les immeubles comprennent 75 logements pour un total de 222 pièces.

Le projet consiste en une rénovation énergétique des immeubles, tout en conservant leur qualité patrimoniale. Un compromis entre l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le service des monuments et sites (SMS) a été trouvé en 2016. La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et délivrée le 5 octobre 2018.

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 SÂRL & ACAU, ARCHITECTURE SA en 2019.

Les travaux ont débuté comme prévu en mars 2021 par l'allée 25 et seront achevés fin 2024.

Immeuble sis avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91 et 63 à 69, commune de Chêne-Bourg

Les immeubles comprennent 129 logements pour un total de 426.5 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, dans un délai fixé à 8 ans, ces immeubles devront être démolis et reconstruits.

Ces immeubles ne répondant plus aux normes énergétiques, une convention a été établie avec l'OCEN afin de permettre à la Fondation d'éviter des transformations énergétiques coûteuses vu leur démolition-reconstruction dans le délai convenu.

Un mandat complémentaire a été attribué en 2021 au Bureau d'architectes Blaise SAHY afin d'accompagner la FEK dans les procédures de modification de zone, de PLQ. Ce mandat a été transformé en une étude test par l'Office de l'Urbanisme, avec l'accord de la Fondation et de la commune de Chêne-Bourg, avec objectif de préparer les prochaines étapes. Une fois les attentes clarifiées, un concours SIA 142 devrait être lancé courant 2023 afin d'obtenir un projet répondant aux attentes.

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

Les immeubles actuels comprennent 74 logements pour un total de 240 pièces.

Le projet consiste en la création de 10 logements supplémentaires pour un total de 29 pièces dans les combles existantes. Le Bureau d'architectes LOPES & PERINET-MARQUET a mené les études et la requête en autorisation de construire a été déposée le 9 janvier 2019 ; l'autorisation a été obtenue le 5 juin 2020. Afin de conforter les coûts, le projet a été chiffré de manière externe par les architectes GIRANI-PERRILLAT, Direction des travaux & Architectes, et un plan financier a été établi.

Un appel d'offres pour un mandataire-architecte a abouti à l'attribution du mandat au consortium d'architecte DLP architectes associés ERIC DUNANT ATELIER D'ARCHITECTES SÂRL LOPES & PÉRINET-MARQUET ARCHITECTES EPFL SÂRL.

Les travaux devraient débuter au printemps 2023 pour être achevés fin 2024.

Immeuble Champs-Gottreux 6 à 8, ville de Lancy

Les immeubles comprennent 28 logements pour un total de 112 pièces.

Le projet s'est élargi de manière importante par rapport aux objectifs initiaux. Il consiste en la rénovation des façades, des techniques, la mise aux normes énergétiques, la sécurité incendie, la stabilité sismique et l'habitabilité des logements.

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau d'architectes Massimo LOPRENO en novembre 2020.

Une autorisation de construire sera déposée au printemps 2023 avec un début des travaux espéré début 2024 et une fin des travaux en juillet 2026.

Immeuble rue de la Gabelle 20, ville de Carouge

Les immeubles comprennent 16 logements pour un total de 39.5 pièces.

A la suite des travaux réalisés en 2012 visant à la création de deux logements dans les combles, la Fondation a souhaité procéder au remplacement des vitrines et des arcades du rez-de-chaussée, afin de répondre aux normes énergétiques.

Une demande d'autorisation accélérée a été déposée le 26 mai 2020 et délivrée le 14 août 2020. Le mandat d'accompagnement architectural a été attribué au bureau LOPES & PÉRINET-MARQUET ARCHITECTES EPFL SÀRL, qui avait précédemment effectué les travaux de rénovation de l'immeuble et la création de logements dans les combles.

Les travaux ont débuté en août 2021 et ont été achevés fin décembre 2021.

Immeubles sis rue de Genève 86 à 88, commune de Chêne-Bourg

Les immeubles comprennent 31 logements pour un total de 103.5 pièces.

Pour mémoire l'immeuble issu du Fond de valorisation de la Banque Cantonale de Genève constituait un des immeubles les plus problématiques de la Fondation, tant du point de vue de son manque d'entretien que du point de vue thermique. Le Bureau d'architecte mandataire Jean-Marie BONDALLAZ avait présenté un projet de démolition-reconstruction des immeubles. Cependant, une servitude de restriction de hauteur, qu'il fallait préalablement lever, a rendu ce projet de démolition-reconstruction impossible à réaliser. Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur. Toutefois, le résultat des discussions a été 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, à la suite d'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 ont débuté en juin 2020 pour être terminés en avril 2023. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux et leurs nuisances, la Fondation a choisi de ne pas réaliser ces travaux avec des locataires en place.

Dans la nuit du 14 mars 2021, un incendie d'origine criminelle a provoqué la destruction de plusieurs véhicules de l'entreprise ASTRO PISCINE stationnés sous l'immeuble. Les dégâts ont été importants pour l'immeuble de la Fondation, mais n'ont heureusement pas fait de victime, car ces immeubles étaient inoccupés. La Fondation a déposé une plainte contre inconnu et a pris des dispositions de suivi de l'assainissement nécessaire après l'incendie et a modifié le projet pour qu'aucun véhicule ne soit accessible en dehors des horaires d'ouverture du garage afin de garantir aux utilisateurs toute la sécurité requise.

Un accident sur le chantier a eu lieu en juin 2021, causant malheureusement des lésions corporelles à un ouvrier, suite à la chute d'un aspirateur de chantier et à un échafaudage qui aurait été modifié. Une procédure est actuellement en cours et la Fondation suit de manière attentive ce dossier.

A l'occasion de la rénovation de l'immeuble Genève 86-88, nous avons constaté que le rez-de-chaussée commercial, ainsi que le sous-sol des immeubles empiètent sur la parcelle 4037 à Chêne-Bourg de M. et Mme DE PREUX. La surface de l'emprise est de 49 m² (surface exacte à confirmer par le géomètre). La Fondation a négocié le rachat de la surface.

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 3 mars 2020, afin que l'État de Genève se détermine sur la procédure la plus cohérente à adopter. L'État de Genève a décidé le 25 octobre 2021 de procéder à une réflexion sur ce secteur qui pourrait déboucher soit sur l'élaboration d'un PLQ, soit sur un mandat d'études parallèles (MEP) en vue de la réalisation d'un projet de densification.

Immeuble avenue Adrien-Jeandin 3, commune de Thônex

L'immeuble comprend 22 logements pour un total de 75 pièces.

Afin d'abaisser les IDC moyens des immeubles actuellement de 680 MJ/m².an, la Fondation a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ pour évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires a été lancé début 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Une étude de concept énergétique de quartier est en cours avec la commune de Thônex, la Fondation immobilière communal, la FRKB et la Fondation.

Le mandat a été attribué au bureau ASS ARCHITECTES ASSOCIÉS SA. Une autorisation de construire devrait être déposée mi-2023 pour une réalisation des travaux mi-2024 à mi-2025.

Immeuble rue Henri-Mussard 17, ville de Genève

L'immeuble comprend 23 logements pour un total de 76.5 pièces.

Afin d'abaisser l'IDC moyen de limmeubles actuellement de 571 MJ/m².an, la Fondation a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ afin d'évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires a été lancé début 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Le mandat a été attribué au bureau JULIEN MENOUD, architectes. Une autorisation de construire devrait être déposé mi-2023 pour une réalisation des travaux mi-2024 à mi-2026.

Immeuble sis route de Saint-Julien 110, commune de Plan-les-Ouates

L'immeuble comprend 15 logements pour un total de 58.5 pièces.

Le projet consiste en la rénovation et l'assainissement énergétique de l'immeuble mis à l'inventaire et la création de 4 logements supplémentaires. Le mandat d'architecte a été attribué au bureau d'architecte LUCIANO ZANINI. La requête en autorisation de construire a été déposée le 15 décembre 2017 et l'autorisation délivrée le 1er avril 2019. Les travaux ont débuté de manière retardée en septembre 2020 pour être terminés en septembre 2022.

La Commission a œuvré sur les espaces extérieurs en concertation avec le projet mené par la commune de l'espace rue, le long de la route de St-Julien. Le mandat a été confié au même architecte paysagiste que la commune, à savoir BURO SÄRL. En lieu et place du parking de l'ancienne station-service, une place en pleine terre et arborisée sera créée devant les

immeubles. La Fondation a pris l'option de dépolluer les parcelles et d'évacuer les anciennes citernes de l'ancienne station de distribution d'essence.

L'État de Genève a transmis à la Fondation deux parcelles latérales à l'immeuble et jouxtant celle de la Fondation. Une discussion est également en cours avec l'État de Genève afin que ce dernier cède une bande de terrain entre la route de St-Julien et l'immeuble.

La Commission a également œuvré pour la création d'un restaurant social et solidaire par l'Effet Papillon, en lieu et place de l'ancien garage. Cette affectation devrait permettre au quartier et aux habitants de trouver un cadre convivial de qualité.

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

Les immeubles comprennent 76 logements et un total de 241.5 pièces.

Le projet consiste en une rénovation énergétique et l'assainissement des immeubles existants. Un projet d'une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès est envisagé.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble a débuté par la rénovation des façades en septembre 2020 et a été achevée fin 2021. Elle est suivie par la rénovation intérieure, qui a débuté début 2022 avec un achèvement prévu en juin 2023.

En parallèle des travaux de rénovation extérieure et intérieure des immeubles, la demande d'autorisation de construire visant à la création de deux étages supplémentaires a été déposée le 18 novembre 2021. Elle devrait permettre à l'Office de l'Urbanisme et à la commune de déterminer les prochaines procédures.

Aucun plan localisé de quartier n'est actuellement en vigueur sur le périmètre, vu que la Fondation n'est pas propriétaire de la parcelle 1917 arrière allant jusqu'au pied de ses immeubles lacune qui empêche la surélévation des immeubles et même une éventuelle future démolition et reconstruction des immeubles. Dès lors en 2017, la Fondation a contacté le propriétaire de cette parcelle, la société SI du Parking de Chêne-Bougeries SA, dont l'actionnaire est d'accord de vendre sa société à la Fondation. Charge à la Fondation de dissoudre la société et de créer les servitudes nécessaires. La Fondation a effectué les démarches nécessaires auprès de l'administration fiscale en vue de l'acquisition et de la dissolution de la société. Une convention de vente conditionnelle des actions de la SI est en cours de finalisation. La Fondation acquerrait ainsi la société. Par ailleurs, un accord entre la Fondation et la commune de Chêne-Bougeries a été également discuté afin de transmettre à terme la parcelle 1917 à la commune pour la création d'un parc public.

Immeubles route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréas », ville de Carouge

L'opération a permis la création de 334 logements pour un total de 1'178 pièces.

Les deux derniers immeubles ont été livrés en 2019. Le parking souterrain, pour les habitants des immeubles et la Ville de Carouge, a été réalisé par cette dernière.

Une étude en vue de rajouter des balcons est en cours. La vérification du cadre légal a été effectuée pour démontrer que les distances permettent la création de balcons rapportés. Ce projet des balcons a été déposé le 15 février 2022 et l'autorisation a été donnée le 29 août 2022. Les travaux pourraient débuter en juin 2023 pour être achevés en fin d'année.

Immeubles 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.

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 les propriétaires représentés par 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 au mois de mars 2023.

Opération à la rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie, ville de Carouge

L'opération doit permettre la création de 89 logements pour un total de 356 pièces.

Pour mémoire le PLQ 28'472 approuvé par le Conseil d'État le 25 septembre 1993 est en force. Une demande d'autorisation de construire DD 103'348/1 a été obtenue le 7 décembre 2012 par le Bureau d'architectes FAVRE & GUTH ASSOCIÉ et PATRICK PILLET (JW1). Une prolongation de l'autorisation a été accordée. Les objectifs financiers ont été difficiles à atteindre, ce qui fait que la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas construire pour l'instant a amené les acteurs publics et privés à travailler sur un projet de révision du PLQ. Parallèlement, la Fondation a lancé un appel d'offres à architectes et les bureaux ATELIER 109 SA (anciennement VVR ARCHITECTES) et JEAN MARC COMTE SA ont été mandatés.

Le Bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études de révision du PLQ. Ce dernier devait être soumis à l'enquête technique en 2020. Des retards incompréhensibles de la part de la ville de Carouge empêchent le dépôt de cette enquête.

A la suite d'une préconsultation avec la commune et la CU, La Fondation a mandaté le bureau MR CONSEILS comme assistant à maîtrise d'ouvrage. Il est prévu dès lors une mise à l'enquête technique dans la seconde moitié de 2023.

Opération aux Cherpines, PLQ du « Rolliet », commune de Plan-les-Ouates

L'opération doit permettre la création de 56 logements pour un total de 224 pièces.

A la suite du concours d'architecture SIA 142, fait en 2021, qui a permis d'attribuer la réalisation de l'immeuble au projet lauréat « Merisier » proposé par le bureau ENRIC ARGEMI ET FEDERICA BUFANO ARCHITECTES ASSOCIÉS, l'attribution des différents mandats a pu être fait. Vu les objectifs ambitieux du projet du point de vue du développement durable et son exemplarité en termes d'environnement, la Fondation a choisi de mandater un assistant maître de l'ouvrage pour le développement durable. Elle a également opté pour l'adoption du standard Construction durable Suisse SNBS afin de documenter, objectiver et assurer la continuité des choix retenus. L'objectif est le dépôt de la requête en autorisation de construire fin mars 2023 et un début du chantier au printemps 2024. Si les procédures suivent les attentes de la Fondation, une livraison des logements serait possible en septembre 2026.

Opération « Belle-Terre », aux Communaux d'Ambilly, étape 3, pièces urbaine A4 et A5, commune de Thônex

L'opération doit permettre la création de 279 logements pour un total de 1'147 pièces.

Les droits à bâtir de la Fondation représente un total de 30'874 m² (logements et activités) répartis en 17'514 m² sur la pièce A4 et 13'360 m² sur la pièce A5.

Pour mémoire l'État de Genève a délégué ce développement à la FPLC par la signature en 2015 d'une convention. Les acteurs des pièces A4 et A5 sont le consortium de coopératives d'habitation CASE, la Fondation, la CPEG et la commune de Thônex. Cette dernière étape a pour objectif de livrer 107'862 m² de construction, soit 967 logements, en 2030.

Un concours SIA 142 a permis de désigner, en juin 2018, deux bureaux lauréats : le bureau CCHE pour la pièce A4 et le bureau Group8 pour la pièce A5.

Une convention entre les différents acteurs du périmètre a été signée, constituant ainsi une société simple. Un appel à mandataire d'assistant à maître de l'ouvrage a été lancé en juin 2022. Les projets de PLQ pour les deux secteurs seront élaborés en 2023 avec une volonté de les déposer en 2024.

En conclusion

La Commission a pu atteindre les objectifs qu'elle s'était fixés en termes de suivi des opérations et je remercie l'ensemble des membres de la Commission construction pour leur investissement sans faille. La Commission adresse également ses remerciements à l'ensemble du secrétariat des Fondations, qui œuvre au quotidien de manière exceptionnelle au maintien et à la création d'un parc immobilier d'une très grande qualité pour ses habitants.



Didier PROD'HOM
Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

L'année 2022 a signé le retour à la normale après les années marquées par la pandémie de COVID.

La composition et l'organisation de la commission « logement » ont quelque peu évolué. M. Julien Waeber l'a quittée pour rejoindre la commission « construction » ; et Mme Gabriella Sonderegger a choisi, elle, de faire mouvement en sens inverse. M. Arnaud Perroud a assuré à partir du mois de juin la préparation et la coordination des activités de la commission, en qualité de gestionnaire, en raison du départ de Mme Florence Del Puppo-Barbey.

Sans relâche, notre commission a poursuivi l'objectif d'attribuer à chaque demandeur remplissant les critères légaux 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 parfois lacunaire. De notre point de vue, il faut en chercher la cause, non dans la compétence et l'application au travail du personnel qui enregistre les demandes, mais dans la procédure elle-même, qui permet à des demandes mal documentées ou inadéquates d'être enregistrées.

Ces expériences nous ramènent sans cesse à l'espoir que soient revues la constitution et la mise à jour des dossiers de candidature. Une digitalisation, avec un appui des professionnels du Secrétariat, serait bienvenue et garante de dossiers complets et documentés.

Il conviendrait aussi que les demandes de logement soient faites en fonction, par exemple, de l'accès au nouveau réseau TPG / CFF, qui est structurant pour la vie sociale, scolaire et économique genevoise. A ce jour, les candidats expriment des préférences géographiques qui reflètent l'urbanisme passé de notre canton, et non ses derniers développements.

La commission a par ailleurs fait valoir son opinion auprès de la Commission Administrative des Fondations Immobilières (CAFI) en ce qui concerne le processus de sélection de candidats pour un logement. La commission estime qu'on devrait lui proposer un choix large afin qu'elle ait toutes les chances d'attribuer chaque logement à un candidat s'intégrant bien dans l'immeuble, apportant sa contribution à la mixité sociale et, bien entendu, en ayant le plus urgemment besoin.

Parmi les divers événements liés à l'actualité, on mentionnera la location, à titre précaire, à l'Hospice Général pour des réfugiés ukrainiens, de trois logements dans le bâtiment sis 11, Rte des Acacias, promis à rénovation. D'autres baux précaires ont été conclus dans le même immeuble avec la coopérative de logement pour les personnes en formation La Cigüe.

On mentionnera encore la réattribution des logements au sein de l'immeuble fraîchement rénové du 110, Rte de St-Julien à Plan-les-Ouates.

Enfin, l'exploitation du potager participatif confiée à Mme Nour Gawarian, Les Semeurs de Jardins, se révèle être un grand succès dans le quartier des Auréas à Carouge, lui-même devenu plus paisible dans son ensemble.

Pour résumer, Il fallut se réunir 17 fois pour que soient attribués tous les logements vacants, soit 72, sur un total de 1 934 appartenant à la fondation.

76 jours : c'était la durée moyenne, en 2021, pendant laquelle un logement était resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. C'était beaucoup. Il y avait certes des explications, comme les travaux de réfection à réaliser, la possibilité donnée au candidat retenu de visiter l'appartement, la remise à jour de son dossier, la validation de celui-ci par l'OCLPF (Etat de Genève), etc. 76 jours, c'était beaucoup ; en fait, c'était trop.


109 jours : c'était la durée moyenne, en 2022, pendant laquelle un logement était resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. Beaucoup, beaucoup trop. Que faire ? Il faut absolument progresser dans ce domaine.

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 extérieures, des travaux d'entretien nécessaires, etc.

En ce qui concerne le personnel de la fondation, il est à relever cinq départs à la retraite de concierges. Quatre nouveaux concierges ont été engagés ; un cinquième était prévu en toute fin d'année ou au début de 2023. 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 rejoints. Nous exprimons aux nouveaux venus comme à nos fidèles anciens notre profonde gratitude pour l'exercice d'un métier parfois difficile.

En tout, notre fondation employait, en 2022, 43 concierges, à savoir 14 à temps plein et 29 à temps partiel, représentant un taux d'activité total de 26.54 %. Notre concierge avait 37 ans en moyenne ; il était au service de nos fondations depuis 16 ans, toujours en moyenne.

Enfin, 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 toujours plus soutenu et d'un examen plus attentif des causes de litiges.



Patrick MAYER

Président de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2022

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 9 mars 2023

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 31 janvier 2024)

<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 ROZES Marie	GC-UDC
Mme JUON Aline	CE
M. REYMOND Jean-Daniel	GC-PDC
Mme ROGG Olowine	CE
M. SENNGEN Nicolas	CE
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. STITELMANN Robert	GC-EAG
M. REVERCHON Ludovic	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. FREI Anita, Présidente
 M. SENNGEN Nicolas, 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 ROZES Marie
 Mme JUON Aline
 M. STITELMANN Robert

Commission de construction

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

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. REYMOND Jean-Daniel

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	16

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2022

INTRODUCTION

Pour une fondation HBM telle que la FED, une année idéale et bien active comprendrait à doses à peu près égales une mise en location, le démarrage d'un nouveau chantier, des études de projets en vue d'une réalisation et le lancement de nouveaux projets. Sans oublier ce qui fait le quotidien d'une fondation immobilière, la vie des immeubles et de leurs locataires. A cet égard, 2022 répond tout à fait à ce profil d'année bien remplie.

Les derniers appartements de l'ensemble de 185 logements 2 – 12 chemin des Ouches ont été attribués au printemps. En juin, une joyeuse fête d'inauguration a réuni locataires et invités, sous la houlette de l'association Interstices, mandatée pour accompagner les premières années de vie d'Ouches – Sports.

Du côté de Vernier, le chantier exceptionnel d'Actaris – deux bâtiments de logements et une Maison de quartier réalisés en structure bois - a démarré, avec la pose de la première poutre célébrée en septembre avec l'Association genevoise du Coin de terre et la Ville de Vernier, partenaires de la FED sur ce projet.

Le projet lauréat du concours du secteur T à la Concorde, organisé et jugé en 2021 avec la coopérative Totem, est entré en phase d'études d'avant-projet, avec la difficulté d'intégrer les aléas conjoncturels et les incertitudes qui ont marqué 2022, comme la hausse des taux hypothécaires ou encore la disponibilité et la difficulté de livraison de certains matériaux. S'agissant d'un concours valant PLQ, dans un contexte complexe avec plusieurs projets d'infrastructures et d'aménagement connexes, les deux maîtres d'ouvrage du secteur T, la Ville de Genève et l'État de Genève collaborent afin de mettre en place une convention quadripartite et régler toutes les questions liées au foncier, aux accès, aux servitudes, etc. habituellement définies par le plan localisé de quartier.

A la route de Vernier, un concours d'architecture a été organisé en février pour la réalisation d'environ 150 logements (bâtiment C1) en lieu et place de trois petits bâtiments de 1954, propriété de la FED. Le projet lauréat Sophora dessine un ensemble HBM aux typologies bien pensées, bien isolé, protégé du bruit, pour contribuer à la création d'un nouveau cadre de vie agréable et convivial dans ce vaste triangle situé entre les voies CFF et la route de Vernier. Le vernissage du concours a eu lieu sur site en mai, dans un des trois bâtiments FED, démoli peu après pour permettre l'ouverture du chantier de la première étape de mise en œuvre du PLQ (bâtiment D), où la fondation investira une allée.

Pour ce qui concerne le parc existant, il faut signaler la fin des travaux de rénovation des immeubles de la FED à la rue Comte-Géraud et la poursuite de ceux-ci à la rue de la Traille. L'ensemble Grandes-Communes 64-66 a bénéficié d'un aménagement très réussi de ses espaces extérieurs, avec la plantation d'arbres et d'arbustes et le dégrappage de 550 m2 de

qui accompagne les locataires dans une démarche participative d'amélioration de leur cadre de vie et de résolution de situations conflictuelles.

De façon générale, la FED ne peut que se féliciter de la qualité des échanges et de la collaboration avec ses interlocuteurs, collectivités publiques ou opérateurs privés, 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 neuf reprises durant l'année 2022. Il a accepté à l'unanimité les comptes 2021 et le budget 2023, partagé les comptes-rendus des commissions transversales de la CAFI et les rapports de ses Commissions permanentes (construction et logement). Il a suivi les opérations en cours et discuté des orientations pour les projets futurs.

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 s'est occupée des constructions, rénovations et de l'entretien du parc immobilier de la Fondation.

L'activité déployée tout au long de l'année a consisté notamment à :

- des participations aux séances de la Commission construction ;
- des participations aux groupes de pilotage des différents projets ;
- des collaborations avec les services technique, juridique et comptabilité ;
- des déterminations de la Commission concernant les propositions de rénovation et de construction de nos immeubles ;
- des études de plans financiers et adoption de modifications ;
- des démarches auprès des autorisations de construire, de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, de l'OCEN ;
- des validations des A.O. et des dossiers de demande d'autorisation de construire ;
- etc. ...

La Commission logement a été intégrée en amont et en parallèle dans les projets.

1.	41-43 GROS-CHENE
-----------	-------------------------

Démarrés fin 2021, les travaux d'aménagement de la crèche au rez-de-chaussée se sont terminés. Il restera à réaliser en 2023 l'isolation sous dalle depuis le sous-sol.

Par ailleurs, la sécurisation du parking souterrain en coordination avec Denner est à mettre en œuvre. La création de places motos en sous-sol pour libérer l'entrée au rez-de-chaussée est prévue en 2023.

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

Suite à la répartition des droits à bâtir entre les différents acteurs, la FED va réaliser les immeubles C qui comprendront environ 150 logements. La FED sera également au bénéfice d'une allée dans le bâtiment D, réalisée par Losinger clé en main.

Le concours SIA pour un groupement constitué d'un architecte, d'un ingénieur civil et d'un architecte paysagiste pour le bâtiment C a désigné les lauréats en début d'année. Les études ont démarré en seconde partie d'année et les appels d'offres pour les autres ingénieurs seront jugés en janvier 2023.

Quant au bâtiment D, les travaux de terrassement sont programmés pour début 2023.

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

Ce projet de construction en ossature bois de 100 logements pour la FED est réalisé conjointement avec le Coin de terre et la Ville de Vernier.

Les travaux ont débuté en début d'année et la Commission de construction a été régulièrement mise à contribution vis-à-vis de compléments financiers et choix techniques.

Ce projet est géré par un groupe de travail ad'hoc.

4. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

Ce projet de construction de 185 logements s'est déroulé de façon professionnelle et harmonieuse dans le respect du budget.

L'entrée des locataires par étapes, qui avait commencé en fin d'année 2021, s'est terminée en début d'année, puis en juin 2022 l'inauguration officielle a eu lieu.

Des clôtures provisoires ont été posées et des arbustes complémentaires plantés pour améliorer l'usage privatif des terrasses du rez-de-chaussée.

Le choix d'ajout de stores toiles devant les balcons a été validé et une solution adaptée était encore à l'étude en fin d'année.

Les places de jeux, espaces potagers, équipements (tables, bancs, ...) seront définis avec la participation des habitants. La Commission de logement sera moteur dans cette démarche.

5. SECTEUR T - CONCORDE

Ce projet de démolition-reconstruction comprendra environ 21'000 m2 de SBP de logements et 900 m2 d'activités. La coopérative Totem réalisera le 20 % des droits à bâtir. Un concours SIA d'attribution pour un groupement de mandataires architectes, ingénieur-civils et architectes paysagistes a permis de déterminer des lauréats en automne 2021.

Les études ont démarré concrètement en début d'année 2022, puis suite à des appels d'offres, les ingénieurs spécialistes ont débuté leur collaboration en seconde partie d'année

Ce projet est géré par un groupe de travail ad'hoc.

6. LOEX 27

L'état de cet immeuble de 8 logements, qui présente notamment un indice énergétique IDC très élevé de 726, a été soumis à la Commission de construction pour une orientation en vue de sa rénovation ou d'une démolition-reconstruction. La suite des réflexions et les éventuelles études complémentaires d'aide à la décision sont prévues en 2023.

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

Les problèmes des défauts de jeunesse persistants de l'immeuble (eau chaude, chauffage, ...) ont été traités au courant de l'année.

8. TRAILLE 12-36

Ce projet de rénovation de l'immeuble, qui avait débuté en avril 2019, s'est déroulé tout au long du premier semestre. A la fin de l'année, les travaux d'aménagements extérieurs étaient en attente ainsi que le choix du mandataire architecte-paysagiste qui devra se faire en début d'année 2023.

9. BOIS-CARRIEN 2-12 – GRANDES-COMMUNES 64-66

Des études énergétiques, structurelles, et de sécurité incendie ont été effectuées sur ces deux ensembles, ainsi qu'une analyse de leur potentiel d'évolution (gabarits, modifications des typologies, opportunités, ...).

A ce stade de développement, la réflexion en 2022 a été menée essentiellement au niveau du bureau mais a été également présentée et discutée à la Commission de construction.

J'en profite pour remercier le service technique, le secrétariat ainsi que mes collègues pour le travail effectué. Je me réjouis de la poursuite de nos activités menées avec sérieux et dans un état d'esprit très constructif.

**Nicolas SENGEN**

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

La commission s'est réunie à 16 reprises durant l'année 2022 :

1. Deux séances ont été consacrées à l'analyse des comptes 2021 et du budget 2023 et ont accueilli des membres de la commission construction.
2. Deux séances ont été consacrées à la mise en valeur d'Ouches-Sports (attributions).
3. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP et la présidente.

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 – lire ci-après
3. Détermination de la commission concernant les propositions d'entretien de nos immeubles
4. Analyse des comptes et budgets (2 séances)
5. Participation de délégués aux groupes de travail des différents projets

ATTRIBUTIONS

La FED est propriétaire de 1'709 logements. La variation du nombre de logements du parc immobilier FED est due à :

- L'échange de villas : 2 villas en plus (à Onex), 4 villas en moins (Concorde)
- La finalisation de la mise en valeur d'Ouches-Sports
- La démolition du bâtiment 110 route de Vernier, 22 logements en moins

En 2022, la FED a conclu :

- 76 baux, hors mise en valeur des Ouches, ce nouvel immeuble ayant permis la signature de 54 nouveaux baux durant la dernière étape de la mise en exploitation de ce bâtiment en 2022. Le taux de rotation des baux a été de 4.5% (4.7% en 2021).
- 96 baux précaires (il s'agit pour une bonne partie de prolongations).
- 12 baux pour des locaux commerciaux (Ouches).

La durée moyenne des vacances pour la FED a été de 2 mois et 7 jours, soit 68 jours en 2022.

Répartition :

Durée	Équivalent nombre de jours	Pourcentage
Moins de 1 mois	1 à 30	22.95%
De 1 à 3 mois	31 à 90	55.74%
De 3 à 6 mois	91 à 180	18.03%
De 6 à 9 mois	181 à 270	1.64%
De 9 à 12 mois	271 à 360	0.00%
Plus de 12 mois	Plus de 360	1.64%
Total de contrôle		100.00%

- **8 logements d'urgence** ont été mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires (sur un total de 19 logements d'urgence actuellement actifs).
- **Baux précaires** : dans le cadre des différents projets de rénovation et de 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'Hospice général, Ithaque-habitat, Parallèle, Païdos, les associations Pagure, l'Arésilience et Les Méliades. Mais également avec l'AIMSLFG et Wall's Street pour un dernier service à la population avant démolition du 110 route de Vernier. Le partenariat avec l'association Baraquafilles n'a pas été reconduit.

- **Un partenariat** a été développé avec l'association *Aux 6 Logis* permettant d'offrir une solution d'hébergements temporaires (relais et urgence) à des femmes seules avec ou sans enfants, ayant subi des violences conjugales. Durant le séjour, les femmes bénéficient d'un accompagnement social sur mesure favorisant la stabilisation des situations.

ACTIVITÉS 2022

1. **Ouches-Sports** : finalisation de la mise en valeur des immeubles avec 185 logements, avec la mise en place d'un groupe d'intervention social pour l'accueil des nouveaux habitants – association Interstices, avec Thibaut Lauer et Tristan Neri.
2. **Libellules** : poursuite de la réflexion sur la sécurité et les incivilités avec la mise en place d'un système de vidéosurveillance en complément au dispositif d'accompagnement et de prévention par le service social de la ville de Vernier.
3. **Jardinets** : un projet de jardin commun a été développé sur une parcelle de la cité-jardin d'Aire (fond de jardin des villas Bordier n°20-22). Un projet de convention a été élaboré par la FED pour une mise à disposition auprès d'une association de locataires FED.
4. **Salles communes** : le règlement des salles communes a été harmonisé ; la capacité des salles et autres spécificités propres au lieu sont ajustées selon besoin.
5. **Concierges** : plusieurs contentieux ont été suivis pour les immeubles de Gros-Chêne (avertissements), Golay-Ouches (licenciement) et Vaucher 19 (avertissement). Organisation d'un repas des concierges FED en juin 2022.
6. **Fiche d'immeuble** : les membres de la CL ont souhaité disposer d'une fiche par immeuble avec des informations leur permettant de connaître les caractéristiques lors des séances d'attributions (nombre de logements, plans, spécificités). Le projet n'a pas abouti en 2022.

SUIVI DES PROJETS DE RÉNOVATIONS ET CONSTRUCTION

- **Actaris - Vernier** : 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).
- **Ouches-Sports** : processus participatif pour préciser les aménagements extérieurs (place de jeux, potagers) avec l'association Interstices et les locataires FED. Bilan de la mise en valeur avec établissement d'une image de l'occupation de l'immeuble – type de locataires.
- **Concorde – secteur T** : mise en route du groupe de travail pour le développement du projet lauréat conjointement avec la coopérative Totem.
- **PDQ Concorde** : participation au Projet Concorde aux côtés de la SCHG, l'AHQC et la MQC pour accompagner la période de chantiers et soutenir des projets favorisant la cohésion sociale.
- **PLQ route de Vernier** : exposition des résultats du concours d'architecture SIA et vernissage dans l'immeuble 110 route de Vernier.
- **Traille 12-36** : poursuite des travaux et des rocadés internes des locataires. Visite sur site des membres de la CL et du groupe de travail pour l'étude du projet des travaux d'aménagements extérieurs.
- **Villas Bordier** : collaboration avec la FPLC pour réaliser les échanges de parcelles. Signature d'un échange de villas Henri-Bordier 51 avec un bien situé à Lancy.
- **Gros-Chêne 41-43** : suivi du réaménagement du hall au rez-de-chaussée avec la création d'une salle commune, d'un local à vélos, des buanderies et d'une crèche pour le foyer Arabelle.

VIE DES IMMEUBLES

- **Foyer Arabelle** : mise à jour de la convention de partenariat avec l'attribution de 4 logements au lieu de 2 initialement.
- **Bois-Carrien** : suivi du concierge et du dossier de contentieux suite à l'agression de ce dernier par un locataire qui a été évacué après une très longue procédure au tribunal suite à la résiliation du bail.
- **Henri-Golay 21-27** : Visite des espaces extérieurs de Henri-Golay 21-27 pour une présentation du concept d'entretien différencié avec l'entreprise BOSCHUNG et le service technique.
- **Jardins-du-Rhône - Concorde** : face aux problèmes d'incivilités récurrents dans les sous-sols et autour des immeubles, la Ville de Genève a mis en place un dispositif de correspondants de nuit à l'image de Vernier. Elle teste ce projet dans ce secteur de la Ville qui connaît de nombreuses difficultés sociales.
- **Concorde** : étude pour la création de potagers pour les locataires FED du quartier. Ce projet se réalise sur des parcelles des villas qui ont été divisées à la demande des futurs propriétaires. Il nécessite d'y amener une conduite d'eau.
- **Libellules** : demande à la régie un recensement des caves (certains locataires n'ont pas de caves et d'autres en ont plusieurs). Rencontres pour traiter de la problématique des accès au bâtiment par les personnes des sociétés extérieures qui bénéficient de la mise à disposition des espaces de vie – mise en place par le ST (FIDP) d'un accès avec badges uniquement.
- **Concierges** : des gratifications ont été accordées à plusieurs concierges, notamment pour leur implication lors de travaux de rénovation importants, mais également pour remercier certains concierges particulièrement engagés.

ENTRETIEN DU PARC EXISTANT & DIVERS

- **Écopoints** : suivi d'un projet d'implantation d'un écopoint dans la copropriété des Jardins-du-Rhône ; difficultés à trouver un consensus sur l'emplacement et le type de containers – bennes enterrées ou hors sol.
- **Grandes-Communes** : chantier de rénovation des aménagements extérieurs.
- **Libellules** : installation du container œuvre artistique de la biennale des Libellules. Mise en service de la cabine téléphonique en mini-bibliothèque. Installation d'une micro-oasis par le canton (département de la santé) sur la place. Démontage à l'issue de l'été sur un bilan fort mitigé : les dealers ont pu exercer leur activité au frais et l'occupation du lieu par les jeunes a été source de nombreuses perturbations nocturnes.

REMERCIEMENTS

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



Olowine Rogg

Présidente de la commission du logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2022

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 01.03.2022

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
M. BROTO Fabrice, depuis le 06.04.2022	GC - UDC
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick, jusqu'au 23.02.2022	GC - UDC
Mme LANCE Viviane	GC - PDC
M. LOUREIRO Daniel	GC - S
M. MAULER Laurent	CE - Représentant de la DGS
Mme MARTENOT Claire	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle	CE
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	GC - Verts
M. CHAPARRO Javier	CE - Représentant de l'OCLPF
Mme DA ROXA Marie	CE - Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

M. BARRO Florian, président
 Mme BERBERAT Janine, vice-présidente
 M. NICOLLET Sébastien, vice-président
 Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle, secrétaire

Commission de logement- CL :

Mme BERBERAT Janine, présidente
 Mme MARTENOT Claire
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane
 M. HULLIGER Patrick, jusqu'au 23.02.2022
 M. LOUREIRO Daniel
 M. MAULER Laurent

Commission de construction - CC :

M. NICOLLET Sébastien, président
 M. BROTO Fabrice, depuis le 06.04.2022
 M. CERUTTI Thierry
 Mme LANCE Viviane
 M. OPPIKOFER Thierry
 M. PASQUIER Nicolas

Délégués auprès de la Commission administrative - CAFI :

M. BARRO Florian
 M. OPPIKOFER Thierry

ACTIVITE

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

Abréviations utilisées dans ce rapport :

ACG	Association des communes genevoises
CAFI	Commission administrative des fondations immobilières
CC	Commission de Construction de la FRKB
CL	Commission Logement
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
DDP	Droit distinct et permanent
DG	Devis général
DGS	Direction générale de la santé
DSPS	Département de la sécurité, de la population et de la santé
FPLC	Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
FIDP	Fondation immobilière de droit public
IDC	Indice de dépense de chaleur
IEPA	Immeuble avec encadrement pour personnes âgées
IMAD	Institution Genevoise de Maintien à Domicile
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations
LORSDom	Loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile
RORSDom	Règlement d'application sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
PF	Plan financier
RSDom	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile
SAI	Service de l'audit interne
SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
ST	Service Technique
UATR	Unité d'accueil temporaire de répit

RAPPORT DU PRESIDENT

Préambule :

Lors de cette nouvelle année de fonctionnement encore mouvementée par le covid, mais en particulier par la guerre en Ukraine, affectant notamment les matières premières et l'énergie, de nombreux sujets ont été traités et les importants projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Durant cet exercice, le conseil de fondation s'est réuni 9 fois en séance plénière. 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, sauf les représentants de l'IMAD et de la DGS, qui ne sont pas tenus d'y assister.

Projets en cours :

Route de Meyrin 14 : 32 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 12 millions.

Le chantier a débuté en 2021. Livraison prévue en juin 2023. Cet immeuble se réalise en continuité de Meyrin 16-18, IEPA propriété de la fondation.

Le Lignon 50 - 53 : 144 logements. Rénovation terminée. Investissement environ 18 millions.

L'inauguration, en présence de M. Antonio Hodgers conseiller d'État, a eu lieu le 26.09.2022.

Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69 : 135 logements. Rénovation. Investissement 15.6 millions.

L'autorisation de construire DD 113073 a été délivrée début 2021.

Le chantier est en cours.

Livraison en 2023.

Bernex-Saule : 84 logements. Investissement par tranches sur un total d'environ 5 millions.

L'étude de rénovation et le remplacement des fenêtres ainsi que l'amélioration sensible de la ventilation ont été menées en 2021. Les travaux ont débuté avec une direction des travaux externe en 2022 et la fin aura lieu début 2023.

Projets à venir :

Promenade des Champs-Frêchets 14-16 : 70 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 15 millions.

Le concours d'architectes et d'ingénieurs pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble a été réalisé en 2021. Les bureaux GMAA et AB Ingénieurs SA ont été retenus comme lauréats.

Les études ont débuté en 2022 et le dépôt d'autorisation de construire est prévu début 2023.

Un des principaux défis de notre fondation pour cet immeuble est de planifier les travaux de surélévation d'environ 36 logements et le maintien ou non de locataires pendant le chantier. Nous savons d'expérience que le maintien de locataires dans un immeuble en transformation, et qui plus est en surélévation, peut poser de gros problèmes de cohabitation. Selon les disponibilités dans nos autres immeubles, nous envisagerons une hypothèse de vider complètement l'immeuble permettant ainsi une opération rénovation et surélévation beaucoup plus rapide.

Ces différentes hypothèses seront soigneusement étudiées pour être en parfaite adéquation entre cohabitation locataires-chantier, nuisances, temporalité et finances.

Bourgogne 2 : 42 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 11.5 millions.

L'année 2022 a été consacrée à la mise au point du projet, en particulier avec l'objectif de surélévation, et la demande d'autorisation de construire a été déposée le 18 octobre 2022. En parallèle, les mandataires poursuivent la réalisation du devis général.

Dans le cadre de la procédure, une séance d'information avec les locataires a été organisée, permettant d'enregistrer leurs demandes et d'envisager un déménagement concomitant avec la livraison de l'immeuble Meyrin 14 à proximité, et facilitant ainsi une réalisation globale des travaux de Bourgogne. La livraison de Meyrin 14 est prévue en mai et juin 2023.

Une procédure d'appel d'offres pour la direction des travaux sera organisée en 2023.

Mon-Ideé 59 : 54 logements. Rénovation. Investissement environ 9 millions, selon variantes.

L'immeuble, doté uniquement de 2 pièces, est en cours d'étude et va prochainement faire l'objet d'un dépôt d'autorisation de construire. La DGS et l'IMAD ont rejoint l'idée de supprimer de l'UATR au dernier étage, compte-tenu de l'impossibilité de le maintenir ouvert pendant les travaux.

La fondation a approché les promoteurs des Communaux d'Ambilly et de Belle-Terre pour la réalisation d'un nouvel immeuble en lieu et place de la rénovation de l'immeuble Mon-Ideé 59. En effet les coûts de transformation de cet immeuble sont importants et, nonobstant le fait qu'un assainissement énergétique est nécessaire, il est envisagé en alternative de laisser les typologies telles quelles et de remettre cet immeuble le cas échéant à une autre fondation immobilière, permettant de se déployer dans un immeuble neuf aux Communaux d'Ambilly.

L'appel d'offres pour le mandat d'architecte pour l'exécution et la direction des travaux sera lancé après le dépôt d'autorisation, si l'option immeuble neuf ne peut se réaliser.

Rolliet Cherpines : Environ 50 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 16 à 18 millions.

Les bureaux Sylla Widmann Architectes et B+S Ingénieurs civils ont débuté le projet d'un IEPA intégré dans un des 2 îlots pilotés par la commune. La DD est prévue au printemps 2023. La FRKB disposera d'un immeuble qui sera construit clés en main sur un DDP, en synergie avec la commune de Plan-les-Ouates.

Une convention de fonctionnement ainsi qu'une DDP sur le terrain seront convenus ultérieurement avec la Commune. La FRKB se plaît à relever l'excellente collaboration actuelle avec la Commune de Plan-les-Ouates et les mandataires pilotes ainsi que le groupe de mandataires lauréat du concours.

Semaines Rambossons : 40 à 50 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 16 à 18 millions.

La FRKB a renoncé à ce projet et pourrait, en synergie avec la fondation Camille Martin (FCM), développer un projet à moyen terme à la Chapelle-Gui à Lancy.

Analyse énergétique de notre parc immobilier :

Notre fondation a pris la décision de rénover son parc, en profitant notamment des taux d'intérêt encore bas et assainir nos immeubles énergétiquement. Nous poursuivons les études, et certains travaux ont été exécutés en 2022 ou le seront en 2023 en vue de réduire la dépendance en besoin d'énergie.

L'avenir de la Fondation :

Dans le but de garantir financièrement l'avenir de notre fondation, de pouvoir répondre à l'évolution des besoins de la population notamment en étudiant le sujet de la mixité générationnelle, le Conseil est en réflexion sur un possible élargissement des buts, ou du type d'immeubles pour seniors. Cette réflexion sera menée avant la fin de la législature

En parallèle, nous allons solliciter une audition auprès de l'ACG pour présenter notre fondation comme nous l'avons fait il y a cinq ans. Toutefois, les conditions sanitaires n'ont pas permis la tenue de cette séance. Elle sera organisée en 2023.

Dans le but de garantir financièrement l'avenir de notre fondation, de pouvoir répondre à l'évolution des besoins de la population notamment en étudiant le sujet de la mixité générationnelle, le Conseil est en réflexion sur un possible élargissement des buts, ou du type d'immeubles pour seniors. Cette réflexion sera menée avant la fin de la législature

IMAD et DGS :

Nous avons comme membre Madame Marie DA ROXA, directrice générale de l'IMAD au sein du conseil, et Laurent MAULER directeur du réseau de soins à la DGS, ce qui facilite l'avancement des dossiers.

Nous avons tenu avec l'IMAD et l'État de Genève (OCLPF et DGS) une séance de travail et d'échange le 14 novembre 2022 qui a permis d'aller dans les détails de la relation entretenue en particulier avec l'IMAD s'agissant de la qualité des immeubles proposés, des projets d'assainissement, de rénovation et de transformation, ainsi que sur la planification des futurs IEPA dans le canton, en particulier ceux à vocation HBM.

Il ressort que selon la DGS les besoins sont remplis jusqu'en 2027 et qu'à partir de cette date les éléments de planification sont encore à affiner et à travailler. La fondation a également développé un état des lieux du parc joint au présent rapport qui fait état d'une planification des immeubles de la fondation sur les 10 prochaines années, constituant ainsi un tableau de bord pour évaluer et faire évoluer l'offre ainsi que les moyens de répondre à la demande.

La séance a également permis d'évoquer la problématique du coût de construction et d'exploitation des immeubles IEPA par notre fondation, en particulier les coûts de construction plus importants qu'un immeuble ordinaire et l'augmentation des charges d'exploitation notamment en lien avec la sécurité des résidents.

Les services de l'État sont conscients de la nécessité de pouvoir permettre à la fondation de couvrir correctement les coûts en lien avec ses obligations.

Logements vacants :

Au sujet des logements vacants pendant les périodes précédant les travaux de rénovation, nous avons été sollicités à plusieurs reprises pour trouver des solutions de logements provisoires ou précaires. Nous avons pris l'initiative de les organiser de la sorte dans la mesure où s'agissant d'importants programmes de rénovations de nos immeubles nous devons par moments soit libérer les logements, soit les occuper provisoirement pour éviter des pertes locatives. Très souvent ceci implique que nos locataires habituels ne peuvent durablement rester dans ces logements, ceci pour éviter de multiples déménagements ou encore des perturbations pendant les périodes de chantier. Nous sommes également parfaitement conscients de la difficulté de faire cohabiter des locataires âgés dans nos immeubles avec des programmes de rénovation et des locataires « autres ». Toutefois, ce passage est obligé et nous impose systématiquement une réflexion sur le maintien ou non de locataires pendant les travaux.

L'expérience de Lignon 50-53 a démontré que ceci est partiellement possible, mais que la fragilité des personnes âgées vis-à-vis du stress des travaux peut vite s'avérer problématique tant pour notre partenaire, l'IMAD, que pour nos mandataires dans le cadre de la gestion des rocades et des doléances.

C'est donc avec ces considérations que nous avons adapté l'organisation du chantier du Bois-de-la-Chapelle 67-69 et que nous agissons également de la sorte, d'une manière différente et plus conséquente, concernant la promenade de Champs-Fréchets 16-18 et de Bourgogne 2 en raison d'une surélévation de plusieurs étages.

Finances :

Cela reste un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. 2022 en est la démonstration. En effet, nous devons faire face à des travaux de rénovation importants notamment les immeubles qui n'étaient pas à l'origine conçus pour des personnes âgées et les adapter au standard de la LORSDom, du RORSDom et de la LGL. Cela induit un coût d'investissement que nous ne pouvons pas toujours compenser avec les loyers bas que nous pratiquons, mais également des pertes locatives pendant les travaux. L'urgence de rénover nos bâtiments est accrue par la concurrence de projets privés d'IEPA et la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur en septembre 2022.

Bilan 2022 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Actifs circulants	2'483'280.94
Actifs immobilisés	114'949'374.57
Capital de la Fondation	39'019'585.45
Fonds propres	22'895'408.90

Compte de pertes et profits 2022 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Total des produits	6'487'327.53
Charges (liées aux immeubles)	6'178'487.53
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	308'840.00
Résultat de l'ex. (après amortissement)	- 701'139.66

Le résultat final est une perte comptable affectant nos fonds propres, mais qui est conforme au budget voté par le conseil. L'exercice 2023 prévoit également une perte comptable de 670'000.-.

SAI :

Le SFIDP a été sollicité par le SAI (service de l'audit interne) pour un audit de gestion. Le rapport a été rendu au printemps 2022.

Notre fondation a été auditionnée afin de porter une appréciation sur les relations que notre conseil entretient avec le SFIDP, et notamment en relation avec l'organisation permettant la gestion de nos immeubles et la séparation impérative entre stratégie et opérationnel.

Plusieurs comités de suivi ont été désignés pour traiter les constats, remarques et suggestions du SAI qui touchent tant le stratégique (CAFI et conseils de fondation) que l'opérationnel. Un mandat a été confié à un bureau de conseil tiers pour accompagner le SFIDP et la CAFI dans la réalisation des constats admis par la CAFI.

Conclusion :

Le conseil de la FRKB poursuit sa mission et engage d'importants moyens pour l'accomplir.

Qu'il soit ici permis de remercier à nouveau le Conseil d'État, le Grand Conseil, l'IMAD, la DGS, le DT, et l'OCLPF pour leurs précieux conseils et les soutiens, en particulier financiers, que nous devons impérativement recevoir pour poursuivre notre mission.

Le travail opérationnel au quotidien avec le Secrétariat des fondations, son Directeur et ses services se déroule à satisfaction. Qu'ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

Il convient encore de remercier l'ensemble du conseil pour son implication dans les différents dossiers, et également en lien avec les décisions prises pour permettre au secrétariat des fondations immobilières de droit public d'accomplir sa mission.



Florian BARRO
Président



Rapport de la commission construction (CC)

La commission construction s'est réunie à 10 reprises.

Lors de ces séances, la commission construction a géré avec MM. Nicolas BARRAS et Philippe GOSTELI du ST les travaux d'entretien courant de nos immeubles, selon les demandes soit d'Imad, des régies ou des locataires - ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités.

La commission a entendu et débattu avec les différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation et transformations. MM Gilles HOFFMANN, Jérôme JACQUIER et plus particulièrement Philippe GOSTELI du ST ont été consultés pour les stratégies d'intervention, les choix et la mise en place des projets. La commission construction travaille également, en direct ou par délégation, avec M. Hervé BOUCHET, responsable « énergie ».

En résumé, voici, immeuble par immeuble, le travail effectué par les membres délégués aux différents chantiers mis en route durant cette année :

Lignon 51-53 :

- les travaux sont aujourd'hui terminés et réceptionnés à satisfaction
- une inauguration en présence d'Antonio Hodgers a eu lieu en septembre 2022
- le budget de CHF 18'500'000.- a été respecté avec un montant non dépensé d'un peu plus de 50'000.-

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- mandat d'architecte : bureau Architech SA ;
- les travaux de rénovation des appartements ainsi que l'enveloppe énergétique du bâtiment sont en cours et se passent très bien
- le chantier a été ouvert en septembre 2021 avec fin de chantier prévue fin 2023, début 2024
- le budget de 15'600'000.- TTC est à ce jour totalement respecté

Champs-Frêchets 14-16 :

- autorisation préalable DP 18752 reçue pour 2 étages supplémentaires ;
- concours organisé avec succès, le lauréat est le bureau GMAA, GM Architectes Associés ;
- le projet consiste à ajouter 2 étages, l'un pour des appartements, l'autre également pour des appartements ainsi qu'IMAD (500 m2 au dernier étage). Le rez-de-chaussée est conservé en commerces et appartements ;
- PF initial validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 20'000'000.- ;
- dépôt d'autorisation printemps 2023
- une séance d'information aux locataires aura lieu en février 2023 .

Meyrin 14 :

- mandat d'architecte de direction des travaux : bureau 2DLC ;
- coût de l'opération : 14'000'000.- TTC ;
- budget respecté
- chantier ouvert au printemps 2021 ; fin de chantier prévue juin 2023 ;
- 32 logements, 102 pièces et une surface commerciale de 200 m2 à attribuer
- les travaux sont à bout touchant et les premiers locataires de Bourgogne 2 vont pouvoir entrer dans leurs nouveaux logements dès le mois de mai 2023 avec un mois d'avance.

Bernex 340-342 et Saule 103-107 :

- mandat d'architecte : Bureau HUNI ;
- l'étude demandée a révélé qu'il fallait remplacer les fenêtres des appartements ainsi que le système de ventilation. Les appels d'offres ont été lancés fin 2021 afin de pouvoir les réaliser courant de l'été 2022 ;
- montant des travaux : 1'600'000.- ;
- 50% des travaux en coût d'exploitation immeuble et 50% d'emprunt bancaire ;
- les travaux prévus sont compatibles avec une rénovation énergétique qui se fera d'ici une dizaine d'années ;
- chantier terminé à 100% à satisfaction de tous

Bourgogne 2 :

- mandat d'architecte : GM Architectes associés SA ;
- l'autorisation de construire a été déposée en octobre 2022 afin de procéder à une rénovation de l'enveloppe énergétique du bâtiment et des 42 logements existants ; surélévation (12 logements, 36 pièces) de 2 niveaux + attique
- montant des travaux : 11'500'000.- ;
- les locataires vont déménager dès le mois de mai 2023

Mon-Ideé 59 :

- étude sommaire d'un principe de rénovation effectuée ;
- la surélévation de l'immeuble revient sur la table après que les immeubles voisins ont changé de propriétaire ;
- le dépôt d'autorisation de construire est actuellement suspendu au retour de partenaires (communaux d'Ambilly et Belle-Terre ; cf. rapport du Président) ;
- coût des travaux estimés : 9'000'000.-

Chapelly 22 :

- r.à.s.

Grand-Bay 16 :

- r.à.s.

Meyrin 17 :

- r.à.s.

Meyrin 16-18 :

- r.à.s.

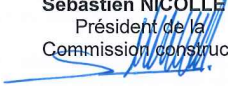
Rolliet Cherpines H2B :

- nouveau projet dans le secteur du Rolliet, piloté par la commune de Plan-les-Ouates, propriétaire du terrain
- lauréat du concours : Bureau Sylla Widmann ;
- remise de l'immeuble clé en mains ;
- projet de convention en cours entre la commune et la FRKB pour l'octroi d'un droit de superficie permettant la réalisation d'un IEPA de 52 logements ;
- dépôt de l'autorisation printemps 2023 ;
- début des travaux estimé début 2024 ;
- durée des travaux : 2 ans
- un COPIL est organisé chaque mois afin de travailler en collaboration tant avec les architectes, les pilotes et la commune de Plan les Ouates. Travail très productif

Les procès-verbaux 25 à 34 de la commission fournissent les renseignements complémentaires en cas d'intérêt particulier.

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

Sébastien NICOLLET
Président de la
Commission construction



Rapport de la Commission de logement (CL)

La FRKB est propriétaire de 817 logements IEPA. En 2022, elle a conclu 81 baux ce qui représente un taux de rotation de 9,9% contre 9,4% en 2021. La durée moyenne des vacances a été de 3 mois et 2 jours, soit 94 jours en 2022.

La Commission logement s'est réunie à 10 reprises. Lors de ces séances, la commission a géré avec Mme Joëlle Python collaboratrice au service de la gérance, les attributions de logement, les différentes demandes des locataires, les visites d'immeubles et les diverses problématiques de fond en lien avec les besoins spécifiques de nos locataires.

En prévision de gros travaux, les appartements qui se libèrent à Champs Fréchets, Bourgogne et Mon Idée sont loués en baux précaires à la Ciguë pour leurs étudiants, en accord avec l'imad et sur la base d'une convention spécifique avec la Ciguë. On constate que cette cohabitation intergénération fonctionne très bien.

Sur proposition de la commission logement, le site internet de la FIDP a intégré un volet seniors dans sa présentation, ce qui permet de mettre en valeur les spécificités de la FRKB, de simplifier les recherches de logements et de mettre en valeur notre parc locatif.

La fin de la pandémie a permis à la commission logement, de retisser des liens de proximité avec nos concierges et les équipes IMAD, en participant, occasionnellement, à des repas organisés par l'IMAD pour les locataires. Ces moments festifs sont appréciés de toutes et tous, ils donnent aux membres de la commission une meilleure connaissance de nos immeubles et permettent à la FRKB de marquer sa présence auprès des locataires.

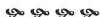
Les concierges nouvellement engagés ont demandé de mieux connaître et comprendre la mission et le travail des équipes IMAD. Ils souhaitent la même compréhension concernant leur présence et leur travail dans les immeubles. Une séance commune sera organisée dans le premier trimestre 2023.

La FRKB rencontre de plus en plus souvent des problèmes liés aux comportements de locataires atteints de troubles psycho-gériatriques. Grâce à la très bonne collaboration avec l'IMAD et de ses équipes, nous pouvons gérer au mieux ces situations difficiles avec notre service juridique.

J'adresse un grand merci aux collaborateurs du service gérance et juridique et du service technique pour leur disponibilité et leur efficacité. Merci également à mes collègues de la commission logement pour leur engagement sans faille et leur confiance.



Janine BERBERAT
Présidente de la
Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE 2022

DU

SECRETARIAT
DES FONDATIONS IMMOBILIERES
DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 2 mars 2023

MESSAGE DU BUREAU DE LA CAFI ET DE LA DIRECTION DU SFIDP

Bien qu'à la fin de l'année 2022 le bilan des demandeurs de logements enregistrait une forte baisse depuis ces 5 dernières années en passant de 8'554 dossiers en 2017 à 6'564 fin 2022, le volume reste malgré tout important. Si La baisse constatée en 2022 peut partiellement s'expliquer par les modifications légales et le développement de grands périmètres tels que l'Etang et Belle-Terre, le chiffre absolu des demandeurs justifie à lui seul de poursuivre les efforts pour construire des logements pour les familles à revenus modestes.

En effet, les données statistiques révèlent une constance du profil des demandeurs enregistrés tant au niveau du type de logements recherchés (près des 60% des demandeurs recherchent un logement de 3 pièces) qu'au niveau des revenus de ces personnes (puisque dans cette même proportion, les ménages inscrits disposent d'un revenu annuel inférieur à CHF 50'000.-)

Ces données interpellent, mais elles doivent surtout encourager les pouvoirs publics et les FIDP à poursuivre leur mission pour répondre au mieux aux attentes de ces familles à la recherche d'un logis.

Fortes d'un parc immobilier de plus de 8'000 logements et d'un taux de rotation de 4,25%, les FIDP ont tout de même pu relouer à env. 390 familles, des appartements qui se libéraient et offrir à presque 120 familles, un logement nouvellement construit et mis en location en 2022.

Heureusement, ce rythme de nouvelles constructions se poursuivra, puisque l'inventaire des projets immobiliers actuels prévoient plus de 1'000 HBM à construire dont 760 verront le jour d'ici à fin 2027.

En complément à ces importants investissements les FIDP ont déjà été et seront toujours très attentives aux aspects relatifs au Développement Durable puisqu'elles intégreront de manière encore plus marquées ces critères dans tous les appels d'offres qu'elles lanceront ces prochaines années.

S'ajoute à cet aspect, le domaine énergétique des bâtiments existants qui marquent également des ambitions déjà annoncées ces dernières années par l'introduction des Contrats d'Optimisation Énergétique (COE). Ces perspectives se concrétiseront également par cette volonté soulignée et planifiée de supprimer dans les 10 ans à venir les 120 chaufferies à énergie fossiles des FIDP notamment en les raccordant à des CAD lorsque cela s'avérera possible.

Cette détermination des FIDP d'agir de manière innovante et exemplaire dans le domaine de l'énergie s'est notamment concrétisé par leur adhésion, en 2022, à l'initiative « Exemplarité Energie Climat » mise en place par la Confédération. Cette adhésion, à l'instar d'autres établissements publics genevois est un engagement à ce que ces acteurs contribuent à la mise en œuvre de l'Accord de Paris de 2015 qui vise à contenir le réchauffement mondial moyen bien en dessous de 2°C par rapport à l'ère préindustrielle, l'objectif étant de limiter la hausse de la température à 1,5°C.

Enfin, notons qu'en 2022, le SAI a rendu son rapport après plus de 5 mois d'audit auprès du SFIDP et des FIDP. Les recommandations émises et évaluées comme axes d'amélioration des procédure et directives actuelles, feront l'objet de réflexions au cours des prochains mois, l'une d'entre elles s'est déjà concrétisée par l'engagement d'un Responsable des Ressources Humaines début 2023.

Ce message d'introduction ne donne qu'un bref aperçu des efforts et des actions de nos organes, mais la lecture de ce rapport témoignera de manière complète les activités déployées et les ambitions marquées des FIDP et du SFIDP.

C'est pourquoi, c'est à satisfaction que nous pouvons conclure cette introduction en adressant nos plus vifs remerciements à tous les membres des FIDP et tout le personnel du SFIDP pour leur engagement au quotidien en faveur du logement social.

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 31 janvier 2024).

Composition de la Commission Administrative

Madame Karin GROBET THORENS	Présidente de la CAFI
M. Florian BARRO	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Pierre-Yves BOSSHARD	Membre de la Fondation Emma Kammacher
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT	Présidente de la Fondation Camille Martin
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. 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. Jean-Daniel REYMOND	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 2022 : **7 séances**

La Commission des marchés composée de

<u>Président</u> :	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Marc RÄDLER	Camille Martin
	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<u>Suppléance</u> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Claudia HEBERLEIN-SIMONETT	Camille Martin
	M. Didier PROD'HOM	Emma Kammacher
	M. Pierre Yves TAPPONNIER	Emile Dupont

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

Nombre de séances en 2022 : **5 séances**

La Commission des finances composée de

<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Membres</u> :	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	M. Loïc FUHRER	Camille Martin
	M. Jean-Daniel REYMOND	Emile Dupont
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher

<u>Suppléance</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block

Déléguée 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 2022 : **2 séances**

La Commission immobilière composée de

<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Membres</u> :	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin

<u>Suppléance</u> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre Yves BOSSHARD	Emma Kammacher
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	M. Grégoire GENCY	Camille Martin
	Mme Alexia GILLARD	Jean Dutoit

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 2022 : **11 séances**

La Commission énergie composée de

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

<u>Suppléance</u> :	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Daniel LOUREIRO	René et Kate Block
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Hervé BOUCHET, gestionnaire énergétique

Nombre de séances en 2022 : **10 séances**

La Commission sociale composée de

<u>Présidente :</u>	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
<u>Membres :</u>	Mme Michèle KÜNZLER	Jean Dutoit
	M. Amin MURMANN	Emma Kammacher
	Mme Olowine ROGG (depuis le 03.02.2022)	Emile Dupont
	Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	René et Kate Block
<u>Suppléance :</u>	Mme Geneviève GUINAND MAITRE	Jean Dutoit
	M. Eric FULD	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Sandro PISTIS	Camille Martin
	Mme Gabriela SONDEREGGER (depuis le 28.01.2022)	Emma Kammacher

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

Nombre de séances en 2022 : **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 24 collaboratrices et collaborateurs (EPT 19.9 postes) dont la responsable du Service (100%).

1) Secteur Réception

Le Secteur réception compte, avec l'adjoint à la responsable du Service (100%), huit collaboratrices et collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 60% et 100% (EPT 7 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.

Les horaires de réception des demandeurs de logement (guichet et téléphone) instaurés suite à la pandémie ont été maintenus à des demies journées en lieu et place de journées complètes, ce afin pouvoir répondre aux nouvelles contraintes, notamment s'agissant du télétravail institutionnalisé par convention.

Ce Secteur a été marqué par deux réformes importantes. Tout d'abord la modification la LGL relative à la durée de séjour à Genève requise pour les demandeurs de logements. En effet, suite à une votation populaire, celle-ci est passée de deux à quatre ans, étant précisé que des dérogations ont été introduites dans la mise en application de ce changement législatif.

De plus, la grille de catégorisation de l'urgence sociale en matière de logement a été revue et adaptée par l'OCLPF, impliquant d'appréhender un nouveau système de catégorisation des demandeurs de logement.

Cela étant, les cas particuliers et les personnes qui en expriment le besoin sont toujours reçues sur rendez-vous en sus des horaires de réception.

En 2022, l'activité du Secteur réception a été la suivante :

	Activités annuelles secteur Réception				Courriers	Courriels
	Demandes de logement reçues		Guichets	Téléphones		
	<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>				
2019	4'448	9'911	26'511	33'070	3739*	pas comptabilisés
2020	4'610	10'235	4754**	19'257	10'758	10'870
2021	4'991	10'608	3438***	11'459	11'976	11'468
2022	4'310	9'713	13'341	8'110	7'992	7'466

*comptabilisés depuis mars 2019

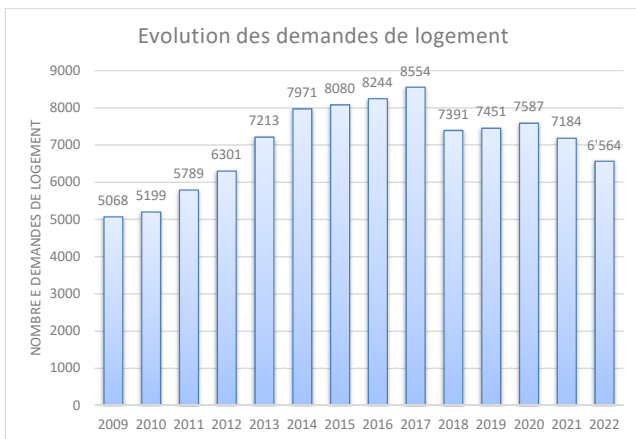
**correspond aux visites reçues en janvier et février 2020.

***correspond aux visites reçues entre septembre et décembre 2021

Au 31 décembre 2022, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 6'564** (7'184 au 31 décembre 2021, 7'587 au 31 décembre 2020, 7'451 au 31 décembre 2019 et 7'391, au 31 décembre 2018 et 8'554 au 31 décembre 2017).

Le nombre de demandeurs inscrits est en baisse, ce probablement en raison de la mise en valeur de grands périmètres hors FIDP, comme l'Etang ou Belle-Terre, dans lesquels l'Etat peut attribuer 20% des logements des immeubles contrôlés par l'Etat et soumis à la LGL.

A noter que la modification de la durée de séjour requise a également pu entraîner cette baisse.



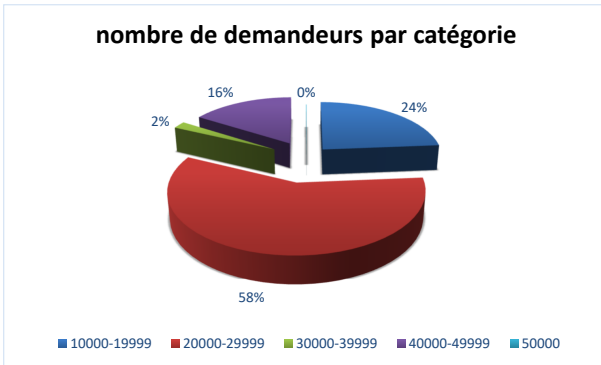
Malgré une forte diminution du nombre de demandeurs de logements inscrits par rapport à 2017, le volume demeure important et les FIDP, le SFIDP et l'OCLPF doivent poursuivre leurs efforts pour le réduire.

S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante :

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2022	Nombre de dossiers 2021	Nombre de dossiers 2020	Nombre de dossiers 2019	Nombre de dossiers 2018
3 mois	778	1'116	1'306	1'079	956
6 mois	884	555	1'089	1'162	1'116
9 mois	854	976	659	854	1'093
12 mois	914	1'202	969	1'024	747
18 mois	436	647	772	725	786
24 mois	704	560	678	639	694
30 mois	379	461	436	431	439
36 mois	296	357	410	396	390
+ de 36 mois	1'319	1'310	1'268	1'141	1'170
Total	6'564	7'184	7'587	7'451	7'391

Il est intéressant de relever que le nombre de dossiers anciens reste stable et que le nombre de demandeurs inscrits depuis moins de trois mois a significativement diminué.

Les demandes de logement étant priorisées par urgence sociale, il est intéressant de constater que les catégories les plus urgentes (40000-50000) ne représentent que 16% de la base de données. A noter que la catégorie la plus importante (20000-29999) concerne les personnes mal logées, notamment en suroccupation ou avec un loyer trop important.

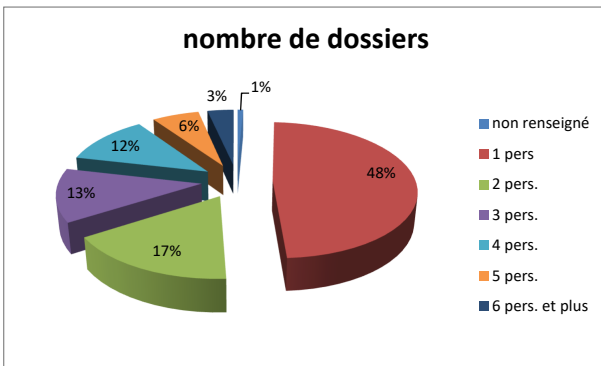


Les statistiques relatives au détail des profils des demandeurs de logement sont restées semblables aux années précédentes.

Bien que similaires à ceux de l'exercice précédent, ces chiffres donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions et à la cible des occupants des immeubles HBM, à savoir les personnes à revenus modestes.

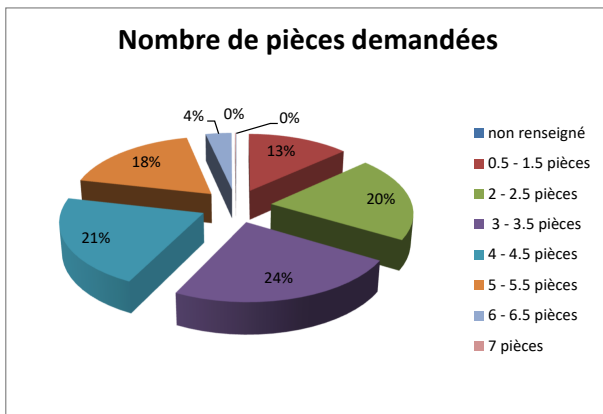
Le nombre de personnes composant le ménage des demandeurs de logement demeure constitué de trois blocs principaux :

- Un peu moins de **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.

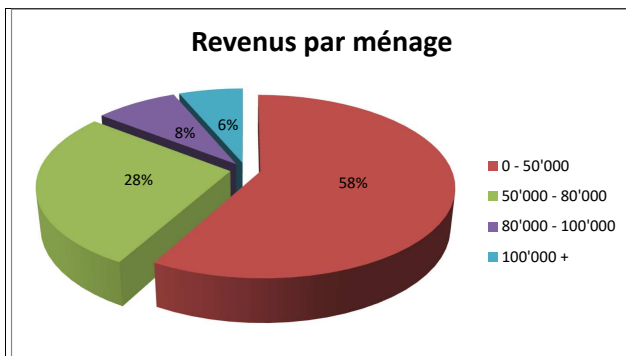


Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les **besoins prépondérants pour les petits logements** : près de 60% des demandeurs recherchent un appartement de moins 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.



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.-



Secteur Location

Le Secteur location (EPT 5.6 postes) compte, avec l'adjointe à la responsable du Service (60%), six collaboratrices et collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 60% 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 géographique, 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. 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, le Secteur location a accompagné la Fondation HBM Emile Dupont dans la finalisation de la mise en valeur débutée en octobre 2021 d'un projet d'envergure de 185 logements. De plus, il a assuré la mise en valeur par la Fondation HBM Camille Martin d'un nouvel immeuble de 62 logements dans le quartier des Adrets.

Enfin, la Fondation HBM Emma Kammacher ayant terminé la rénovation d'un immeuble dans lequel elle a créée trois nouveaux logements, le Secteur location a procédé à leur remise en location.

Ce sont ainsi **8'024 logements** (7'933 en 2021) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2022, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31 décembre 2021 sont entre parenthèses) :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2022	Etat locatif CHF global (y.c. commerciaux et parkings)
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'807 (1'745)	22'050'025
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'709 (1'683)	22'013'852
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'896 (1'893)	19'876'614
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'795	19'888'706
Fondation René et Kate Block (FRKB)	817	6'377'858
TOTAL	8'024 (7'799)	90'207'055

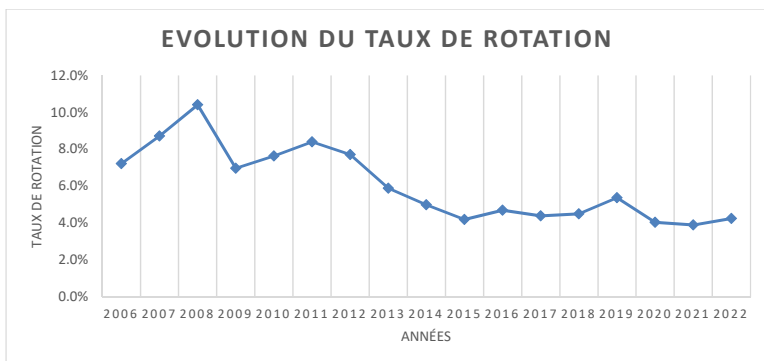
Les développements se poursuivront dans les années à venir.

On notera encore qu'en 2022, **500 baux de logements ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier, dont 119 dans les immeubles neufs.

	Nombre de logements au 01.01.2022	Nouveaux logements attribués en 2022 (pas nécessairement les baux conclus)	Baux 2022 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2022 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les taux de 2021
FCM	1'745	62	69	3.9 (3.5)
FED	1'683	54	76	4.5 (4.7)
FEK	1'893	3	67	3.5 (2.9)
FJD	1'795	0	91	5 (4.6)
FRKB	817	0	81	9.9 (9.4)
TOTAL	7'933	119	384	

S'agissant **du taux de rotation global**, il s'est élevé à **4.25%**, étant précisé que la FRKB n'est pas intégrée dans le calcul de celui-ci, dès lors qu'elle connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission. Le taux de rotation est calculé sans tenir compte des nouveaux logements mis en valeur en 2022.

Ce taux est supérieur à celui constaté en 2021 (3.9%).



Dans le cadre d'une politique favorisant l'échange d'appartements et le relogement de locataires au sein des FIDP, le Secteur location a procédé à **11 échanges et 76 autres locataires ont pu être relogés**.

Ceux-ci sont répartis entre les Fondations de la manière suivante :

Fondation	Echanges	Relogements
FCM	1	15
FED	4	35
FEK	2	12
FJD	4	8
FRKB	0	6

Compte tenu de la lourdeur et la difficulté du processus d'échange, le Secteur location préconise dans la mesure du possible de procéder par des changements d'appartements, raison pour laquelle ils sont plus fréquents.

S'agissant de la **durée moyenne de vacance des appartements**, toutes Fondations confondues, elle est de 78 jours, soit **2 mois et 18 jours**.

La durée moyenne des vacances se répartit comme suit :

Fondation	Nombre de jours	Durée de la vacance
FCM	68	2 mois et 8 jours
FED	70	2 mois et 10 jours
FEK	113	3 mois et 23 jours
FJD	44	1 mois et 14 jours
FRKB	97	3 mois et 7 jours

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, notamment dans le secteur de la Concorde;
- de mises à disposition temporaires de ces logements à des acteurs sociaux ou poursuivant une mission d'intérêt général (dits baux précaires).

Au 31 décembre 2022, **132 baux précaires** étaient conclus avec des Fondations, étant précisé que la Fondation HBM Emile Dupont en a conclu 96 au sein des périmètres à démolir de la Concorde et du PLQ des Voies CFF à Vernier.

Enfin, s'agissant des logements d'urgence, les FIDP comptabilisaient, au 31 décembre 2022, 89 logements relevant de la convention des logements d'urgence mis à disposition de l'Etat pour les évacués judiciaires. En 2022, les FIDP ont intégré 22 logements dans le contingent des logements d'urgence (LU).

Ils sont choisis en fonction des disponibilités dans le parc immobilier des FIDP et se répartissent comme suit :

Fondation	Nombre total de LU	Nouveaux LU intégrés en 2022
FCM	22	4
FED	19	8
FEK	27	3
FJD	21	7

Secteur juridique

A. Composition

Le Secteur juridique est composé de quatre juristes (dont trois 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 postes).

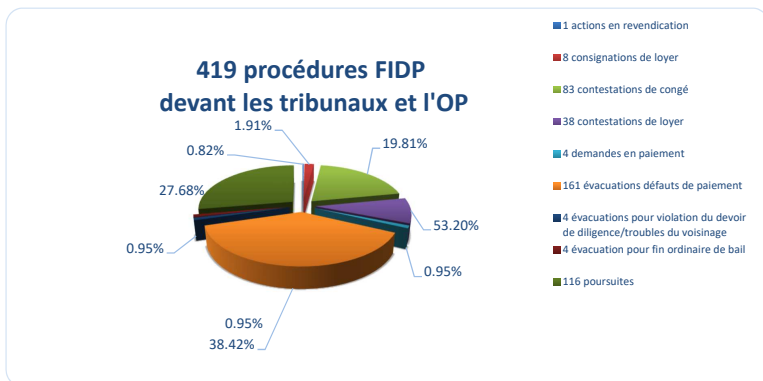
B. Activité du service

Les collaboratrices et collaborateurs de ce Secteur conseillent les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leurs activités : gestion des dossiers contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projets de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. Ils représentent également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

La tâche principale 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 juridique fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2022*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2022, le Secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'289 dossiers liés aux objets locatifs. Le nombre de dossiers est en augmentation par rapport à l'année précédente (1'175 dossiers).

Le nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites est demeuré stable avec 419 procédures en cours (409 en 2021). 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 avait plus de 800 procédures pendantes par an entre 2012 et 2014. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres, les procédures diligentées par l'OCLPF (19 procédures en 2022 et 18 en 2021).

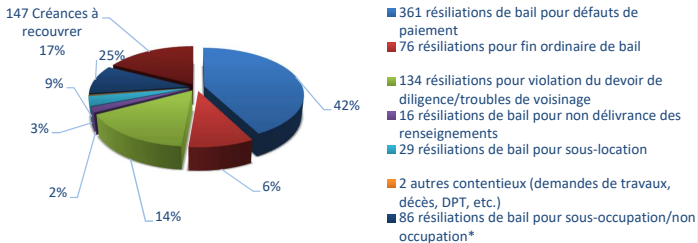


Seules 72 requêtes ont été déposées en 2022, pour 113 en 2021 et 77 en 2020. **Le nombre d'audiences auxquelles les FIDP ont été convoqués ont, en revanche, augmenté** : 223 en 2022, pour 197 en 2021, 227 en 2020 et 288 en 2019.

Le nombre de dossiers **hors contentieux** a également augmenté : **852 en 2022**, alors qu'il y en avait que 748 en 2021 et 721 en 2020. On constate notamment une augmentation des

résiliations pour défaut de paiement. En revanche, le nombre de créances à recouvrer a diminué, notamment grâce au concours des intervenants sociaux.

704 dossiers hors contentieux & 147 créances à recouvrer



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 2022

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2018	2019	2020	2021	2022
Actions en revendication	3	4	4	1	1
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	11	10	8	7	8
Contestations de congé	49	63	71	68	83
Contestations de loyer	15	5	7	64	38
Demandes en paiement	2	3	1	2	4
Evacuations pour défauts de paiement	205	229	196	174	161
Evacuations pour fin ordinaire de bail	5	4	2	3	4
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	3	2	4	3	4
Poursuites (hors & devant tribunaux)	174	114	111	86	116
Mesures provisionnelles	0	1	2	1	0
Sous-total	467	435	406	409	419
PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX	2018	2019	2020	2021	2022
Evacuations pour non délivrance des renseignements	1	0	2	1	3
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	4	3	6	4	3
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	8	1	4	13	13
Sous-total	13	4	12	18	19
AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)	2018	2019	2020	2021	2022
Sous-total	8	5	5	4	2
RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE	2018	2019	2020	2021	2022
Résiliations de bail pour défaut de paiement	332	308	304	316	361
Résiliations pour fin ordinaire de bail	59	46	25	55	76
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	147	100	110	130	134
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	4	12	9	19	16
Résiliations de bail pour non paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	19	20	16	15	29
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	25	65	59	49	86
Sous-total	586	551	523	584	702
Créances à recouvrer**(CO - DPT)	169	173	193	160	147
Sous-total	755	724	716	744	849
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1243	1168	1139	1175	1289
Nombre de requêtes déposées	97	102	77	113	72
NOMBRE D'AUDIENCES	2018	2019	2020	2021	2022
Du 1er janvier au 31 décembre	242	288	227	197	223

*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.

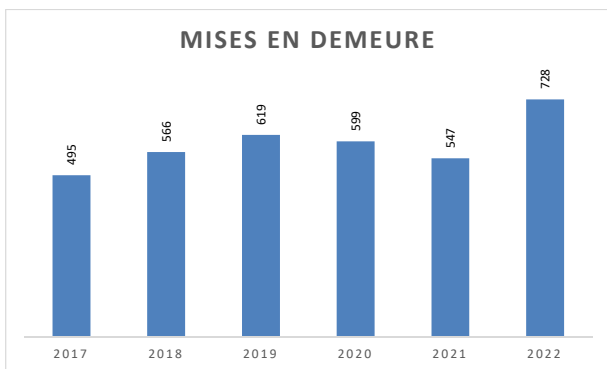
C. *Intervenants sociaux*

Les intervenants sociaux (IS) 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. Ils collaborent activement avec le réseau social genevois, notamment avec l'Hospice général et les services sociaux communaux.

L'activité principale développée par les IS concerne le traitement de mises en demeure 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.

Le nombre de mise en demeure pour défaut de paiement concernant des logements a légèrement diminué par rapport aux cinq dernières années et ce nonobstant l'augmentation du parc immobilier des FIDP et l'impact économique que la crise sanitaire a pu générer.

En 2022, les IS ont ainsi traité **728 mises en demeure**, dont 307 ont abouti à des arrangements de paiements, soit le double de 2021 (159 arrangements).



L'équipe des IS, accompagnée d'un collaborateur du Secteur réception, est en outre, en charge du dispositif d'évaluation des dossiers de demandeurs de logements se présentant comme « sans abri », mis en place depuis le 1^{er} janvier 2018.

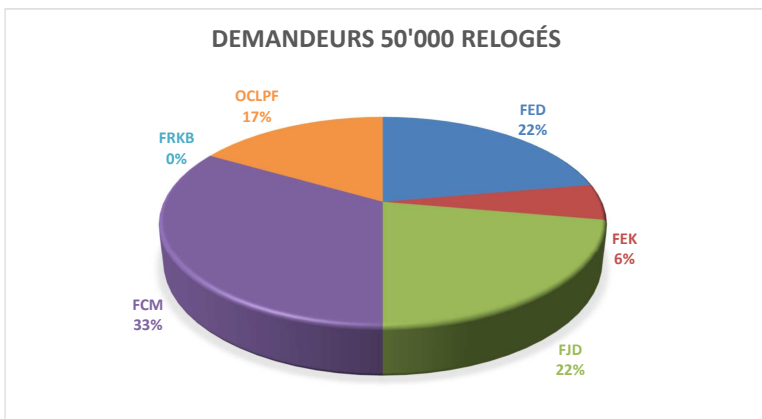
Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si le demandeur est véritablement sans-abri, classifiable en 50'000, au sens de la pratique administrative relative aux règles de priorisation (PA/L/039.06). La notion de sans-abris ne vise pas uniquement les personnes vivant dans la rue,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

Sur les **60 personnes rencontrées, seules 20 d'entre-elles ont vu leur statut de « sans-abri »** confirmé. Les autres personnes ont, quant à elles, été catégorisées dans d'autres degrés d'urgence en matière de logement.

L'âge moyen de ces demandeurs est de 46 ans et 60% d'entre eux sont des hommes. Ce pourcentage est en baisse par rapport à 2021 (80% d'hommes)

La **durée d'attente moyenne** pour obtenir un logement, suite à une catégorisation en 50'000, est de **1.5 mois**.

Au 31 décembre 2022, seuls 5 demandeurs de logement étaient encore catégorisés en 50'000.



Par ailleurs, 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, l'organisation des rocadés (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.

Durant l'année 2022, les IS ont été amenés à intervenir dans les projets suivants :

- FRKB – Avenue du Bois-de-la-Chapelle 67-69 : rénovation énergétique de l'immeuble avec rocadés des locataires à l'interne des immeubles.
- FRKB – Rue de Bourgogne 2 : rénovation énergétique importante et surélévation de l'immeuble. Vu l'importance des travaux, les locataires devront être relogés définitivement ailleurs (en IEPA ou non).
- FED – Secteur T à Châtelaine : en vue de la future démolition/reconstruction des immeubles, la grande majorité des locataires a été relogée et les logements ainsi vacants ont été reloués à divers partenaires au moyen de baux précaires.
- FED – route de Vernier 106 à 110 : démolition/reconstruction des immeubles. Un premier immeuble a été démoli en fin 2022 après avoir été, jusqu'au dernier moment, occupé par des partenaires sociaux pour en faire un lieu d'accueil pour familles sans-abri et une exposition temporaire d'art urbain.
- FEK – Rue des Alloborges 17 à 25 : rénovation énergétique de l'immeuble avec rocadés des locataires.
- FEK – Chemin de Pont-de-Ville 5 et 7 : rénovation énergétique importante et (possible) surélévation de l'immeuble nécessitant des rocadés de locataires.

Enfin, certaines **situations de conflit de voisinage** identifiées et signalées par nos régies ont été traitées essentiellement par l'IS formée aux techniques de médiation. Son rôle en tant que tiers facilitateur de la communication est d'aider les locataires à rétablir le dialogue et à parvenir par eux-mêmes à trouver un terrain d'entente. **La rencontre de médiation entre locataires est en général suffisante pour désamorcer le conflit.**

Ainsi, dans le courant de l'année 2022, l'IS a mis en place le processus de médiation dans le cadre de 10 situations de conflit de voisinage clairement identifiées.

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé de 2 comptables sous la supervision de la responsable du service (3 ETP).

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du Secrétariat qui, au travers de ses 48 collaborateurs et collaboratrices, dont un apprenti, agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'884 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 91.4 millions répartis au travers de 169 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours, évalués à CHF 163 millions pour l'exercice sous revue.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2022 à CHF 1'399 millions contre CHF 1'337 millions en 2021. Le taux d'intérêt débiteur moyen a été de 1.44% en 2022 contre 1.53% en 2021.

Le service travaille en étroite collaboration avec les régies de la place en veillant à l'adaptation des états locatifs, le suivi des subventions 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 SFIDP.

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

Rappelons que depuis mars 2020 le trafic des paiements est automatisé via le e-banking et que le service s'est doté d'une nouvelle version de son ERP Navision, Dynamics 365.

Finalement la CAFI dispose au 31.12.2022 d'un fonds de solidarité COVID-19 de CHF 231'036.15 constitué des aides reçues de l'Etat afin d'aider de manière complémentaire tout locataire commercial des FIDP ayant rencontré des difficultés durant la crise sanitaire. N'ayant pas été utilisé sur l'exercice 2022, la CAFI a la compétence d'utiliser et/ou dissoudre ce fonds d'entraide.

LE SERVICE INFORMATIQUE (CI-APRES SERVICE IT) DU SFIDP

1. Activités principales

Durant toute l'année 2022, le Service IT du SFIDP (1.6 ETP) a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc informatique qu'il s'agisse de réseaux, 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 l'organisation des formations, spécifiques et continues, ainsi que le support à l'ensemble des utilisateur-ric-e-s du SFIDP.

2. Principales réalisations

L'institutionnalisation du télétravail depuis 2021, dont l'utilisation a bénéficié d'améliorations et de consolidations durant l'année 2022, a permis à l'ensemble des collaborateur-ric-e-s du SFIDP d'effectuer l'intégralité de leurs activités à distance, de façon équivalente à celles existantes dans les locaux du SFIDP, au travers de connexions VPN. La diversité des environnements privés a cependant provoqué une demande importante de support de la part des utilisateur-ric-e-s.

Durant l'année 2022, les services Juridique, Location, Réception et Technique-Parc Existant ont exploité de façon intensive notre GED M-Files. Il reste néanmoins à valider les tests et à mettre en production la GED pour les services Comptabilité et Technique-Projets ainsi que les flux de travail pour l'ensemble des services.

Moyennant des formations complémentaires ainsi que l'abandon de l'envoi de documents par email, l'ensemble des membres des Fondations utilisent dorénavant notre GED M-Files pour accéder à l'ensemble du contenu documentaire mis à leurs dispositions. Le coffre dédié au stockage de ce contenu documentaire est maintenant régulièrement et abondamment alimenté par tous les "publieuses" et "publieurs" du SFIDP.

Au chapitre des réalisations, moins visibles mais tout aussi importantes, nous avons également finalisé la migration des rôles et des services, encore hébergés sur nos serveurs physiques, vers les nouveaux serveurs virtuels.

Le Service IT s'est également consacré aux activités récurrentes suivantes :

- Maintenance régulière de notre infrastructure d'hyper-convergence embarquant un système complet de gestion pour assurer l'hébergement de serveurs virtuels ;
- Maintenance régulière de notre nouveau système de sauvegarde pour garantir la protection des données actuelles du SFIDP et répondre à l'évolution des besoins de celui-ci ;
- Maintenance régulière de nos stations de travail pour garantir un niveau de sécurité et de fonctionnalités optimums ;
- Maintenance et évolution en fonctions des nouveaux besoins, des applications Abacus, Kelio, Inex (Gestion de projets du Service Technique) et Navision ;
- Equipement de nouvelles places de travail ainsi que création des comptes, profils, BAL... des nouveaux collaborateurs ;
- Aide et support aux utilisateur-ric-e-s du SFIDP.

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

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

- Finalisation de la mise en production de la GED pour les services concernés ainsi que des flux de travail pour l'ensemble du SFIDP ;
- Recherche d'un nouveau prestataire pour garantir l'évolution, la maintenance et le support de nos applications Abacus et ainsi mettre à jour nos environnements de tests et de production ;
- Mise à jour également de nos environnements de tests et de production de la GED M-Files ;
- Sélection finale d'un prestataire afin de réaliser un audit complet de notre système d'information.

LE SERVICE TECHNIQUE

L'activité déployée en 2022 s'est inscrite dans la continuité des années précédentes avec un accroissement constant du nombre de dossiers sous traitement.

Les modifications législatives ainsi que la volonté forte des Fondations de disposer de projets toujours plus qualitatifs induisent une complexité supplémentaire et prolongent les projets en phase de finalisation. Les ressources escomptées en milieu d'année pour engager de nouveaux projets ne se sont pas libérées.

La nécessité d'une réflexion de fond sur la réorganisation du Service technique s'est avérée comme une évidence. Cet exercice a abouti à la décision de la CAFI de consolider sans plus tarder l'effectif du Service technique en agendant le recrutement de deux chefs de projet, une assistante et un technicien dédié aux questions énergétiques. Cette démarche a été initiée fin 2022 et les engagements pourront - sauf imprévus - être finalisés et s'échelonner tout au long du premier semestre 2023.

Ces engagements devraient permettre de répondre aux exigences de la CAFI en matière de transition énergétique.

La perspective de rénovations lourdes à planifier, dictée par les impératifs de politique énergétique et de vétusté de certains objets, implique simultanément de parfaire le travail entrepris pour la sélection et **mise en place d'un outil de gestion patrimoniale**. L'appel d'offres à ce sujet sera lancé début 2023, pour aboutir à une attribution de mandat dans le courant de l'automne.

L'augmentation permanente du parc sous gestion, ainsi que la composante sociale assumée par le Service technique, déjà identifiée lors de l'exercice précédent, exerce une pression constante sur les collaborateurs en charge de l'exploitation. L'octroi en 2020 d'un poste à 30% dédié exclusivement à la FRKB n'a pas permis de trouver un équilibre dans la charge de travail ; par ailleurs, les premières considérations de réorganisation proposées au bureau de la CAFI pourraient se diriger vers d'autres perspectives. Il devient clair que le fonctionnement du Service technique-parc existant doit être plus intimement lié à celui du Service location avec un ajustement des effectifs.

Activités déployées dans le cadre du travail de la Commission Immobilière

Dans le cadre de ses activités, la Commission immobilière a travaillé dès le début de l'année sur les modalités liées au renouvellement, en 2023, des entreprises en charge de l'entretien courant des immeubles du parc, pour la période 2024-2028, ainsi que sur le cadre de la collaboration avec les régies mandataires. L'ensemble du dispositif existant a donc été réexaminé et débattu. Les réflexions menées ont également mis en évidence la nécessité pour les FIDP de se munir d'une directive ad hoc, qui a été portée en CAFI en décembre 2022.

De manière usuelle, la Commission immobilière s'est penchée sur le chiffre d'affaires des entreprises à l'occasion des pointages de fin avril et fin août.

Par ailleurs, la Commission s'est prononcée sur plusieurs propositions d'achat d'immeubles. Toutefois, la situation actuelle du marché immobilier et les impératifs financiers spécifiques aux FIDP n'ont pas permis de soumettre d'offre concurrentielle aux vendeurs.

I – Entretien du parc immobilier

A – Entretien courant

• Les interventions

Le Service technique a validé aux régies 1'930 devis pour un montant de CHF 6'920'243.-. Il a par ailleurs suivi en direct des travaux pour un montant de CHF 1'913'734.-.

• Collaboration avec les régies mandataires

À la charge de travail usuelle s'ajoute l'accompagnement des nouveaux techniciens de régie pour faciliter la maîtrise des usages et directives des FIDP (4 changements de techniciens en 2022).

Suite à une décision de justice/arrêt du TF défavorable à un bailleur qui a entrepris des travaux sans autorisation, plusieurs régies préconisent presque systématiquement de déposer une APA dès que les travaux dépassent le cadre de la peinture et du parquet.

Lors de changement de locataire, ce sont des travaux d'entretien avec des interventions minimales courantes qui sont réalisés, mais il apparaît que la distinction/qualification entre travaux d'entretien et travaux de rénovation est délicate à opérer, le cumul d'interventions ainsi que l'entretien différé sont également pris en compte.

• Services d'immeubles

Le ST assure le suivi des 157 concierges sous contrat, soit un total de 90 EPT.

29 postes de conciergerie ont été repourvus en 2022 suite à des mises en valeurs, départs en retraite, démissions ou licenciements, soit une augmentation de 8% par rapport à l'exercice 2021. Ce fort taux de renouvellement est devenu une constante à mettre en relation, par exemple, avec l'année 2019 où seuls 13 contrats 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 budgétisés ;
- l'élaboration des budgets 2023 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libérations de logement et de rocadés de locataires (7 échanges de logements, 72 relogements de locataires et 4 relogements de concierges) ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers.

• Incivilités :

Les incivilités et actes de vandalisme sont toujours à déplorer ; plusieurs rendez-vous ont été organisés avec les services de police, des caméras ont été installées selon les cas. Si ces installations ne suffisent pas à elles seules à stopper les incivilités, elles génèrent tout de même une baisse des déprédations. À relever quelques interpellations ciblées.

B – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **8 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours, ou ont été finalisés en cours d'exercice. Objectif : 100 nouveaux appartements.

Chêne-Bougeries Pont-de-Ville 5-7

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

CHF 22'200'000.-



Autorisation (rénovation) obtenue en 2018.
Surélévation : complémentaire déposée en 2021 (création de 20 logements)

Ouverture du chantier (rénovation) : août 2020

Plan-les-Ouates Saint-Julien 110

Projet de rénovation ; création de 4 logements au rez

CHF 5'800'000.-



Autorisation obtenue en avril 2019
Travaux réceptionnés en mai 2022

Meyrin Champs-Frêchets 14-16

Projet de surélévation ; création de 36 logements de type IEPA



DP prolongée jusqu'en mai 2023

Lauréat du concours : G&M architectes

Etude de projet en cours

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.-



DD autorisée en juin 2020

Ouverture chantier prévu en mars 2023

Genève-Cité Rond-Point Jonction 6-8

Rénovation des 25 logements ; installation de 2 ascenseurs ; création de 3 logements

CHF 6'500'000.-



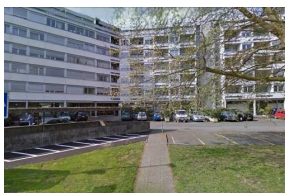
Projet autorisé en octobre 2019

Chantier ouvert en mars 2021.
Livraison prévue en sept. 2023

Mon-Idée 59

Rénovation énergétique et création de 7 logements et modification des typologies

CHF 10'000'000.-



Projet à l'étude

Bourgogne 2

Rénovation énergétique et surélévation (14 logements)

CHF 11'500'000.-



DD en instruction (déposée en octobre 2022)

Genève-Cité Servette 37

Réhabilitation et surélévation ; création de 6 logements

CHF 9'700'000.-



Projet autorisé en septembre 2019

Chantier ouvert en juillet 2021

Livraison : septembre 2023

C – Rénovations sans création de logements

Le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes est de 19 à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 1'407 logements pour un montant global de CHF 152'715'000.-.

FIDP	Immeubles	Nbre logements	Montant travaux	Avancement
FCM	Bois-des-Frères 2-2C	32	7'000'000	Projet à l'étude
FCM	Roseraie 34-38	58	1'800'000	Projet à l'étude
FED	Comte-Géraud 1	36	5'070'000	Chantier terminé au printemps 2022
FED	Gros-Chêne 41-43 Mise en conformité feu, aménagement du rez & espace de jeux	-	3'500'000	Chantier terminé en août 2022
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	7'500'000	En chantier
FEK	Acacias 11-11b	69	18'300'000	Dossier DD déposé en mai 2022
FEK	Adrien-Jeandin 3	22	3'000'000	Projet à l'étude

FEK	Allobroges 17-25	75	11'600'000	En chantier
FEK	Champs-Gottreux 6-8	28	5'000'000	Réfection des façades. Dépose DD en 2023
FEK	Genève 86-88	31	17'000'000	Rénovation de l'immeuble et réaménagements des arcades. Chantier en cours. Livraison logements en mars 2023
FEK	Henri-Mussard 17	23	3'700'000	Projet à l'étude
FEK	Veyrier 46-58 (création de 335 balcons)	334	9'600'000	DD autorisée en août 2022. Appel d'offres pour une entreprise générale en cours.
FJD	Fayards 254-266 & 272-278 (rénovation énergétique et requalification des amex)	221	21'000'000	Projet à l'étude
FJD	Jean-Jaquet 10 (réaménagement des surfaces d'activités)	-	1'300'000	Chantier terminé au printemps 2022
FJD	Tuileries 124-134	40	1'500'000	Projet à l'étude
FRKB	Bernex 340-342	46	945'000	Remplacement des menuiseries extérieures et de la ventilation en cours
FRKB	Saule 103-105-107	38	800'000	Remplacement des menuiseries extérieures : terminé. Intervention sur la ventilation prévue en 2024
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	15'600'000	DD obtenue en mai 2021. Chantier ouvert en janvier 2022
FRKB	Lignon 50-53	144	18'500'000	Chantier terminé en septembre 2022
		1407	152'715'000	

D - Études de faisabilité

Outre les projets précités, plusieurs études de faisabilité ont été initiées en 2022 pour les immeubles suivants et sont en cours :

FIDP	Immeubles	Objectifs
FED	Bois-Carrien 2-12	Rénovation avec modifications typologiques
FED	Grande-Commune 64-66	Rénovation avec modifications typologiques
FJD	Bourgogne 6	Rénovation-surélévation
FJD	Courvoisier 3-5	Rénovation
FJD	Fribourg 6	Rénovation
FJD	Monthoux 34	Rénovation
FJD	Monthoux 55	Rénovation
FJD	Suisse 41-47 Industrie 2	Rénovation

FJD	Vieux-Moulin 8-16	Démolition-reconstruction
FCM	Charles-Page 1	Rénovation
FCM	Peney 12-14	Rénovation
FCM	Peney 38-40	Démolition-reconstruction

II – Projets de construction et développement immobilier

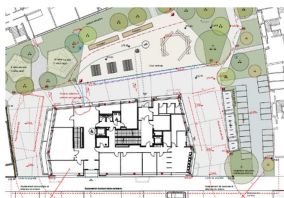
A – Projets à l'étude

Genève Maraichers 3-5

Démolition de bâtiments
d'activités artisanales

Construction de 19 logements
et de surfaces administratives

CHF 14'540'000.-



Dépôt du dossier en
autorisation définitive de
construire en décembre 2021.
En instruction.

Genève Soubeyran Soret

Projet de construction de 26
logements – 98 pièces

CHF 7'900'000.-



Clé-en-mains. Contrat en
entreprise totale avec
Construction Perret SA.

DD autorisée en décembre
2021.

Ouverture chantier en mars
2023

Plan-Les-Ouates PLQ Le Rolliet 30043-529 FRKB – bât H2b

53 logements

CHF 20'000'000.-



Lauréat désigné à l'issue du
concours mené en 2021 par la
Commune de Plan-les-
Ouates : Sylla-Widmann archi-
tectes à Genève.

Projet clé-en-mains mené par
la Commune de Plan-les-
Ouates.

Plan-Les-Ouates PLQ Le Rolliet 30043-529 FEK – bât G2

56 logements



Lauréat désigné à l'issue du
concours SIA 142 mené en
2021 : Enric Argemi Carciner
architecte à Genève

Projet à l'étude

Genève PDQ Concorde 29816 secteur T



Lauréat désigné à l'issue du
concours SIA 142 mené en

165 logements pour la FED et
35 logements pour la
coopérative TOTEM

2021 : Enric Argemi Carciner
architecte à Genève

Projet en co-maîtrise d'ouvrage
avec la coopérative d'habi-
tation Totem. Projet à l'étude

B – Projets en chantier

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

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

CHF 22'400'000.-



Chantier ouvert : juillet 2019

Livraison : mars 2023

Petit-Saconnex Meyrin 14

32 logements IEPA

CHF 7'400'000.-



Chantier ouvert en juin 2021.

Livraison : mai 2023

Vernier Actaris / Château Bloch

Projet de construction de 100
logements ; bâtiment en struc-
ture bois

CHF 36'600'000.-



DD autorisée en décembre
2021

Chantier ouvert en mars 2022
Livraison : mai 2025

Vernier PLQ route de Vernier 29847

Bâtiment D

27 logements clé-en-mains

CHF 8'450'000.-



Contrat en entreprise totale
avec Losinger Marazzi SA.

Dossier autorisé en décembre
2021
Chantier ouvert en juillet 2022
Livraison : fin 2024

C – Développement immobilier

Lancy Avant-projet PLQ Chapelle Gui

Projet de construction de 100
logements



Co-maîtrise d'ouvrage avec
des coopératives.

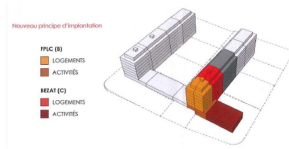
EN SUSPENS dû à la reprise
de la procédure administrative
du PLQ

Ambilly Communaux d'Ambilly



Projet sur le périmètre en
développement avec des
coopératives

Genève Petit Saconnex PLQ Louis-Casali Riant-Parc Charles Georg n° 29542



Attribution de droits à bâtir à
FJD par la FPLC.

Avant-projet de PLQ Semailles Palettes n°30047



Attribution de droits à bâtir à
FCM.

Concours d'urbanisme en
préparation pour structurer le
futur PLQ.

PLQ Michée Chauderon 29833, en force



Droits à bâtir HBM dévolus à
la FED dans le bâtiment B.
Contacts en cours avec les
autres porteurs de droits.

Concours d'architecture à
prévoir

PLQ Les Mouilles Pré-Longet 29473, en force

Env. 30 logements



Attribution de droits à bâtir en
décembre 2022

D – Immeuble mis en exploitation

Petit-Lancy Adret Pont-Rouge

62 logements et un parking
souterrain.

CHF 27'500'000.-



Chantier ouvert au printemps
2019

Livraison : septembre 2022

Genève Ouches-Sports

185 logements

CHF 59'586'000.-



Chantier terminé

Livraison en 3 étapes :
novembre, décembre 2021
(131 logements) et janvier
2022 (54)

III – Récapitulatif chiffré

A – Réalisation de logements

L'exercice 2022 a enregistré la mise en exploitation de 62 logements par la Fondation HBM Camille Martin (Adret 15-17-19) et 54 par la Fondation HBM Émile Dupont (Ouches 2-12), soit 116 logements.

À la fin de l'année 2022, les FIDP comptabilisaient **1'123 nouveaux logements (dont plus de 760 logements d'ici à fin 2027)** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-après :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Adret Pont-Rouge	2022	62
Maraîchers 3-5	2025	19
Futur PLQ Chapelle Gui	<i>non encore défini</i>	100
PLQ Les Mouilles Pré-Longet	<i>non encore défini</i>	30
Futur PLQ Semailles Palettes	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		211

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Saint-Julien 110	2022	4
Les Allières / E. Maillart	2023	62
Caroline 28-32 / S. Durand	2024	10
Pont-de-Ville 5-7 (surélev.)	2026	20
PLQ le Rolliet, Bât G2	2026	56
Futur PLQ Guillocheurs	non défini	84
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		236

Fondation HBM Émile Dupont

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Ouches-Sports, Genève	(2021) 2022	(131) 54
PLQ rte de Vernier – bât D4	2024	27
Actaris, Vernier	2025	100
PDQ Concorde – secteur T	2026	165
PLQ rte de Vernier – bât C1	2027	155
PLQ Michée Chauderon	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		501

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2023	32
Bourgogne 2 (surélévation)	2025	12
Champs-Fréchets 14-16	2026	36
PLQ le Rolliet, Bât. H2	2026	53
Mon Idée 59	<i>non encore défini</i>	7
TOTAL		140

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Servette 37	2023	6
Soubeyran Soret 46	2025	26
Jonction 6-8	2023	3
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
PLQ Louis-Casaï Riant-Parc Charles Georg n° 29542	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Bourgogne 6	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		35

TOTAL GÉNÉRAL FIDP	1'123
---------------------------	--------------

B – Récapitulatif des projets sous gestion

Catégorie	Nombre
Projets de développement immobilier	7
Constructions à l'étude	6
Constructions en réalisation	4
Rénovations en étude de faisabilité	12
Rénovations en cours (étude ou exécution)	19
Rénovations avec création de logements	8
TOTAL	55

IV – Énergie

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.

Il est assisté depuis le milieu de l'année 2020 par un collaborateur (0.7 ETP) qui assure plus particulièrement la mise en place des relevés des données énergétiques par les concierges et le suivi des signatures énergétiques des bâtiments sur Energostat.

Pour 2022, certains points méritent d'être évoqués :

- **Evolution réglementaires et planification énergétique**

Du fait de la stratégie énergétique et climatique cantonale, le règlement d'application de la loi sur l'énergie a évolué en 2022 avec notamment un abaissement des seuils IDC et la fin du renouvellement des chaufferies à énergies fossiles.

Dans le prolongement de ces évolutions et des ambitions énergétiques et environnementales des FIDP, une mise à jour de la planification énergétique a été élaborée puis présentée à la CAFI. Validée en septembre, cette planification fixe pour la première fois des jalons à 5 et 10 ans permettant une meilleure visibilité dans la priorisation des projets et le respect des objectifs fixés.

Ainsi, pour les 5 prochaines années, elle vise à rénover tous les immeubles disposant d'un indice de dépense de chaleur (IDC) supérieur à 650 MJ/m².an, supprimer toutes les productions de chaleur gaz lorsqu'un raccordement CAD est disponible, ainsi que les dernières chaufferies mazout.

Elle vise également à rénover tous les immeubles avec un IDC supérieur à 550 MJ/m².an et supprimer les productions de chaleur à gaz restantes au cours des 10 prochaines années.

Concrètement, cette mesure signifie le lancement d'environ 50 nouveaux projets de rénovation énergétique et le remplacement de plus de 120 chaufferies à énergies fossiles au cours des 10 années à venir.

- **Situation énergétique en Suisse**

En raison d'une conjonction de plusieurs facteurs (reprise économique mondiale post-COVID, conflit en Ukraine, conditions climatiques estivales, etc.), l'année 2022 a connu l'apparition de risques importants en termes d'approvisionnement énergétique et une hausse sans précédent des coûts de l'énergie sur les marchés.

Soucieux de cette situation et de l'impact de cette dernière sur les charges des locataires, le SFIDP a suivi de près son évolution et mis en place plusieurs actions telles que :

- vérification avec les régies des acomptes de charges de l'ensemble des immeubles et adaptation de ceux-ci lorsque cela s'avérerait nécessaire ;
- création d'un fichier permettant le suivi des prix de l'électricité pour les locataires occupant notamment des immeubles en RCP se fournissant sur le marché libre ;
- mise en place d'affiches dans les immeubles présentant les « bons gestes » pour économiser de l'énergie ;
- mise en place de mesure d'économie d'énergie dans les locaux du SFIDP conformément aux recommandations cantonales (coupure de l'eau chaude sanitaire, optimisation du fonctionnement du chauffage, programmation des imprimantes, sensibilisation du personnel, etc.).

- **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.

Avec 80 contrats en cours, l'année 2022 a connu d'excellents résultats avec près de 6.6 GWh économisés générant une baisse des émissions de CO2 de plus de 1'400 tonnes et une baisse des charges de près de CHF 330'000.- en faveur des locataires des immeubles concernés. À titre de comparaison, un site comme celui des Libellules consomme environ 3.6 GWh de chaleur par an.

- **Initiative « Exemplarité Energie Climat »**

Sur proposition de l'Office cantonal de l'énergie, les FIDP, associées avec d'autres entités publiques genevoises, ont rejoint l'initiative « Exemplarité Energie Climat » mise en place par la Confédération courant 2021.

Cette initiative est l'une des mesures de la « Stratégie énergétique 2050 ». Elle s'adresse aux principaux fournisseurs suisses de services d'intérêt public qui souhaitent agir de manière innovante et exemplaire dans le domaine de l'énergie. Les acteurs contribuent à la mise en œuvre de l'Accord de Paris de 2015, qui vise à contenir le réchauffement mondial moyen, bien en dessous de 2°C par rapport à l'ère préindustrielle, l'objectif étant de limiter la hausse de la température à 1,5°C.

La COMEN est en charge des objectifs propres aux FIDP (niveau d'efficacité énergétique, part de renouvelable, etc.) et le Service technique, de l'implémentation des données pour ce programme qui se déploiera jusqu'en 2030.

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

Le relevé des compteurs par les concierges est désormais étendu à l'ensemble des bâtiments éligibles.

Pour mémoire, 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*. En revanche, les autres bâtiments ne disposent que de relevés annuels par les SIG.

Cette démarche vise à satisfaire les objectifs suivants :

- 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.).

Lancée en 2020 mais fortement impactée par la crise sanitaire du COVID, la formation des concierges aux relevés des compteurs s'est achevée en 2022. Parallèlement, le suivi énergétique des premiers immeubles inscrits dans la démarche a pu être lancé et a déjà démontré son utilité en alertant le Service technique sur des installations dysfonctionnelles passées précédemment inaperçues.

V – Objectifs 2023

La fin de l'exercice 2022 laisse entrevoir les objectifs suivants :

- La modification à la baisse attendue de l'IDC admissible dans les immeubles souligne le besoin impératif d'un outil de planification patrimonial. Ce projet doit être poursuivi par une procédure d'appel d'offres et finalisé en 2023.
- Renouvellement des entreprises en charge de l'entretien courant des immeubles : un appel à candidatures sera lancé et traité en 2023 par le Service technique, sous l'égide de la Commission immobilière. La désignation des entreprises agréées sera effective dès janvier 2024.
- L'implémentation de la GED devra se poursuivre pour le Service technique avec la mise en service d'un « flux de traitement des factures » permettant la gestion électronique de toutes les factures.
- Assurer l'accueil, la formation et le soutien de quatre nouveaux collaborateurs. Ce renfort portera à 19 le nombre de collaborateurs du Service. Compte tenu de l'importance de la structure, des process de travail plus précis seront nécessaires pour assurer la bonne gestion des projets.
- La mutation du ST-parc existant doit être envisagée ; l'augmentation des effectifs conjugué au futur déménagement du SFIDP ne pourront se faire sans une réorganisation spatiale, qui devra aboutir avant le transfert dans les nouveaux locaux.

Annexe : Rapport d'activité 2022 des Commissions transversales de la CAFI