

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 30 avril 2014*

## **Projet de loi**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2013**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 14E 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 6 novembre 2013;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2013;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Camille Martin du 12 mars 2014,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2013 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2013.

Les actions menées au courant de l'année 2013 se sont concentrées sur trois axes :

### **Entretien et/ou rénovation du parc existant**

La Fondation HBM Camille Martin, soucieuse des problèmes énergétiques de son parc immobilier, a dû procéder à la rénovation de plusieurs chaufferies de son parc, dont notamment l'immeuble sis rue du Vieux-Village 75-92 à Vernier (56 logements) et Peney 38-40 (12 logements).

Elle a aussi initié l'analyse de l'amélioration thermique des bâtiments qu'elle possède au Lignon (464 logements).

Indépendamment de ces travaux, elle a aussi initié le projet de rénover plusieurs bâtiments, dont notamment l'immeuble Capo-d'Istria 9 (31 logements) pour lequel il sera prévu une rénovation du bâtiment et l'aménagement des combles.

L'immeuble Ferme 16 (22 logements) subira lui aussi une importante rénovation intégrant la réfection de la toiture, la création d'un ascenseur et l'assainissement de la chaufferie.

Enfin, une importante rénovation portant sur le réaménagement des logements a aussi été étudiée pour l'immeuble sis rue de Lausanne 21a, 23a et 25a, portant sur 34 logements.

### **Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets**

La Fondation a procédé au démarrage du chantier d'un nouveau bâtiment qui se situera au chemin des Troènes (Lancy) et qui sera doté de 16 logements. Par ailleurs, elle a pu initier le démarrage d'un important chantier portant sur 80 logements reposant sur une parcelle située à Meyrin, avenue de la Golette.

## **Attribution des logements vacants**

Indépendamment de l'attention portée par la commission du logement de la Fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a pu attribuer 53 logements en 2013 sur les 1405 qu'elle possède, soit un taux de rotation de 3,77%.

Comparativement à 2012, ce taux de rotation est assez proche, puisqu'en 2012 la commission du logement attribuait 56 logements (hors objets acquis) sur 1373 qu'elle possédait à l'époque, soit un taux de rotation de 4,08%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2013 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

### Annexes :

- 1) *Rapport d'activité 2013 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2013 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public*



# RAPPORT D'ACTIVITE

## 2013

---

### FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 12 mars 2014

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 mai 2014)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme BLANCHARD-QUELOZ Marie-Paule	-
Mme DURUSSEL Kim	-
M. FISCH Bernard	FAI
M. GABELLA Antoine	APCGI
M. GAUTIER Patrick	Libéral
M. GENCY Grégoire	Libéral
M. HALIMI Arsim	MCG
Mme. HEBERLEIN SIMONETT Claudia	Verts
M. LORENZINI Stéphane	PDC
M. MANGHARDT Jean-Claude	-
M. MENOUD Julien	RPSL
M. RIVA Mauro	Socialiste
M. SENNGEN Nicolas	Radical
M. STAUFFER Thierry	UDC
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'OLo

Départs en 2013 : 0  
 Arrivées en 2013 : 0

**Composition des Commissions****Bureau :**

M. LORENZINI Stéphane, Président  
 M. SENNGEN Nicolas, Vice-président  
 Mme BLANCHARD-QUELOZ Marie-Paule, Vice-présidente  
 M. GAUTIER Patrick, Secrétaire  
 M. RIVA Mauro, Membre

**Commission de logement :**

Mme BLANCHARD-QUELOZ Marie-Paule, Présidente  
 Mme DURUSSEL Kim  
 M. GENCY Grégoire  
 Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia  
 M. MANGHARDT Jean-Claude

**Commission de construction :**

M. SENNGEN Nicolas, Président  
 M. FISCH Bernard  
 M. GABELLA Antoine  
 M. HALIMI Arsim  
 M. MENOUD Julien  
 M. RIVA Mauro

**Délégués auprès de la Commission administrative :**

M. LORENZINI Stéphane  
 Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia

---

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	15
Nombre de séances de la Commission de logement :	9



## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2013

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

Les points suivants ont été traités par la Fondation :

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

### 1. Organisation et gestion

L'organisation mise en place en 2007 a été revue en octobre 2012 pour tenir compte des nouvelles nominations au Conseil de Fondation. Notre Fondation fonctionne donc ainsi :

Le Bureau est composé de :

Présidence : Stéphane Lorenzini

Vice-présidence construction : Nicolas Senggen

Vice-présidence logement proximité : Marie-Paule Blanchard-Queloz

Secrétaire : Patrick Gauthier

Membres : Mauro Riva

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

Les Commissions logement et construction sont composées de 6 Membres au maximum pour répondre aux exigences d'une efficacité à un coût minimal. Pour plus de renseignement, se référer aux rapports des Commissions construction et logement-proximité.

Chaque projet de construction est suivi par un Membre de la Fondation pour son pilotage stratégique, l'opérationnel étant délégué au Service technique du SFIDP. Nos projets sont tous suivis par M. Hoffmann du Service technique, à notre plus grande satisfaction.

### 2. Finances

Cet exercice se solde par un actif de 319 millions contre 316 millions en 2012. Cette augmentation est principalement liée aux activités opérationnelles courantes. La trésorerie passant ainsi de 31,6 millions à 36,7 millions.

Notre taux d'endettement proche de 70% et notre fortune nous permet à l'avenir de répondre favorablement aux demandes du Conseiller d'Etat d'avoir recours à ces derniers pour autofinancer des opérations immobilières. Il s'agirait principalement d'utiliser notre trésorerie pour apporter les fonds propres indispensables lors de travaux de rénovation ce que nous avons déjà décidé de faire pour trois rénovations (Capo d'Istria, Lausanne 21A-25A et Ferme 16) et que nous devons probablement utiliser également pour Lausanne 75 ou le Lignon. Ils pourront également être utilisés pour augmenter le taux de FP au-delà des dotations de 15% dans des opérations de construction. Ceci permet d'abaisser les loyers en évitant ainsi de recourir à des subventions à l'exploitation.

Il est à noter que les taux d'intérêts se sont maintenus à des niveaux extrêmement bas ce qui a permis d'emprunter à des conditions très intéressantes notamment pour les consolidations d'opération, notre taux moyen de la dette étant de 2.86%.

L'application des Normes IPSAS nous obligeant à amortir nos immeubles, des amortissements ont été passés pour un montant de 5'161'120.- mais malgré tout, grâce notamment à une gestion très rigoureuse des frais d'exploitation de nos immeubles, nous réussissons à obtenir un résultat après amortissement positif de 277'381,30. Le PP reporté de la Fondation se monte à 26'280'052,96.

### **3. Réalisation et suivi des projets en cours**

#### Pré-Longet

Nous sommes désignés récipiendaires de deux parcelles de l'Etat dans ce PLQ très complexe. Sur l'une d'entre elle un promoteur privé nous propose de réaliser un immeuble clé en main HBM LUP en utilisant ces propres m2 de SBP, ceux de l'Etat étant reportés dans deux bâtiments situés sur des parcelles privées. Le dossier a été déposé en demande d'autorisation de construire avec des loyers HBM sans subvention à l'exploitation. L'autorisation de construire a été obtenue en décembre 2013 et le chantier pourra ouvrir courant 2014.

#### Vergers

Un immeuble nous est proposé par un privé dans le périmètre des Vergers ce qui en ferait le seul HBM LUP pérenne, la commune de Meyrin ayant tout mis en œuvre pour éviter que de tels logements y soient réalisés. Les exigences de ce PLQ rendent très difficile la réalisation à des coûts acceptables de logements HBM et les loyers seront malheureusement très probablement en deçà de nos standards habituels.

Il est à ce propos intéressant de remarquer l'inégalité d'attitude entre les communes certaine jouant pleinement le jeu de la mixité comme Lancy ou Vernier ou d'autre comme Meyrin et Plan-les-Ouates mettant tout en œuvre pour ne pas accueillir d'immeubles HBM des FIDP.

#### Tivoli

La RISA via la FPLC nous a approché pour acquérir une allée dans son opération Tivoli comprenant 4 allées. Les discussions vont être lancées quant au prix et aux modalités sachant que le chantier devrait ouvrir en été 2014.

Pour les autres immeubles se référer au rapport de la Commission de construction.

### **4. Rénovation du parc immobilier**

Se référer au rapport de la Commission de construction.

### **5. Evolution du climat social**

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

### **6. Contentieux**

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

## 7. Projets à venir

Dans le quartier des Marbriers au Petit-Lancy dans le cadre d'un PDQ, nous travaillons avec la FPLC et la Ville de Lancy. Le PLQ est finalisé et répond à nos demandes en terme de rationalisation de la construction. Nous entendons développer avec la Commune de Lancy un appel d'offre pour les deux barres l'une en logement HBM LUP et l'autre en IEPA. Ce dossier avancé en 2013 a vu le lancement d'une procédure d'appel d'offre innovante en conception-réalisation permettant d'obtenir dès l'appel d'offre des projets architecturaux chiffrés. Ce mode de faire devrait permettre de choisir le meilleur compromis entre qualité architecturale et coût financier.

Nous réfléchissons depuis plusieurs années à la densification-reconversion du périmètre Gourgas-Maraîchers et réfléchissons à la réalisation d'un projet exemplaire alliant développement durable et loyers modérés non subventionnés. Un beau défi que nous entendons réaliser ces prochaines années. Les premiers contacts avec la Ville de Genève ne sont que partiellement satisfaisant, cette dernière liant notre projet à d'autres opérations de surélévations dans le quartier de la Jonction. Nous avons néanmoins accepté d'essayer de coordonner nos intentions avec celles de l'Hospice général, propriétaire de 3 immeubles de logement de l'autre côté de la rue des Maraîchers et qui avait déposé un projet de démolition-reconstruction ambitieux. Une étude commune a été commandée à trois bureaux d'urbanisme avec un cahier des charges commun validé par la Ville de Genève en 2013. Les résultats seront connus en 2014 permettant ainsi de lancer formellement une procédure d'appel d'offre dont la forme est encore à définir.

L'année 2014 devra également permettre de finaliser le dossier du bail associatif qui avait été gelé. De nouvelles pistes semblent s'ouvrir et le bureau a rencontré fin 2013 deux délégations des associations de nos immeubles de Montbrillant.

## Conclusion

L'activité 2013 s'est déroulée de manière très constructive et studieuse grâce au travail des Membres et du Secrétariat des FIDP que je remercie pour leur précieuse collaboration.

**Stéphane LORENZINI**  
Président

Genève le 8 mars 2014



---

## **Rapport de la Commission de construction**

### **Organisation de la Commission construction**

Deux types d'activités ont été traités par la commission de construction en 2013, soit :

Celles du « parc existant » concernant l'entretien de nos immeubles et pour établir les budgets de l'année suivante. M. Patrice Dupret était notre interlocuteur technique du SFIDP.

Celles des « projets / travaux » concernant les nouvelles constructions, les travaux de rénovations et les gros travaux sur nos immeubles. M. Gilles Hofmann était notre interlocuteur technique du SFIDP.

En 2013 les membres suivants composaient la commission de construction :

M. Nicolas SENNGEN, Président  
M. Mauro RIVA, Remplaçant du Président  
M. Bernard FISCH  
M. Julien MENOUD  
M. Antoine GABELLA  
M. Arsim HALIMI

Le Président de la Fondation, M. Lorenzini, participe assez régulièrement à nos séances.

### **Activité du Groupe « Parc existant »**

La commission de construction s'est réunie à 4 reprises concernant l'entretien du Parc existant et pour établir les budgets d'entretien 2014.

Les points suivants ont notamment été traités :

#### **Village 75-93**

La chaudière de l'ensemble de ces immeubles a été remplacée en urgence au début d'automne. Une nouvelle chaudière à condensation a été installée à satisfaction.

### **Mesures envisagées suite à l'analyse énergétique du parc immobilier de la Fondation**

Suite à la demande de la ComCo en 2011, M. Flückiger du Service technique a étudié l'ensemble du parc de Camille Martin du point de vue énergétique et concernant les dispositions proposées dans le cadre d'Eco 21.

Cet audit a mis en évidence la rénovation nécessaire des chaufferies des immeubles suivants entre 2014 et 2016 :

#### **Peney 38/40**

Remplacement de la chaudière qui n'est plus conforme aux normes Opair notamment, ainsi que l'amélioration de l'isolation de toiture.

### Colonel-Couteau 17

Remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation d'ici 2016 après une certaine amélioration de l'isolation de l'immeuble. Une étude spécifique est à prévoir en 2014.

### Genève 21-23

La pose de compteurs est validée afin de contrôler les consommations entre notre immeuble et l'immeuble voisin Genève 25 branché sur la même chaufferie. Une lecture précise de la convention par Monsieur Flückiger du ST est demandée.

### Dufour 6

La chaudière de cet immeuble va être changée au courant de l'été 2014.

## **ACTIVITE PROJETS / TRAVAUX**

La Commission de construction s'est réunie à 13 reprises pour traiter notamment les points suivants :

### Lignon 14, 59 à 62 et 67 à 73

Un mandat d'étude de projet de rénovation et d'amélioration thermique a été confié au bureau ASS en partenariat avec les deux autres propriétaires de la barre « est » (env. 30 allées). Ces deux partenaires sont la SI Lignon dont le propriétaire unique en fin d'année était le syndicat Unia et la FPLM qui dépend de l'Hospice Général.

L'étude du bureau d'architecte a permis de définir les travaux assurant la pérennité de la construction et ceux d'améliorations thermiques pertinentes.

La problématique que seule la FCM est astreinte aux marchés publics, complique la suite de l'opération en commun qui permet de réduire les coûts et une bonne coordination des études et des travaux. Les deux autres propriétaires ne voulant absolument pas passer par des adjudications des travaux en procédure AIMP ouverte.

Pour la mise en soumissions, il est prévu que le bureau ASS établisse les soumissions pour les trois propriétaires et s'occupe du suivi de ceux-ci pour la FPLM. Cela permettra d'avoir une synergie et une poursuite du mandat avec le bureau d'architecte qui maîtrise ce dossier. Le montant d'honoraires qui serait attribué par la FCM à ce bureau d'architecte est compris dans le cadre d'une adjudication de gré à gré. A la fin de l'année, nous attendons de la part de la FPLM une proposition de convention entre propriétaires pour la poursuite de ce dossier.

### Capo d'Istria 9

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

L'étude de la rénovation et l'aménagement des combles de cet immeuble ainsi que le changement de l'ascenseur au préalable est menée par le bureau DMA.

Le changement de l'ascenseur a débuté en novembre 2013 avec les mesures d'accompagnement pour les locataires.

### Ferme 16

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

L'étude de la rénovation de cet immeuble est menée par le bureau d'architecte Philippe Calame. La demande d'autorisation pour les travaux a été déposée au courant de l'année 2013. En fin d'année, l'autorisation de construire était toujours attendue.

### Lausanne 21a-25a

M. Antoine Gabella est responsable de ce dossier.

L'étude de la rénovation et de l'aménagement des combles de cet immeuble est menée par le bureau d'architecte Architech. La demande d'autorisation pour les travaux a été déposée au courant de l'année 2013. Le bureau d'architecte et les mandataires spécialisés ont pu faire avancer ce dossier à satisfaction de la Fondation. La particularité de ce dossier et l'aspect minimaliste des travaux tout en assurant la pérennité du bâtiment et la sécurité, est particulièrement bien assimilée par le bureau d'architecte. A la fin de l'année, l'obtention de l'autorisation de construire semblait imminente.

### Lausanne 75

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

La poursuite de l'étude initiale menée par le bureau Calame Architecte pour la rénovation de cet immeuble est menée par le bureau DMA dans le cadre d'une demande d'offre de gré à gré. En fin d'année l'étude était en cours et la fin de l'étude de projet est attendue pour le début de l'année 2014.

### Troènes

M. Bernard Fisch est responsable de ce dossier.

Les travaux ont démarré au courant de l'année 2013. L'immeuble HBM pour la Fondation Camille Martin sera remis clef en main.

### Labo Golette

M. Bernard Fisch est responsable de ce dossier.

L'année 2013 a enfin permis le démarrage de la réalisation de ces bâtiments issus d'un concours d'architecture en 2005 déjà. Les soumissions ont été établies à la fin du printemps et les travaux ont débutés au début de l'automne. Afin d'améliorer le projet, les architectes ont proposés quelques modifications (augmentation du nombre de balcons, amélioration des typologies des appartements d'extrémité et changement de la rampe d'accès au parking souterrain pour minimiser l'impact sur le parc). Ces modifications ont été validées par la Commission de construction. Bien que les retours fussent positifs, à la fin de l'année, l'autorisation complémentaire pour ces modifications était toujours attendue.

### Golette 5 – 13

M. Nicolas Senggen était responsable de ce dossier.

Les travaux de réalisation de l'Eco-point ont pu démarrer en fin d'année au vue du démarrage du projet Labo Golette.

Des défauts et problèmes liés aux travaux de la transformation de ce bâtiment sont apparus au courant de l'année. En effet, des problèmes de décollement des peintures dans les cuisines, de fuite de la conduite à distance enterrée à l'extérieur ainsi que de décollement des ferblanteries de meneaux des fenêtres sont apparus. Les avis de défauts ont été effectués et les solutions de réparations étaient en cours d'étude à fin 2013 en vue des réparations en 2014.

Marbriers

M. Stéphane Lorenzini, Président de la FCM est responsable de ce dossier.

Cette opération est issue d'un PLQ commun à trois Maîtres d'ouvrage (Ville de Lancy, propriétaire foncier privé et la FCM). La Ville de Lancy construit des appartements pour personnes âgées, le propriétaire privé de la PPE et la FCM des HBM LUP.

La procédure prévue d'attribution de la construction et des mandats en lots séparés est du type concours en conception-réalisation. La Commission construction n'est pas favorable à ce type de procédure. Toutefois, elle juge qu'il n'est pas raisonnable de remettre en cause une procédure mise en route avec d'autres partenaires depuis assez longtemps au risque de mettre en péril la construction de LUP.

Un assistant des trois Maîtres d'ouvrage a été désigné sur pré-sélection et la procédure d'attribution de concours en conception-réalisation a été publiée en fin d'année.

**Nicolas SENGEN**

Président de la Commission de construction

Genève, le 26 février 2014

☞ ☞ ☞ ☞

---

## **Rapport de la Commission de logement**

La Commission s'est réunie à 9 reprises.

### **Composition :**

Mme Marie-Paule Blanchard-Queloz - présidente  
Mme Kim Durussel,  
Mme Claudia Herbelein,  
M. Grégoire Gency  
M. Jean-Claude Manghardt

En introduction à ce rapport, il est à souligner la qualité de l'engagement des Membres de cette Commission, leur participation régulière aux séances d'attributions, leur participation active aux séances d'informations aux locataires des immeubles en rénovation, leur contact avec les concierges et leur l'implication lors des débats du Conseil.

### **Attribution de logements**

Durant l'année 2013, la Commission a attribué 53 logements (dont 19 dans les immeubles du Lignon). La Commission a également statué sur les logements d'urgence attribués aux services du procureur. Le nombre de logements d'urgence au 31.12.13 pour la Fondation HBM Camille Martin est de 26 logements.

Comme décidé l'an dernier (cf. rapport 2012) la Commission a pris du temps pour réfléchir aux méthodes d'attribution afin qu'elles soient le plus « justes » possible. Un suivi des attributions (acceptation, refus, motifs etc...) a été mis en place et assuré par Madame Claudia Favre du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public. Cette liste est reprise à chaque Commission, qui l'étudie et règle les cas en suspens.

Cette réflexion n'est pas isolée au sein des Fondations. La Commission a invité M. Bigler, Responsable du Service gérance, à partager avec elle les réflexions menées par la CAFI et le Secrétariat ainsi que des nouvelles procédures mises en place par l'Office du logement.

Il est rappelé que la définition de l'urgence pour les attributions d'un logement est faite par l'Olo (points en fonction de la situation). La loi n'impose pas des règles des priorités (uniquement les critères de revenu et taux d'occupation). Diverses expériences sont faites par les 4 Fondations, Un bilan en sera tiré en fin de législature. Le travail du gestionnaire consiste à imprimer la sélection informatique et sortir 5 dossiers. Sur les 5 dossiers présentés, 1 doit avoir le maximum de points 12, 2 de 11 à 7 et 2 de 6 à 0. Les personnes inscrites doivent appeler au moins une fois par an pour tenir leur dossier à jour.

Une nouvelle procédure est mise en place par l'Olo et sera effective en 2014.

### **Audition de M. Yardley- intervenant social des Fondations sur les cas de retard de loyers (mises en demeure).**

Voir à ce sujet les documents récapitulant les premiers résultats. La Commission relève les résultats positifs déjà enregistrés et félicite M. Yardley de ce travail.

### **Suivi des cas juridiques et contentieux**

Madame Blanchard-Queloz, répondante de la Commission logement auprès du Service juridique du SFIDP, a suivi les contentieux. Régulièrement informée par le Service juridique, elle a suivi les cas problématiques (avec consultation des Membres au besoin) et participé à plusieurs séances de conciliation ainsi que celles du TBL, où la présence personnelle est exigée.

Il est ici à relever le nombre croissant de sous-locations (illégales dans les logements sociaux) et d'occupations illicites de nos logements, obligeant la Fondation à des procédures longues et coûteuses pour les récupérer afin de les attribuer à nos demandeurs.

Le Service juridique du SFIDP est remercié ici pour la préparation des dossiers permettant à la Commission de prendre les décisions adéquates.

### **Participation des Membres de la Commission**

Madame Kim Durussel a suivi les travaux de la Commission sociale des Fondations. Elle informe régulièrement la Commission des activités de cette Commission (cf. rapport).

Plusieurs Membres de la commission ont participé au repas annuel des concierges, ont partagé du temps avec ceux des immeubles de la Fondation HBM Camille Martin, ont pu entendre leurs préoccupations et les relayer au sein de la Commission.

Participation active des Membres à la séance d'information aux locataires de la rue de Lausanne (lourds travaux de rénovation). Cette séance a permis de faire connaissance, de donner des informations et d'entendre les locataires présents sur leurs questions. Elle n'empêchera peut-être pas des oppositions au projet de rénovation mais le contact est établi et le dialogue ouvert.

Des Membres de la Commission ont participé à la rencontre du Bureau de la Fondation avec les représentants des deux associations de locataires : Castafiore : rue Montbrillant 20-22 et Haddock : Montbrillant 24 (se référer au rapport du bureau). Cette rencontre a permis à chacune des associations d'exprimer ses désirs et de clarifier les possibilités (gestion immeuble, attributions des logements, etc..) qui seront traitées par le Bureau et le Conseil.

La Commission a travaillé régulièrement avec les Membres du Secrétariat dans une estime et une bonne entente et remercie plus particulièrement la collaboratrice de la location pour la Fondation HBM Camille Martin, Madame Claudia Favre, Monsieur Thierry Bigler, Responsable gérance et l'équipe du Service juridique pour leur aide et soutien précieux.

**Marie-Paule BLANCHARD-QUELOZ**  
Présidente de la Commission logement

Genève, le 25 février 2014



## 21 - FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2012 - 2014

Logements sans encadrement	2012	2013	2014
Bois-des-Frères 2, 2a, 2b, 2c		32	
Capo-d'Istria 9	31	31	
Carl-Vogt 11	10	10	
Colonel-Coutau 17	17	17	
Clair-Matin 28 a,b,c	32	32	
David-Dufour 6	9	9	
David-Dufour 10	10	10	
Ferme 16	22	22	
Ferrier 7, 7bis, 8, 11	42	42	
Genève 21-23	24	24	
Golette 5 a,b,c-7 a,b-9 a,b-11 a,b-13 a,b	153	153	
Grange-Lévrier 8-9	44	44	
Lausanne 21a, 23a, 25a	34	34	
Lausanne 75	14	14	
Lignon 14	31	31	
Lignon 59-73	433	433	
Meyrin 181 a,b,c,d,e,f	6	6	
Montbrillant 20	25	25	
Montbrillant 24	13	13	
Charles-Page 1	18	18	
Peney 12	10	10	
Peney 38-40	12	12	
Pont-d'Arve 10-12	16	16	
Pré-Jérôme 7	20	20	
Roseraie 34-36-38	58	58	
Roseraie 40-40bis-40ter	36	36	
Roseraie 66-68-70	30	30	
Rotschild 65, 67, 69	52	52	
Savoises 11-17	0	0	
Saint-Georges 34-36	32	32	
Village-Suisse 20-22-24	83	83	
Village 75,77,79,81,83,85,87,89,91,93	56	56	
<b>Sous-total 1</b>	<b>1373</b>	<b>1405</b>	<b>0</b>
<b>Logements construits</b>			
Clair-Matin 28 a,b,c			
Roseraie 40-ter-bis			
<b>Sous-total 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Logements acquis</b>			
Bois-des-Frères 2, 2a, 2b, 2c	32		
Capo-d'Istria 9			
Carl-Vogt 11			
David-Dufour 6			
David-Dufour 10			
Ferme 16			
Grange-Lévrier 8-9			
Peney 12			
Lausanne 21A-23A-25A			
Village 75,77,79,81,83,85,87,89,91,93			
<b>Sous-total 3</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ensemble du parc immobilier de la FHBM CM</b>	<b>1405</b>	<b>1405</b>	<b>0</b>
<b>Nombre de logements reloués par année</b>			
<b>Logements sans encadrement</b>	56	53	
<b>Logements construits</b>			
<b>Logements acquis</b>	32		
<b>Logements avec encadrement social</b>			
<b>Ensemble du parc immobilier de la FHBM CM</b>	<b>88</b>	<b>53</b>	<b>0</b>
<i>Pourcentage des logements reloués par rapport au parc immobilier (sans objet acquis ou construit)</i>			
Logements sans encadrement	4.08%	3.77%	
Logements avec encadrement social	0.00%	0.00%	



## RAPPORT D'ACTIVITE 2013

DU

## SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

## INTRODUCTION

A l'instar du constat que nous faisons dans notre rapport d'activité 2012 Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) n'ont augmenté que de quelques dizaines d'unités de logements leur parc immobilier en 2013. En effet un immeuble a été acquis dans la commune de Versoix (28 logements) par la Fondation HBM Jean Dutoit et un nouveau bâtiment (15 logements), réalisé par la Fondation HBM Emile Dupont, a pu être mis à disposition de la population dans la commune de Chancy.

Bien que l'on puisse regretter ce faible accroissement, soulignons toutefois que les FIDP possèdent une quantité non négligeable de projets immobiliers à l'étude ou en cours de réalisation (cf pages 16-17) qui, au total, peut être estimée à un bon millier de logements neufs pouvant être mis à disposition des demandeurs de logements ces prochaines années.

S'agissant du parc existant des FIDP on pourra découvrir à la lecture du présent rapport et de celui de la Commission Energie de la CAFI, qu'une attention toute particulière a été donnée sur les réseaux de chauffage de certains bâtiments. A cet égard un partenariat constructif s'est constitué entre l'Office cantonal de l'Energie (OCEN) les SIG et les FIDP pour analyser au mieux, d'une part l'équilibrage des besoins d'énergie et d'autre part l'amélioration de la durabilité des installations techniques de ces immeubles.

Dans un tout autre domaine, l'année 2013 a aussi fortement sollicité la SFIDP et la Commission AIMP de la CAFI dans le but de répondre au mieux aux recommandations que la Cour des Comptes avait formulées en 2012. Cet important travail a abouti à la rédaction de nouvelles directives internes mais aussi à l'amélioration de directives existantes. L'ensemble de ces documents a par ailleurs pu être présenté et validé par la CAFI avant d'être adressé à la Cour des Comptes.

Enfin, comme nous le soulignons dans notre rapport d'activité 2012, le SFIDP a concrétisé l'engagement d'un intervenant social au sein de son équipe dès avril 2013. L'apport très positif et la qualité des premières démarches effectuées auprès des locataires des FIDP rencontrant des difficultés financières pour s'acquitter de leur loyer, a pu être clairement expliqué en fin d'année à la CAFI. Le premier bilan social résultant de ce partenariat constructif et de qualité, entre l'Hospice général et le SFIDP est résumé dans ce rapport d'activité.

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

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

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

### COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

#### Composition de la Commission Administrative

Monsieur Bertrand REICH	Président de la CAFI et Vice-président de la Fondation HBM Jean Dutoit
Monsieur Jacques BENE	Président de la Fondation HBM Emma Kammacher
Monsieur Stéphane CORNUT	Membre de la Fondation René et Kate Block
Monsieur Eric FULD	Vice-président de la Fondation HBM Emile Dupont
Monsieur Jean-Jacques GERSTER	Président de la Fondation HBM Jean Dutoit
Madame Claudia HEBERLEIN	Membre de la Fondation HBM Camille Martin
Monsieur Stéphane LORENZINI	Président de la Fondation HBM Camille Martin
Monsieur Roger MARTY	Vice-président de la Fondation HBM Jean Dutoit
Monsieur Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OLo)
Monsieur Christian PERRIER	Président de la Fondation René et Kate Block
Monsieur René SCHNECKENBURGER	Président de la Fondation HBM Emile Dupont

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

Nombre de séances en 2013 : **8 séances**

#### La Commission AIMP composée de

Monsieur Nicolas SENGGEN, Président  
Madame DE KALBERMATTEN Romaine  
Monsieur Eric DUNANT  
Monsieur Yves FAVRE  
Monsieur Michel MAULINI  
Monsieur Julien MENOUD  
Monsieur Dominik MEYER  
Monsieur Bertrand REICH  
Monsieur Athanase SPITSAS  
Monsieur Pascal STEINER

Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique et Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Marchés publics du SFIDP.

Nombre de séances en 2013 : **6 séances**

#### La Commission des finances composée de

Monsieur Jacques BENE, Président  
Monsieur Bernard BOURQUIN

Monsieur Patrick GAUTIER  
Monsieur René SCHNECKENBURGER  
Monsieur Claude VALLOTTON

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

Nombre de séances en 2013 : **2 séances**

#### La Commission immobilière composée de

Monsieur Stéphane LORENZINI, Président  
Monsieur Yves DE COULON  
Monsieur Yves FAVRE  
Madame Anne GROSSMANN  
Monsieur Gilbert MOREILLON

Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique du SFIDP et Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2013 : **6 séances**

#### La Commission énergie composée de

Monsieur Roger MARTY, Président  
Monsieur Michel BAUD  
Monsieur Stéphane CORNUT  
Monsieur Alain GROBET  
Monsieur Nicolas SENNGEN

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

Nombre de séances en 2013 : **12 séances**

0

#### La Commission sociale composée de

Monsieur Jean-Claude JAQUET, Président  
Madame Anne-Marie CARDINAUX  
Monsieur Jean-Claude CRISTIN  
Madame Kim DURUSSEL  
Monsieur Ernest GREINER

Nombre de séances en 2013 : **11 séances**

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

## ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Le SFIDP se composait au 31 décembre 2013 de **33 collaborateurs (trices) occupant 29.70% postes** répartis entre 40% d'hommes et 60% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2013 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à Frs 4,53 mios** dont Frs 3,82 mios **consacrés aux frais du personnel**, soit 84% du total des charges.

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

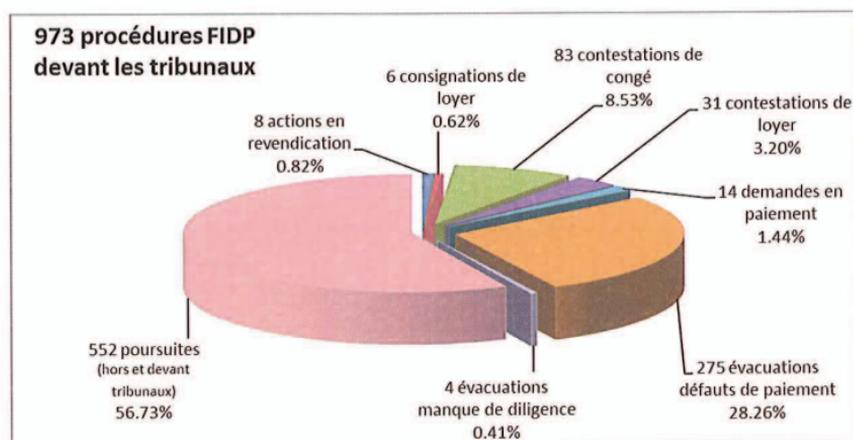
### LE SERVICE JURIDIQUE

Ce service travaille non seulement pour les FIDP, mais également pour les différents services du SFIDP. Il intervient sur tous les aspects juridiques liés à l'activité des Fondations et du Secrétariat, hors procédures de marchés publics depuis septembre 2012, sous réserve des aspects contractuels y relatifs qui restent de son ressort.

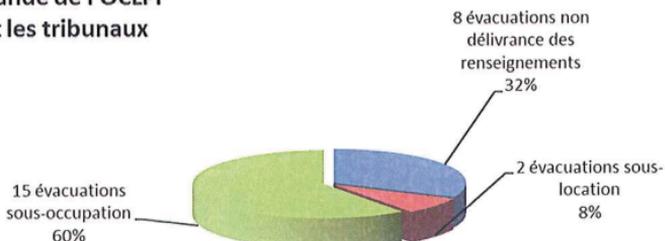
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des Fondations (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

Toutes procédures confondues, il y avait, au 31 décembre 2013, 2087 dossiers de contentieux traités ou en cours, pour 2075 en 2012 et 1608 en 2011 (cf. ci-après, cf. également en annexe les statistiques du service en matière de contentieux).

Intégrant ces 2087 dossiers, le Service juridique suit actuellement 973 procédures devant les tribunaux et répartis de la manière suivante :



### 25 procédures diligentées sur demande de l'OCLPF devant les tribunaux



Le constat positif de cette année écoulée est la diminution des dossiers relatifs aux résiliations de bail dues aux défauts de paiement de loyer par rapport aux années précédentes (348 en 2013, pour 657 en 2012 et 482 en 2011). Cela s'explique notamment par le travail, au stade de la mise en demeure déjà, de l'intervenant social – rattaché d'ailleurs depuis janvier 2014 au service –, qui accompagne le débiteur dans la mise en place, en particulier, d'arrangements de paiement adaptés à sa situation économique et familiale.

En revanche, et malgré ce bilan positif, le nombre des autres contentieux continue d'augmenter, sous l'angle notamment du défaut de diligence envers la chose louée ou encore des contestations de hausses de loyer liées aux travaux dans les immeubles.

Si l'on ajoute à cela les dossiers non contentieux traités par le service, tels que les analyses de contrats ou encore les avis de droit, imposés notamment par l'évolution et l'augmentation du parc immobilier des Fondations, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

## LE SERVICE GERANCE

Pour rappel, en 2012 a été créé le Service gérance au sein du SFIDP, rassemblant les secteurs réception et location, qui étaient auparavant gérés par le Service juridique.

La vocation du Service gérance est d'assurer la bonne coordination entre les deux secteurs réception et location et de renforcer la maîtrise de la gestion locative du parc immobilier des FIDP dans son ensemble.

Comme on peut le constater sur le tableau ci-dessous, l'inventaire du parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2013 s'élevait à **6'884 logements** répartis de la manière suivante :

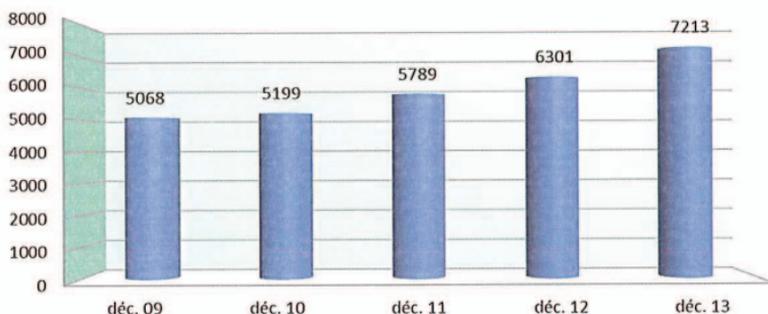
Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'405	18'298'200.-
FHBM Emma Kammacher	1'519	17'723'800.-
FHBM Jean Dutoit	1'671	22'126'400.-
FHBM Emile Dupont	1'533	13'708'800.-
Fondation René et Kate Block	756	5'720'800.-
<b>TOTAL</b>	<b>6'884</b>	<b>77'578'000.-</b>

Fort de ce constat, et au regard de la loi votée en juin 1991 (loi I4 40) qui prévoyait la création de 3'000 logements HBM dans le canton (dont 750 logements à acquérir et 2'250 à construire), les FIDP ont **acquis 1'718 logements** (dont 561 logements acquis à la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe et ayant bénéficié d'une dotation de 15% financée par le crédit de la LUP) et **construit 1'921 nouveaux logements**. C'est donc au total une augmentation de **3'639 logements** que les FIDP ont enregistrée de 1991 au 31 décembre 2013.

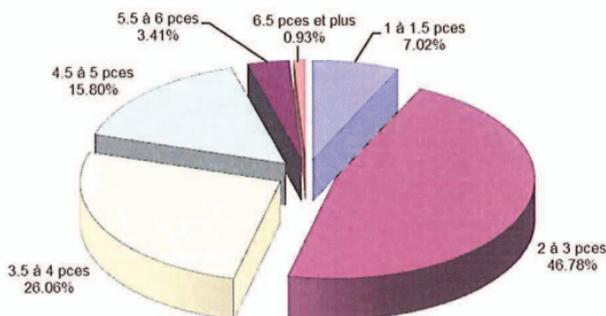
S'agissant du secteur réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative des logements avec encadrement social.

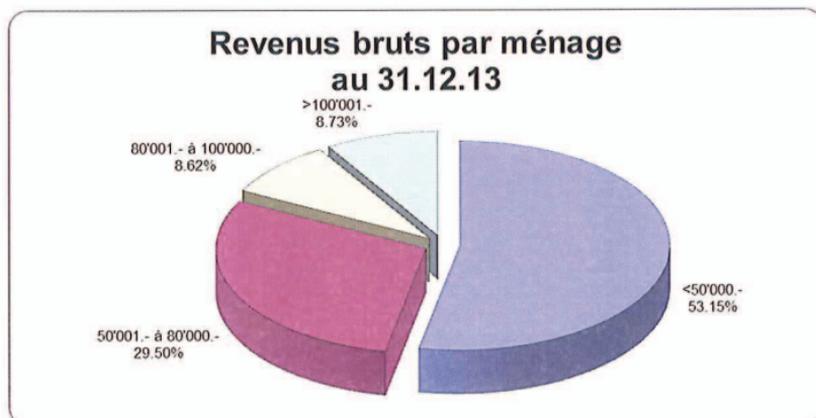
Pour l'année 2013, 4'432 nouvelles demandes de logement ont été déposées et enregistrées dans la base de données (4'469 en 2012), dont 3'731 à l'OLO et 692 au SFIDP (1'210 en 2012). Au 31 décembre 2013, le nombre de demandeurs de logement s'élevait à 7'213 (6'301 en 2012).

### Evolution des demandes de logements en cours



### Nombre de pièces recherchées au 31.12.13





Le secteur location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement le revenu et le nombre de personnes) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL.

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

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

En 2013, **330 appartements** ont pu être attribués par les FIDP dont **15 nouveaux logements** mis en location situés à l'adresse suivante :

Adresse	Commune	logements construits	Propriétaire
Champlong 39-41	Chancy	15	FHBM Emile Dupont
<b>TOTAL</b>		<b>15</b>	

Tant pour le secteur de la réception que pour celui de la location, l'année 2013 aura été marquée par la mise en exploitation du **Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO)**.

SIDLO constitue une base de données des demandeurs de logement commune à l'Office du logement et au SFIDP et remplace l'ancien logiciel, connu sous le sigle "ADeLC". La mise en œuvre de SIDLO a mobilisé d'importantes ressources au sein du SFIDP.

Il s'est d'une part agi de former les collaborateurs à la maîtrise de ce nouveau logiciel et d'autre part, de resserrer la collaboration entre le SFIDP, l'Office du logement et les services informatiques de l'Etat (DGSI) pour procéder à l'implantation du nouveau logiciel.

**Un effort significatif** a également été nécessaire afin d'identifier, répertorier et adresser aux services concernés les fonctionnalités du système devant encore être ajoutées, corrigées ou améliorées.

Il est à noter qu'en fin d'année 2013, si les fonctionnalités de base de SIDLO permettent au SFIDP de remplir ses missions, **le système mobilisait et mobilise toujours passablement**

**de ressources** pour le secteur location en raison **de son instabilité** et **des développements techniques nécessaires encore en cours**.

Il sied de relever que ces quelques difficultés d'infrastructure n'entament en rien l'excellente collaboration qui règne entre l'OLO et le SFIDP.

L'année 2013 aura également marqué le secteur location par la préparation de l'intégration d'un nouveau système informatique de gestion des immeubles (Abacus), interne au SFIDP. Ce système sera mis en œuvre durant le premier trimestre 2014 et permettra notamment de :

- uniformiser les données relatives aux immeubles et aux locataires, tant au sein du SFIDP que dans les interactions de celui-ci avec les régies,
- renforcer la coordination entre services au sein du SFIDP,
- optimiser la gestion du parc immobilier, notamment par le biais de nouveaux instruments d'analyse et de gestion.

### Intervenant social

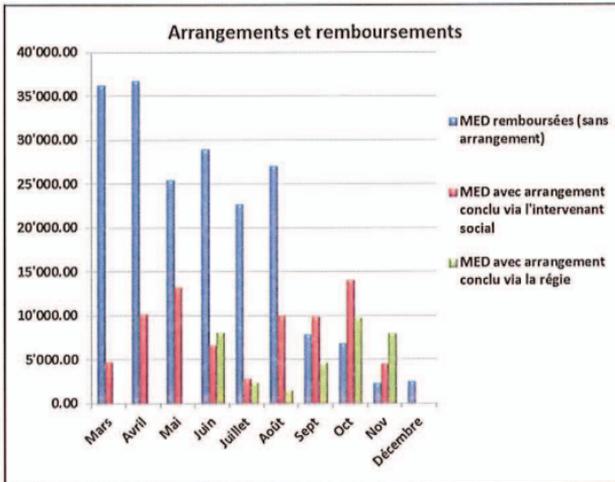
La Commission sociale de la CAFI menait depuis quelques années une réflexion sur la création d'un poste d'intervenant social. Lors de sa session de mai 2012, la CAFI a validé la création dudit poste, concrétisée par l'engagement par le SFIDP d'un collaborateur à 100% dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, pour une première période d'une année. La mission principale de cet intervenant social a été de rechercher des solutions permettant aux FIDP de réduire les pertes locatives ainsi que le nombre de procédures judiciaires, tout en évitant, autant que faire se peut, aux locataires de perdre leur logement. Ce collaborateur devait intervenir le plus en amont possible, à savoir dès les premiers signes de défaut de paiement des locataires (mises en demeure).

Par ailleurs, une convention de collaboration a été conclue entre l'Hospice Général (HG) et le SFIDP, prévoyant notamment que l'intervenant social dispose d'un poste de travail dans les bureaux de l'Unité Logement de l'HG à Rive, facilitant ainsi son accès aux différents acteurs sociaux et favorisant par ailleurs une collaboration et une coordination renforcées des actions entre les différents acteurs.

Le premier bilan dressé fin 2013 a été très positif, tant du point de vue financier que de par les échos favorables reçus de la part des différents acteurs (locataires, pouvoir judiciaire, régies, services sociaux, etc.).

Ainsi, entre les mois d'avril et de décembre 2013, à savoir sur une période de neuf mois, l'intervenant social a traité plus de 267 mises en demeures adressées à des locataires des FIDP. Cela a représenté, en moyenne près de 30 mises en demeure par mois, correspondant à un montant global de créances potentielles de plus de CHF 583'000.-.

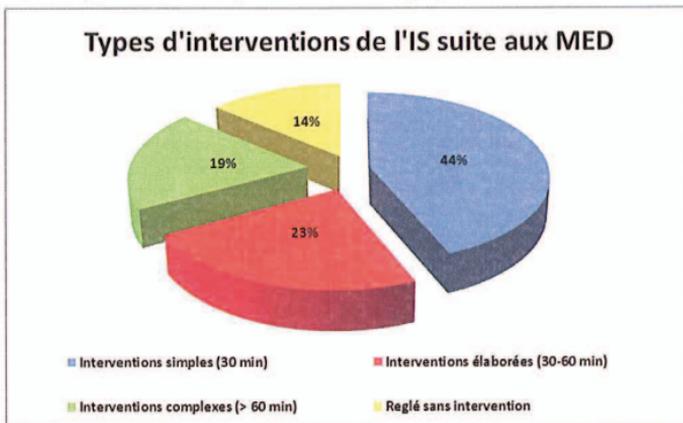
Sur la totalité de ces mises en demeure, l'intervenant social est parvenu à conclure des arrangements pour un total de plus de CHF 82'000.- (environ 14% du total des créances), étant précisé que ce montant ne comprend pas les arrangements conclus par l'intermédiaire des régies, lesquels se sont montés à CHF 36'000.- sur la même période.



Sur les 267 cas traités, 14% se sont résolus sans que l'intervenant n'ait eu d'action à entreprendre.

Il en découle que l'intervenant a entrepris une action dans plus de 75% des dossiers.

Ces actions se sont révélées plus ou moins complexes, ainsi que cela en ressort du tableau ci-dessous, distinguant cette complexité selon le temps qu'il a été nécessaire d'investir.



L'approche par contact, notamment au moyen de visites à domicile, a permis à l'intervenant social de rentrer en contact avec près de 70% des locataires concernés par une mise en demeure. Suite à cette première approche, 70% de ces dossiers ont nécessité une intervention.

L'intervenant social a par ailleurs pleinement joué son rôle de relais entre les Fondations propriétaires et les services sociaux – majoritairement l'HG -, dès lors que près de 10% du total des personnes rencontrées ont pu obtenir une aide financière nouvelle ou complémentaire délivrée par les services sociaux vers lesquels il avait orienté les locataires.

A cet égard, il sied de relever que 18% des mises en demeure concernaient des locataires qui bénéficiaient déjà d'un accompagnement (financier ou non) délivré par l'HG. A contrario, 85% des personnes concernées étaient « inconnues » de l'institution.

Comme énoncé plus en amont dans ce rapport, l'intervenant social a été rattaché au Service juridique dès janvier 2014.

### **La Commission AIMP**

A teneur du rapport n°56 de juin 2012 de la Cour des comptes consécutif à son audit - réalisé notamment auprès des FIDP - portant sur la passation des marchés publics de services et de fournitures, la Cour avait émis quatre recommandations à l'endroit des FIDP.

Alors qu'une recommandation avait pu être immédiatement concrétisée par les FIDP, pour les trois autres, la Commission AIMP de la CAFI a décidé de constituer un groupe de travail, aux fins de les analyser et de les mettre en œuvre (cf. commentaires ci-après).

Le groupe de travail a délivré une première partie de son important travail de fond en mai 2013.

Pour la suite, la mise à jour complètes des directives internes en matière de procédures AIMP, comprenant les nouveaux chapitres a été validée par la CAFI lors de sa session du 19 décembre 2013.

Il sied de préciser que les travaux du groupe de travail ont, outre la réflexion induite par la mise en œuvre des recommandations, permis de coordonner et rassembler les projets et travaux relatifs aux procédures internes de marchés publics qui étaient déjà en cours au sein des FIDP préalablement à l'audit de la Cour.

En tout état de cause, le déploiement de ces nouveaux instruments, complémentaires aux procédures et directives préexistantes, permettra aux Fondations de renforcer encore davantage leur contrôle de la bonne application des normes légales en matière de marchés publics, tant par elles-mêmes que par leurs mandataires, ainsi que, de manière générale, leur maîtrise des procédures AIMP.

Ci-après, les quatre recommandations de la Cour sont rappelées, auxquelles sont ajoutées la synthèse des réponses qui leur ont été apportées.

Sont également mentionnées les dates attestant que toutes les échéances ont été respectées.

#### **Recommandation 1**

La Cour invite les FIDP à définir clairement, dans une directive interne, ce que l'entité considère comme étant un marché en précisant :

- le périmètre
- la durée
- la portée transversale
- l'aspect opérationnel

#### **Recommandation 2**

La Cour invite les FIDP à formaliser une procédure qui permette l'identification systématique des marchés publics. Cette analyse doit être effectuée au niveau de la Fondation, et non pas au niveau de chaque immeuble (centralisation).

### Recommandation 3

La Cour invite les FIDP à tenir à jour une liste des marchés publics qu'elles effectuent. Elle relève également que l'audité lui a indiqué qu'aucune autorité cantonale ne lui demande cette liste.

### Recommandation 4

La Cour invite les FIDP à s'assurer et à formaliser le respect des dispositions ressortant du RMP dans toutes les procédures d'appel d'offres qu'elles effectuent, notamment en s'assurant que toutes les informations demandées par le RMP sont publiées, en établissant systématiquement un procès-verbal contenant toutes les informations requises, ainsi qu'en obtenant et en contrôlant la validité de toutes les attestations à obtenir selon le RMP.

### Réponses aux recommandations :

#### Recommandations 1 et 2

Délai au : 31.12.2013 / Fait au : 19.12.2013

La réflexion relative à la mise en œuvre des recommandations 1 et 2 a été concrétisée dans les directives internes des FIDP en matière de procédures AIMP.

Ainsi, dans le chapitre 2 intitulé « Directives générales en matière de marchés publics », ont été intercalés respectivement les sous-chapitres suivants : « 2.1 Définition des marchés publics », « 2.2 Autorités adjudicatrices » et « 2.3 Délimitation et identification des marchés publics », ainsi que des annexes.

#### Recommandation 3

Délai au : immédiat / Fait au : juin 2012

Celle-ci avait pu, pour rappel, être immédiatement concrétisée par un tableau récapitulant l'ensemble des procédures en cours et achevées. Ce tableau est dûment tenu à jour par le SFIDP.

#### Recommandation 4

Délai au : 31.12.2013 / Fait au : 19.12.2013

La mise en œuvre de la recommandation 4 a été concrétisée par l'élaboration d'un guide à l'attention des mandataires ainsi que la constitution d'un arsenal de sept outils remis aux mandataires au début de leur mission, formant ensemble la nouvelle annexe 8.2 des Directives AIMP des FIDP.

### LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq Fondations et du SFIDP, ce Service surveille aussi de près la gestion de leur trésorerie, des crédits de construction et des emprunts hypothécaires. Il assure aussi le contrôle et l'adaptation des états localitifs du parc conformément à la LGL. Enfin, il a procédé à la transmission des données et des documents nécessaires pour intégrer les bilans et comptes de Pertes et Profits des FIDP dans la **consolidation des comptes de l'Etat**. Il est à noter que les délais accordés pour cette opération sont chaque année plus courts, mais ceux-ci ont toutefois été respectés.

**L'année 2013 a été marquée par les contrôles successifs de l'ICF, de la Cour des Comptes ainsi que de l'AVS.**

## LE SERVICE TECHNIQUE

Le Service poursuit le développement des compétences nécessaires à ses 3 pôles d'activités, la **rationalisation énergétique**, le **suivi des projets** et l'**entretien du parc existant**.

### Rationalisation énergétique

#### Efficacité et durabilité énergétique

L'équilibre entre les aspects économique, écologique et social du parc immobilier des FIDP a occupé le centre d'attention du Service Technique tout au long de l'année 2013. La recherche de nouvelles stratégies visant à l'amélioration de l'efficacité des installations de production et de consommation d'énergie s'est poursuivie par la mise en œuvre de projets pilotes en 2013.

Le projet d'équilibrage des réseaux réalisé sur Hoffmann 3 présente de belles perspectives dans la maîtrise des coûts d'investissement et de maintenance. Comme décrit plus loin, il a reçu l'appui technique et financier de l'OCEN et des SIG.

Par ailleurs, les locataires ont cette année encore bénéficié d'économies de chauffage grâce aux contrats de maintien de la performance (mis en place en 2007). En 2013, ces résultats probants ont permis le lancement d'un nouveau **Contrat d'Optimisation Énergétique**. Ce nouveau concept de contrat consolide ces résultats tout en permettant de l'étendre à davantage de bâtiments – et de locataires.

Enfin, les régies ont salué des nouvelles Directives 2013 en matière de maintenance pour la ventilation.

*L'équilibre entre les aspects écologiques, sociaux et économiques doit rester au centre de toutes nos actions. La nature indique que cet équilibre est souvent instable et requiert donc toute notre attention.*



### Les grands projets de l'année

- Hoffmann 3 : équilibrage des réseaux de chauffage

Une collaboration « *Rendement* » menée entre l'OCEN, les SIG et le Service Technique des FIDP s'est opérée sur l'équilibrage des réseaux thermiques des bâtiments. Nous avons démontré que la théorie associée aux nouvelles technologies permet de réduire de façon spectaculaire la **puissance électrique** des pompes de circulation.

Ainsi, selon ce modèle, les installations de ce bâtiment pilote ont été rénovées, et les réglages optimisés. Au final, **le bon équilibrage thermique** trouvé entre les différentes pièces dans les appartements fut très apprécié par les locataires. De plus, ces résultats conformes aux attentes des habitants et des Fondations ont trouvé écho auprès des

médias qui ont mis le projet à l'honneur – notamment lors du 20h de la RTS du 28 février 2013.

Enfin, l'économie d'énergie réalisée par cette initiative s'accompagne **d'une réduction des coûts d'infrastructure** et d'une **augmentation de la durée de vie** des équipements de chauffage. L'équilibrage thermique s'inscrit ainsi dans le cadre **des actions durables** menées par le Service Technique. L'OCEN et les SIG ont décidé d'apporter leurs soutiens aux équilibrages des réseaux pour 2014 sous la forme d'une subvention.

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

Les objectifs 2013 du contrat à la performance des installations de chauffage ont été partiellement atteints par **22 contrats de maintien à la performance qui enregistrent un recul de 3,5%**. Cela se traduit pour les locataires par une diminution de frais de charges s'élevant à **CHF 114'350.-**. Les températures particulièrement élevées du mois de février 2013 ont contribué à limiter l'atteinte de nos objectifs.

En 2013, **les bons résultats obtenus depuis 2009 par les contrats à la performance des installations de chauffage** ont amené la Commission Energie et les régies vers l'élaboration commune d'un nouveau programme. Destiné à garantir **une approche plus efficace**, le nouveau contrat appelé **Contrat d'Optimisation Energétique (COE)** est entré en application fin 2013.

Il est à relever que ce nouveau contrat (COE) garantit l'investissement nécessaire à la mise en place de l'instrumentation pour la reprise des données énergétiques. Ainsi, les opérations des chauffagistes seront subventionnées par **le fonds de technologie de l'OFEV – lui-même alimenté par la taxe CO<sub>2</sub>**. Enfin, le principe de base de ce contrat réduit à la fois les risques financiers pour les contractants, et les consommations de chauffage des locataires.

*La confédération  
peut encourager les  
innovations ou  
l'efficacité  
énergétique de  
projets par un  
fonds de  
technologie de  
max. 25 millions de  
francs par an.*



- **Les Directives et clauses**

Les Directives et clauses pour la surveillance et la maintenance des installations de chauffage (2012) ont été complétées en 2013 par les nouvelles Directives et clauses pour les installations de ventilation.

Un cahier des charges d'audit énergétique pour les immeubles des Fondations Immobilières de Droit Public a été établi pour répondre aux obligations fixées par le cadre légal de la loi sur l'énergie (REn 2 30.1). Il s'applique aux immeubles dont l'indice IDC est supérieur à 800 et 900 MJ/m<sup>2</sup>a.

Classé comme projet « prioritaire » par la Commission Energie durant l'année 2013 à la suite de rapports d'audits incomplets, certains des autres projets en cours ont bénéficié de moins de ressources. C'est le cas notamment du projet de maîtrise **des coûts de**

**maintenance et de diminution des investissements d'entretien.** Cet objectif entre dans la liste des priorités en 2014.

### Autres actions 2013

- SRE

La Loi sur l'énergie (REn 2 30.1) fixe l'obligation de faire valider les SRE par un concessionnaire attitré, sur la base de la norme SIA 416/1.

Cela représente 482 immeubles (EGID) que le Service Technique a choisi de calculer et faire valider en utilisant ses ressources internes, renforcées par les prestations d'un sous-traitant. Toutes les données de calculs sont centralisées et archivées au SFIDP. La rationalisation de cette opération a permis d'économiser **CHF 62'500** pour les Fondations HBM.

- Installations durables

**La corrélation** entre la durabilité et le coût des installations techniques constitue le cœur de nos préoccupations. Dans ce sens, le projet pilote à la rue de Meyrin 17-29 (Liotard) fonctionne à satisfaction puisque les données énergétique enregistrées en temps réel ont permis l'identification immédiate de dysfonctionnements (production et distribution de chauffage, remplacement ou réglage sous garantie de certains composants, etc). L'investissement consenti par la Fondation ayant été rentabilisé, la Commission Energie fera valider ce modèle auprès de la CAFI en 2014.

- Mission du SFIDP

Les Fondations HBM **ont poursuivi les actions énoncées dans la charte verte** par le biais des grands travaux **d'optimisation énergétique** sur les bâtiments existants en 2013. Trois volets de la durabilité se sont vus progressivement intégrés aux différents projets engagés:

- ✓ **la performance économique** du propriétaire, reflétée par la diminution des interventions à sa charge ;
- ✓ **la solidarité sociale** du locataire, qui connaît des dépenses de charges rationalisées ;
- ✓ **la responsabilité écologique** des Fondations HBM, reflétée par la charte verte.

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux de la baisse de consommation des communs des immeubles en électricité: -24% cumulés sur les 4 dernières années et -4% pour la totalité de l'eau froide facturée par les SIG et cela malgré une augmentation des tarifs de +13%.

En conclusion, la mission du SFIDP en matière énergétique vise **l'anticipation, la systématisation et la consolidation** des actions. A cet effet, des séances ont été organisées avec nos partenaires afin de leur exposer la politique poursuivie par les FIDP. Par l'écoute et le dialogue, une collaboration permettant une compréhension mutuelle des attentes de chacun se met en place afin de parvenir à des résultats optimaux.

### Inventaire et suivi des projets des FIDP

Après plusieurs années de recherche, l'année 2013 se clôt avec un team de chefs de projets au complet. Par ailleurs nous avons amorcé une création et mise à jour de nos procédures, dont celles concernant les marchés publics « travaux », validées par la CAFI en fin d'année 2013.

En effet, cette systématisation des outils de travail est nécessaire au vu du nombre de procédures effectuées, soit 14 pour des marchés de mandataires représentant un montant d'environ 1,5 millions. Quant à la centaine de procédures d'attribution de travaux (hors travaux courants pour le parc existant), elle cumule un montant de 45 millions.

Nous poursuivrons en 2014 la standardisation de nos outils dans l'optique de rationaliser nos actions et celles des mandataires des FIDP.

Enfin, l'externalisation du chantier de la **Fontenette** se poursuivra jusqu'à la livraison de la première phase. Par ailleurs, de nombreux nouveaux projets nécessitent et nécessiteront d'importantes forces vives de par leur taille, tel que par exemple le développement amorcé du PDQ Concorde.

A la fin de l'année 2013 les FIDP enregistraient plus de **1'000 logements** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux ci-dessous :

### Inventaire des projets des FIDP :

#### Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Golette - Labo, Meyrin	2015	80
Marbriers, Lancy	2016	35
Pré-Longet - Les Mouilles, Onex	2016	28
Troènes 3, Lancy	2015	16
Tivoli	2014-2015	24
<b>TOTAL</b>		<b>183</b>

#### Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Fontenette, Carouge	2014-2017	330
Petite-Boissière, Genève	2016	66
<b>TOTAL</b>		<b>396</b>

#### Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Joli-Mont, Petit-Saconnex	2015	48
Meyrin 24, Genève	2015	14
Denis-de-Rougemont Petit-Saconnex	2015	38
Servette 37, Genève	2016	21
<b>TOTAL</b>		<b>121</b>

**Fondation HBM Emile Dupont**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Joseph Berthet Cressy, Confignon	2015	15
Edmond-Vaucher 19, Vernier	2015	60
Henri-Golay 21-27, Châtelaine	2017	80
Pralée, Onex	2015	20
<b>TOTAL</b>		<b>175</b>

**Fondation René et Kate Block**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2016	79
Artisans 3-7, Meyrin	2015-2016	75
<b>TOTAL</b>		<b>154</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1'029</b>
----------------------	--	--------------

***NB: les chiffres ci-dessus sont indicatifs et susceptibles d'être modifiés***

**Listing des projets en cours de développement,  
(hors acquisitions clé en mains) :**

**Petit-Saconnex  
Avenue de Joli-Mont**

48 logements  
16.6 millions de francs

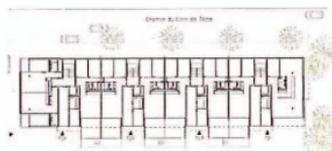


Préparation du dossier d'exécution avec appels d'offres en attente de l'obtention de l'autorisation déposée le 22.12.12.

Ouverture du chantier: début 2014.

**Vernier  
Avenue Vaucher 19**

60 logements  
20 millions de francs



Dossier en instruction depuis le 27.11.12. Le voisinage est attentif à la procédure.

Ouverture du chantier: courant 2014.

**Vernier**  
**Avenue des**  
**Libellules**

Edicules au pied  
 des immeubles  
 7.5 millions de  
 francs



Autorisation en force.  
 Finalisation des appels  
 d'offre.

Ouverture du chantier:  
 février 2014.

**Eaux-Vives**  
**Chemin de la**  
**Petite Boissière**

66 logements  
 17 millions de  
 francs



Dossier en instruction  
 depuis le 14.06.12,  
 problématique de  
 gabarit.

Ouverture du chantier:  
 automne 2014.

**Vernier**  
**Avenue Henri**  
**Golay**

80 logements  
 22 millions de  
 francs



Jugement du concours  
 avec attribution du  
 mandat à l'automne.  
 Adaptation du projet en  
 cours pour dépôt de  
 requête en autorisation  
 de construire.

Ouverture du chantier:  
 automne 2015.

**Ge-Petit-**  
**Saconnex**  
**Rte de Meyrin**  
**16-20**

79 logements  
 IEPA  
 26 millions de  
 francs

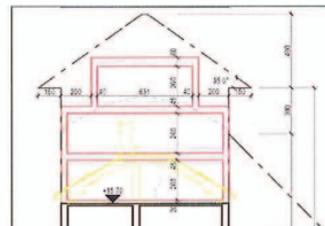


Finalisation du dossier  
 d'autorisation, mise en  
 conformité du projet.  
 Dossier est en  
 instruction depuis le  
 18.12.13.

Ouverture du chantier:  
 début 2015.

**Genève-Cité**  
**Rue de la**  
**Servette**

21 logements  
 8 millions de  
 francs



Démolition-  
 reconstruction avec  
 une utilisation  
 maximale du gabarit.  
 Autorisation de démolir  
 obtenue en décembre.  
 Préparation des  
 documents pour un  
 concours SIA 142.

Ouverture du chantier:  
 été 2016.

**Chêne-  
Bougeries  
Pont de Ville 5-7**

20 logements +  
réhabilitation  
18 millions de  
francs



Surélévation et  
réhabilitation de  
l'immeuble.  
Avec l'acquisition du  
bâtiment voisin, les  
interventions sont  
généralisées et  
nécessitent une  
coordination technique  
et financière  
importante.  
Dépôt de l'autorisation  
au début 2014.

**Projets en chantier :**

**Vernier  
Avenue des  
Libellules**

Réhabilitation  
Création espaces de  
vie  
40 millions de francs



50 % de la réhabilitation est  
terminée avec une coordination  
technique et sociale  
importante, compte tenu des  
rochades des locataires.

Fin des travaux: automne 2015.

**Carouge  
Route de Veyrier**

330 logements  
70 millions de francs



Second œuvre avec pose de  
l'isolation, des fenêtres, des  
ascenseurs et exécution de la  
plâtrerie dans les 4 bâtiments  
de la 1<sup>re</sup> phase.

Mise en location de la 1<sup>ère</sup>  
étape de décembre 2014 et  
juillet 2015.

**Onex  
Avenue Gros-Chêne**

Galette commerciale  
7 millions de francs



Réalisation d'une galette  
commerciale. Finalisation du  
dossier avec chantier ouvert  
en septembre 2013.

Fin des travaux estimée:  
début 2015.

**Onex  
Rue des Bossons**

20 logements  
10 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise  
d'ouvrage avec la FIVO.  
Chantier ouvert en mars.  
Murs et dalles au 3<sup>ème</sup>  
étage.

Fin des travaux estimée:  
début 2015.

**Meyrin  
Chemin de la  
Golette**

80 logements  
17 millions de francs



Finalisation des appels d'offres et des adjudications, recherche d'économies. Ouverture du chantier à l'automne 2013.

Fin des travaux estimée : début 2015.

**Confignon  
Rue Joseph-Berthet**

15 logements  
5 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIPLC. Suite à une rupture de mandat avec l'architecte, le projet est remis en conformité.

Fin des travaux estimée : été 2015.

**Sous-Bois  
Rue D.-de-  
Rougemont**

38 logements  
12 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes. Finalisation du projet et des adjudications avec l'ouverture du chantier à l'automne.

Fin des travaux estimée : automne 2015.

Acquisitions « clés en mains »

Les projets « clés en mains » évolueront sur 5 dossiers dans un bon état d'avancement, voire pour les principaux, déjà en chantier (Artisans 3-5, Meyrin 24B, Pré Longet / Les Mouilles, Tivoli 2, Troènes 3), totalisant un investissement de plus de 50 millions.

Quant aux périmètres encore en étude, nous pouvons citer les principaux comme les Allières, Jules-Cougnard, les Moraines ou encore les Vergers.

Enfin, un appel d'offres « Marbriers 2 » pour une entreprise totale a été publié en fin d'année, il s'agit d'une co-maîtrise d'ouvrage entre la Ville de Lancy pour la réalisation d'un IEPA, la FPLC, un promoteur privé pour de la PPE et enfin la Fondation Camille Martin pour un immeuble HBM. L'ensemble totalise plus de 15'000 m2 de surface brute de plancher.

L'entretien sur le parc existant :

Les interventions

Les interventions lourdes se concrétisent avec 10 dossiers (Allobroges 3, Allobroges 17-25, Capo d'Istria, Caroline/Simon-Durand, Chapelly 2 à 20, Comte Géraud, Ferme 16, Lausanne 21-25, Lausanne 75, le Lignon 54-84) faisant l'objet d'investigations, d'études de faisabilité et de chantiers ouverts, totalisant près de 70 millions d'investissement.

L'augmentation des immeubles en exploitation implique également un accroissement des dossiers courants traités, passant de 1900 en 2012 à 2700 en 2013, représentant un supplément de plus de 40 %.

Les nombreux bâtiments mis en exploitation en 2009, dont la période de garantie arrive à échéance, demandent également un suivi attentif pour des situations parfois problématiques, comme des avis de défaut portant sur les sanitaires de 153 appartements de la Golette.

Sans parler des immeubles acquis au Fond de valorisation de la BCGe dont les travaux estimés en 2008 doivent être concrétisés avant 2017, l'augmentation des sinistres, la gestion des incivilités, le renouvellement des entreprises attitrées à l'entretien dont les montants annuels totalisent une moyenne de 10 millions de travaux.

En conclusion, les activités assumées par une douzaine de collaborateurs du Service nécessitent la plus grande attention et l'arrivée de la nouvelle base de données pour l'exploitation des bâtiments laisse une lueur d'espoir pour un gain substantiel de temps. Quant au pôle projet, les 6 collaborateurs sont impatients de se voir dotés d'outils à la hauteur de leur tâche, logiciels qui restent encore à être trouvés.

#### Gestion des Services d'immeuble :

Le repas de fin d'année a remporté un franc succès auprès des employés de nos Services d'immeuble. L'événement complétait ainsi les séances annuelles de formation des concierges qui regroupent une centaine de participants.

Les séances de formation ont permis de « prendre le pouls » de l'atmosphère qui règne dans les immeubles, d'évoquer les problèmes rencontrés par nos concierges dans le cadre de leurs fonctions, et de mieux connaître leurs revendications. C'est aussi l'occasion d'échanger sur les éventuels problèmes techniques à résoudre. En 2013, l'importance des séances de formation se confirme au vu de leur soutien à la gestion courante du parc existant. En effet, un grand nombre de questions posées trouvent réponse grâce aux informations recueillies durant ces sessions.

Sur cent trente-cinq concierges actuellement employés par les Fondations, douze ont quitté leur poste en 2013. Leur remplacement s'est effectué sur la base des instructions des Fondations concernées, à l'aide d'un dossier monté par le Service technique avec l'appui des régies ainsi que des Services Juridique (pour la partie contractuelle) et Gérance (pour la location en cas de bail lié) du SFIDP.

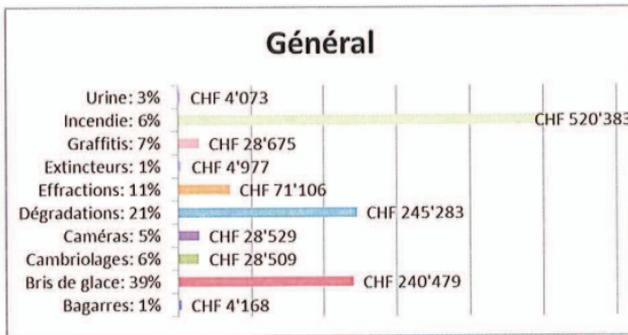
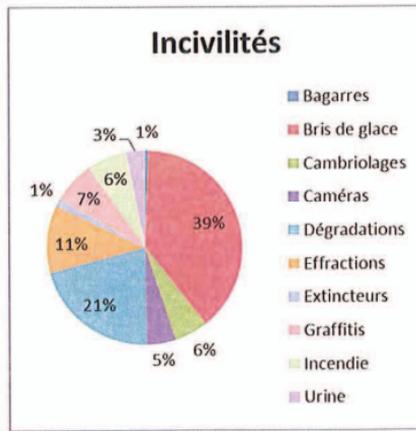
A noter que les techniciens restent les principaux interlocuteurs des concierges autour de questions allant souvent au-delà du domaine technique. En cela, les techniciens assurent un lien essentiel entre les Fondations et les représentants des services d'immeuble.

#### Budgets :

En 2013, l'élaboration des budgets annuels, qui se déploie de début septembre à mi-décembre, a requis une analyse approfondie des données transmises par les régies. Notamment, les chiffres ont été complétés, présentés aux Fondations et validés.

### Incivilités :

Afin d'élaborer des stratégies qui permettront de diminuer sensiblement le nombre d'incivilités et leur impact – financier et social - le Service technique a extrait et présenté, l'ensemble des cas qui lui ont été déclarés par les régies. Le graphique ci-dessous illustre le détail des données pour l'ensemble du parc en exploitation.



Ces résultats représentent une première ébauche basée sur des chiffres non-exhaustifs. A noter qu'aucun outil informatique du SFIDP ne permet d'automatiser le recensement des cas de façon systématique.

Certaines tendances ressortent toutefois de cette esquisse et sollicitent une analyse approfondie, notamment au regard des coûts engagés.

### Fibre optique :

En 2011, la CAFI a décidé de refuser les contrats pour l'introduction de la fibre optique s'ils engendraient des frais pour le propriétaire liés à la colonne montante. Dans ce sens, sur les 44 contrats SIG reçus en 2013, seuls 12 contrats ont été signés. En revanche, la totalité des contrats Swisscom reçus (19) a été validée.

Punaises de lit :

Les cas d'infections causées par les punaises de lit se sont révélés préoccupants en raison de l'ampleur de la prolifération des insectes. L'émergence des cas signalés en 2012 s'est effectivement vue confirmée par une augmentation exponentielle en 2013. Le coût du traitement d'un appartement fluctue entre de CHF 150 et CHF 1000 suivant la surface du logement (sans garantie d'éradication définitive). Face à ce constat et au risque de prolifération de ces insectes pouvant induire à terme des coûts importants, ce sujet a été partagé entre les propriétaires institutionnels du canton.

## CONCLUSION

2013 a été l'année de la documentation. Les audits réalisés par l'ICF et la Cour des comptes ont mis en évidence la volonté de ces instances d'imposer une documentation pour chaque activité des entités contrôlées, également quand l'activité concernée se déroule de manière parfaitement satisfaisante. Ce n'est pas seulement la façon de procéder qui doit être documentée, mais ensuite le résultat de l'activité déployée qui doit pouvoir être justifié a posteriori de manière documentée. Le Secrétariat perçoit ces audits comme une occasion d'améliorer ce qui doit l'être et apprécie à leur juste mesure les constats opérés et les recommandations formulées ; même s'il partage partiellement le caractère de plus en plus formel de certaines recommandations, un regard extérieur venant de personnes disposant d'une formation de haut niveau est toujours précieux.

Le Secrétariat souhaite gagner en efficacité et dans cette optique a décidé en 2013 de renouveler son site internet et de développer des outils informatiques performants, pour permettre une quasi automatisation des communications aux quelques 70 administrateurs (non compris le représentant de l'Office du logement) qui gèrent les 5 FIDP. Dans cette optique également, un logiciel chargé de gérer toutes les données relatives au parc immobilier des Fondations a été installé en 2013 ; la migration des données depuis les régies s'est réalisée de manière satisfaisante dans la majorité des cas, même s'il demeure deux agences immobilières qui n'avaient pas encore procédé au transfert de toutes les données à la fin 2013, de sorte que le logiciel ne sera opérationnel qu'en 2014.

Un répondant social chargé d'anticiper et éviter les procédures judiciaires, en intervenant en amont auprès des locataires en cas de défaut de diligence ou d'égards, ainsi que de retards de paiement, pour les amener à comprendre et respecter leurs obligations, respectivement bénéficiaire des prestations et allègements auxquels ils ont droit, a été engagé en 2013.

Sur la base des directives de rémunération établies par le Conseil d'Etat à l'automne 2012, un plafond de rémunération a été fixé et ce plafond a été respecté en 2012 et 2013 par les administrateurs, quand bien même il impliquait pour certains une réduction très significative de leurs revenus. En 2013, et pour la première fois depuis que les 4 nouvelles et actuelles fondations de droit public ont été constituées, aucun administrateur n'a gagné davantage que le Président de la Fondation qu'il administre. Cette réduction des coûts ne s'est pas faite sans de nombreuses interventions du Président de la Caf. Elle n'a toutefois pas permis d'atténuer les conséquences des règles de rémunération fixées par le Conseil d'Etat en 2012.

L'implantation par l'Etat d'un nouveau logiciel destiné à gérer les demandes de logement (SIDLO) a très fortement sollicité le Service gérance du SFIDP tout au long de 2012, comme déjà relevé dans le rapport d'activités de l'année dernière, et cette surcharge s'est malheureusement poursuivie en 2013 ; à l'heure où ces lignes sont rédigées tout ne fonctionne pas encore de manière satisfaisante.

Nonobstant ces difficultés, la motivation des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP est demeurée intacte. Ils ont délivré les prestations requises, permettant aux Fondations de gérer près de 7'000 logements, de mettre sur le marché quelques dizaines de logements supplémentaires et de développer des projets destinés à créer un millier de nouveaux logements.

Sur un plan plus personnel, ce n'est pas sans une certaine émotion que le soussigné de droite rédige avec ces lignes sa dernière contribution à un rapport du Secrétariat, ayant fait part au Conseil d'Etat de son souhait de mettre un terme à son mandat de Président

au 31 mai 2014, après 9 années de présidence intense, dont 5 en tant que suppléant du Conseiller d'Etat et 4 comme Président, et largement plus de 12 ans comme Administrateur d'une des Fondations.

C'est avec le sentiment du devoir accompli qu'il se retirera, ayant au cours de ces quelques années amené le Secrétariat à se doter d'une infrastructure en lien avec ses missions, tant sur le plan du personnel, que des équipements informatiques et des règles de fonctionnement ; au cours de ces années, nonobstant une crise du logement s'aggravant de manière marquée et les tensions et difficultés qui peuvent résulter de l'impossibilité objective des FIDP de répondre à l'ensemble de la demande, malgré des projets de construction, voire démolition/reconstruction, ainsi que des travaux de requalification majeure, les polémiques ont épargné le deuxième plus important propriétaire de logements du canton ; le « risque d'image » ne s'est ainsi pas matérialisé ; sur le plan fonctionnel, la quasi-totalité des Administrateurs se consacre aux questions stratégiques, confiant l'opérationnel au Secrétariat. Un dialogue fructueux a été noué avec la FAI, avec le soutien de l'Olo et l'appui précieux de l'architecte cantonal ; des liens ont également été créés et maintenus avec le RPSL, qui constitue un interlocuteur essentiel.

Pour autant, tout n'est pas achevé et de loin et il reste encore de nombreux défis à relever, dont le moindre n'est pas d'améliorer l'image des Fondations et de leurs locataires auprès du public et des institutions. Dans leur grande majorité, les locataires sont parfaitement intégrés, travaillent, participent à la vie de la cité ; ce qui les caractérise, c'est le niveau de leurs revenus en relation avec la taille de la famille, et rien d'autre.

Pour pouvoir construire plus de logements, il faut aussi convaincre les communes, qu'au-delà de la problématique fiscale, l'érection d'immeubles de type LUP-HBM n'induit pas plus de difficultés que tout autre type de logement. En 2014, des personnes dorment dans leur véhicule, voire dans la rue, faute d'habitat et la nécessité de mettre à disposition de la population davantage de logements s'intensifie.

Les Fondations et le Secrétariat constituent un outil performant et une des meilleures réponses possibles à la crise du logement ; ces établissements sont à disposition de la collectivité et le choix de les mettre en œuvre et de leur donner les moyens matériels de réussir dépend du pouvoir politique. Personne mieux que les Fondations ne peut construire des logements économiques et de qualité au plus bas coût possible. Cela suppose toutefois notamment que des terrains en suffisance soient mis à disposition et l'Etat aussi bien que les communes n'aient jamais trop de surfaces à proposer, tant le besoin de logements est grand, et la capacité des Fondations à les construire et les entretenir pratiquement sans limite.

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

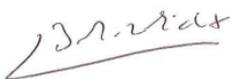
Enfin, le regard rétrospectif qu'implique tout rapport dessine aussi, année après année, le talent, les compétences, l'engagement et parfois l'abnégation même des collaboratrices et collaborateurs du Secrétariat qui travaillent sous une pression constante et abattent une masse de travail considérable, avec enthousiasme et conviction.

Des collaboratrices de la réception au directeur, des techniciens aux chefs de services (répartis de manière égale entre femmes et hommes), des comptables aux juristes, toutes et tous marquent de leur empreinte les réussites des Fondations, la croissance de leur parc de logement, la qualité et l'économicité de son entretien. Rien ne serait possible sans celles et ceux qui cumulent savoir-faire et savoir-être, compétences techniques et chaleur humaine, rigueur dans le travail et humour dans le discours. Grâce leur en soit rendue par ces quelques lignes.

Pour le Bureau de la CAFI :



**Michel PERIZZOLO**  
Directeur



**Bertrand REICH**  
Président de la  
Commission administrative

Genève, le 17 mars 2014

Annexes : - Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2013  
- Statistiques juridique



Fondations Immobilières  
de Droit Public

## SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2013

<b>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Actions en revendication	3	5	2	8
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	3	6	6	6
Contestations de congé	54	58	82	83
Contestations de loyer	1	8	3	31
Demandes en paiement	29	15	18	14
Evacuations pour défauts de paiement	308	255	343	275
Evacuations pour fin ordinaire de bail	3	6	2	0
Evacuations pour manque de diligence	4	2	2	4
Mesures provisionnelles	0	0	2	0
Poursuites (hors & devant tribunaux)	593	356	402	552
<b>Total</b>	<b>998</b>	<b>711</b>	<b>862</b>	<b>973</b>

<b>PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX</b>				
Evacuations pour non délivrance des renseignements	8	7	13	8
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	2	2	1	0
Evacuations pour sous-location	3	4	5	2
Evacuations pour sous-occupation	20	11	13	15
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>25</b>

<b>ACTES CONTENTIEUX</b>				
Demandes de travaux, décès, etc.	17	8	11	88

<b>RESILIATIONS ET DEMANDES DONT UNE PROCEDURE JUDICIAIRE POURRAIT SUIVRE</b>				
Demandes en paiement	550	532	726	677
Evacuations pour défauts de paiement	186	227	314	73
Evacuations pour fin ordinaire de bail	7	4	15	2
Evacuations pour manque de diligence	17	15	24	175
Evacuations pour non délivrance des renseignements	24	32	22	16
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	10	22	34	29
Evacuations pour sous-occupation	37	33	35	29
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>865</b>	<b>1170</b>	<b>1001</b>

<b>TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS</b>	<b>1879</b>	<b>1608</b>	<b>2075</b>	<b>2087</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------