

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier :

- a) **PL 11441-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2013**
- b) **PL 11439-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2013**
- c) **PL 11437-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'année 2013**
- d) **PL 11443-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'année 2013**
- e) **PL 11433-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2013**

Rapport de Mme Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie à une reprise le 16 juin 2014 pour traiter en urgence ces cinq projets de lois, sous la présidence de M. Matthias Buschbeck, ce en prévision du débat en plénière sur les comptes de l'Etat 2013.

Le procès-verbal a été tenu par Mme Giulia Rumasuglia, que nous remercions ici pour son travail.

La commission n'a eu à débattre que des rapports d'activités de ces cinq fondations, à l'exclusion des rapports financiers qui ont été soumis à la Commission des finances, ce que la Commission du logement a grandement déploré, considérant qu'il n'était pas possible de faire un travail sérieux de cette manière. D'autre part, le délai imparti pour traiter ces projets de lois a été totalement insuffisant.

Il en a résulté de nombreuses abstentions au moment des votes.

La commission exprime ainsi la nécessité et son souhait qu'une seule commission soit saisie à l'avenir des deux rapports pour chacune des fondations concernées, ce dans des délais adéquats.

Il a par ailleurs été décidé de traiter ces cinq projets de lois simultanément et d'établir un seul rapport. Dans la même optique, la commission a procédé à l'audition de M. Perizzolo, directeur du secrétariat des fondations immobilières de droit public, et de Mme Valérie Steinmesse, responsable du service technique pour l'ensemble des cinq projets de lois.

Se fondant sur le rapport du secrétariat, M. Perizzolo donne une vue d'ensemble des activités des cinq fondations et met en évidence le travail que le secrétariat effectue pour elles, ce qui ne ressort pas forcément du rapport d'activités de chacune des fondations.

Mme Steinmesse explique que le service technique est divisé en trois pôles :

- 1) Le premier est dévolu à la construction et à la réhabilitation des immeubles.
- 2) Le deuxième pôle est consacré à la gestion énergétique.
- 3) Le troisième pôle concerne le suivi des projets et l'entretien des parcs existants.

Elle évoque quelques chiffres : 46 dossiers ouverts, 35 dossiers actifs pour environ 1 000 logements en projet et un objectif de mise en location d'environ 350 logements pour 2015. Les différents chefs de projet ont pour mission de contrôler les coûts, les délais et la qualité pour tous les investissements faits au sein des constructions neuves des fondations, de suivre le bon déroulement des ouvrages et de gérer également les procédures d'attribution des marchés. Au niveau du parc existant, elle relève qu'environ 6 700 logements sont en exploitation, soit 25 000 pièces. Le personnel en charge de cette activité a pour mission de contrôler et de finaliser le budget d'entretien, s'élevant à 13 700 000 F. Il s'agit également de gérer les sinistres

et les incivilités, ainsi que les relations avec les régies et les entreprises selon les directives de la CAFI.

La gestion énergétique est traitée en coordination avec la commission énergie selon la charte de développement durable visant à contrôler et à optimiser les consommations énergétiques des bâtiments en exploitation tout en veillant à l'application de la loi sur l'énergie.

Il existe 21 projets de constructions neuves, y compris les immeubles clés en mains. Ils représentent 1 350 logements répartis en 4 700 pièces pour un coût d'investissement de près de 367 000 000 F. Les rénovations représentent 769 logements, soit 2 300 pièces, pour 150 000 000 F d'investissements.

Concernant les projets futurs, la fondation Camille Martin dispose de six projets de constructions neuves pour un montant d'investissement de 90 000 000 F (153 logements neufs). La fondation dispose également de cinq bâtiments en rénovation pour un total de 17 000 000 F. La fondation mettra donc à disposition sur le marché en 2015 près de 130 logements répartis sur trois objets.

La fondation Emile Dupont compte 9 projets de constructions neuves, représentant 215 logements, soit 650 pièces, pour 69 000 000 F, et deux rénovations importantes portant sur 480 logements pour 1 400 pièces et 60 000 000 F. En 2015, 35 logements seront mis en location.

La fondation Emma Kammacher compte quatre projets importants en construction, représentant 585 logements, soit 2 000 pièces, pour un investissement de 131 000 000 F. Parmi ces projets, l'un d'eux mettra sur le marché 150 logements en 2015. Sept immeubles se trouvent en rénovation, soit 140 logements, 467 pièces, pour un montant de 57 000 000 F.

La fondation Jean Dutoit compte un projet de construction et de rénovation, avec 119 logements planifiés, 485 pièces, 183 000 000 F. 38 logements seront mis sur le marché en 2015.

Enfin, la fondation René et Kate Block compte un projet en construction représentant 79 IEPA, soit 239 pièces pour 16 500 000 F. Elle compte également deux transformations d'immeuble.

M. Perizzolo expose que, fin 2013, l'inventaire du parc immobilier des FIDP s'élevait à près de 6 900 logements. Il relève que la même année, seuls quinze nouveaux logements ont été mis sur le marché. Il signale qu'en 2013, les fondations ont fait face à plus de 7 000 demandeurs de logements, dont 53% disposent d'un revenu inférieur à 50 000 F par an.

La question du contentieux n'apparaît pas dans les rapports des fondations, mais dans celui du secrétariat. Il souligne que le service juridique

est de plus en plus sollicité, notamment à cause de la précarité des locataires. Il indique à ce titre que 275 procédures concernent des défauts de paiement, et que plus de 500 procédures sont liées à la loi sur les poursuites. Face à ce constat, déjà effectué il y a deux ou trois années, il a été décidé en 2013 de créer un poste d'intervenant social, qui a pour mission de contacter les locataires défaillants dans le paiement de leur loyer, de les sensibiliser et de les aiguiller vers les instances sociales. Ce travail permet d'éviter des évacuations. En 2013, plus de 267 dossiers ont été étudiés par l'intervenant social, ce qui correspond à un montant global de créances potentielles de plus de 583 000 F. Il souligne que le but visé par l'intervenant social au sein des fondations est de réduire à terme le montant des pertes locatives et d'éviter les procédures. Il s'agit de renforcer le rôle social des fondations sans pour autant les substituer aux instances sociales cantonales existantes.

Sur question d'un député (PLR) qui demande si le fonctionnement actuel de cinq fondations immobilières avec un secrétariat est le meilleur système pour atteindre les buts visés, à savoir exploiter et garder en état un parc de logements bon marché avec les moyens alloués par l'Etat, M. Perizzolo indique ne pas disposer de réponse et explique cela par le caractère éminemment politique de la question, notamment au niveau du nombre de fondations. Il rappelle que jusqu'en 2002, il existait dix fondations et que le Grand Conseil a voté une réduction de moitié. Actuellement, le secrétariat fonctionne comme organe opérationnel et effectue l'ensemble des tâches. Il estime qu'il est toujours possible de faire mieux, mais considère que le rôle social des fondations ainsi que l'activité déployée par le secrétariat ne sont peut-être pas suffisamment connus. Il insiste sur le fait que la charge est plus lourde qu'on ne peut l'imaginer, notamment en raison de la précarité qui s'est installée. Il observe que le fait de travailler avec des régies pour la gestion courante semble être une bonne solution en ce qu'elle permet que les fondations se concentrent sur une vision globale. Le nombre de 14 régies constitue une proportion intéressante pour assurer non seulement une bonne gestion, mais aussi une bonne application de la politique de gestion, selon un cahier des charges. Il remarque que pour permettre aux régies d'être suffisamment efficaces, un parc suffisamment représentatif est nécessaire. Il semblerait que cette proportion est positive lorsque le nombre de régies est réduit.

Un député (PLR) observe que le chiffre de 2 087 dossiers de contentieux équivaldrait à une proportion de 30% des appartements en contentieux. M. Perizzolo indique qu'il faut nuancer ce chiffre, dès lors qu'un locataire peut avoir plusieurs dossiers.

Sur question du même député (PLR), qui demande s'il y a un risque que des personnes jouent avec le système et ne profitent de l'allocation au logement sans s'en servir pour payer leur loyer, M. Perizzolo remarque que ce risque n'existe plus s'agissant de l'allocation au logement, puisque dès qu'un locataire présente un défaut de paiement, l'administration en est informée dans les vingt jours. Dès lors, l'allocation est directement versée à la fondation. L'indemnité de l'Hospice général est également directement versée à la régie concernée.

Une députée (MCG) souligne la pertinence d'avoir créé un poste pour gérer l'augmentation des situations critiques et s'interroge sur les statuts particuliers de chaque fondation. M. Perizzolo répond que chaque fondation dispose des mêmes statuts.

Sur question de la même députée (MCG) qui demande si la structure mise en place, les moyens à disposition et le ratio ne sont pas disproportionnés par rapport aux 7 000 logements à gérer, M. Perizzolo concède que ce ratio peut troubler, mais suggère de le mettre en regard des 75 mios d'états locatifs. Il rappelle que le secrétariat ne se concentre pas que sur la promotion et la gestion immobilières, mais aussi sur le travail administratif nécessaire aux fondations. Il émet la conviction que les trente collaborateurs du secrétariat sont largement occupés. Il ajoute qu'il existe un guichet qui accueille les demandeurs de logement.

Sur question d'un député (UDC) au sujet de l'application des normes IPSAS, telle que ressortant du rapport d'activités de la fondation Emma Kammacher, M. Perizzolo répond que l'application des normes IPSAS s'est révélée être une difficulté le jour où il a fallu les introduire dans la comptabilité. Ces normes ne sont pas compliquées en tant que telles, mais sont inadéquates et inadaptées par rapport aux autres lois, en l'occurrence par rapport à la LGL, étant précisé que 95% des immeubles sont soumis à la LGL. Or, la norme comptable qui touche les amortissements comptables pose problème. Ils se comptabilisent en temps normal en tant que charge par l'usure du temps. Cependant, cette usure n'est pas comptabilisée par les plans financiers prévus par la LGL. Malgré différentes tentatives d'adaptation, ce qui était entrevu il y a cinq ans est désormais confirmé : si la fondation était une société anonyme, elle serait en faillite virtuelle. D'entente avec le département, il a alors été décidé de mandater une fiduciaire pour trouver la solution la plus appropriée, avec une échéance à la fin de l'année.

Sur question d'un autre député (MCG), qui souhaite connaître le taux moyen négocié avec les régies pour assurer la gestion des affaires courantes, M. Perizzolo répond que ce taux s'élève à 3,75 % sur l'état des loyers encaissés.

Sur question du même député, qui relève que la charge réelle s'élève donc à peu près à 6 %, ce qui équivaut au double du secteur privé, M. Buergisser observe qu'une partie du travail des collaborateurs est dévolue aux nouveaux projets.

Sur question d'un député (UDC) relative à la création de logements étudiants à la rue Caroline 28-32 et à l'évolution du projet, Mme Steinmesse relève que le projet de la rue Caroline est l'un des sept projets de la fondation Kammacher et permettra la création de sept logements de plus par rapport aux 73 existants. Il s'agit de l'aménagement de combles. Elle remarque que le dossier reste en développement et que les travaux devraient commencer début 2016, pour un total de 24 pièces.

Sur question du même député relative à la procédure d'attribution de la caserne des Vernets et aux montants investis, M. Perizzolo répond que les fondations Emma Kammacher et René et Kate Block participent à ce projet et sont intégrées dans le groupe d'investisseurs qui ont passé le premier tour. Il signale qu'aucun franc n'a été investi dans l'opération et que le lauréat sera désigné en janvier 2015.

Un député (UDC) aborde la question de la rénovation des Libellules et demande si la somme importante allouée par la fondation Hans-Wilsdorf (2 à 3 millions) va couvrir tous les frais de rénovation. M. Perizzolo répond par la négative et précise que le montant alloué par la fondation sera investi dans les locaux destinés aux activités communautaires. Ces locaux ne feront pas l'objet de loyers et ne devront pas être rentabilisés. Leurs occupants ne paieront que les charges effectives.

Un député (S) est d'avis qu'au regard des exigences de la loi, les fondations effectuent un travail satisfaisant. Il apprécie l'ouverture du poste d'intervenant social. Il considère que les explications fournies sur les coûts des fondations sont claires et justifiées, notamment parce que les fondations travaillent avec des personnes qui peuvent connaître des difficultés. Il estime que la procédure engagée par les fondations est efficace et économique et annonce que le groupe socialiste soutiendra les PL.

Un député (PLR) déclare que le groupe PLR s'abstiendra, car il estime qu'avant d'exprimer un avis, il faut examiner à la fois le rapport d'activité et les comptes.

Un député (MCG) estime difficile de juger l'activité sans disposer des comptes, et refusera d'entrer en matière.

Un autre député (MCG) exprime la même difficulté à prendre position en l'absence des états financiers, mais déclare soutenir les PL.

Un député (UDC) annonce que le groupe UDC s'abstiendra.

1) PL 11441

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11441.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière sur le PL 11441 est acceptée.

Le Président met aux voix le PL 11441, article unique.

Article unique Rapport d'activité

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

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Le PL 11441 est adopté dans son ensemble.

2) PL 11439

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11439.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière sur le PL 11439 est acceptée.

Le Président met aux voix le PL 11439, article unique.

Article unique Rapport d'activité

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

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Le PL 11439 est adopté dans son ensemble.

3) PL 11437

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11437.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière sur le PL 11437 est acceptée.

Le Président met aux voix le PL 11437, article unique.

Article unique Rapport d'activité

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

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Le PL 11437 est adopté dans son ensemble.

4) PL 11443

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11443.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière sur le PL 11443 est acceptée.

Le Président met aux voix le PL 11443, article unique.

Article unique Rapport d'activité

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

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Le PL 11443 est adopté dans son ensemble.

5) PL 11433

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11433.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière sur le PL 11433 est acceptée.

Le Président met aux voix le PL 11433, article unique.

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2013 est approuvé.

Pour :	5 (1 Ve, 3 S, 1 PDC)
Contre :	1 (1 MCG)
Abstentions :	6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Le PL 11433 est adopté dans son ensemble.

La majorité de la commission vous invite ainsi à adopter ces 5 projets de lois.

Projet de loi (11441)

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.

Projet de loi (11439)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher 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 Emma Kammacher pour l'année 2013;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emma Kammacher du 18 mars 2014,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

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

Projet de loi (11437)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit 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 Jean Dutoit pour l'année 2013;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Jean Dutoit du 12 mars 2014,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

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

Projet de loi (11443)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont 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 Emile Dupont pour l'année 2013;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emile Dupont du 13 mars 2014,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

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

Projet de loi (11433)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block 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 René et Kate Block pour l'année 2013;
vu la décision du Conseil de Fondation de la Fondation René et Kate Block du 18 mars 2014,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2013 est approuvé.