

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 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.

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 Emile Dupont 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 Emile Dupont s'est notamment concentrée sur la réhabilitation importante des immeubles qu'elle possède avenue des Libellules 2-16 et qui touche 504 logements. L'opération de réhabilitation consiste en la rénovation de tous les logements et la mise en place de modules au rez-de-chaussée servant à déployer une activité commerciale et/ou administrative. Le budget de ce projet s'élève à plus de 50 millions de francs et la durée de ce chantier est estimée à environ 4 ans. A fin 2013, la moitié de l'opération était finalisée. Indépendamment de cet important projet, la Fondation s'est aussi penchée sur une rénovation de l'éclairage des lieux communs de différents bâtiments. Cette rénovation, s'intégrant dans le programme Eco 21, a notamment concerné les immeubles sis Bois-Carrien 2-12 (133 logements), Henri-Golay 11-13-15 / Ouches 18-24 (79 logements), Gros-Chêne 41-43 (106 logements) et Edouard-Vallet 7-13 (32 logements).

Elle a par ailleurs analysé la possibilité de réaliser une importante rénovation de l'immeuble Comte-Géraud 1 (36 logements).

Suivi de chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

Pralée-Onex : la Fondation participe avec la Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO) à la construction de deux immeubles en co-maîtrise d'ouvrage. Cette opération permettra la construction de 20 nouveaux logements pour la Fondation.

Cressy-Confignon : la Fondation réalise en co-maîtrise d'ouvrage la construction de plusieurs bâtiments, qui permettront la construction de 15 nouveaux logements dans ce périmètre.

Par ailleurs, elle suit avec attention le prochain démarrage du chantier d'une opération sise avenue Edmond-Vaucher 19 comportant 60 logements et pour lequel une instruction est en cours depuis novembre 2012.

Indépendamment de ces projets, la Commission de construction de la Fondation a consacré ses forces dans l'analyse et le développement du Plan directeur de quartier situé dans le périmètre Aire-Concorde qui devra à terme engendrer la démolition de bâtiments existants permettant la construction de plusieurs centaines de nouveaux logements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la commission du logement de la Fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a pu attribuer 95 logements, essentiellement dans les immeubles des Libellules (en cours de rénovation) et attribuer 15 nouveaux logements au sein de l'immeuble qu'elle a récemment réalisé dans le quartier de Champlong à Chancy. Le taux de rotation de son parc immobilier a été de 6,26% (3,49% pour 2012).

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emile Dupont, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 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 Emile Dupont*
- 2) *Rapport d'activité 2013 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public*



RAPPORT D'ACTIVITE

2013

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 13 mars 2014

Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public

Rue Gourgas 23bis – Case postale 12 – 1211 Genève 8 – Tél. 022 328 12 24 – Fax 022 781 24 20 – info@sidp.ch – www.fidp.ch

Ouverture des bureaux au public de 8h00 à 14h00.

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} octobre 2012 au 31 mai 2014)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BEER Roger	Radical
M. CERUTTI Thierry	MCG
M. FAVRE Yves	PDC
M. FULD Eric	Socialiste
M. GREINER Ernest	Radical
M. GROBET Alain	Verts
Mme QERKINI Hanumsha	Verts
Mme HAUSSENER MOINAT Marie-Claire	PLR
Mme HERMENIER CASTRO Karine	-
M. LABBE Ronald	-
Mme ROGG Olowine	-
M. SCHNECKENBURGER René	Libéral
M. SPITSAS Athanase	FAI
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	-
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'Olo

Départs en 2013 : 0

Arrivées en 2013 : 0

Composition des Commissions

Bureau

M. SCHNECKENBURGER René, Président
M. GREINER Ernest, Vice-président
M. M. FULD Eric, Vice-président
M. Yves FAVRE, Secrétaire

Commission de logement

M. GREINER Ernest, Président
M. CERUTTI Thierry
Mme HERMENIER CASTRO Karine
M. LABBE Ronald
Mme QERKINI Hanumsha
Mme ROGG Olowine

Commission de construction

M. FULD Eric, Président
M. BEER Roger
M. FAVRE Yves
M. GROBET Alain
Mme HAUSSENER MOINAT Marie-Claire
M. SPITSAS Athanase
M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégué auprès de la Commission administrative

M. SCHNECKENBURGER René
M. FULD Eric

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	20
Nombre de séances de la Commission de logement :	19



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2013

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2013 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	24
Nombre de logements	1533
Etat locatif	frs 13'708.819.-
Résultat d'exploitation	frs 2'364.791.-
Après amortissements	frs (1'603.690.- déficit)
Valeur des immeubles	frs 209'432.317.-
Terrains	frs 24'582.541.-
Constructions en cours	frs 5'464.971.-
Travaux immeubles	frs 20'710.959.-

La Fondation Emile Dupont possède 20 immeubles, répartis dans les Communes suivantes : Bernex (1), Confignon (1), Genève (7) Onex (7) et Vernier (4), sans compter les projets en cours.

Les relations avec ces Communes sont excellentes, particulièrement à Vernier en raison de la très importante réhabilitation des immeubles des Libellules, dont il sera question plus loin.

Le Conseil s'est réuni à 10 reprises durant l'année 2013, pour assurer la gestion des immeubles et des projets de la Fondation. C'était l'occasion pour les nouveaux Membres nommés en 2012, de se familiariser avec les diverses activités de la FED, en participant aux travaux des Commissions.

Il faut relever que les débats ont parfois été très animés, avec, on peut le regretter, une attitude peu courtoise de certain, mais heureusement sans conséquence sur la qualité des activités de la FED.

Ces séances ont ainsi permis de suivre et approuver les travaux des deux Commissions principales, qui font régulièrement rapport de leurs activités, et sont annexés à ce rapport.

Le projet de réhabilitation des immeubles des Libellules, sur la Commune de Vernier, a évolué selon les plans prévus, et a fait l'objet d'un bilan intermédiaire après achèvement de la première étape. Cette réhabilitation se déroule parfaitement sous la conduite du groupe présidé par Ernest Greiner, avec Eric Fuld, Yves Favre, l'architecte, le représentant de la régie ainsi que les collaborateurs du Service technique du SFIDP.

Le projet fait aussi parfois l'objet d'articles élogieux de la presse, notamment lors de l'inauguration du premier Espace de vie, une expérience totalement nouvelle et inédite, avec l'aménagement de 10 espaces, financés par la Fondation Wilsdorf, et qui permettra de réunir des activités de toutes natures pour les habitants des Libellules. Ce projet sera complété par la construction de 7 espaces au rez de l'immeuble, qui seront gérés par la Ville de Vernier et la Fondation Trajets. Et « cerise sur le gâteau », avec la participation financière de la Fondation Poletti, représentée par son président Roger Beer, qui permettra l'installation d'une petite place de jeux. Une opération inédite a aussi été réalisée par le photographe Christian Lutz, qui s'est « immergé » 3 mois dans l'immeuble pour photographier la vie des habitants, opération organisée par la Biennale des Arts contemporains aux Libellules (BAL).

Les autres dossiers en cours font l'objet des rapports des Commissions, et il faut souligner l'énorme activité déployée en leur sein.

Un concours a aussi été organisé pour le projet de l'av. Henri-Golay et a fait l'objet d'une intéressante exposition à l'HEPIA, largement fréquentée par les étudiants.

D'autres projets de restructuration sont en cours ou à l'étude, pour mieux exploiter et valoriser les surfaces de terrain que la Fondation possède.

Par ailleurs la Fondation cherche toujours des opportunités, et parmi celles en cours d'étude, il faut mentionner l'important projet du chemin de l'Etang.

D'autres préoccupations restent à l'ordre du jour de nos réflexions

L'INCIVILITE

Trop de dégâts sont causés aussi bien dans les appartements que dans les immeubles. Le respect des biens est un acte de qualité de vie qu'il faut améliorer, et la Commission logement recherche constamment des solutions, ce qui a permis d'améliorer la situation.

LA QUALITE DE VIE

La qualité de vie de nos immeubles est aussi un élément essentiel pour améliorer les relations entre habitants. L'installation de jardinets est un exemple de proximité qui porte ses fruits, et d'autres moyens sont toujours mis en œuvre selon les possibilités.

LA FRAGILITE FINANCIERE

Le maintien de la qualité de nos immeubles exige toujours d'importants moyens financiers, des nouveaux projets de réhabilitation sont aussi à faire, et la situation financière de notre Fondation présente des limites qui peuvent freiner ces actions, notamment avec la pratique des amortissements selon les normes IPSAS, qui met en péril nos bilans financiers.

LES ENJEUX

Maintenir et développer le parc immobilier HBM reste l'objectif essentiel de notre Fondation ainsi que celles faisant partie des FIDP. Pour cela, les relations avec les Autorités et l'Administration sont indispensables pour œuvrer ensemble à ces objectifs. Un nouveau Parlement a été élu, ainsi que le Conseil d'Etat. Qu'ils sachent que les Membres des Fondations s'engagent constamment pour trouver des nouvelles possibilités de logements HBM.

REMERCIEMENTS

Au terme d'un exercice, et comme les rapports permettent de s'en rendre compte, il faut ici souligner que ces activités ne sont possible qu'avec le concours des uns et des autres. Le Conseil d'Etat qui soutient en permanence l'activité de notre Fondation. Avec l'Office du logement, qui nous assiste et nous conseille en veillant au respect des règles.

Avec les Autorités de Vernier, Onex et Bernex, dont nous occupons les territoires, et qui nous assurent de leur soutien en mettant souvent leurs services à notre disposition.

Avec de nombreux services sociaux, l'Hospice général, le CASS, nos services sociaux communaux, et bien d'autres.

Avec la police et les APM, qui assurent la sécurité de nos quartiers,

Avec les associations des locataires, relais souvent bien utile pour faire comprendre nos actions.

Avec les Régies, gestionnaires de nos immeubles, et relais avec nos locataires.

Avec nos concierges, dont les nombreuses tâches assurent le fonctionnement de nos immeubles.

Et toutes les entreprises, architectes et ingénieurs, qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.

René SCHNECKENBURGER
Président

Genève, le 4 mars 2014



Rapport de la Commission construction

Au mois novembre 2013, M. Hervé Basset a quitté le SFIDP où il était responsable du développement immobilier. Nous ne pouvons que le remercier pour son engagement et ses compétences dont il nous a fait profiter, en particulier pour le périmètre Concorde et le PLQ route de Vernier.

La Commission s'est réunie à 20 reprises pendant l'année 2013

Activités déployées

La Commission a assumé son mandat de constructions, rénovations et d'entretien du parc immobilier.

- Séances de la Commission de construction
- Participation aux groupes de pilotage des différents projets
- Collaboration avec les services technique, juridique et comptabilité
- Rendez-vous de chantier, études, soumissions
- Actes juridiques, achat, promesses de vente, participation à l'établissement des actes notariaux
- Détermination de la Commission concernant les propositions d'entretien, réparation, rénovation de nos immeubles
- Etude des plans financiers et adoption de modifications
- Stratégie de rocades et relocation des locataires pour tout le périmètre du plan directeur Concorde (+ route de Vernier) pour les démolitions-reconstructions en collaboration avec la Commission logement
- Réunions avec les Conseils administratifs des Communes d'Onex, Vernier, ainsi que collaboration avec leurs Fondations pour le logement de même qu'avec celle de Confignon pour des projets de construction communs.
- Démarches auprès des autorisations de construire, de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, du ScanE.
- Valorisation foncière du périmètre de la route de Vernier ainsi que de tout le périmètre concerné par le plan directeur de quartier Concorde.
- Participation à l'élaboration de PLQ.
- Mise en place et réalisation de concours d'architectes SIA 142, ayant valeur PLQ, à Henri Golay et initié pour Ouches Sport.

1. LA PRALEE – ONEX

Construction de 2 immeubles en co-maîtrise d'ouvrage, FED - FIVO (29 logements pour la FIVO et) 20 logements de 3, 4 et 5p (80 pièces) pour la FED et 670 m2 surfaces commerciales entre le rez et le 1er, garage et parking 32 places - 11'000'000.-
Convention de co-maîtrise d'ouvrage signée avec la FIVO.

- Modification PLQ pour les accès garages
- Préparation de l'appel d'offre mandataire spécialisés
- Appel d'offre CVSE - mandataires CVSE adjugés
- Division parcellaire négociée
- Négociations complémentaires avec la FPLC et le DCTI concernant les parcelles, et le coût des parcelles mis à charge des futurs immeubles.
- Demande d'extraction de la parcelle 1411 du projet.
- Finalisation du PF en fonction du prix du terrain présenté par la FPLC. Pas validé par la Fivo et FED.

Concept énergétique, Cadiom, double flux, pas de solaire : accepté par les MO

Foyer Arabelle : abandon du projet. Intégration de Thaïs, foyer pour handicapés au rez-de-chaussée et premier étage. Financement trouvé. Convention signée.

Chantier ouvert le 18 mars 2013 ; **les travaux avancent à satisfaction: murs au 4ème étage en cours.**

Fin des travaux : avril-mai 2015.

2. CRESSY CONFIGNON

Réalisation de deux immeubles en collaboration avec la commune de Confignon. (FICPL)

Co maîtrise d'ouvrage et suivi en collaboration avec le Service technique.

Projet FED 6'430'000.- (y compris terrain 1'031'000.-).

Deux immeubles de trois étages avec parking commun.

FED : 15 logements, 64 pièces, 16 places de stationnement.

Raccordement à la CAD pour la production d'énergie.

Le coût est très élevé du fait que dans ce périmètre le PLQ limite la construction à R + 2.

Chantier fermé depuis juillet 2013 suite à des carences du bureau en charge dont le contrat a été résilié. Une part des honoraires ne sera pas payée.

Le bureau d'architecte ASS mandaté, a dû reprendre la totalité des plans et les adapter selon nécessités.

Après contrôle, la plus-value (tous honoraires confondus) pour la FED est d'environ CHF 160'000; à cela s'ajoute une plus-value sur les travaux évaluée à environ CHF 90'000 pour la FED.

Nouveau bureau mandaté (Mozer). Réouverture prévue mars 2014.

3. LIBELLULES 2-16

Immeuble de 1968 en fin de vie architectonique, 504 logements HBM, 1100 habitants

Les habitants sont maintenant à forte prédominance fragilisés, et la mixité a disparue. La réhabilitation complète de l'immeuble est évaluée à 54 millions et durera environ 4 ans.

En 2011 : achèvement des travaux de façades et sécurisation - remise en état du parking.

Un groupe de pilotage a été mis en place pour la gestion et l'organisation du chantier impliquant le plus grand nombre de locataires de Genève.

Mandat complémentaire mis en place pour la gestion des rocares d'appartements des locataires par la régie en charge pour la durée du chantier 2011-15.

Maîtrise d'ouvrage en collaboration avec le Service technique, les mandataires et la régie.

Planning AIMP pour les appels d'offres travaux effectués, adjudications qui ont nécessité le contrôle des descriptifs pour la conformité avec les exigences des FIDP.

Le chantier approche du 50% réalisé.

Les punaises de lit apparues en 2013 au sein des immeubles, nécessitent un travail sanitaire de l'ensemble des appartements, et un investissement financier considérable.

Cohésion social en coordination avec la Ville de Vernier

La Fondation Wilsdorf soutient financièrement une grande partie du projet.

Transformation de studios en dix espaces de vie à disposition des habitants.

Réunification de 36 petits appartements pour en faire 18 appartements à destination familiale pour modifier la dynamique sociale des Libellules dans l'esprit du travail de cohésion sociale en cours depuis 4 ans. Le projet pour réaliser quatorze 5 pièces et quatre 6 pièces est accepté par le Conseil d'Etat

Pour les 7 constructions neuves (édicules) au pied de l'immeuble destinées à des activités artisanales et sociales de la Commune de Vernier, ainsi que d'un agorespace et la modification du parking extérieur, demande d'autorisation accordée. La Commune de Vernier a défini ses besoins pour 4 édicules. L'association Trajet a été approchée pour 2 édicules. Investissement : 5'400'000.-

Travaux préparatoires entamés ; première construction prévue en février 2014. **Réalisation prévue en 2 phases pour rotation des espaces de stationnement.**

Concept de communication mis en place pendant toute la durée du chantier (4 ans) par de bulletins d'info périodiques.

4. 41-43 GROS-CHENE / 37, av. des Gdes COMMUNES - GALETTE COMMERCIALE

Galette commerciale au pied de l'immeuble de la FED- coût estimé à 7'550'000.- Le prix de location est évalué à 300.-/m2.

Projet de division de la parcelle, géomètre et notaire désignés.

La FED assurera la réalisation et vendra le 1er étage à l'Etat qui le destine aux Services Médicaux Pédagogique.

Nécessité de la dépose d'une demande complémentaire d'autorisation de construire.

Promesses de location signée par un discounter et une pharmacie pour 2 espaces du rez. (75% des surfaces)

Préparation d'un dossier pour un mandat de réalisation architecte.

AIMP lancée pour la réalisation.

Ouverture formelle du chantier début septembre 2013.

Les adjudications concernant les appels d'offres entreprises sont en cours de finalisation.

Présentation du nouveau PF basé sur les coûts par CFC à l'Etat. Plus cher que le PF sommaire par m3 établi en 2012. Un prix définitif doit être présenté à l'Etat pour qu'il puisse être validé par le chef du département.

Empiètement aérien du projet sur parcelle de la Ville d'Onex. Une servitude d'empiètement est validée par la Commune après présentation du projet. Un échange parcellaire est projeté.

Une demande d'écopoint ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques sont étudiés.

Terrassement février 2014, fin de chantier été 2015.

5. PERIMETRE PLQ ROUTE DE VERNIER

Projet de démolition de 3 immeubles - reconstruction

But : construire 200 logements et 3'000m2 de surface administrative en lieu et place de 66 existants.

La Fondation a près de 21'000 m² de SBP sur cette parcelle, plus 1'851 m² de surface à bâtir sur la parcelle voisine.

La répartition des droits à bâtir est problématique et la nécessité d'un PLQ s'était imposée.

VALORISATION FONCIÈRE DU PÉRIMÈTRE PAR LA MODIFICATION DU RÉGIME DE ZONE ET L'ADOPTION D'UN PLQ - PROCÉDURE EN COURS.

DGM ; DGO ; DGNP : préavis favorable sans réserve.

Le PLQ s'est arrêté à l'enquête technique en été 2013, car l'intégration d'une étude OPAM manquait à l'Etat.

Notre objectif de lancer simultanément un concours SIA 142 est bloqué de ce fait, la mise en place du concours ayant été programmée pour octobre 2013. Le résultat du concours devait coïncider avec l'entrée en force du PLQ.

Le département a été interpellé pour qu'une pesée des intérêts puisse rapidement être effectuée, et que la construction de ces 200 logements pour la FED puisse aller de l'avant.

En outre les constructions de la promotion voisine dépendent de l'avancée de la FED, puisque une partie de son futur bâtiment se trouve sur la parcelle de la Fondation.

Des échanges confirmant un projet de convention avec Losinger ont eu lieu.

Rocades locataires : Organisation et planification en cours.

Des mesures constructives de protection sont envisageables

6. PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER AÏRE-CONCORDE

Sur décision du chef du département une étude pour élaborer une image directrice du quartier a été effectuée en concertation avec la FED, les Villes de Genève et de Vernier.

Lors de la soumission du projet de PDQ, la FED a demandé différentes modifications concernant les accès routiers, une desserte plus efficace pour la mobilité, la problématique des parkings non résolue, les aménagements extérieurs qui n'étaient pas définis, et pour le secteur T Concorde, la surface de logements qui n'a pas force légale, et qu'un concours d'architecte permettra de fixer définitivement.

Le PDQ est validé.

Le secteur L servira principalement aux parkings. Il est prévu de construire un parking pour les locataires des propriétés et un parking mutualisé.

Deux parkings sont prévus en bordure du périmètre : l'un dans le secteur L et l'autre dans le secteur F.

Une étude concernant l'usage des parkings des Fondations démontre que moins de 60 % des places sont utilisées par les locataires. Les Fondations bénéficient déjà d'un taux de 0,8 % par rapport à la législation existante, mais il faudrait l'abaisser à 0,6 % dans la mesure du possible. Ce phénomène s'explique par le fait que la population des Fondations étant plus défavorisée économiquement, de nombreux locataires n'ont pas de voiture.

Espace public

La Charte paysagère qui fera partie du Cahier des charges du/des concours a été établie.



7. SOUS SECTEUR A JEAN-SIMONET - PONT DE L'ECU

Projet de démolition 65 logements /3 immeubles - reconstruction de 60 à 120 logements

Le terrain de 13'516 m² représente environ 10'000 m² de logements ainsi que des surfaces d'activités.

La Ville de Vernier souhaite réaliser une salle de spectacle sur ce périmètre. La réalisation de ce projet passe par un échange de parcelles entre la FED et la Ville de Vernier qui possède un terrain sur le périmètre d'Actaris.

Pour simplifier les négociations, le Canton (Direction des opérations foncières) va céder à la Fondation 4'700 m² de terrain (soit 4'287 SBP; sises en bord de parcelle FED)

L'étude d'aménagement effectuée de concertation avec les villes de Vernier et de Genève, ainsi que l'Etat de Genève et entérinée par le PDQ Concorde prévoit l'édification d'une salle de spectacle et pour la FED des logements destinés à des étudiants

Pour atteindre cet objectif, un échange parcellaire sera négocié entre Vernier et la FED. La FED retrouvera des droits à bâtir pour construire du logement HBM sur Actaris. Les autorités ont donné leur accord pour l'échange de terrain.

- Un concours (valant PLQ) qui regroupe le centre culturel (Vernier) et des logements sociaux et étudiants, sera lancé conjointement entre la Commune de Vernier et la FED ; une répartition des coûts sera définie. Concours en préparation, évalué à 900'000.- frs. Etude de faisabilité quantitative des surfaces sera réalisée début 2014 pour les différentes affectations (logements / équipements publics / centre culturel).

Le secteur **ACTARIS** (Parcelle de Vernier 5000 m2, 7500 à 8000 SBP) est passée de zone de développement suite à l'adoption de la modification de zone (3).

Les SIG sont propriétaires d'environ 1'000 m² de terrain sur le périmètre d'Actaris où ils possèdent 54 places de parking, mais ils sont d'accord de déplacer ce parking. Les SIG ont également un projet de centrale solaire car ils veulent rendre le périmètre autonome en matière d'énergie, ce qui pourrait être fait sur les immeubles de la FED au cas où les négociations aboutissent.

2 mandats d'étude ont été attribués. Le premier a défini les potentialités de réalisation sur le secteur, le second a analysé les potentialités de stationnement afin de pouvoir répondre aux besoins des SIG qu'ils perdraient sur leur parcelle à Actaris

- La FED va aussi lancer en 2014 un concours d'architecte SIA 142 sur Actaris, conjointement avec le Coin de terre. (Accord signé). La mise en place du concours sera externalisée, vu la capacité limitée du SFIDP.

8. SOUS SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

Projet de démolition 48 logements/8 immeubles - reconstruction 180 logements (18'000 SBP)

Un concours SIA 142 est en cours d'élaboration et d'organisation. Le planning initialement prévu a été retardé de quelques mois vu la surcharge du SFIDP.

La relogement des locataires est une priorité, et se fera dans la mesure du possible par rocadés dans le secteur.

9. SOUS SECTEUR M – HENRI-GOLAY

Projet : démolition/reconstruction avec rocade des locataires des 36 logements dans le périmètre. Projet d'environ 80 logements pour 24 millions.

Une étude de faisabilité a été effectuée pour fixer les paramètres du concours.

Un concours d'architecte SIA 142 a été lancé en collaboration avec l'Etat pour intégrer l'aménagement de l'espace public.

Le lauréat du concours est le bureau d'architectes Jaccaud.

Un groupe d'évaluation a été désigné pour les Appels d'offres.

Une coordination pour les aménagements extérieurs aura lieu avec l'Etat et les Villes de Genève et Vernier.

Le dossier d'autorisation de construire est planifié pour être déposé fin mai 2013.

10. SOUS SECTEUR T - CONCORDE

Le secteur T (42 logements + villas) comprend les villas de Concorde où un projet de concours démolition-reconstruction sera également lancé parallèlement à celui du secteur F.

Un concours pourrait être lancé dès 2014.

Mis en attente vu les problèmes d'aménagement des routes.

Le cahier des charges du concours devra intégrer le tracé de la future contre-route.

Objectif : exploitation de plus de 21'000 m² SBP, fixée dans le PDQ Concorde.

Promesses d'acquisition de 4 parcelles (villas) pour 3'000'000.- signées.

A ce jour 3 des 4 parcelles sont déjà acquises.

Ce secteur pourra se réaliser dès 2017.

11. SOUS SECTEUR L - CONCORDE

Parking

Un mandat a été confié au bureau d'ingénieur circulation Citec pour une étude de localisation et d'accès optimal au parking.

Nombre de places de parkings prévues : 200 places pour le projet privé + 60 à 80 pour la FED + chiffre encore indéterminé pour la salle de spectacles. Afin d'obtenir l'autorisation de construire sur Henri-Golay, la problématique des parkings doit être réglée le plus rapidement possible.

Mutualisation du parking : question à revoir une fois que le promoteur du secteur L aura déterminé le nombre et le type de logements. Attente de cette décision.

Selon l'évolution du projet du périmètre L et l'analyse de l'étude de stationnement, il conviendra d'établir une lettre d'intention ou une convention entre la FED et les promoteurs (Privera et la Commune).

12. COMTE-GERAUD 1 - ONEX

IMMEUBLE DE 1960 - 36 LOGEMENTS ACHETÉS À LA FONVAL EN 2009

BÂTIMENT OBSOLETE QUI NÉCESSITE RÉNOVATION ET GROS TRAVAUX

Le bureau d'architecte mandaté pour une étude du bâtiment a proposé 3 variantes d'interventions et un choix pour des travaux de rénovation.

La Commission construction, après étude des variantes, valide le principe d'une rénovation lourde. Choix entériné par le Conseil de Fondation. Budget estimé entre 3 et 4'000'000.- Frs.

Rénovation des façades et fenêtres, des parties communes et de l'ascenseur.

Remplacement de l'ensemble des colonnes sanitaires.

Rénovation complète des salles de bain et cuisines

Mise aux normes des installations électriques.

Subventions obtenues pour la toiture et les vitrages.

Financement avec intégration de fonds propres FED à valider par l'OLO.

Plan financier établi par le Service technique.

Au niveau de l'immeuble : façades, toiture, **carbonatation**, contre-chœurs, isolation complémentaire, circulation, colonnes de chute. Les travaux s'avèrent beaucoup plus importants après analyse détaillée, que ne l'avait indiqué la première étude effectuée.

Une étude effectuée relève la possibilité d'effectuer une surélévation légère. Une projection des loyers de ces éventuels logements doit être effectuée.

Une nouvelle analyse détaillée effectuée par le bureau d'architectes estime les coûts de rénovation à 6 millions de frs soit environ 700m3, donc plus cher qu'une construction neuve.

Plan financier pas compatible avec le plafond LDTR.

Une limite doit être trouvée aux travaux à exécuter, et des recherches d'économies sont indispensables. L'obtention d'une subvention Olo semble incontournable pour la réalisation de ces travaux. Dossier en attente depuis octobre. Des informations contradictoires sont fournies par le SFIDP concernant les subventions Olo. Doit être clarifié avec l'OCLPF.

13. CHEMIN DE CHAMPLONG 39-41 - CHANCY

Construction 15 logements, 81 pièces, 19 places de stationnement, réalisés clés en main par EMEG SA, entreprise générale. Signature du contrat : 17.12.2010. Coût du projet 8'250'000.- Frs

Il s'agit de deux allées dans une petit immeuble villageois (intégré dans un complexe de 5 immeubles avec parking sous terrain commun) les trois autres immeubles en catégorie HM sont propriétés d'une coopérative d'habitations.

Ouverture du chantier en mai 2011.

Il n'y a pas de balcons, mais des portes fenêtres à la française avec de grandes baies vitrées.

Les logements du dernier étage sont des duplex.

Le projet est terminé en mars 2013. Logements mis à disposition.

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

PROJET DE CONSTRUCTION R + 4 - 60 LOGEMENTS – 206 PIÈCES 4700 M2, 110 M2 COMMERCIAUX

Le PLQ prévoyait du R + 3, ce qui a semblé aberrant à la Fondation.

Une étude du SFIDP démontre que pour chaque étage supplémentaire, le prix à la pièce par année diminuerait de 230.- env. pour l'ensemble de l'immeuble.

Demande R+4 déposée, avec possibilité d'une complémentaire pour un étage supplémentaire, le cas échéant. Cela permettrait de réaliser une douzaine de logements supplémentaires.

La PPE voisine a mandaté un cabinet d'avocats pour éventuellement faire recours.

En cas d'opposition du voisinage au R+5 pour des questions d'ensoleillement, un léger retrait du 5ème étage est prévu pour ne pas diminuer l'incidence du degré d'ensoleillement de l'immeuble voisin.

Les lauréats du concours de l'appel d'offres sélectif à 2 tours lancé, avec mandat complet, sont les architectes Brunn & Butty.

Projet présenté et discuté en Conseil de Fondation. 19'700'000.- Frs

Des négociations sont en cours avec la Commune de Vernier pour l'aménagement du chemin du coin de terre.

Dépôt autorisation de construire novembre 2012, objectif était : ouverture du chantier automne 2013.

La FED est dans l'attente de l'autorisation de construire.

15. TRAILLE 12-36

Immeubles de 1960, acquis en 2009 pour 13,5 millions, R+2, 72 appartements, 4 locaux commerciaux. Dernière rénovation importante il y a 25 ans.

Le Service technique a présenté un projet de réhabilitation pour ces immeubles.

Des réfections d'urgence au niveau de la toiture et d'une ou deux entrées ont dû être effectuées suite à des infiltrations d'eau. De plus les réfections urgentes de la toiture doivent être poursuivies sur d'autres parties des toitures.

Défauts constatés : toitures en très mauvais état, problèmes de chutes de colonnes d'eaux pluviales, déperdition importante de chaleur sur vitrage, sécurité incendie obsolète...

Le projet de rénovation porte en priorité sur : travaux isolation toiture ; remplacement des fenêtres ; implantation de panneaux solaires ; isolation sous dalles ; remplacement de la chaufferie; remise aux normes incendie. L'éclairage de nuit des extérieurs est à améliorer. L'électricité et la mise en séparatif pourraient être faits dans un second temps,

Coût estimé de l'ensemble des travaux (toiture, façades, fenêtres, aération, chaufferie): environ Fr. 3,3 millions.

Il manquerait Fr. 1,2 million de fonds propres. La dotation Olo n'ayant été que de 10%, il faudra réévaluer cette question.

Des projets de surélévation des immeubles voisins pouvant se réaliser sans problème, et vu les travaux envisagés pour notre immeuble, une étude de faisabilité technique de la surélévation a été effectuée. Possibilité de réaliser 12 appartements de 65 m². Premier coût estimé 4,9 millions de francs.

TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

La base de données Energhostat présentée permet un intéressant suivi énergétique des immeubles des Fondations.

Question du « Contracting pour les panneaux solaires »

Traille 12 - 36 ainsi que Bois Carrien 2 – 12 ont été proposés pour cette étude.

Etablissement et communication des IDC pour 2013 et révision des SRE (EF).

Faisabilité pour la pose des panneaux photovoltaïques sur la surélévation existante abritant les installations techniques de Gros-Chêne.

Eco 21: un rapport a été établi par M. Flückiger sur les interventions à envisager dans les immeubles de la FED. (Bois-Carrien, H.-Golay, Ouches 18-24, Gros-Chêne 41-43, Edouard Vallet 7-13)

Contact avec Cadiom et les SIG pour déterminer la pertinence du raccordement de nos immeubles

Un grand merci à mes collègues, aux collaborateurs du Service technique étroitement associés aux activités de la Commission construction, ainsi qu'à l'ensemble du personnel du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public dont j'ai pu apprécier les qualités et la disponibilité, et qui ont permis à la Commission construction d'assumer ses tâches dans le cadre des objectifs qui sont les siens.

Eric FULD

Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

Composition de la commission

M. Ernest Greiner, président
Mme Karine Hermenier-Castro
Mme Hanumsha Qerkini
Mme Olowine Rogg
M. Thierry Cerutti
M. Ronald Labbé

Préambule

L'année 2013 a été essentiellement consacrée aux rocadés des locataires des périmètres de démolitions-reconstructions de la Concorde et de la rte de Vernier, ainsi qu'aux Libellules pour la réhabilitation de l'immeuble.

Généralités

La Commission s'est réunie à 10 reprises durant l'année 2013. Il existe un procès-verbal détaillé au SFIDP pour chacune des réunions. Que son auteure, Mme Rogg, soit ici vivement remerciée.

Fin 2013, notre parc immobilier comptait 1533 logements HBM. Ce chiffre comprend 15 nouveaux logements à Champlong 39-41, et 1 à Henri-Bordier 6.

22 logements d'urgences sont actuellement à disposition de l'OLO pour des évacuations judiciaires.

Secteurs Concorde, Ouches, Jean-Simonet, rte de Vernier :

1. Les logements de ces secteurs ne sont plus attribués de manière ordinaire, compte tenu des futures démolitions-reconstructions prévues. Un accord a été conclu avec la Cigüe qui occupe ces logements provisoirement avec des baux à terme.
2. La commission a réalisé des tableaux permettant d'avoir une vue générale sur les démolitions-reconstructions.

Libellules :

1. En principe, aucun logement n'est reloué actuellement ; ces derniers sont nécessaires pour les rocadés dans le cadre des travaux de rénovation en cours.
2. Dans le cadre des travaux de rénovation, la FED aide des locataires qui désirent trouver un logement définitif dans un autre secteur de la FED. Cela permet à cette dernière d'économiser des frais de déménagement et aux locataires à très faibles revenus de ne pas subir des augmentations importantes après rénovation.
3. Tous les locataires du 2 au 6 avenue des Libellules ont réaménagé à fin 2013 dans leur logement rénové sans problèmes majeurs.
4. Le chantier n'a pris aucun retard ; cela facilite les déménagements et réaménagements des locataires.

Activités déployées

La Commission a assumé son mandat et a effectué les tâches suivantes lui incombant :

1. Tenues des séances de la commission du logement
 - Collaborations avec le service location et juridique
 - Collaborations avec le service technique concernant l'entretien courant des immeubles
2. Onex :
 - Participation au COPIL
 - Réunions avec les autorités et leurs services pour des problèmes d'incivilités et d'espaces de récupération de déchets.
 - Intervention auprès de la voirie concernant le nouveau système de déchets encombrants.
3. Vernier-Châtelaine
 - Audition des pétitionnaires de la rte de Vernier au sujet des incivilités et des aménagements extérieurs, suivie par plusieurs actions concertées.
4. Libellules
 - Présidence du comité de pilotage
 - Déplacement de 36 locataires pour permettre le regroupement d'appartement
 - Réunions avec les autorités verniolanes et leurs services pour l'aide aux déménagements
 - Stratégie de rocares et de relocation des locataires
5. Ouches-Concorde-Jean-Simonet
 - Stratégie de rocares et de relocation des locataires.
 - Réunion avec l'association « Les Assouches »
 - Organisation d'une séance de locataires en avril pour les informer sur le projet de démolitions-reconstruction les concernant, ainsi que leur relogement.
 - Participation au jury du concours d'architecture de 21-27 Henri-Golay en septembre.

Points importants réglés en 2013

1. Analyse des comptes 2013 avec proposition au conseil de fondation de les accepter.
2. Analyse du budget 2014 avec proposition au conseil de fondation de les accepter.
3. Mise en location de l'immeuble Champlong à Chancy, et inauguration.
4. Engagement des concierges à la rte de Vernier et Champlong
5. Étroite collaboration avec le département de l'urbanisme pour la réalisation des mini-chantiers dans le périmètre Ouches-Concorde, et dans le secteur des Libellules.
6. Réunion avec l'Hospice général concernant les 10 baux à Comte-Géraud.
7. Acceptation de réaliser des bennes enterrées à Comte-Géraud.
8. Réunion avec les régies concernées par les rocares du secteur PDQ Concorde et rte de Vernier
9. François-Chavaz : traitement des oppositions aux augmentations des loyers suite aux travaux.
10. Rte de Loex : remplacement provisoire de la conciergerie.
11. La Traille : recherche d'une solution avec un concierge unique pour ces immeubles.
12. Réunion avec l'ensemble des concierges le 20 mars
13. Plusieurs médiations : Ouches 6 (voisinage), Comte-Géraud (voisinage), Bois-Carrien (vandalisme)

14. Présentation du nouvel intervenant social, Danny Yardley le 20 juin.
15. Réunion d'information aux locataires à Gros-Chêne au sujet des travaux de la galette commerciale - juin
16. Visite des jardinets du Bois-Carrien et de l'immeuble du Gros-Chêne.
17. Location des villas achetées dans le périmètre Concorde

Conclusion

Je relève que le travail de la commission a été très important. Que tous ceux qui ont contribué, personnel des services technique, de la comptabilité, des locations, de la réception, des services juridique, ainsi que de la Direction soient remerciés pour leur engagement et leur bonne collaboration.

Ernest GREINER
Président de la Commission du logement

Genève, le 11 février 2014



24 - FONDATION HBM EMILE DUPONT

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2012 - 2014

Logements sans encadrement	2012	2013	2014
Aire 120	1	1	
Aire 122-124	2	2	
Aire 89bis-91	18	18	
Bois-Carrien 2-12	133	133	
Bordier-Henri 1-1a-3-5	24	24	
Bordier-H. 8-15-20-22-23-28-33-39-44-45-47-49-51	15	15	
Carabot 33-37 B	54	54	
Carabot 39-39 E	36	36	
Châtelaine 72	19	19	
Chavaz-François 28-30	21	21	
Comte-Géraud 1	36	36	
Concorde 5-7-9-15	4	4	
Concorde 19-21-23	18	18	
Désirée 2-8	5	5	
Edmond-Vaucher 13-13a	19	19	
Golay-Henri 11,13, 15/Ouches 18, 20, 22, 24	79	79	
Golay-Henri 21-23-25-27	36	36	
Grandes-Communes 64-66	96	96	
Gros-Chêne 41-43	106	106	
Libellules 2-16	504	504	
Loex 27	8	8	
Ouches 2-12	36	36	
Simonet-Jean 11-22	48	48	
Simonet-Jean 18	17	17	
Sports 69-71	12	12	
Traille 12-36	72	72	
Vallet Edouard 7 à 13	32	32	
Rte de Vernier 106 a,b,c - 108 a,b,c,d - 110 a,b,c	66	66	
Sous-total 1	1517	1517	
Logements construits			
Champlong 39-41		15	
Bordier-Henri 6		1	
Sous-total 2	0	16	
Logements acquis			
Aire 89 bis-91			
Comte-Géraud 1			
Loex 27			
Traille 12-36			
Aire 120			
Sous-total 3	0	0	
Ensemble du parc immobilier de la FHBM ED	1517	1533	
Nombre de logements reloués par année			
Logements sans encadrement	53	95	
Logements construits		16	
Logements acquis			
Logements avec encadrement social			
Ensemble du parc immobilier de la FHBM ED	53	111	
<i>Pourcentage des logements reloués par rapport au parc immobilier (sans objet acquis ou construit)</i>			
Logements sans encadrement	3.49%	6.26%	
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 :

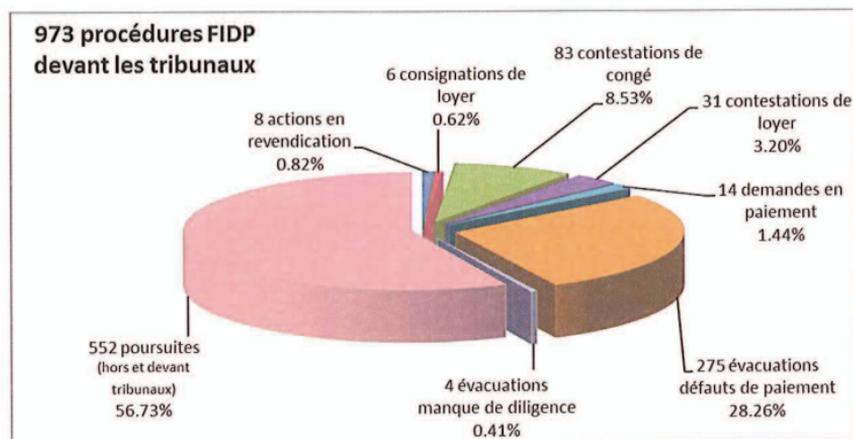
LE SERVICE JURIDIQUE

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.

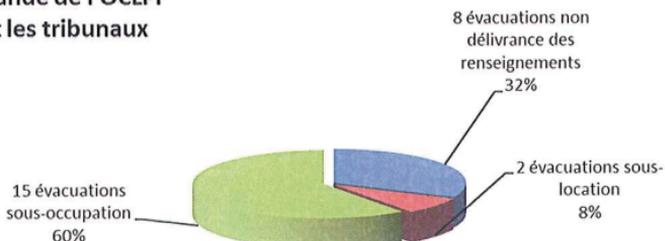
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des Fondations (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

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 :

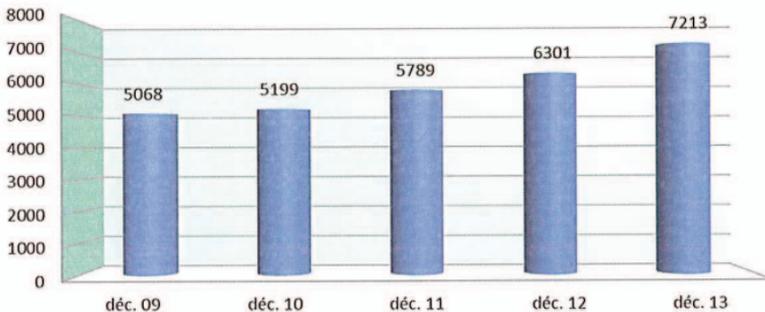
Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'405	18'298'200.-
FHBM Emma Kammacher	1'519	17'723'800.-
FHBM Jean Dutoit	1'671	22'126'400.-
FHBM Emile Dupont	1'533	13'708'800.-
Fondation René et Kate Block	756	5'720'800.-
TOTAL	6'884	77'578'000.-

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.

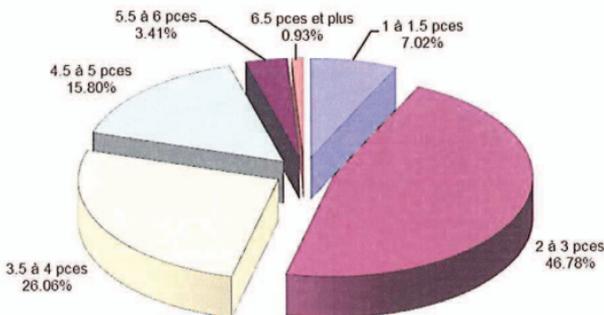
S'agissant du secteur réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative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

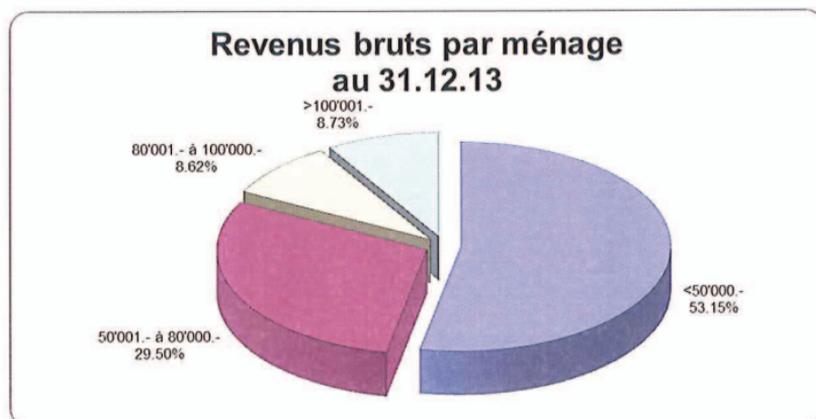
Pour l'année 2013, 4'432 nouvelles demandes de logement ont été déposées et enregistrées dans la base de données (4'469 en 2012), dont 3'731 à l'OLO et 692 au SFIDP (1'210 en 2012). Au 31 décembre 2013, le nombre de demandeurs de logement s'élevait à 7'213 (6'301 en 2012).

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
TOTAL		15	

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 (DGS) 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

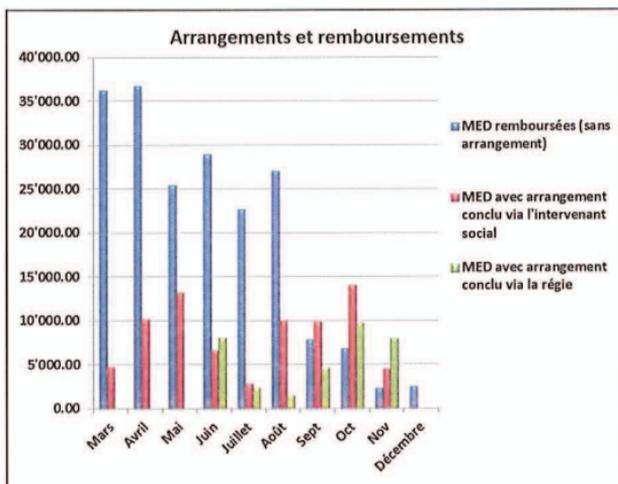
La Commission sociale de la CAFI menait depuis quelques années une réflexion sur la création d'un poste d'intervenant social. Lors de sa session de mai 2012, la CAFI a validé la création dudit poste, concrétisée par l'engagement par le SFIDP d'un collaborateur à 100% dès le 1^{er} avril 2013, pour une 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 demeure 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.-.

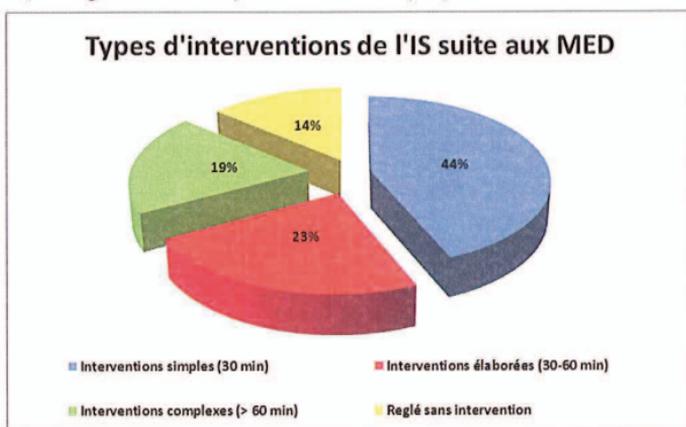
Sur la totalité de ces mises en demeure, l'intervenant social est parvenu à conclure des arrangements pour un total de plus de CHF 82'000.- (environ 14% du total des créances), étant précisé que ce montant ne comprend pas les arrangements conclus par l'intermédiaire des régies, lesquels se sont montés 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 renouvelées, 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 CO₂**. 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'efficience
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/m²a.

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
TOTAL		183

Fondation HBM Emma Kammacher

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

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
TOTAL		121

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
TOTAL		175

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
TOTAL		154

TOTAL GENERAL		1'029
----------------------	--	--------------

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

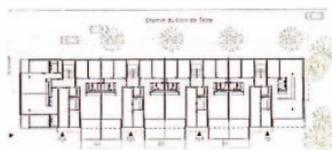


Préparation du dossier d'exécution avec appels d'offres en attente de l'obtention de l'autorisation déposée le 22.12.12.

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

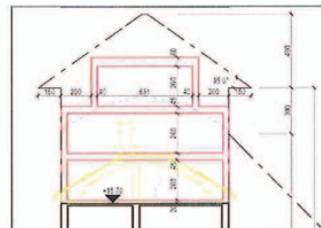


Finalisation du dossier
 d'autorisation, mise en
 conformité du projet.
 Dossier est en
 instruction depuis le
 18.12.13.

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
rocaudes 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^{re} phase.

Mise en location de la 1^{ère}
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^{ème}
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.

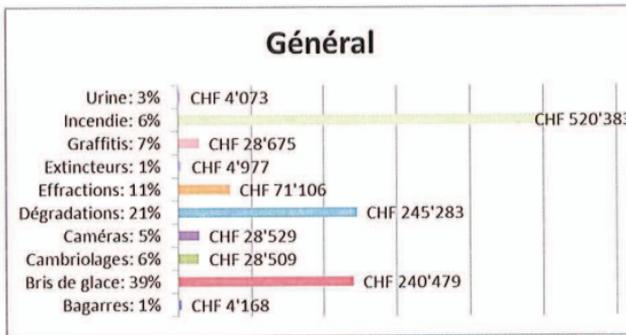
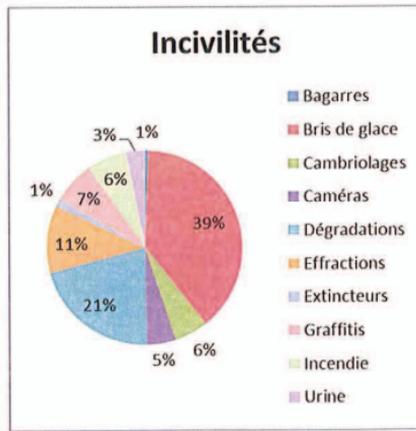
A noter que les techniciens restent les principaux interlocuteurs des concierges autour de questions allant souvent au-delà du domaine technique. En cela, les techniciens assurent un lien essentiel entre les Fondations et les représentants des services d'immeuble.

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.

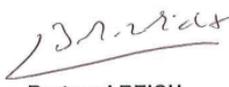
Enfin, le regard rétrospectif qu'implique tout rapport dessine aussi, année après année, le talent, les compétences, l'engagement et parfois l'abnégation même des collaboratrices et collaborateurs du Secrétariat qui travaillent sous une pression constante et abattent une masse de travail considérable,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

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2010	2011	2012	2013
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
Total	998	711	862	973

PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX				
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
Total	33	24	32	25

ACTES CONTENTIEUX				
Demandes de travaux, décès, etc.	17	8	11	88

RESILIATIONS ET DEMANDES DONT UNE PROCEDURE JUDICIAIRE POURRAIT SUIVRE				
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
Total	831	865	1170	1001

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1879	1608	2075	2087
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------