

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 avril 2016

Projet de loi

approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015

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

vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015;

vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emma Kammacher du 15 mars 2016,

décède ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015 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 Emma Kammacher pour l'exercice 2015.

Les actions menées au courant de l'année 2015 se sont concentrées sur trois axes :

Entretien et/ou rénovation du parc existant

La fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2015 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements) : la fondation a initié une réflexion prévoyant une importante rénovation de ces bâtiments, intégrant aussi une surélévation de cet immeuble pour créer environ 20 logements. Un accord avec le propriétaire de la parcelle arrière doit être négocié. Une autorisation de construire sera déposée durant le premier semestre 2016.

Immeuble route des Acacias 11 et 11b en ville de Genève : un suivi du dossier du PLQ du projet des Vernets est effectué car ce dernier impacte l'immeuble.

Allobroges 3 (33 logements) : la fondation a préavisé favorablement les travaux de restauration des façades, de la toiture, des cuisines et des salles d'eau de cet immeuble. L'autorisation de construire a été délivrée le 30 juin 2015. Les travaux débiteront en septembre 2016.

Allobroges 17-25 (75 logements) : suite à une étude prévoyant deux variantes (rénovation énergétique des façades et des logements intégrant éventuellement une surélévation), la fondation a décidé de préparer le dépôt, courant 2016, d'une autorisation de construire dans ce but.

Genève 86-88 (31 logements) : devant le constat de l'état de ce bâtiment, la fondation a décidé d'initier une réflexion portant sur une opération de démolition-reconstruction. Toutefois au vu de la quantité de servitudes de restriction de hauteur à lever, la réalisation de ce projet est rendu impossible dans un temps raisonnable. Après une étude poussée, la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique sans démolition, le bâtiment permettant une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations. La requête en autorisation de construire sera déposée courant 2016, pour une réalisation prévue en 2018.

Dotterens 61 à 83 (18 logements) : la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique. La requête en autorisation de construire sera déposée en début 2016, pour une réalisation prévue en 2017.

St-Julien 110 (15 logements) : la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique. La requête en autorisation de construire sera déposée en début 2016, pour une réalisation prévue en 2017.

Chapelly 2 à 20 (80 logements) : en plus du suivi du projet de rénovation énergétique des immeubles existants, la fondation a mené une étude avec un bureau d'architecte dans l'objectif de réaliser 8 logements supplémentaires sur l'emplacement de l'ancienne chaufferie de ce bâtiment. L'autorisation de construire a pu être déposée en automne 2014 et attendue début 2016.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

La fondation a suivi avec attention le déroulement du chantier situé dans le quartier de la Fontenette, à Carouge, portant sur la construction de 335 nouveaux logements dont 185 logements ont été mis en location début 2015, et le reste dans le courant de l'année 2018.

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

- au chemin de la Petite-Boissière, qui prévoira la création de 66 logements. L'autorisation de construire devrait être délivrée début 2016;
- au chemin Jules Cougnard, qui prévoira la création de 25 logements. L'autorisation de construire devrait être délivrée début 2016;
- au chemin Chapelly 6bis, qui prévoira la création de 8 à 9 logements. L'autorisation de construire devrait être délivrée début 2016;
- aux Allières, qui prévoira la création de 64 logements. L'autorisation sera déposée début 2016;
- aux Guillocheurs, qui prévoira la création de 73 logements. Un nouveau projet de PLQ est en cour de discussion.

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 attribué 59 logements issues des libérations standards du parc existant (58 logements en 2014, 84 logements, en 2013) sur les 1519 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2015.

A l'instar des autres fondations, elle a constaté que, depuis l'exercice 2012, durant lequel elle a pu attribuer 108 logements, le taux de rotation avait baissé chaque année, passant de 7,3% en 2012 à 5,53% en 2013, 3,82% en 2014, pour terminer par une hausse marginale de 3,9% en 2015.

Au courant du premier semestre 2015, la commission du logement a concentré son travail dans la préparation des attributions de logements de 185 nouveaux logements sis route de Veyrier 48 à 56 à Carouge. C'est à cet égard la plus importante mise en location jamais réalisée d'un seul tenant par une fondation, raison pour laquelle elle y a attaché une attention toute particulière. La deuxième étape de cette importante promotion verra le jour courant 2018 par la mise en location de 150 nouveaux logements supplémentaires.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emma Kammacher, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2015 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 annuel de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 2) *Rapport d'activité annuel du secrétariat des FIDP*

RAPPORT D'ACTIVITE

2015

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti ou Association</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	-
M. BARMETTLER Philippe	PDC
M. BERTINAT Eric	UDC
M. CLAUDE Pierre	EAG
M. CRISTIN Pierre-Alain	PS
M. FLORINETTI Bruno	-
M. GOLAY Roger	MCG
M. HORSKY Jiril	-
M. MAYER Patrick	-
M. MEYER Dominik	PLR
M. PROD'HOM Didier	Les Verts
Mme REVERDIN Ariane	-
M. RUFENER Nicolas	-
Mme VALIQUER Nicole	-
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Délégué de l'OCLPF
M. Bearzatto Aldo (dès le 01.05.2015)	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

M. RUFENER Nicolas, Président
 M. PROD'HOM Didier, Vice-président
 M. FLORINETTI, Vice-président
 M. GOLAY Roger, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président
 M. MEYER Dominik
 Mme REVERDIN Ariane
 M. BERTINAT Eric
 M. HORSKY Jiri
 Mme VALIQUER Nicole

Commission de logement :

M. FLORINETTI Bruno, Président
 Mme BABEL-GUERIN Eliane
 M. BARMETTLER Philippe
 M. MAYER Patrick
 M. CLAUDE Pierre
 M. CRISTIN Pierre-Alain

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. RUFENER Nicolas
 M. CLAUDE Pierre

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	13
Nombre de séances de la Commission de logement :	20

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2015

2015 a été la première année complète du Conseil de la Fondation Emma Kammacher dans sa nouvelle composition, singulièrement des nouveaux Présidents respectivement des Commissions construction et logement, ainsi que de la Fondation elle-même.

Après la transition de 2014, l'année qui s'achève a été celle du rythme de croisière avec un Conseil qui s'est réuni à 11 reprises, le Bureau siégeant lui 15 fois, dont une séance élargie aux membres du Conseil pour la présentation des budgets 2016.

Pour mémoire, le Bureau comprend MM. Nicolas Rufener, Président, Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de de la Commission construction, Bruno Florinetti, Vice-Président, Président de la Commission logement et Roger Golay, Secrétaire.

La Composition du Conseil a été modifiée avec la démission de M. P.-A. Christin en août 2015 (et malheureusement son décès en fin d'année) et son remplacement par Mme N. Valiquer comme représentante du Parti socialiste désignée par le Grand Conseil (elle siégeait jusqu'alors en qualité de personne nommée par le Conseil d'Etat pour ses compétences dans le domaine d'activité de la fondation, ce siège étant désormais vacant jusqu'à nouvelle désignation par le Conseil d'Etat, finalement intervenue au début 2016).

Sur le plan comptable, l'exercice 2015 se présente comme suit :

- Fonds propres : frs. 90'679'736.-
- Résultat 2015 (bénéfice) : frs. 1'891'123.-
- Actifs circulants : frs. 40'101'683.-
- Actifs immobilisés : frs. 318'899'504.-

Le montant annuel de l'amortissement 2015 est de frs. 3'039'760.-

Le bénéfice pour 2015, avant amortissements, est donc de frs. 4'306'455.-

A noter que les rapports de la Fondation des années précédentes ont suffisamment fustigé l'image comptable biaisée donnée par l'application des normes IPSAS inadaptées au champ d'activités particulier des Fondations immobilières de droit public, pour qu'il faille ici se féliciter du compromis trouvé avec les divers services de l'Administration cantonale. Concrètement, il a été admis de pratiquer un amortissement de 1% en lieu et place de la pratique jusqu'ici de 1.97%. Cela permet une image comptable plus conforme à la réalité avec la présentation de comptes bénéficiaires, en soulignant que ce compromis trouve application en 2015 déjà.

Par contre, si la situation comptable s'apaise, les lourds nuages annoncés en 2014 arrivent avec par exemple les nouvelles pratiques bancaires en matière de conditions hypothécaires, singulièrement d'amortissement. En effet, l'autorité fédérale de surveillance des marchés

financiers (FINMA) impose des règles plus strictes. Si ce sont avant tout les particuliers qui sont visés, ces règles s'appliquent également aux propriétaires institutionnels, sans discernement. Et comme en plus, le système genevois de gestion du logement social par des Fondations immobilières de droit public cantonales dans le cadre d'une loi ad hoc (LGL) est relativement unique en Suisse, les arguments pourtant pertinents que nous avons avancés, relayés notamment par la Banque cantonale (BCGe), n'ont trouvé que peu d'écho. Concrètement, cela signifie que la BCGe accepte aujourd'hui un remboursement du 2^{ème} rang sur 20 ans, moyennant 25% au minimum de fonds propres, à défaut assorti d'un remboursement annuel d'au minimum 1% de la dette total. Et comme les autres établissements bancaires suivent cette tendance avec en général des critères encore plus sévères, c'est tout l'équilibre du financement du logement social qui est en jeu, dans ce contexte si particulier de taux hypothécaires incroyablement et durablement bas (ce qui par contre limite l'impact de l'endettement hypothécaire). C'est d'autant plus vrai que les Fondations ne peuvent s'endetter auprès du même établissement uniquement et doivent diversifier leurs sources de financement.

Il appartiendra à l'OCLPF de prendre les devants pour intégrer ces nouvelles données, le logement social ne pouvant s'affranchir totalement du contexte socio-économique et politique dans lequel il évolue. C'est d'ailleurs bien le sens des conclusions des Ateliers logements du printemps 2015, organisés à l'initiative du Conseiller d'Etat Antonio Rodgers, en charge du DALE (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie), qui préconisent de cesser de poser des obligations de moyens pour les constructeurs de logements, très gourmandes en procédures et contrôles, mais de se concentrer sur une obligation de résultats qui responsabilise les acteurs concernés, au premier rang desquelles les Fondations immobilières de droit public.

Dans ce contexte, 2015 a commencé avec une incertitude supplémentaire résultant d'une décision du Tribunal fédéral dans une affaire vaudoise, susceptible de remettre en cause tout le dispositif genevois de contrôle des loyers par l'Etat reposant sur une vision stabilisatrice de long terme. Heureusement, le Conseil d'Etat - conscient des enjeux et des risques - a confirmé son soutien à ce dispositif sur la base d'une analyse très fouillée qui a même permis de le consolider et de le renforcer.

Mais 2015 aura surtout été l'année de la livraison de la première étape des nouveaux immeubles de la Fontenette. Le 15 septembre dernier, nous avons ainsi inauguré 185 logements répartis dans 4 immeubles, alors que 150 sont encore attendus pour compléter l'offre et leur construction devrait démarrer dans quelques mois.

Comme maître-mot de ce projet, il faut citer la qualité. Qualité du site, qualité architecturale, qualité de l'habitabilité et du confort, qualité de l'environnement, qualité de l'intégration, qualité énergétique. Cela doit sans doute beaucoup à l'organisation d'un concours international pour la réalisation de ces immeubles.

Pour une fondation comme la FEK, c'est la démonstration essentielle que le logement social mérite ces efforts et toute notre attention, notre intérêt. L'expression architecturale sait trouver un terrain de jeu à la mesure de ces enjeux et c'est pourquoi les concours d'architecture sont si importants et doivent demeurer une voie privilégiée pour nos fondations. Le résultat en termes de coûts de construction, de niveaux de loyers et de qualité est très positif.

Et même si l'accueil médiatique a été plutôt tiède, sans doute influencé par quelques politiciens en mal de notoriété et quelques locataires querulents, il faut voir dans cette mise en exploitation, d'une ampleur inédite pour notre Fondation, un succès. Par contre, ce changement d'échelle nous force à apprendre à gérer les problèmes que cela suppose, en lien avec les différents services sociaux et la commune pour une intégration optimale de nombreux nouveaux habitants.

Pour le surplus, plusieurs projets de construction et de rénovation ont connu des avancées significatives comme les Allières, la Petite-Boissière, Jules-Cougnard ou les Guillocheurs

s'agissant des nouveaux logements et pour les rénovations Pont-de-Ville, les Allobroges, Chapelly ou Dottrens pour n'en citer que quelques unes. Elles concrétisent l'assainissement énergétique de notre parc immobilier qui doit se poursuivre à un rythme soutenu pour faire face aux exigences légales, mais aussi pour répondre aux attentes légitimes de nos locataires.

Malheureusement, la Fondation Emma Kammacher, qui était sur les rangs dans trois Groupes d'investisseurs pour le projet des logements en remplacement de la caserne des Vernets, n'a pas réussi à décrocher le gros lot. Des regrets certes mais surtout la fierté d'avoir pu participer à cet appel d'offres et d'avoir suscité la confiance d'investisseurs de renom, signe de crédibilité.

Mais qui dit logements dit aussi attribution de ceux-ci. Notre Fondation n'a eu de cesse de s'inquiéter du système actuel qui suscite de nombreuses interrogations. Cela s'est particulièrement révélé prégnant au moment de l'attribution des nouveaux logements de la Fontenette. Le travail de la régie, du Service gérance et de la Commission logement a permis une gestion sans heurts. Qu'ils trouvent ici l'expression de la reconnaissance de la Fondation.

L'ouvrage est toujours sur le métier mais un très important travail a déjà été accompli par la Commission sociale de la CAFI pour apporter de nécessaires améliorations.

Gageons que nous sommes engagés sur la bonne voie pour une optimisation, même si une sélection parfaitement objective et mathématique des candidats ne sera jamais - et heureusement serais-je tenté de dire - totalement praticable.

Au surplus, je vous renvoie à la lecture des rapports des Commissions construction et logement pour le détail de ces enjeux.

Et pour que ce rapport soit complet, je me dois de mentionner l'intérêt croissant que le logement social suscite dans les médias, pas toujours pour le meilleur certes, mais qui démontre la place prise aujourd'hui par les Fondations immobilières de droit public dans notre canton.

Si je dois par contre formuler un regret, c'est la difficulté toujours bien présente, voire croissante, de faire aboutir les projets. Surtout, les périmètres de développement se font de plus en plus rares et la concurrence entre acteurs s'accroît. Cette situation amène notre Fondation à manquer de visibilité à moyen, voire long terme.

Il est sans doute nécessaire de digérer une importante croissance observée durant ces dernières années et cela appelle aussi un surplus de gestion, mais ce sont les projets qui dynamisent le logement social !

Pour conclure, j'adresse mes plus vifs remerciements à mes Collègues du Bureau qui contribuent largement à la bonne gestion de notre Fondation dans une ambiance souvent animée, mais toujours loyale et constructive.

Ma gratitude va également aux membres du Conseil qui par leur participation active démontrent leur engagement et leur attachement à leur rôle. Surtout, les débats sont souvent vifs et plein de vie, mais sans aucune animosité, ni politisation outrancière, ce qui contribue largement à la sérénité dans laquelle ils se déroulent.

Un mot enfin à l'attention du Secrétariat qui n'a pas toujours la tâche facile entre des administrateurs exigeants, des locataires difficiles, des mandataires et prestataires certes exemplaires, mais avec leurs idées et leurs convictions, une administration cantonale très attentive et formaliste. Ajoutez à ceci une croissance très importante ces dernières années et un changement d'échelle avec le passage d'une certaine forme d'artisanat à une professionnalisation accrue et vous comprendrez certaines difficultés, tensions ou critiques. Quoi qu'il en soit, les membres du secrétariat ne ménagent ni leur temps, ni leur peine au

service des Fondations pour que les choses se passent aussi bien que possible. Qu'ils en soient ici chaleureusement remerciés.

Enfin, la lecture des différents procès-verbaux renseignera utilement sur tout complément éventuel.

Nicolas Rufener
Président

Genève, le 14 mars 2016



Rapport de la Commission construction

L'année 2015 constitue la première année complète de la nouvelle législature. La Commission de construction s'est fixé comme objectifs de législature, deux axes principaux :

Le premier axes est l'assainissement énergétiques des bâtiments critiques et ceux avec des défauts d'entretien hérité des immeubles acquis à la FVABCGe, 8 groupes d'immeubles sont concernés.

Le second axe est la réalisation des opérations immobilières en cours, 5 opérations sont concernées.

Il est à noter que si les objectifs sont atteints, les travaux menés par la Commission de Construction permettront la mise sur le marché de 371 logements supplémentaires.

La Commission de Construction a également mis dans ses objectifs la réalisation de logements et d'immeuble de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possible.

La Commission a fonctionné selon l'organigramme défini les années précédentes, qui se caractérise par son efficacité et son économie de moyens financiers, le Conseil de la Fondation ayant validé à l'unanimité le fonctionnement.

Durant l'année, la Commission a suivi les immeubles et a approuvé les budgets.

Immeubles Chemin de Pont-de-Ville 5 et 7 | Chêne-Bougeries

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 78 logements, 245.5 pièces, la réalisation d'une surélévation offrant 20 logements supplémentaires, 58 pièces et le traitement des accès.

Le projet en étude par le bureau mandataire Omar Trinca permet également la requalification des entrées et des parkings existants. Un accent a été mis afin que le prix des logements de la surélévation soit dans les objectifs des logements HBM.

La Commission a pris acte que les projets envisagés nécessitaient une négociation pour des servitudes de hauteur et d'empiètement avec le propriétaire de la parcelle arrière des immeubles. Cette négociation est en cours et devrait aboutir début 2016 afin qu'une requête en autorisation de construire puisse être déposée dans le premier semestre 2016.

Immeuble Rue des Acacias 11 et 11b | Ville de Genève, secteur Plainpalais

La Commission de Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble et le suivi du dossier de PLQ des Vernets, qui impacte l'immeuble.

Immeuble Rue des Allobroges 3 | Carouge

Le projet consiste en une restauration des façades et toitures et la rénovation des cuisines et pièces d'eau de l'immeuble. L'immeuble comprend 33 logements, 83 pièces. La Commission a préavisé favorablement le coût des travaux et le plan financier de l'opération. L'autorisation de construire a été délivrée le 30 juin 2015.

Un appel d'offre pour le mandat de réalisation d'architecte a été fait et ce dernier a été attribué au bureau d'architectes ARCHITECH SA. Les travaux débuteront en septembre 2016.

Immeubles Rue des Allobroges 17 à 25 | Genève

Les immeubles comprennent 75 logements, 222 pièces. Suite à des avis contradictoires entre le Service des monuments et des sites et l'OCEN, la Commission de construction a décidé le choix d'un assainissement énergétique en conformité avec la nouvelle loi sur l'Energie.

Un projet d'une surélévation possible pour des raisons financières a été abandonné, la Commission de construction a choisi un projet de rénovation et d'assainissement énergétique de l'ensemble.

La requête en autorisation de construire sera déposée en début 2016, pour une réalisation prévue en 2017. Par ailleurs une procédure d'appel d'offres mandataires doit être menée début 2016, pour la phase de réalisation.

Immeubles Rue Caroline 28 à 32 et Rue Simond Durand 6 à 8 | Carouge

Le bureau d'architectes mandataire Lopes & Perinet-Marquet a mené des études de viabilité en vue de l'aménagement des combles des immeubles et la création de deux ascenseurs admis par le Service des monuments et sites.

Le projet a été chiffré par les architectes et un plan financier a été établi. Sur la base des indications financières la Commission a demandé à ce qu'une variante du projet puisse être étudiée en limitant la création de logements sur la Rue Caroline, les études sont actuellement en cours.

Immeubles Chemin de Chapelly 2 à 20 | Thônex

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 80 logements, 290 pièces. Les études menées par le bureau VVR Architectes ont permis de déposer une demande en autorisation de construire le 19 septembre 2014, qui est en cours de traitement auprès des services de l'Etat.

Immeubles Chemin Dottrens 61 à 63 | Troinex

Les immeubles comprennent 18 logements, 62 pièces. La commission a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique du bureau ZM Architectes. Pour rappel, les escaliers en coursives présentent de gros problèmes de rouille et des protections provisoires ont dû être installées.

La requête en autorisation de construire sera déposée en début 2016, pour une réalisation prévue en 2017. Par ailleurs une procédure d'appel d'offres mandataires doit être menée début 2016, pour la phase de réalisation.

Immeuble Route de St-Julien 110 | Plan-les-Ouates

L'immeuble comprend 15 logements, 59 pièces. Le bureau d'architecte mandataire Blaise Sahy a mené des études de faisabilité. Ces études ont mené la Commission de construction à adopter une stratégie de rénovation et d'assainissement énergétique de l'immeuble.

La requête en autorisation de construire sera déposée courant 2016, pour une réalisation prévue en 2017. Par ailleurs une procédure d'appel d'offres mandataires doit être menée début 2016, pour la phase de projet et de réalisation.

Immeubles Rue de Genève 86 à 88 | Chêne-Bourg

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

Le bureau d'architecte mandataire Jean-Marie Bondallaz a réalisé un projet de démolition, reconstruction des immeubles. Cependant le projet n'a pas été déposé en demande d'autorisation de construire comme prévu par l'ancienne législature, vu la servitude de restriction de hauteur qu'il faut préalablement lever.

Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur, cependant les premières négociations ont démontré qu'elles ne pourraient pas aboutir dans un délai raisonnable.

Après une étude poussée la Commission de Construction a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique, le bâtiment permettant une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations.

La requête en autorisation de construire sera déposée courant 2016, pour une réalisation prévue en 2018. Par ailleurs une procédure d'appel d'offres mandataires doit être menée début 2016, pour la phase de projet et de réalisation.

Immeuble Grosselin 5 | Carouge

La Commission de Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble. Une création de logements est réalisable dans les combles, la Commission suivra les études en 2016.

Immeubles Rue de Lancy 1 à 5 | Carouge

La Commission de Construction a suivi la réalisation du projet de la Ville de Carouge du triangle Pervenche (espace parascolaires, de locaux communaux et d'archives communales). Pour mémoire la FEK a vendu pour un montant de CHF 320'000.- la parcelle avant des immeubles, suivant une convention préalablement établie.

Opération « Les Allières » | Ville de Genève | Création de 64 logements, 232 pièces

La Commission a suivi le développement de ce projet. Une convention est en cours d'établissement entre les différents acteurs immobiliers du projet concerné, avant le dépôt d'une requête en autorisation de construire, qui devrait être déposée lors du premier semestre 2016.

Opération Chemin de Chapelly 6bis | Thônex | Création de 8 logements, 32 pièces

Les études menées par le bureau VVR Architectes ont également débouché sur le dépôt en autorisation de construire d'un immeuble à l'emplacement de l'ancienne chaufferie, qui permet la création de 8 logements supplémentaires et 32 pièces. La requête a été déposée en même temps que pour les autres immeubles le 19 septembre 2014, le dossier est toujours en cours de traitement.

Opération Chemin Jules Cougnard | Chêne-Bougeries | Création de 25 logements, 101 pièces.

La Commission a suivi le développement de ce projet, autorisé. Un nouveau projet plus en adéquation avec les objectifs de la FEK a été initié avec les promoteurs et une demande complémentaire a été déposée. La nouvelle autorisation est attendue début 2016, avec une ouverture du chantier dans le premier semestre de 2016.

Opération Fontenette | Route de Veyrier « Familia », projet les « Essains » | Carouge | Création de 335 logements, 1179 pièces.

Le projet de démolition-reconstruction avait pour objectif la réalisation de 335 logements. La Commission a été régulièrement informée de l'avancement des travaux par le délégué du maître de l'ouvrage et par le bureau d'architecte Frundgallina.

Les quatre premiers immeubles ont été livrés à satisfaction de la FEK. La seconde tranche pourra débuter après le début du chantier du parking de la Ville de Carouge, les travaux sont prévus dans le premier semestre 2016 avec une livraison des immeubles fin 2017, début 2018.

Un projet d'acte de vente des parcelles est en cours, entre l'Etat de Genève, la Ville de Carouge et la FEK. Ces dernières sont fixées dans le cadre de deux conventions la première entre la Ville de Carouge et le CEVA et la seconde entre la Ville de Carouge et la FEK.

Opération Guillocheurs (anciennement Moraine-Tannerie) | Carouge | Création de 73 logements, 291 pièces.

Le projet réalisé par le bureau d'architecte Favre & Guth associé à Patrick Pillet a été autorisé, selon le PLQ 28'472 et une prolongation a été accordée.

La Commission a suivi ce dossier. Les objectifs financiers difficiles à atteindre et la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas réaliser à court et à moyen terme ont amené les différents acteurs à travailler sur un projet refonte du PLQ avec la Ville de Carouge, l'ensemble des propriétaires et l'Etat de Genève. Une détermination sur un nouveau PLQ devrait être décidée début 2016.

Opération "Petite Boissière" Ville de Genève, secteur Eaux-Vives

Le projet issu d'un concours d'architecture a pour objectif la réalisation de 66 logements (277 pièces). La Commission a été régulièrement informée de l'avancement des études par le bureau d'architecte Lopes et Périnet.

L'autorisation de construire est en cours, elle devrait être délivrée début 2016. Les appels d'offres ont été menés courant 2015, pour une ouverture de chantier début 2016.

Didier PROD'HOM

Président de la Commission de construction

Genève, le 14 mars 2016



Rapport de la Commission de logement

L'année écoulée a été, hélas, endeuillée par le décès de Monsieur Pierre Alain Cristin. La commission logement ne compte désormais plus que cinq membres, ce qui suffit cependant à son bon fonctionnement.

Le principal événement a été l'achèvement de la construction de la première étape de l'opération « Fontenette », soit quatre immeubles de huit étages, ce qui a permis de mettre sur le marché 185 nouveaux logements. L'inauguration officielle s'est déroulée le 15 septembre 2015, en présence des représentants des autorités cantonale et communale.

Il faut relever que 20% des appartements sont réservés à la Fondation Immobilière de la Ville de Carouge, selon une convention signée entre les parties. La seconde étape, soit trois immeubles totalisant 150 logements, va démarrer en été 2016 avec la construction d'un parking souterrain.

Nous avons commencé par reloger les occupants des anciens immeubles qui souhaitent rester dans le périmètre, soit 43 ménages, puis avons ouvert la location aux demandeurs de logement enregistrés auprès de l'OCLPF et des FIDP.

Cette activité a eu pour conséquence une augmentation du nombre de réunions pour les sélections qui a passé de 13 à 20, soit quasiment deux fois par mois.

Les quatre premiers immeubles ont été remplis au début de l'été et dans l'ensemble, les habitants sont satisfaits, voire très satisfaits, de leur logement. Cependant, nous avons relevé des incivilités et le comportement inadmissible de certains locataires ce qui nécessite un rappel à l'ordre. A cet effet, un groupe de travail composé des autorités de la Ville de Carouge, de la Fondation Immobilière de la Ville de Carouge et des services sociaux de la commune s'est déjà réuni, afin d'étudier les mesures à prendre. Le but est aussi d'anticiper les problèmes, puisque le nombre de résidents va quasiment doubler d'ici deux ans. Heureusement, nous nous pouvons compter sur un concierge très actif et une régie efficace.

Avec la mise sur le marché de ces nouveaux immeubles, la FEK possède désormais plus de 1600 logements totalisant plus CHF 18'000'000.- d'état locatif.

Lors la sélection des candidats locataires, dans la mesure du possible, les membres de la commission logement se sont efforcés de maintenir une certaine mixité sociale dans ces bâtiments de manière à éviter une forte concentration de ressortissants d'un pays par rapport à un autre, par exemple, ou d'éviter qu'un immeuble ne soit habité que par des personnes à la recherche d'emploi. La chose n'est pas rendue facile de par les contraintes imposées, nombre de pièces et nombre d'habitants, ou la relation entre le revenu du ménage et le loyer de l'appartement. Il faut relever également que la base SIDLO, qui enregistre tous les demandeurs de logement, mérite d'être questionnée quant à son efficacité pour les missions des FIDP.

Par ailleurs, et comme par le passé, les commissaires ont effectué les visites annuelles des immeubles dont ils ont la responsabilité. C'est l'occasion de faire un point de situation avec la régie et le concierge. Ces visites font l'objet d'un rapport remis au service technique des FIDP et mentionnent les éventuels dégâts constatés, l'état d'entretien des immeubles, ainsi que les travaux à prévoir.

En outre, tout en relevant la bonne collaboration qui se poursuit avec le service juridique, il faut signaler que les cas de litiges, commandements de payer, mises en demeure, résiliations de bail, etc., ne sont pas en augmentation. C'est sans doute dû à l'engagement d'un intervenant social qui fait un travail remarquable "sur le terrain".

Je terminerai en remerciant tout d'abord notre fidèle secrétaire, Madame Florence Del Puppo-Barbey, toujours disponible et efficace, le responsable de la gérance, Monsieur Thierry Bigler, le service technique, Monsieur Florian Neuhaus, ainsi que tous les membres de la commission logement de leur engagement et leur assiduité.

Bruno Florinetti
Président

Genève, le 14 mars 2016.



RAPPORT D'ACTIVITE 2015

DU

SECRETARIAT **DES FONDATIONS IMMOBILIERES** **DE DROIT PUBLIC**

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 24 mars 2016

INTRODUCTION

C'est avec satisfaction que nous pourrions découvrir à la lecture de ce rapport combien les efforts de ces dernières années ont porté leurs lots de nouvelles constructions, de nouveaux projets, de consolidations de notre politique énergétique et de notre politique sociale en matière de logements pour les personnes les plus modestes.

En effet, les chiffres 2015 démontreront qu'en termes de logements et sans compter les 300 attributions d'appartements dues aux rotations naturelles, **plus de 260 nouveaux logements** auront pu être mis à disposition de la population inscrite pour un logement. Même si en proportion des demandeurs inscrits (env. 8'000) ces nouveaux logements ne paraissent qu'une goutte d'eau, la note réjouissante se lit dans les perspectives attendues au travers de l'accroissement du parc des FIDP (soit plus de 900 logements supplémentaires ces 3 prochaines années).

Fort de ces prévisions encourageantes, on notera dans ce rapport, qu'en matière d'entretien du parc existant des efforts constants sont aussi menés. 2015 aura par exemple enregistré la fin de l'**important chantier de rénovation et de réhabilitation** de l'immeuble sis av. des Libellules 2 à 16 (**4,5 années de chantier pour rénover env. 500 logements** et installer des édicules en pied d'immeuble pour créer des lieux de vie et d'activités). Sans pouvoir être exhaustif, ce sont ajoutés à ces activités les réflexions sur les questions énergétiques et plus particulièrement dans le domaine de l'assainissement des fenêtres et des embrasures en façade, et ce, pour répondre aux **exigences de l'art. 56A RCI**.

A la lecture du chapitre relatif aux problèmes de contentieux liés à la gestion des logements, on soulignera que suite au développement lié notamment à l'engagement d'un **intervenant social** en 2013, puis renforcé par un **engagement supplémentaire**, une stabilisation des procédures juridiques a pu se confirmer. L'apport des deux postes s'est aussi fait remarquer dans la résolution de cas de locataires victimes du syndrome de Diogène, dans la nécessité de libérer des immeubles voués à la démolition, ainsi qu'à la gestion des logements temporaires proposés aux migrants arrivés sur notre territoire.

D'un point de vue comptable et financier, on apprendra dans ce document que la problématique liée à la bonne application des **normes comptables IPSAS a pu aboutir à la satisfaction** de tous grâce à l'intervention d'un consultant externe, notre service comptable, du Service d'Audit Interne de l'Etat et de l'appui du Secrétariat général du DALE.

Dans le domaine des financements hypothécaires, soulignons encore que suite aux recommandations de la FINMA à l'attention des offices bancaires, **la BCGe** (principale bailleur des fonds hypothécaires des FIDP) **a modifié ses conditions d'emprunts**, (devenant plus exigeante en termes de fonds propres demandés et d'amortissements accélérés de la dette), ce qui ne manquera malheureusement pas d'influencer les futurs financements des opérations immobilières des FIDP.

Notons enfin que 2016 sera aussi consacrée à **la consolidation** et l'amélioration **des logiciels informatiques** dont s'est doté le SFIDP tant pour sa base de données du parc immobilier des FIDP que dans le suivi de projets en développement.

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

En tant qu'établissement 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 Stéphane LORENZINI	Président de la CAFI et Président de la Fondation HBM Camille Martin
Madame Karin GROBET THORENS	Députée du Conseiller d'Etat
Madame Michèle KÜNZLER	Membre de la Fondation Jean Dutoit
Madame Astrid RICO-MARTIN	Membre de la Fondation Emile Dupont
Monsieur Bernard BOURQUIN	Président de la Fondation Jean Dutoit
Monsieur Pierre CLAUDE	Membre de la Fondation Emma Kammacher
Monsieur Stéphane CORNUT	Membre de la Fondation René et Kate Bloch
Monsieur Ernest GREINER	Président de la Fondation Emile Dupont
Monsieur Roger MARTY	Membre de la Fondation Jean Dutoit
Monsieur Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)
Monsieur Christian PERRIER	Président de la Fondation René et Kate Block
Monsieur Mauro RIVA	Membre de la Fondation Camille Martin
Monsieur Nicolas RUFENER	Président de la Fondation HBM Emma Kammacher

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

Nombre de séances en 2015 : **7 séances**

La Commission AIMP composée de

Monsieur Nicolas SENNGEN, Président
 Madame Astrid MARTIN
 Monsieur Marc BRUNN
 Monsieur Roger MARTY
 Monsieur Michel MAULINI
 Monsieur Julien MENOUD
 Monsieur Dominik MEYER
 Monsieur Serge PATEK
 Monsieur Nicolas RUFENER
 Monsieur Pierre-Yves TAPPONNIER

Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP.

Nombre de séances en 2015 : **2 séances**

La Commission des finances composée de

Madame Karine HERMENIER-CASTRO
Madame Ariane REVERDIN
Monsieur Xavier LANY
Monsieur Jean-Claude MANGHARDT
Monsieur Pascal STEINER

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

Nombre de séances en 2015 : **0 séance**

La Commission immobilière composée de

Monsieur Gilbert MOREILLON, Président
Monsieur Jacques HERMAN
Monsieur Ronald LABBE
Madame Patrick MAYER
Monsieur Sébastien NICOLET

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 2015 : **6 séances**

La Commission énergie composée de

Monsieur Alain GROBET, Président
Monsieur Philippe BARMETTLER
Monsieur Renaud DUPUIS
Monsieur Christian PERRIER
Monsieur Nicolas SENNGEN

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

Nombre de séances en 2015 : **11 séances**

La Commission sociale composée de

Madame Kim DURUSSEL, Présidente
Madame Michèle KÜNZLER
Madame Eliane BABEL-GUERIN
Madame Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER
Monsieur Thierry CERUTTI

Nombre de séances en 2015 : **18 séances**

Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP.

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 Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) se composait au 31 décembre 2015 de **38 collaborateurs (trices) occupant 35.10 postes EPT** répartis entre 42% d'hommes et 58% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2015 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à CHF 5.24 mios (CHF 5.01 mios en 2014)** dont CHF 4,48 mios (Frs 4.22 mios en 2014) **consacrés aux frais du personnel**, soit 85,5% du total des charges.

S'agissant des activités du 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 GERANCE

Le Service gérance est chargé d'assurer notamment la bonne coordination entre les deux secteurs Réception et Location. Ce service concentre ses efforts dans la maîtrise de la gestion locative du parc immobilier des FIDP dans son ensemble, dans le traitement et le suivi des demandes de logement et dans la gestion de la réception et du central téléphonique.

Ce Service compte, hormis son responsable (100%) et l'assistante de ce dernier (100%), 9 collaborateurs (EPT 7.2 postes).

Secteur Réception

S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille 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 immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

Au 31 décembre 2015, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 8'080** (7'971 en 2014).

En comparaison des années précédentes, la progression du nombre de demandeurs de logements imprime un fort ralentissement, dans la continuité de ce qu'il avait déjà été constaté l'année précédente, de sorte qu'en chiffres nets on peut considérer qu'en 2015 le nombre de demandeurs de logements est resté quasiment stable par rapport à 2014.

Evolution des demandes de logement



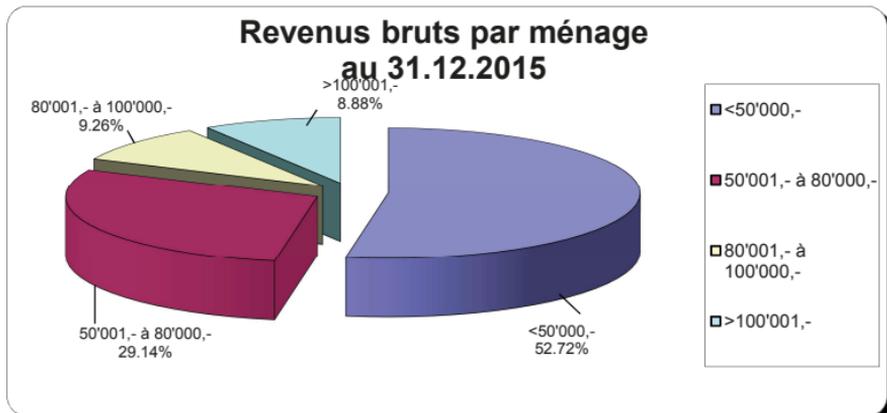
Il est vraisemblable que cette interruption dans la forte progression du nombre de demandeurs qui avait été connue jusqu'en 2014 soit en partie due au fait qu'une quantité de nouveaux logements largement supérieure à la moyenne des années précédentes a été mise en location en 2015 (+ 267 logements), ainsi que par un « effet retard » de l'allongement de la durée de validité des demandes qui avait été portée de six mois à un an par l'OCLPF en 2013.

Le secteur réception traite un volume considérable d'enregistrements de nouvelles demandes, de mises à jour de dossiers, de contacts au guichet et par téléphone, de réponses aux courriers, sans oublier les tâches de support logistique apportées à l'ensemble du Secrétariat, notamment dans l'organisation des séances, dans la réception des soumissions publiques, dans l'accueil des visiteurs et bien entendu dans la tenue du standard téléphonique général.

Ainsi, à titre indicatif et selon des extrapolations, nous estimons que :

- les contacts téléphoniques des demandeurs uniquement, soit hors appels généraux (tiers, services du SFIDP, FIDP, etc.) sur la centrale téléphonique, ont atteint environ 7'500 sur l'année écoulée,
- les visites aux guichets, hors accueil des visiteurs tiers pour le SFIDP ou les FIDP, se sont quant à elles élevées à plus de 5'000,
- le SFIDP a traité plus de 1'300 nouvelles demandes de logement, et plus de 3'600 mises à jour.

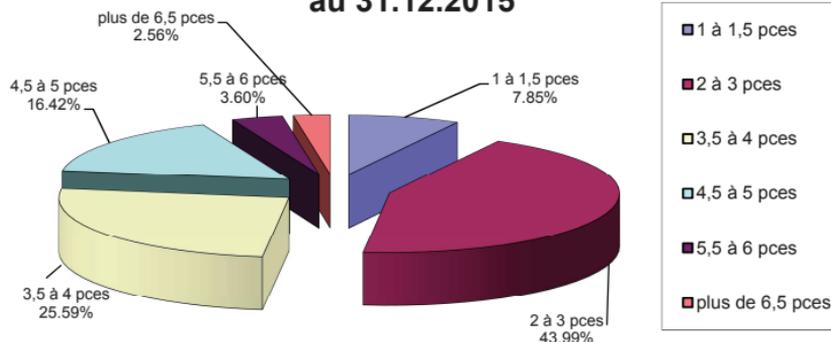
S'agissant des ménages, leur niveau de revenus correspond à la cible HBM, à savoir les revenus modestes. Le graphique ci-dessous en donne l'illustration, dès lors que plus de 50% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.-, et que plus de 80% des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-.



Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des exercices précédents, que les besoins s'orientent toujours principalement vers les appartements de 2 à 4 pièces (70%).

Il faut cependant se garder d'une lecture trop exclusive de ces données relatives au nombre de pièces recherchées, car nous constatons dans l'opérationnel quotidien que - par exemple - les familles très nombreuses (6 personnes et plus), bien que statistiquement peu représentées, ont peu de possibilités de se voir logées dans les logements HBM des FIDP, qui ne disposent quasi pas d'objets de plus de 6 pièces. On remarque également que les personnes seules souhaitent dans leur large majorité des logements de 3 pièces, le désintérêt pour des logements de type studio (1-2 pièces) étant marqué.

Nombre de pièces recherchées au 31.12.2015



Le secteur location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne, selon les procédures internes en vigueur, 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 sélectionnés.

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

Des travaux importants ont été poursuivis en 2015 au sein de la Commission sociale de la CAFI, de concert avec l'OCLPF, dans le contexte de la révision des indicateurs d'urgence sociale, de leur intégration dans SIDLO.

Ces travaux conséquents, qui ont nécessité de nombreuses séances de travail communes avec l'OCLPF ainsi qu'un travail important d'analyse et d'intégration tant par l'OCLPF que par le SFIDP en marge des séances, ont abouti à un rapport circonstancié établissant les fondements théoriques des procédures révisées et synthétisant les travaux ainsi que les résultats concrets attendus.

Ainsi, en 2016 seront mis en œuvre concrètement tant les procédures de présélection et d'attribution des logements internes aux FIDP que la nouvelle catégorisation des demandes de logement portant sur l'ensemble des dossiers des demandeurs inscrits dans SIDLO. Ce travail se poursuivra en collaboration entre la Commission sociale, l'OCLPF et le SFIDP. S'agissant du parc de logements, il sied de souligner qu'en termes de nouveaux logements, hors acquisition d'immeubles existants, 2015 a représenté une année faste avec :

- plus de 260 nouveaux logements de grande qualité qui ont permis d'accueillir autant de familles à revenu modeste,
- la fin du chantier de réhabilitation et de rénovation totale des Libellules (Fondation HBM Emile Dupont), lesquelles abritent pour rappel près de 500 logements.

L'inventaire du tableau ci-dessous permet de constater que le parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2015 s'élevait à **7'052 logements** (6'856 en 2014) répartis de la manière suivante, étant précisé que par le jeu des démolitions-reconstructions, le parc a connu une augmentation nette de 267 nouveaux logements en 2015 :

Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'421	18'049'550
FHBM Emma Kammacher	1'642	18'439'600
FHBM Jean Dutoit	1'725	22'102'170
FHBM Emile Dupont	1'539	15'044'700
Fondation René et Kate Block	725	5'927'550
TOTAL	7'052	79'563'570

Les développements se poursuivront en 2016, durant laquelle environ 260 nouveaux logements seront construits, pour autant bien entendu que les plannings à ce jour se déroulent comme prévu.

Les exercices suivants s'annoncent également très positifs, dès lors que les achèvements de constructions amèneront selon la planification actuelle les fondations à franchir la barre des 8'100 logements à l'horizon 2018.

On notera encore qu'en 2015, **661 baux ont pu être conclus par les FIDP** (y compris contingent 20% OCLPF) au sein de leur parc immobilier : cela correspond à la présélection de plus de 3'300 candidats.

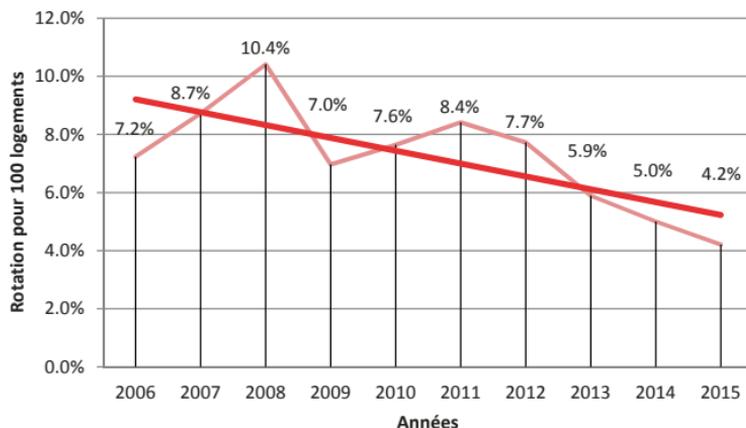
La tendance démontre un **fléchissement supplémentaire du taux de rotation**, ainsi que nous pouvions déjà le pressentir dans le courant de l'exercice précédent : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 et 4.2% en 2015, selon tableau ci-après :

	Nbre logements 01.01.2015	Nbre hors neuf et Libellules	% rotation 2015 (sans les logements neufs ni Libellules)
FED	1505	56	3.7
FCM	1405	44	3.1
FEK	1519	59	3.9
FJD	1671	69	4.1
FRKB	756	63	8.3
Total	6856	291	4.2

Sur une plus longue période, à savoir depuis 2006, le taux de rotation moyen s'inscrit également dans une tendance à la baisse marquée.

Il paraît fort probable que la pression continue sur le marché de la location à Genève et le montant élevé des loyers en cas de changement d'appartement tend à amoindrir encore les opportunités pour une partie des locataires HBM de trouver à se loger ailleurs, les incitant ainsi à demeurer dans leur logement faute d'autre perspective.

Evolution du taux de rotation 2006-2015



D'un point de vue opérationnel, et dans la poursuite des éléments indiqués durant les précédents exercices relatifs aux applications informatiques SIDLO (base de données des demandeurs de logement) et ABACUS (base de donnée interne des immeubles et des locataires), 2015 peut être considéré comme un exercice de consolidation.

De son côté, l'application SIDLO a confirmé son gain de robustesse.

Pendant, le SFIDP a été passablement péjoré dans son activité en raison d'un problème de stabilité de la connexion au réseau informatique de l'Etat, passage obligé pour l'utilisation de l'application SIDLO. Des investigations poussées sont en cours conjointement avec les services informatiques de l'Etat afin d'identifier la source du ou des problèmes.

Quant à ABACUS, l'intégration d'un certain volume de données manquantes concernant en particulier les locaux commerciaux et les parkings ainsi que la rectification de données incohérentes suite à l'import des données en provenance des régies a impliqué un travail important au sein du Service, qui a nécessité de faire appel à une ressource temporaire pour une première période de 3 mois, qui a ensuite dû être prolongée. Les travaux devront encore se poursuivre durant le premier trimestre 2016.

En sus de ses tâches classiques, le Service gérance, en coordination avec la Fondation HBM Emile Dupont et de l'un des deux intervenants sociaux du SFIDP, ainsi que la régie, s'est chargé du travail préparatoire en vue du relogement des locataires occupant les logements situés sur le périmètre à démolir du périmètre Henri-Golay.

Le Service gérance a également coordonné, en collaboration avec le concours des intervenants sociaux du SFIDP la mise à disposition en faveur d'institutions sociales, pour une durée limitée, d'un nombre de logements significatifs - et dont le nombre va s'accroissant au rythme de l'approche de l'ouverture des chantiers de démolition -, situés sur les secteurs voués à une prochaine démolition-reconstruction dans le périmètre du PDQ Concorde.

En parallèle, une collaboration spécifique est intervenue entre la Fondation HBM Emile Dupont et les Services de l'Etat chargés de l'accueil des migrants, qui a permis le relogement temporaire de 120 migrants jusqu'à fin 2016.

Par ailleurs, en vue de mieux cerner la problématique des sous-locations - totales ou partielles - ainsi que les situations assimilées, dans les immeubles HBM des FIDP,

lesquelles sont par essence non autorisées, la CAFI a constitué le 28 mai 2015 une Commission ad hoc, non pérenne, sous la présidence de Monsieur Bruno Florinetti, Président de la Commission logement de la Fondation HBM Emma Kammacher.

Cette commission, composée d'un représentant par Fondation, a débuté ses travaux le 3 septembre 2015. Elle a notamment entendu cinq concierges employés par les FIDP, une régie ainsi que l'OCLPF.

Il a découlé des éléments recueillis par la Commission que le phénomène de sous-location s'est révélé a priori moins étendu que ce qui avait d'abord été pressenti, mais que les situations de présomptions de sous-locations, respectivement de sous-locations partielles ou de colocations non annoncées, étaient cependant suffisamment nombreuses pour justifier une action et une poursuite des investigations.

Un courrier a ainsi été adressé à l'ensemble des régies des FIDP visant à établir – au besoin avec l'appui des concierges mais sans que ceux-ci ne s'en retrouvent exposés – un relevé des situations présentant des indices sérieux de sous-location.

Les Services Gérance et Juridique du SFIDP tiendront les statistiques au fur et à mesure des événements qui seront annoncés à l'OCLPF, sur la base des informations qui leur auront été transmises par les régies.

Un point de situation intermédiaire sera effectué à mi-2016 puis un premier bilan sera opéré début 2017, puis d'année en année.

Ces points et bilans seront communiqués à la CAFI qui décidera de la suite à donner, notamment selon l'ampleur plus ou moins grande des situations contraires au droit qu'ils révéleront.

En parallèle, les situations de présomption de sous-location continueront bien entendu - comme par le passé - à être dûment annoncées par les FIDP à l'OCLPF, et les résiliations ordonnées par ce dernier à être traduites sans délai.

Il convient enfin de souligner l'activité exceptionnellement élevée qui a été déployée par le Service Gérance en 2015, notamment dans le secteur Location.

En effet, outre que le volume de nouvelles mises en valeur a représenté deux voire trois fois les volumes usuels, il s'est agi d'achever la dernière tranche d'attribution des Libellules, tout en préparant déjà depuis l'automne 2015 la mise en valeur des 90 logements des nouvelles constructions sises avenue de la Golette 15 à 15G à Meyrin, qui accueillent progressivement les locataires dès la rentrée de janvier 2016.

Dans ce contexte, les collaboratrices et collaborateurs du Service ont été mis à rude épreuve, l'instabilité et les lenteurs de la connexion au réseau de l'Etat en ayant ajouté à la difficulté.

A ce titre, des mesures de meilleure anticipation seront nécessaires à l'avenir, et impliqueront que soient intégrées les ressources correspondantes dans les planifications financières liées aux projets.

LE SERVICE JURIDIQUE

A. Composition

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

B. De l'activité juridique

Ce service conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité, hors procédures des marchés publics, sous réserve sur ce dernier point des aspects contractuels y relatifs qui restent de son ressort. Il représente également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

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

Cette part de l'activité du service fait l'objet d'une statistique spécifique annexée au présent rapport (cf. en annexe sous *Service juridique, Statistiques contentieux 2015*).

Il ressort de ce document qu'il a été traité en 2015, toutes procédures confondues, 1557 dossiers contentieux liés aux objets locatifs. Ce nombre n'est toutefois pas révélateur à lui seul, dans la mesure où la pratique interne du service en matière de statistique a été modifiée en cours d'année (pour plus d'informations sur ce point, cf. en annexe les statistiques en question).

Le résultat 2015 reste toutefois très encourageant.

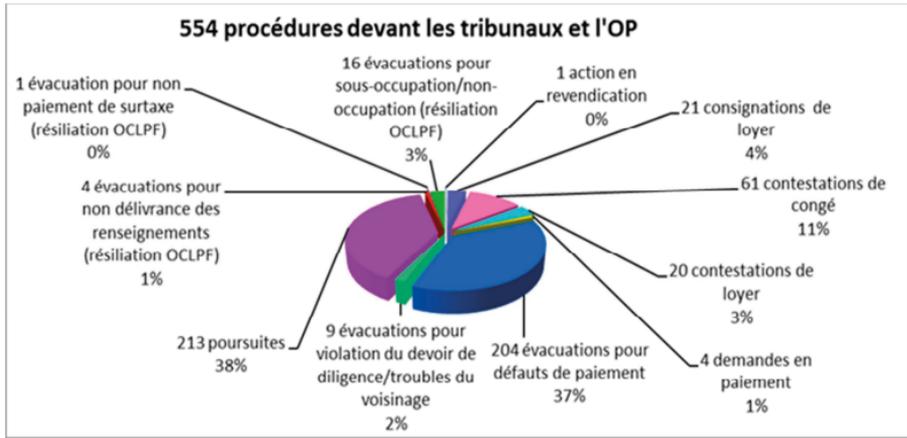
En effet, seuls 554 dossiers ont été traités en justice et devant l'Office des poursuites, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014.

Cette évolution s'explique en partie par le fait que le service redouble d'efforts afin de privilégier, à tous les stades de la procédure, des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.), ce qui a pu être entrepris grâce à l'évolution et à la restructuration du service dans son ensemble.

A titre d'exemple :

- Les procédures en matière de poursuite pour dettes et faillite (LP) ont diminué de plus de moitié (213 procédures en 2015 pour 527 en 2014).
- Les procédures judiciaires en évacuation pour défauts de paiement sont restées stables (204 procédures en 2015 pour 203 en 2014), malgré une légère hausse des résiliations de bail en la matière (335 résiliations en 2015 pour 303 en 2014).

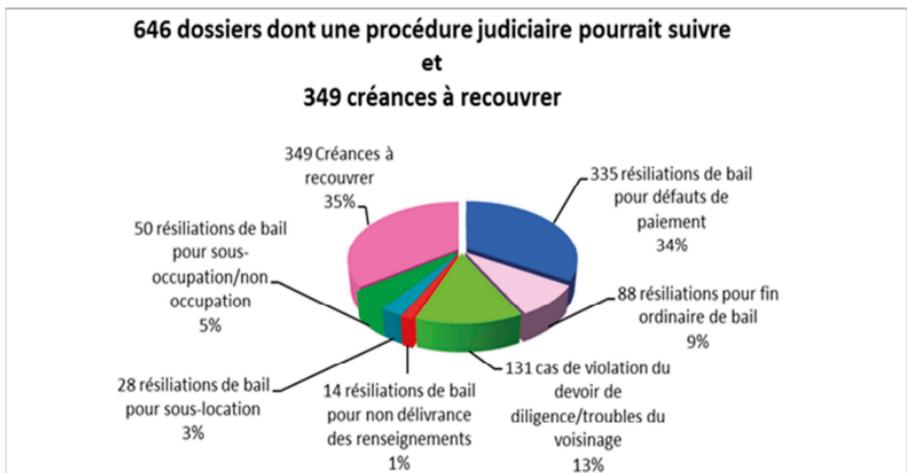
En résumé :



Le volume des dossiers contentieux hors procédure judiciaire ou LP reste quant à lui relativement élevé. Hors cas de recouvrements de créances (compte tenu du changement de pratique en la matière), ce sont 646 dossiers en 2015 qui ont été traités, pour 692 en 2014, et 324 en 2013.

Cela étant, le service comptabilise dans cette catégorie pour la première fois en trois ans une baisse des conflits du voisinage et autres violations du devoir de diligence envers la chose louée (131 cas en 2015, pour 216 en 2014 et 175 en 2013).

En résumé :



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

Compte tenu notamment de l'évolution et de l'augmentation du parc immobilier des FIDP, force est de constater que l'activité du service, à l'instar des années précédentes, ne désemplit pas.

C. Des intervenants sociaux

A titre liminaire, il sied de relever que le service juridique n'avait qu'un seul intervenant social jusqu'en octobre 2015. Compte tenu de sa charge de travail très importante, il a été créé un second poste dès le 1^{er} octobre 2015.

Les intervenants sociaux (ci-après IS) ont pour mission principale d'intervenir auprès des locataires des FIDP présentant un défaut de paiement de loyer pour leur logement.

Le but est de parvenir à trouver avec ces locataires, en fonction de leur situation individuelle, la meilleure solution afin qu'ils puissent se mettre à jour dans leur paiement et ainsi éviter des procédures judiciaires.

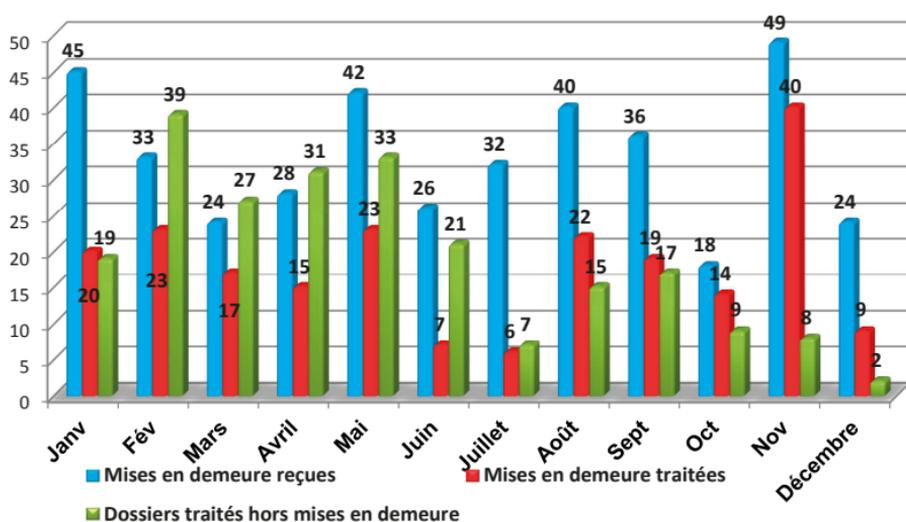
Pour ce faire, les IS collaborent très souvent avec des institutions telles que les services sociaux communaux, l'Hospice général, Caritas Genève ou encore le Centre social Protestant (CSP).

En 2015, ce sont près de 400 mises en demeures pour défauts de paiement de loyer qui ont été adressées à des locataires pour leur logement. Cela correspond à près de CHF 700'000.- d'arriérés de loyer. Les IS sont intervenus dans 50% de ces cas et ont ainsi pu conclure 186 arrangements de paiement. 40% d'entre eux étaient réglés au 31 décembre 2015, pour un montant total de CHF 98'963.-.

Toujours dans l'optique de diminuer les procédures judiciaires et d'établir un dialogue avec les locataires, les IS sont également appelés à intervenir dans d'autres contextes que celui du défaut de paiement de loyer ; notamment lors de problématiques sociales entraînant un mauvais entretien du logement, de personnes souffrant du syndrome de Diogène ou encore dans des cas de recouvrement de créances en lien par exemple avec des travaux à charge du locataire. Pour l'année 2015, ce sont 230 cas qui ont été comptabilisés.

En résumé :

Répartition des dossiers en 2015



Les IS ont également participé à divers commissions ou projets dans le cadre de leurs activités, dont les principales ont été :

- Le « Livret du locataire » : En collaboration avec l'Hospice général, le Service Social de la Ville de Genève, l'ASLOCA, Caritas Genève et le CSP, il a été décidé de créer un « Livret du locataire » destiné à tous les locataires du canton. Ce livret, en cours d'élaboration, comportera entre autres les points essentiels du contrat de bail ainsi que ceux traitant de la vie dans les immeubles afin de sensibiliser la population et éviter d'éventuels contentieux.
- Le projet de démolitions/reconstructions des immeubles de la Fondation HBM Emile Dupont (FED) dans le cadre du PDQ Concorde, à Vernier: Depuis septembre 2014, un IS est en charge du suivi des déménagements des locataires et notamment de ceux nécessitant un accompagnement particulier en raison de problématiques sociales et/ou de santé. Il s'occupe également de la coordination au sein du SFIDP et avec plusieurs partenaires de la relocation des logements vacants avant démolition, tels qu'avec l'Hospice dans le cadre de l'Aide Aux Migrants.

SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2015

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX/ L'OP	2012	2013	2014	2015
Actions en revendication	2	8	5	1
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	6	6	4	21
Contestations de congé	82	83	65	61
Contestations de loyer	3	31	25	20
Demandes en paiement	18	14	10	4
Evacuations pour défauts de paiement	343	275	203	204
Evacuations pour fin ordinaire de bail	2	0	0	0
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles du voisinage	2	4	5	9
Poursuites (hors & devant tribunaux)	402	552	527	213
Mesures provisionnelles	2	0	0	0

PROCEDURES DILIGENTES DEVANT LES TRIBUNAUX SUR DEMANDE DE L'OCLPF	2012	2013	2014	2015
Evacuations pour non délivrance des renseignements	13	8	6	4
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	1	0	1	1
Evacuations pour sous-location	5	2	1	0
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	13	15	10	16
Sous-total	894	998	862	554

AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, etc.)	2012	2013	2014	2015
Sous-total	11	88	12	8

RÉSILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE	2012	2013	2014	2015
Résiliations de bail pour défauts de paiement	314	73	303	335
Résiliations pour fin ordinaire de bail	15	2	101	88
Cas de violation du devoir de diligence/troubles du voisinage	24	175	216	131
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements (OCLPF)	22	16	8	14
Résiliations de bail pour non paiement de la surtaxe (OCLPF)	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location (OCLPF)	34	29	30	28
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation (OCLPF)*	35	29	34	50
Sous-total	444	324	692	646
Créances à recouvrer**	726	677	779	349
Sous-total	1170	1001	1471	995

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	2075	2087	2345	1557
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

UN LOGEMENT OU UN LOCATAIRE PEUT FAIRE L'OBJET DE PLUSIEURS PROCEDURES

NOMBRES D'AUDIENCE	2012	2013	2014	2015
Du 1er janvier au 31 décembre	267	262	211	223

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

**Le service juridique a modifié courant 2015 sa procédure en matière de recouvrement de créances, de sorte qu'il ne comptabilise désormais dans ses dossiers que les créances ayant fait l'objet de rappel(s) de la part des régies. Les simples créances ouvertes avant rappel étant exclusivement du ressort de ces dernières.

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq FIDP 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 locatifs 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 très courts, mais ceux-ci ont toutefois pu être respectés.

Les difficultés rencontrées lors de l'application des normes comptables IPSAS ont enfin trouvé leur épilogue dans une solution qui consiste à réduire le taux de l'amortissement des immeubles. Cette solution trouvée en coordination avec le Service d'Audit Interne de l'Etat, le DALE et la fiduciaire Berney Ass. a permis d'aboutir à une méthodologie à satisfaction de toutes les parties.

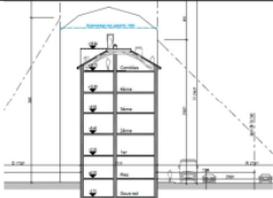
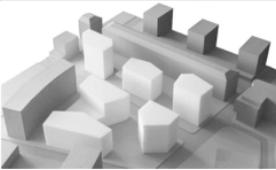
Notons enfin qu'au courant de l'année 2015 et compte tenu des prescriptions édictées antérieurement par la FINMA, la BCGe (principal bailleur de fonds des emprunts hypothécaires des FIDP) nous a signifié ses nouvelles exigences relatives à tout futur financement hypothécaire. Ces nouvelles conditions toucheront notamment la part de fonds propres désormais nécessaire à tout investissement immobilier, respectivement le rythme des futures remboursements hypothécaires qui se verra fortement accéléré selon les proportions de fonds propres consacrés. Fort de ces nouvelles conditions, qui ont pu être échangées avec la Direction de l'OCLPF, il est fort à parier qu'à terme celles-ci puissent induire des modifications en termes de loyers et de rendements.

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**.

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

<p>Petit-Saconnex Avenue de Joli-Mont</p> <p>48 logements CHF 16.6 millions</p>		<p>Fin du gros-œuvre Remise de l'ouvrage juillet 2016</p>
<p>Vernier Av. Vaucher 19</p> <p>60 logements CHF 20 millions</p>		<p>Projet suspendu. Recours déposé contre l'autorisation de construire obtenue en mai 2014.</p>
<p>Eaux-Vives Chemin de la Petite Boissière</p> <p>66 logements CHF 19 millions</p>		<p>Autorisation obtenue en février 2015.</p> <p>Ouverture du chantier en février 2016.</p>
<p>Genève Av. Henri Golay</p> <p>84 logements CHF 28 millions</p>		<p>Autorisation en force en mars 2016.</p> <p>Ouverture du chantier prévue en avril 2016.</p>
<p>Genève Ouches-Sports</p> <p>180 logements CHF 40 millions</p>		<p>Désignation de l'architecte par concours SIA en automne 2015.</p> <p>Dépose autorisation prévue fin 2016.</p>

<p>Genève-Cité Rue de la Servette 37</p>		<p>Projet de démolition - reconstruction abandonné, suite à recours.</p> <p>Projet de rénovation à l'étude.</p>
<p>Chêne-Bougeries Pont de Ville 5-7</p>		<p>Surélévation reportée. Dépense DD prévue début 2016 pour la réhabilitation de l'immeuble.</p> <p>Ouverture du chantier prévue en été 2017</p>
<p>Vernier Actaris</p> <p>Projet de construction de logements en co- maîtrise avec le Con-de- Terre</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2017.</p>
<p>Vernier Etang</p> <p>Clefs en main</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2018.</p>
<p>Vernier Route de Vernier</p> <p>PLQ en cours</p>		<p>Projection ouverture du chantier printemps 2020.</p>
<p>Genève Gourgas -Maraîchers</p> <p>Démolition- reconstruction, co- maîtrise avec l'Hospice général</p>		<p>Projection ouverture du chantier fin 2020.</p>

<p>Genève Soubeyran</p> <p>Projet de construction de logements</p>		<p>Projection ouverture du chantier 2020.</p>
<p>Vernier PLQ Concorde Secteur T</p> <p>Démolition-reconstruction</p>		<p>Projection ouverture du chantier 2020.</p>

Projets en chantier :

<p>Vernier Av. des Libellules 2-16</p> <p>Réhabilitation Création espaces de vie CHF 40 millions</p>		<p>Chantier terminé.</p>
<p>Vernier Av. des Libellules 2-16</p> <p>Edicules CHF 7.5 millions</p>		<p>Chantier terminé.</p>
<p>Petit-Saconnex Rte de Meyrin 16</p> <p>79 logements IEPA CHF 20 millions</p>		<p>Autorisation délivrée en juin 2015.</p> <p>Dépose autorisation pour un étage supplémentaire (7ème) en janvier 2016.</p>
<p>Carouge, Fontenette Route de Veyrier</p> <p>335 logements CHF 70 millions</p>		<p>Les 4 bâtiments de la 1ère étape (Minergie) ont été mis en location à automne 2015.</p> <p>Les 3 immeubles de la 2ème étape (Minergie P) débuteront à l'automne 2016.</p>

<p>Onex Av. du Gros-Chêne</p> <p>Galette commerciale CHF 7 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p>Onex, Pralée Rue des Bossons</p> <p>20 logements CHF 10 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p>Meyrin Chemin de la Golette 15-15G</p> <p>90 logements CHF 22 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation. Aménagements extérieurs en cours.</p>
<p>Confignon Rue Joseph-Berthet</p> <p>15 logements CHF 5 millions</p>		<p>Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIPLC.</p> <p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p>Petit-Lancy Troènes 3C</p> <p>Clé en main 16 logements CHF 3'8 millions</p>		<p>Chantier terminé; en exploitation.</p>
<p>Petit-Lancy Chemin de Tivoli 16-22</p> <p>Clé en main 24 logements CHF 7.5 millions</p>		<p>Livraison prévue en été 2016.</p>
<p>Petit-Lancy Pré-Longet les Mouilles</p> <p>Clé en main 28 logements CHF 7,5 millions</p>		<p>Ouverture du chantier : octobre 2015.</p> <p>Livraison prévue en septembre 2017.</p>

<p>Meyrin Les Vergers</p> <p>Clé en main</p> <p>50 logements CHF 13.9 millions</p>		<p>Chantier en cours.</p> <p>Livraison prévue en octobre 2016.</p>
<p>Sous-Bois Rue Denis-de-Rougemont</p> <p>35 logements CHF 12 millions</p>		<p>Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes.</p> <p>Livraison entre fin 2015 et début 2016.</p>
<p>Rue de Lausanne 21-23-25A</p> <p>Rénovation CHF 6.3 millions</p>		<p>Travaux de réhabilitation.</p> <p>Ouverture chantier : octobre 2015.</p>
<p>Cougnard Rte de Chêne 84-86 Chêne Bougeries</p> <p>25 logements CHF 7.6 millions</p>		<p>Ouverture chantier prévue en avril 2016.</p>

Inventaire et suivi des projets des FIDP

A la fin de l'année 2015 les FIDP enregistraient plus de **900 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 - 16	90
Tivoli	2016	24
Les Vergers	2016	50
Pré-Longet - Les Mouilles, Onex	2017	28
Marbriers, Lancy	2018	78
TOTAL		270

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Petite-Boissière, Genève	2017	66
Fontenette, Carouge	2018	150
Cougnard	2018	22
Guillocheurs	2018	49
Les Allières	2018	64
TOTAL		351

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Denis-de-Rougemont Petit-Saconnex	2016	19
Joli-Mont, Petit-Saconnex	2016	48
TOTAL		67

Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Henri-Golay 21-27, Châtelaine	2017	84
Vaucher II	<i>recours</i>	60
TOTAL		144

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2017	90
TOTAL		90
TOTAL GENERAL		922

L'entretien sur le parc existant• **Les interventions**

L'année 2015, marquée par la mise en exploitation du programme Abacus, a nécessité une importante implication des collaborateurs. Les extractions des données n'étant pas encore totalement possibles et nécessitant des consolidations risquées, les données quantitatives ne sont que partiellement exploitables.

Ainsi, le poste administratif supplémentaire accordé s'avère indispensable au quotidien du service, et participe simultanément aux nouvelles mises en location, qui génèrent une charge additionnelle en matière d'entretien.

Une fois ces analyses possibles, un contrôle d'une répartition équitable des travaux attribués aux entreprises dans les différents corps de métier, sera effectué.

- **Collaboration régies**

Le personnel du SFIDP s'est considérablement impliqué auprès des régies, pour garantir la bonne mise en application de la politique d'entretien du parc immobilier.

- **Gestion des Services d'immeuble**

La mise en location des nouveaux immeubles et la démolition d'anciens ensembles, ont généré une coordination inter-Fondations importante, dans l'objectif d'optimiser les ressources humaines face aux besoins. En finalité, chaque concierge s'est vu proposer un poste équivalent, en complément de l'arrivée de nouveaux confrères.

La procédure d'engagement s'est complexifiée avec les multiplicités des propriétaires impliqués dans le cadre des immeubles en copropriété, concernant de nombreuses mises en valeur de l'année.

Ainsi, l'effectif global approche les 150 concierges, ce qui a incité la CAFI à uniformiser la politique salariale.

- **Les opérations courantes**

Cette année atypique n'a pas pour autant dispensé l'ensemble des collaborateurs d'assurer leurs tâches courantes, telles :

- La mise en œuvre des travaux budgétisés.
- L'élaboration des budgets 2016 et leur présentation aux Fondations.
- Le suivi des travaux courant d'entretien.
- La gestion des travaux lors des résiliations de baux.
- Le traitement des sinistres.
- Le suivi des contrats d'entretien.
- La gestion courante des services d'immeubles.
- L'établissement de rapports divers.

Les principes liés à l'efficacité, la durabilité et la rationalisation de l'énergétique, s'est concrétisée à travers les projets suivants :

- **56A RCI Assainissement des fenêtres et des embrasures en façade**

La mise en application de l'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, s'applique à l'ensemble des embrasures des ouvertures des bâtiments. Le délai imparti par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour assainir les fenêtres et les embrasures des bâtiments, fixé au **31 janvier 2016**, a exigé la mise en place d'une classification des immeubles par interventions analogues.

Ce regroupement a permis de simplifier le travail administratif de demandes de dérogations et a conduit à un allègement du traitement des procédures.

La Commission énergie, émanant des commissions permanentes de la CAFI, a chargé le Service technique d'un audit sur l'un des immeubles en exploitation, visant à définir la nécessité du remplacement du simple vitrage dans les cages d'escaliers.

Ces différentes actions d'analyses ont permis de transmettre à chaque régie des directives leur permettant d'évaluer les travaux à considérer dans les budgets 2016.

- **Critères de développement durable à considérer dans les appels d'offres, notamment les concours SIA**

Une réactualisation de ces critères vise à optimiser des éléments objectifs, vérifiables et mesurables, tout en s'assurant de leur compatibilité avec la norme SIA 142.

- **Tarification du prix et consommation de l'eau froide**

En 2015, la nouvelle tarification de l'eau froide, instituée par le droit fédéral, est entrée en vigueur selon le principe de causalité (utilisateur = payeur) avec une prise en considération dans la tarification de l'ensemble des frais inhérents à la production, la distribution et le traitement de l'eau. Cette situation a eu pour conséquence une augmentation de l'ordre de 20% de la tarification de l'eau froide.

Le premier audit sur la consommation d'eau a été réalisé, en 2015.

La perte de précision de l'instrumentation de mesure, suite au vieillissement du matériel, a été mise en évidence comme un problème important, en particulier pour les sous-compteurs nécessitant une vérification régulière.

Les équipements techniques, notamment les armoires de congélation, les systèmes de climatisation branchés sur l'eau potable, devraient être également répertoriés dans le cadre des arcades commerciales.

Ces renchérissements rendent nécessaires toute mesure de réduction de consommation d'eau froide.

- **Tarif électrique pour les consommateurs de plus de 100'000 KWh**

Le prix de la fourniture électrique, particulièrement attractive mi 2015, a incité le Service technique à demander la renégociation de son tarif pour les contrats ouverts. La baisse linéaire de consommation a permis de passer du profil DECOUVERTE 10% renouvelable au profil HORIZON 20 % renouvelable.

Il convient de préciser que, malgré la revalorisation du profil de consommation, le tarif payé reste toujours favorable pour les FIDP.

- **Directives et clauses**

Les directives et clauses pour l'entretien et la surveillance des installations de ventilation, ainsi que le cahier des charges pour les audits énergétiques ont été validés. Ces deux documents viennent ainsi s'ajouter aux directives et recommandations pour l'entretien et la surveillance des installations de chauffage finalisées en 2013.

*Les contrats établis en vue d'une amélioration des performances d'un système de production de chaleur doivent être privilégiés, ils signifient bien **amélioration des performances et non diminution des températures**. Ces améliorations sont toujours bénéfiques pour **notre planète** mais aussi pour le **portemonnaie de nos locataires***



- **Mission du SFIDP en matière énergétique**

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux liés à consommation de l'ensemble des immeubles des FIDP, qui enregistrent une baisse régulière pour la consommation d'électricité et une baisse légèrement moindre pour l'eau potable.

En conclusion technique

Cette année de transition informatique conséquente pour le Service ouvre toutes les perspectives pour une optimisation du travail sur l'année 2016. Ces nouveaux outils permettront de répondre mieux encore aux besoins futurs, face à l'accroissement tant des bâtiments en exploitation, que des projets en développement.

CONCLUSION

2015 marque la première année pleine de la nouvelle législature entamée en mai 2014 et ayant fait l'objet d'un large renouvellement des administrateurs. Le Conseil et le Bureau de la CAFI sont constitués en respectant les règles prévues par la LGL, à savoir la représentation de l'ensemble des partis politiques et un juste équilibre entre les Fondations immobilières. L'ensemble des Commissions permanentes de la CAFI, à savoir AIMP, Immobilière, Sociale, Energie et Finances, sont constituées de un à deux membres délégués des Fondations pour leurs compétences professionnelles ou leur expertise dans les sujets abordés par ces dernières. Il est à noter que le Bureau de la CAFI constitué des 5 présidents des Fondations autour du directeur M. Perizzolo se charge de la gestion courante du secrétariat (SFIDP). L'ensemble de ces instances fonctionne à satisfaction et l'apport des membres milicien est un vrai plus pour les collaborateurs du secrétariat.

La feuille de route adoptée par la CAFI début 2015 sur mission du Conseiller d'Etat Antonio Hodgess a fixé un certain nombre d'objectifs qui s'articulent autour des thèmes suivants: gouvernance, financement, rôle de passeur social, développement du parc, communication, objectifs énergétiques, gestion informatique, marchés publics et bail associatif.

Parmi ces points figure l'indispensable réflexion sur le mode d'attribution des logements HBM LUP. La Commission sociale de la CAFI en très étroite collaboration avec l'OCLPF et en essayant d'y associer la Ville de Genève et l'Hospice général a travaillé d'arrache-pied toute cette année (voir les rapports du service gérance et de la commission sociale). Une première étape a été formellement validée par la CAFI, soit

- La révision des catégories de demandeurs de logement et un nouveau système de codification des dossiers en catégories primaires, secondaires et tertiaires.
- La révision des procédures du SFIDP et des FIDP portant sur :
 - Les principes applicables à la procédure de présélection au sein du SFIDP
 - Les procédures de présélection des candidats par le SFIDP
 - Les procédures d'attribution au sein des commissions logements des FIDP
 - La demande adressée par les Fondations à l'OCLPF visant à ce que le choix des locataires afférents au contingent 20%, actuellement du ressort de l'Office, relève désormais des Fondations elles-mêmes, lesquelles offriront bien entendu les garanties nécessaires assurant que les logements concernés soient attribués aux candidats dont l'urgence sociale est la plus élevée.

Ce travail se poursuit avec l'OCLPF notamment sur la problématique liée au contenu et à la pertinence des informations recueillies via les formulaires de demande de logement et leur mise à jour imposée.

Suite à des remarques répétées de certains administrateurs sur des suspicions de sous-location à grande échelle, un groupe de travail a été spécifiquement créé. Une marche à suivre a été définie et un bilan intermédiaire est prévu pour mi-2016. A première vue, le phénomène n'a pas l'air d'être très important (voir rapport service gérance).

On notera que la demande du magistrat en charge du social, M. Mauro Poggia, suite à la crise des migrants, de mettre à disposition des logements rapidement, a été exhaussée en recourant à des immeubles qui font l'objet de projets de démolition reconstruction et dont les appartements qui se libèrent ne sont bien évidemment pas reloués à des familles demandeuses de logement. Ainsi, c'est environ 120 migrants qui ont été logés temporairement sous la supervision de l'Hospice Général.

Suite à la révision de la loi sur les marchés publics et de son règlement, la CAFI a profité de réitérer sa demande de non assujettissement aux marchés publics, considérant que les Fondations sont soumises à concurrence sur le marché immobilier, notamment lors d'achats clés en mains à des promoteurs privés. Le Conseil d'Etat nous a répondu début 2016 qu'il partageait notre analyse et nous appuierait dans nos démarches auprès de la conférence inter-cantonale où nous présenterons nos arguments et les mesures internes que nous nous engageons à appliquer pour garantir une saine et juste concurrence dans le choix de nos mandataires et entreprises. Ce point fera l'objet d'un approfondissement courant 2016.

Suite aux remarques formulées par l'Inspection cantonale des finances lors de sa dernière audit, la CAFI en accord avec le DALE a mandaté la fiduciaire Berney pour procéder à une analyse des conséquences de l'application des normes IPSAS sur les comptes des Fondations, qui rappellent-le sont en déficit chronique depuis leur introduction. Cette étude a démontré que l'application qui était faite des normes IPSAS n'était pas économiquement défendable. Des discussions se sont ensuite déroulées durant l'année sous la conduite du secrétaire général du DALE, M. Goumaz, afin de trouver une solution acceptable du point de vue des normes comptables de l'Etat et supportable pour les comptes des Fondations immobilières de droit public qui font de l'immobilier particulier, soit des immeubles à loyer extrêmement bas, entretiennent leur parc immobilier de façon optimale et sont dès lors fortement impactées par les amortissements comptables imposés par les normes comptables IPSAS. La solution retenue et validée par nos fiduciaires et le SAI consiste à admettre un taux d'amortissement comptable unique de 1% de la valeur des bâtiments. Ce taux tient compte de la politique d'entretien soutenu du parc immobilier. Avec ces nouvelles règles, il est admis par tous que les comptes et bilans refléteront plus fidèlement la réalité économique des Fondations immobilières.

Pour pouvoir répondre pleinement aux exigences des Fondations, le secrétariat se doit d'être équipé en logiciels informatiques de gestion performants. Après la mise en place d'ABACUS pour les services gérance et juridique, un logiciel à destination des chefs de projet s'occupant du développement immobilier a été créé en 2015 et donne déjà entière satisfaction. Un logiciel de gestion du personnel, le renouveau de notre site internet, ainsi qu'un intranet à l'usage des administrateurs et enfin une gestion électronique des documents (GED) seront les prochains chantiers de la législature.

2016 se caractérise, en termes de nombre de logements LUP HBM mis sur le marché, comme une année exceptionnelle avec 260 nouveaux logements et des projections pour environ 1100 nouveaux logements ses prochaines années. Très clairement, l'objectif d'accroissement du parc de LUP HBM ne pourra se réaliser qu'avec l'aide du Canton et de la FPLC, actuels pourvoyeurs de terrains, mais également avec des partenaires privés et des communes. Un travail de réseautage est donc indispensable, afin de rassurer ces nouveaux partenaires quant à la qualité des prestations que les Fondations peuvent offrir pour accompagner les locataires de nos immeubles. Le rôle de nos deux intervenants sociaux, le recours à des concierges, la possible prise en charge par les commissions proximité-logement de chaque Fondation de problématiques spécifiques dans tel ou tel immeuble, sont autant d'atouts que les FIDP peuvent mettre en avant. Elles sont, à n'en pas douter, très bien équipées pour accomplir au mieux leur mission première qui est de loger de manière pérenne la frange de la population la plus en difficulté. La crise du logement précarise toujours plus les personnes en difficulté qui ne peuvent pas trouver d'alternatives satisfaisantes faute de logements disponibles.

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.

C'est le lieu de remercier les Services de l'Etat et en particulier l'OCLPF ainsi que les collaborateurs et collaboratrices du DALE pour leur soutien et leur engagement constant en faveur du logement social et des Fondations en particulier. Si le parc immobilier des Fondations a crû 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. On notera la très bonne collaboration entretenue

avec la FPLC et on révélera que la clé d'attribution des terrains par cette dernière a été revue sur notre demande et à notre satisfaction. Ainsi, dorénavant, les 35% légalement dévolus aux Fondations immobilières de droit public ne comptabiliseront que des logements LUP HBM, ceux des fondations immobilières communales qui ne sont pas HBM étant comptabilisés dans les 30% librement attribuables.

Enfin, depuis ma prise de fonction en mai 2014 et mon investissement plus direct dans la gestion du secrétariat aux côtés de son Directeur Michel Perizzolo, j'ai pu découvrir, 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 au service des 75 administrateurs souvent exigeants, parfois eux-mêmes spécialistes de tel ou tel domaine et donc particulièrement avisés. Cette année 2015 aura été particulièrement chargée de par le très grand nombre de logements mis en location.

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 la gestion économe de son entretien. Je tiens donc ici à les en remercier sincèrement.

Pour le Bureau de la CAFI :

Michel PERIZZOLO
Directeur

Stéphane LORENZINI
Président de la
Commission administrative

Genève, le 24 mars 2016

Annexes : - Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2015
- Rapport d'activité 2015 des Commissions de la CAFI