

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 26 avril 2017*

## **Projet de loi**

**approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) : Fondation HBM Camille Martin, Fondation HBM Jean Dutoit, Fondation HBM Emma Kammacher, Fondation HBM Emile Dupont, Fondation René et Kate Block**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu 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 l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;

vu les rapports d'activité des Fondation HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2016;

vu la décision du Conseil de fondation des :

- 15 mars 2017 pour la Fondation HBM Camille Martin
- 15 mars 2017 pour la Fondation HBM Jean Dutoit
- 14 mars 2017 pour la Fondation HBM Emma Kammacher
- 9 mars 2017 pour la Fondation HBM Emile Dupont
- 29 mars 2017 pour la Fondation René et Kate Block,

décète ce qui suit :

### **Article unique Rapport de gestion / Rapport d'activité**

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

- Fondation HBM Camille Martin
- Fondation HBM Jean Dutoit

Fondation HBM Emma Kammacher  
Fondation HBM Emile Dupont  
Fondation René et Kate Block  
sont approuvés.

Certifié conforme  
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité pour l'année 2016 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) :

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

### **FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

Les actions menées au courant de l'année 2016 se sont concentrées sur trois axes :

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

##### Immeuble sis rue de la Golette 5a-13b (153 logements)

Dès la mise en valeur du bâtiment, réalisation d'une étude prévoyant l'installation d'une infrastructure permettant d'accueillir des jardins potagers urbains.

##### Immeuble rue du Village 75-93 (56 logements)

Purge de sécurisation du béton carbonaté et analyse visant à remplacer une partie de la chaufferie.

##### Immeuble sis avenue du Lignon 59 à 62 et 67 à 73 (432 logements)

Le recours déposé par une entreprise suite à une procédure d'appel d'offres soumise à l'AIMP a empêché le démarrage du chantier qui prévoit la réfection partielle des façades de ces bâtiments. La justice ayant débouté l'entreprise, les travaux pourront être réalisés en 2017 et ce, de concert avec les propriétaires voisins.

##### Immeuble sis avenue du Lignon 14 (31 logements)

La fondation a saisi l'opportunité de réaliser des travaux de réfection dans la continuité de ceux effectués par un propriétaire voisin. Dans un esprit de

bonne rationalisation des coûts, ces travaux pourront s'effectuer par le biais d'une entreprise générale au courant de l'année 2017.

#### Immeuble sis rue Capo d'Istria 9 (31 logements)

La fondation a obtenu l'autorisation de construire liée à la rénovation de ce bâtiment et la création de logements dans les combles. Les travaux débuteront en 2017.

#### Immeuble sis rue de Lausanne 21a à 25a (34 logements)

La rénovation délicate de ce bâtiment et la création de logements dans les combles qui avaient démarré en 2015 se sont poursuivis à satisfaction et sont prévus d'être terminés courant 2017.

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

Donnant suite à plusieurs études et analyses, la fondation a pu se réjouir de la réalisation, de nombreux projets prévoyant plus d'une centaine de logements qui ont été mis à disposition en 2016. Il s'agit notamment des immeubles sis :

- avenue de la Golette à Meyrin, composé de 90 logements qui ont été mis en location début 2016;
- chemin de Tivoli, composé de 24 logements qui ont été mis en location en été 2016;
- chemin de la Dentelière à Meyrin, composé de 50 logements qui ont été mis en location en automne 2016.

Par ailleurs, la fondation a poursuivi ses efforts afin de permettre la réalisation de plus d'une centaine supplémentaire de logements situés :

- rue Pré-Longet à Onex, prévoyant 28 logements en automne 2017,
- périmètre des Marbriers à Lancy, prévoyant 80 logements pour fin 2019.

Enfin, la fondation ne ménage pas ses efforts dans la réalisation d'un projet de démolition/reconstruction exemplaire alliant développement durable et loyers modérés non subventionnés dans le périmètre Gourgas-Maraîchers. Ce projet prévoit la construction d'environ 65 logements à l'horizon 2021-2022.

Elle a par ailleurs participé au jury de concours permettant de désigner un bureau d'architecte pour son futur immeuble dans le lot D du périmètre de l'Adret à Lancy qui verra la construction en 2018 d'environ 60 logements.

## **Attribution des logements vacants et des nouveaux logements**

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 64 logements (44 logements en 2015) sur les 1421 logements qu'elle possède, soit un taux de rotation de 4,5% (3.1% en 2015). Ce pourcentage est inférieur à la moyenne totale des cinq fondations qui s'est élevée à 6,3%. La commission a par ailleurs procédé à la présélection de plusieurs dizaines de candidats pour attribuer les 164 nouveaux logements qu'elle a mis en locations en 2016.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2016 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

## **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

Les actions menées au courant de l'année 2016 se sont concentrées sur trois axes :

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

En 2016, la fondation s'est notamment concentrée sur son obligation de respecter les normes inscrites dans l'article 56A RCI portant sur la rénovation des vitrages des arcades commerciales. Un cahier des charges commun à 5 immeubles situés dans le quartier des Pâquis a été élaboré. Les immeubles concernés sont ceux situés rue de Lausanne 59, rue de Fribourg 6 et 12, rue Monthoux 37 et 55. Ce groupe d'immeubles ainsi que trois autres feront l'objet des travaux mentionnés au courant de l'année 2017.

En plus de ces réflexions, la fondation a lancé plusieurs études de rénovation d'une partie de son parc qui porteront sur les immeubles sis rue du Prieuré 6, Rond-Point de la Jonction 6-8, rue de la Servette 37 et angle rue Giuseppe-Motta1-3/Maurice Braillard 25-27. Pour tous ces projets, les programmes viseront soit à installer des ascenseurs inexistantes, soit à prévoir des surélévations ou des aménagements de combles avec à la clé la création de plusieurs logements.

## **Chantiers terminés, suivi de chantiers en cours et analyse des nouveaux projets**

S'agissant de l'accroissement de son parc immobilier, la fondation s'est réjouie de mettre à disposition 95 nouveaux logements entre fin 2015 et courant 2016. Les nouveaux bâtiments construits se situent :

- Route de Meyrin 24B (12 logements) : cette opération réalisée et acquise « clé en mains » a été mise en exploitation en novembre 2015.
- Rue Denis-de-Rougemont (38 logements) : la fondation a réalisé la mise en location de ces logements en deux étapes soit, la première étape de 19 logements fin 2015 et la deuxième étape de 16 autres logements fin février 2016.
- Avenue Joli-Mont 18 à 22 (48 logements) : le chantier de cette opération ayant débuté en octobre 2014, il a vu son aboutissement en été 2016 pour offrir 48 nouveaux logements.

Se heurtant à la difficulté de trouver d'autres terrains constructibles dans la zone géographique attribuée à la fondation, cette dernière ne désespère pas de pouvoir développer de nouveaux projets au travers de densification de parcelles déjà bâties mais pouvant bénéficier de nouveaux droits à bâtir (par ex. rue Jo-Siffert 10-18).

Enfin, la fondation ayant bénéficié de l'attribution, par l'Etat, de droits à bâtir dans le périmètre avenue Soret-rue Soubeyran, elle a pu entamer les études préalables, de concert avec les propriétaires des parcelles voisines, voire avec les promoteurs déjà engagés. Consciente que les parcelles en question sont encore occupées par des villas habitées, la fondation attachera beaucoup d'importance dans le développement de cette promotion puisqu'elle permettra à terme la réalisation d'une trentaine 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 attribué 85 logements au sein de son parc existant au courant de l'année 2016 (69 en 2015). Le taux de rotation a été de 4,9% (4,1% en 2015), soit inférieur à la moyenne totale des cinq fondations qui s'est élevée à 6,3%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Jean Dutoit, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2016 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Les actions menées au courant de l'année 2016 se sont concentrées sur trois axes :

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

La fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2016 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'agit 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. Aucun accord avec le propriétaire de la parcelle arrière n'a été trouvé. Dès lors, la fondation a décidé de séparer le projet de rénovation de celui de la surélévation rendu hypothétique. Une autorisation de construire pour la rénovation sera déposée au début 2017.

#### Immeuble Rue 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 avril 2017.

#### 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 déposé la requête en autorisation de construire en juillet 2016.

#### 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 une démolition, le bâtiment permettant une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations. La requête en

autorisation de construire sera déposée courant 2017, pour une réalisation prévue en 2018.

#### Caroline 28 à 32 et rue Simond-Durand 6 à 8 (73 logements)

La fondation a mené des études de viabilité en vue de l'aménagement des combles des immeubles qui permettrait la création de 9 logements. La requête en autorisation de construire sera déposée en 2017.

#### Chappelly 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 été délivrée en janvier 2016 et les travaux débiteront en novembre 2017 pour être terminés en mai 2019.

#### Dotterens 61 à 83 (18 logements)

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique. La requête en autorisation a été obtenue fin décembre 2016 et les travaux débiteront en fin 2017.

#### Jacques-Grosselin 5 (24 logements)

La fondation a validé le projet de 2 logements dans les combles, le projet sera déposé début 2017 et les travaux devraient débiter au début 2018 pour être terminés courant 2019.

#### Petit Bel-Air 61ter, 71 à 91 (78 logements)

La fondation a mandaté un bureau d'architecte afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

#### 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 début 2017, les travaux devraient débiter mi 2018 pour être terminés courant 2019.

### **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 334 nouveaux logements dont 185 logements ont été mis en location début 2015, et le reste au 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 prévoit la création de 66 logements. L'autorisation de construire a été délivrée début février 2016. Les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des logements est prévue en été 2018.
- Au chemin Jules Cougnard, qui prévoit la création de 25 logements. L'autorisation de construire a été délivrée fin novembre 2015, les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des immeubles est prévue au printemps 2018.
- Au chemin Chapelly 6bis, qui prévoit la création de 8 à 9 logements. L'autorisation de construire a été délivrée en avril 2016. Les travaux débuteront en novembre 2017 pour être terminés en mai 2019.
- Aux Allières, qui prévoit la création de 64 logements. La requête en autorisation de construire a été déposée début novembre 2016. Le début des travaux est prévu courant 2018 pour être terminés courant 2020.
- Aux Guillocheurs, qui prévoira la création de 73 logements. Un nouveau projet de PLQ est en cour de discussion et devrait être déposé en 2017.
- Aux Communaux d'Ambilly. La fondation a eu les premiers contacts en vue d'être l'un des acteurs de l'élaboration du PLQ.
- Aux Cherpines, PLQ du « Rolliet », qui prévoira la création de 55 logements. La fondation a eu les premiers contacts et reste en attente pour le développement d'un futur projet.

### **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 76 logements en 2016 (59 logements en 2015) sur les 1642 logements qu'elle possédait au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce qui porte le taux de rotation à 4,6% (3,9% en 2015), soit inférieur à la moyenne totale des cinq fondations de 6,3%.

Au courant du premier semestre 2016, la commission du logement est restée attentive au développement de l'environnement social au sein du périmètre de la Fontenette qui avait accueilli 185 familles en 2015. Elle a notamment fait appel à la FASE (Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle) qui a pu organiser des manifestations diverses et variées très appréciées par les nouveaux habitants de ce quartier. 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 2016 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

## **FONDATION HBM EMILE DUPONT**

Les actions menées au courant de l'année 2016 se sont concentrées sur trois axes :

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

#### Avenue des Libellules 2-16

Bien que l'importante réhabilitation de l'immeuble des Libellules s'est achevée en 2015, la Fondation HBM Emile Dupont apportera la touche finale telle que prévue en adjugeant le remplacement des ascenseurs dans les 8 allées, dont l'appel d'offres a été élaboré au courant de l'année 2016.

#### Avenue Gros-Chêne 41-43

La réalisation de la galette commerciale s'est achevée à satisfaction et a pu voir sa mise en exploitation s'effectuer en 2016. Le 1<sup>er</sup> étage de cette galette a été vendue à l'Etat de Genève afin d'installer l'Office médico-pédagogique dépendant du DIP. Cette réalisation s'est aussi poursuivie par l'aménagement de buanderies au rez-de-chaussée, d'une salle commune destinée aux locataires de l'immeuble et d'un local à vélos.

#### Rue Comte-Géraud 1

Suite aux études retenues en 2015, la fondation a pu déposer une requête en autorisation visant à rénover l'enveloppe du bâtiment ainsi que l'intérieur des 36 appartements. Le budget admis s'évalue à 4 millions de francs.

#### Avenue de la Traille 12-36

L'aboutissement de l'analyse effectuée en 2016 portant sur la rénovation de cet immeuble de 60 logements se concrétisera par le dépôt d'une requête en autorisation début 2017. Le budget estimé à 3 millions de francs sera consacré notamment à des travaux d'isolation de la toiture, au remplacement des fenêtres, de la ventilation et de la mise aux normes des installations électriques.

## **Chantiers terminés, suivi de chantiers en cours et analyse des nouveaux projets**

Aucun chantier terminé n'est à enregistrer pour l'année 2016. En revanche, la fondation a poursuivi ses efforts dans l'analyse d'un nombre important de projets se résumant de la manière suivante :

- PLQ 29847 sis route de Vernier

La fondation prévoit la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction de plus de 200 logements dans ce périmètre.

- Secteur sis avenue Jean-Simonet – Pont de l'Ecu

La fondation a validé le principe d'échanger ce périmètre avec la Ville de Vernier qui lui remettra des parcelles dans le secteur de l'usine ACTARIS.

Cette opération permettra à la Ville de Vernier de construire un grand centre culturel et des logements pour étudiants. En parallèle la fondation pourra réaliser plus de 100 logements LUP sur le site d'ACTARIS.

- Secteur chemin des Ouches – chemin des Sports

Ce secteur, abritant actuellement 48 logements, sera voué à la démolition pour laisser la place à la construction de plus de 185 nouveaux LUP.

- Secteur avenue Henri-Golay

Dans le même esprit des secteurs précédents, l'ancien bâtiment qui se composait de 36 logements a été démoli et le projet de construction de 84 logements (issu d'un concours SIA 142) est en phase de réalisation. Les futurs locataires pourront y habiter au courant de l'année 2018.

- Secteur avenue de la Concorde

Ce quatrième secteur fait actuellement l'objet d'une étude qui débouchera à terme sur l'organisation d'un concours SIA 142 prévoyant la démolition de plus de 42 logements pour permettre la construction de plus de 180 nouveaux logements.

- Avenue Edmond-Vaucher 19 à 19C

Après une longue procédure liée à une contestation de l'autorisation délivrée en 2014, le Tribunal fédéral a enfin donné gain de cause à la fondation qui pourra ouvrir en 2017 le chantier prévoyant la construction de 60 nouveaux LUP.

## **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 procédé aux roades et aux

relogements des locataires des périmètres subissant des opérations de démolitions/reconstructions telles que notamment l'immeuble sis avenue Henri-Golay 21-27.

Cette commission s'est aussi investie dans des séances et des rencontres avec les locataires appelés à déménager de leur logement voué à la démolition ou pour effectuer des sondages visant à connaître l'intérêt des locataires quant à l'installation de jardins potagers urbains au bas de leur immeuble.

Enfin, en se basant sur les 1 539 logements que cette fondation possédait au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et les 115 attributions de logements qu'elle a effectuées durant l'année, le taux de rotation s'est élevé à 7,5% (taux supérieur à 2015 : 3,7% et supérieur à la moyenne totale des cinq fondations : 6,3%). Il est à noter qu'une grande partie des 115 attributions concerne l'attribution de logement au sein de l'immeuble des Libellules après travaux (réhabilitation des Libellules).

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 2016 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

## **FONDATION RENE ET KATE BLOCK**

Les actions menées au courant de l'année 2016 se sont concentrées sur trois axes :

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

Dans le cadre de son programme d'entretien de son patrimoine, la Fondation René et Kate Block (ci-après : FRKB) a notamment poursuivi sa réflexion dans le but de réaliser d'importantes transformations des salles de bains et des cuisines des immeubles sis avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (137 logements) et avenue du Lignon 50-53 (147 logements). S'agissant des immeubles du Lignon et suite à une procédure d'appel d'offres soumise à l'AIMP, la fondation a pu concrétiser l'adjudication auprès d'un mandataire qui pourra étudier plusieurs variantes avant de réaliser cet important chantier. Il en sera de même début 2017 pour ce qui concerne l'immeuble sis avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69.

La fondation a par ailleurs lancé une réflexion portant sur la faisabilité d'une surélévation de l'immeuble sis avenue Champs-Fréchets 14-16.

## **Construction d'un nouveau bâtiment IEPA de 92 logements**

La FRKB s'est attelée à suivre avec attention l'important chantier prévoyant la construction de 92 logements IEPA à la route de Meyrin 16-18. Le coût total de cette opération a été budgété à plus de 28 millions de francs (intégrant notamment les surcoûts inhérents aux infrastructures indispensables à la réalisation d'un IEPA). Selon les plannings établis, cette opération sera mise en location au courant de l'été 2017.

Dans le prolongement de cette opération, la fondation s'est portée acquéreur d'une parcelle et de droits à bâtir portant sur un projet prévoyant la construction de 28 petits logements de 3 et 4 pièces destinés aux personnes âgées. Ce bâtiment, contrairement au bâtiment voisin, ne bénéficiera pas de la présence de l'IMAD.

## **Prospection visant à accroître le parc immobilier de la FRKB**

Dans le but de répondre aux vœux du Conseil d'Etat, la fondation, via sa commission « prospection » a poursuivi ses démarches de recherches de terrains auprès des communes genevoises susceptibles de pouvoir accueillir, à termes, de nouvelles promotions.

## **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, et au renforcement des liens avec les gérants sociaux, cette commission a pu attribuer 67 logements (63 logements en 2015) sur les 725 qu'elle possède. Le taux moyen de rotation de location s'est élevé à un peu plus de 9% (8% en 2015). A l'instar des autres années, soulignons ici que la libération des logements est uniquement causée par des départs en EMS ou au décès de ces personnes âgées.

Toujours sensible à cet aspect, rappelons que la commission du logement de la FRKB a validé de nouvelles clauses particulières qui sont dorénavant insérées dans tout nouveau bail et qui devraient permettre de pouvoir relouer plus rapidement des logements sans être freinée par des difficultés de succession.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation René et Kate Block, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2016 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 2016 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2016 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2016 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2016 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2016 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2016 du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit public*

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2016**

---

### **FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

## MEMBRES

**(Législature: du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)**

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BRUNET Christophe	CE
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. HALIMI Arsim	GC - MCG
Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia	GC - Verts
M. HERMAN Jacques	GC - PDC
M. LORENZINI Stéphane	CE
M. MANGHARDT Jean-Claude	CE
M. MENOUD Julien	CE
Mme MONNIN Eliane	CE
M. RIVA Mauro	GC - PS
Mme SCAILLET Sophie	CE
M. SENNGEN Nicolas	GC - PLR
M. STAUFFER Thierry	GC - UDC
M. ÜREGEN Ali	GC - EAG
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

Présidence : Stéphane LORENZINI  
 Vice-présidente : Claudia HEBERLEIN SIMONETT  
 Vice-président : Nicolas SENNGEN  
 Secrétaire : Mauro RIVA

#### Commission de logement

Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT, Présidente  
 Mme Kim DURUSSEL  
 M. Jean-Claude MANGHARDT  
 Mme Eliane MONIN  
 Mme Sophie SCAILLET  
 M. Thierry STAUFFER  
 M. Ali ÜREGEN

#### Commission de construction

M. Nicolas SENNGEN, Président  
 M. Christophe BRUNET  
 M. Arsim HALIMI  
 M. Jacques HERMAN  
 M. Julien MENOUD  
 M. Mauro RIVA

#### Délégué auprès de la Commission administrative

M. Stéphane LORENZINI  
 M. Mauro RIVA

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	16
Nombre de séances de la Commission de logement :	17



---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2016

---

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

Les points suivants ont été traités par la Fondation :

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

### 1. Organisation et gestion

L'organisation mise en place en 2007 et conforme aux directives des la CAFI est toujours en vigueur. Notre Fondation fonctionne donc ainsi :

Le Bureau, sous la composition susmentionnée, gère les affaires courantes ainsi que les projets à venir (prospection).

Les commissions logement et construction sont composées respectivement de 7 et de 6 membres permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elle. Pour plus de renseignement, se référer aux rapports des commissions construction et logement-proximité.

Chaque projet de construction est suivi par un membre de la Fondation pour son pilotage stratégique, l'opérationnel étant délégué au service technique du SFIDP. M. Hofmann, nommé en 2016 chef de service est présent à toutes les commissions et fait le lien avec

les différents collaborateurs chef de projet qui ont été désignés pour nos opérations. Nous sommes toujours très satisfaits du suivi des dossiers par le service technique.

## 2. Finances

Cet exercice se solde par un actif de 364,2 millions contre 323,1 millions en 2015. Cette augmentation est principalement liée aux activités opérationnelles courantes. La trésorerie passe ainsi de 12,3 millions à 25,9 millions puisque plusieurs opérations se sont finalisées et que nous avons procédé à la mise en place des emprunts hypothécaires.

Notre taux d'endettement proche de 69% et notre fortune nous permet à l'avenir de répondre favorablement aux demandes du Conseiller d'Etat d'avoir recours à ces derniers pour autofinancer des opérations immobilières. Il s'agirait principalement d'utiliser notre trésorerie pour apporter les fonds propres indispensables lors de travaux de rénovation ce que nous avons déjà décidé de faire pour plusieurs rénovations (Capo d'Istria, Lausanne 21A-25A, Ferme 16, Montbrillant et Lausanne 75) et que nous devons probablement utiliser également pour le Lignon. Nous avons également décidé d'investir ces derniers pour augmenter le taux de FP au delà des dotations de 15% dans l'opérations Vergers. Ceci permet d'abaisser les loyers en évitant ainsi de recourir au maximum à des subventions à l'exploitation.

Il est à noter que les taux d'intérêts se sont maintenus à des niveaux extrêmement bas ce qui a permis d'emprunter à des conditions très intéressantes notamment pour les consolidations d'opérations, notre taux moyen de la dette étant de 2.44%.

Il est à noter que suite à la nouvelle pratique mise en place relative aux amortissements comptables IPSAS qui ont été adaptés aux spécificités de notre parc immobilier, nous retrouvons les chiffres noirs avec un résultat après amortissement de 7'653'659,39 qui reflète bien la bonne santé de notre fondation. Ce résultat exceptionnel s'explique par une réévaluation d'actifs sur l'opération Golette d'un montant de 5,5 millions. Le PP reporté de la Fondation se monte à 34'940'948,35.

## 3. Réalisation et suivi des projets en cours

### Pré-Longet

Le chantier est en cours de réalisation et les logements pourront être mis à disposition courant 2017. Le lancement de plusieurs chantiers dans le périmètre permettra probablement de débloquer les droits à bâtir sur la deuxième parcelle que l'Etat nous a confiée et qui permettrait de réaliser un deuxième immeuble.

### Vergers

Cette opération s'est bien déroulée et les locataires ont pu emménager courant 2016. Finalement les taux hypothécaires ont permis d'atteindre des loyers HBM sans subvention à l'exploitation.

### Lignon

Nous sommes parvenus fin 2016 à faire admettre notre vision des décomptes chauffage grâce à un énorme travail de persuasion et au travail très apprécié de M. Eric Flückiger, responsable de l'énergie au SFIDP. Une solution simple et pragmatique a été proposée et acceptée par le Comité central du Lignon. Dès le décompte de chauffage 2016-17 il sera appliqué. Ce dossier est maintenant clôt et les procédures juridiques abandonnées.

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

#### Adret – lot D

Notre fondation a été choisie par la FPLC comme récipiendaire d'un immeuble situé dans le dernier lot du quartier de l'Adret à Lancy. Nous avons donc participé au concours d'architecture SIA 142 qui a vu le bureau Tribu architecture le remporter. Nous travaillerons donc avec la FPLC pour réaliser ce quartier selon le planning extrêmement serré qui verrait le chantier s'ouvrir à l'été 2018.

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

Se référer au rapport de la Commission de construction.

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

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

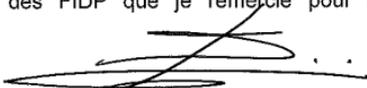
#### **6. Projets à venir**

Dans le quartier des Marbriers au Petit-Lancy dans le cadre d'un PLQ, nous travaillons avec la FPLC et la Fondation communale immobilière de Lancy. L'offre du groupement Steiner SA et des architectes CLR a été retenue. Le permis de construire a été déposé en été 2016 pour un démarrage des travaux prévu mi 2017.

Nous analysons depuis plusieurs années une opportunité visant à la densification-reconversion du périmètre Gourgas-Maraîchers et réfléchissons à la réalisation d'un projet exemplaire alliant développement durable et loyers modérés non subventionnés. Un beau défi que nous entendons réaliser ces prochaines années. Fort d'une étude d'urbanisme menée par trois bureaux dont le lauréat a été accepté par la Ville de Genève, la Fondation conjointement avec l'Hospice général ont convenu de déposer une demande préalable afin de figer les gabarits, la densité et l'affectation du projet avant de réfléchir sous quelle forme ce projet pourra être développé. Suite au refus de la Ville de Genève d'une urbanisation totale du périmètre et sous pression des associations de quartier, nous avons revu à la baisse notre projet en imaginant de réaliser uniquement un immeuble qui serait situé le long de la rue des Maraîchers. Ce dernier accueillerait au rez et premiers étages le secrétariat des FIDP puis du logement dans les étages supérieurs. Une deuxième étape permettrait d'imaginer la création d'un bâtiment supplémentaire en lieu et place de l'immeuble actuel abritant notamment le SFIDP. Cette opportunité induirait d'inclure le propriétaires voisin et d'obtenir l'accord de la Ville de Genève qui s'est engagée à compenser la perte des droits à bâtir reposant sur la parcelle propriété de la fondation. Une demande préalable a été déposée et devrait être autorisée d'ici à l'été 2017.

#### **Conclusion**

L'activité 2016 s'est déroulée de manière très constructive et studieuse grâce au travail des membres et du Secrétariat des FIDP que je remercie pour leur précieuse collaboration.



**Stéphane LORENZINI**  
Président

Genève le 15 mars 2017



## Rapport de la Commission de construction

### 1. ORGANISATION DE LA COMMISSION DE CONSTRUCTION

Deux types d'activités ont été traitées par la commission de construction en 2016 :

Celui du « parc existant » concernant l'entretien de nos immeubles ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante. M. Patrice Dupret était notre interlocuteur pour le SFIDP ;

Celui des « projets / travaux » concernant les nouvelles constructions, les travaux de rénovation et les gros travaux sur nos immeubles. MM. Gilles Hofmann, Philippe Gosteli et Antonio Moreno étaient nos interlocuteurs pour le SFIDP.

### 2. ACTIVITES DU PARC EXISTANT

La Commission de construction s'est réunie à 4 reprises concernant l'entretien du parc existant et l'établissement des budgets d'entretien pour 2017.

Les points suivants ont notamment été traités :

#### **Golette 5a-13b (aménagement extérieurs)**

La réalisation d'une infrastructure pour des jardins potagers est prévue en 2017. La mise en place sera gérée par la commission du logement avec le soutien du service technique.

#### **Village 75-93 (entretien)**

Une purge partielle de sécurisation du béton carbonaté en façade a été réalisée. Par ailleurs, afin de finaliser l'amélioration énergétique globale, il est décidé de modifier la distribution et remplacer les ballons d'eau chaude sanitaire dans les sous-stations en 2017.

### 3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 12 reprises pour traiter notamment les points suivants :

#### **Lignon 59 à 62 et 67 à 73 (rénovation)**

M. Nicolas Senggen est responsable de ce dossier.

Le recours de l'entreprise d'échafaudage Miraco avec effet suspensif a empêché le démarrage des travaux en 2016. La justice a finalement débouté cette dernière et le démarrage des travaux a de nouveau pu être envisagé en explorant une solution d'intervention à la nacelle. A la fin de l'année, l'étude de la réalisation des travaux en partie à la nacelle sécurisée était toujours en cours, laissant présumer une solution moins invasive et probablement un peu plus économique.

Les travaux se dérouleront à l'avancement dès le printemps 2017 en partenariat avec les deux autres propriétaires de la barre « Est » (env. 30 allées). Ces deux partenaires sont la SI Lignon et la FPLM qui dépendent de l'Hospice Général.

#### **Lignon 14 (rénovation)**

M. Nicolas Senggen est responsable de ce dossier.

L'opportunité de réaliser les travaux de réfection de cet immeuble dans la continuité de ceux effectués sur les immeubles voisins par Pensimo a été saisie. L'entreprise générale qui avait été retenue par Pensimo suite à une mise en concurrence a proposé une offre à la FCM.

Après les différents contrôles internes et la validation par la Commission AIMP, ces travaux devraient pouvoir être commandés en 2017 et effectués en 2018.

#### **Capo d'Istria 9 (rénovation et aménagement des combles)**

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Suite à la réception de l'autorisation des travaux qui a été particulièrement longue à obtenir, la mise en soumission a permis de confirmer le budget initial et les travaux pourront débuter en 2017.

#### **Lausanne 21a-25a (rénovation et aménagement des combles)**

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

La rénovation et l'aménagement des combles de cet immeuble, qui avaient débuté en automne 2015 par les travaux préparatoires des réseaux dans la cour, se sont poursuivis tout au long de l'année. La Commission de construction s'est rendue sur place afin de pouvoir effectuer les différents choix délicats en toute connaissance de cause. La totalité des travaux se terminera en début d'année 2017.

#### **Lausanne 75 (rénovation)**

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Les travaux de rénovation ont débuté en novembre 2016.

#### **Pré-Longet-Mouilles (immeubles neufs)**

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

Les travaux d'installation de chantier et de terrassement des immeubles en HBM pour la Fondation Camille Martin ont débuté en février 2016. Ceux-ci se sont poursuivis tout au long de l'année. La livraison est prévue en septembre 2017.

#### **Vergers (immeubles neufs)**

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Les travaux se sont terminés à la fin de l'été 2016 et la livraison a eu lieu en octobre 2016.

#### **Tivoli 2 (immeubles neufs)**

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Les travaux se sont terminés au courant de l'été 2016 et la livraison a eu lieu en septembre 2016.

#### **Golette 15-15G (immeubles neufs)**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Les travaux se sont terminés en fin d'année 2015 et l'entrée progressive des locataires a eu lieu en janvier et février 2016.

#### **Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)**

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Le bureau Zanini a été mandaté pour ce dossier suite à un réajustement de l'offre initiale. Les travaux de rénovation (chaufferie et vitrages notamment), estimés à environ CHF 300'000.-, sont prévus en 2017.

**Montbrillant 24 (petite rénovation)**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Les travaux de rénovation légère (env. CHF 120'000.-) ont été réalisés durant le second semestre 2016.

**Marbriers (immeubles neufs)**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

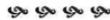
Les dossiers de demande d'autorisation ont été déposés en septembre 2016. Le démarrage des travaux est escompté pour mi-2017.



**Nicolas SENNGEN**

Président de la commission de Construction

Genève, le 15 mars 2017



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

Le secrétariat de la commission a été assumé principalement par Hubert Demain que je remercie chaleureusement pour son travail. Il a été remplacé par Madame Claudia Favre, appuyée par Monsieur Bruno de Carvalho et Madame Françoise Chappuis, à la fin de l'année.

### **Activités**

Les accents forts de l'année 2016 étaient les mises en valeur de trois immeubles, situés au chemin de Tivoli 16 au Petit-Lancy, à la rue de la Dentellière 4 à 10 dans le nouveau quartier des Vergers à Meyrin (50 logements) et Golette 15-15G (88 logements). La commission « logement et proximité » s'est réunie 17 fois en 2016, notamment pour les attributions de logement de ces trois immeubles.

Le nombre de rotations du parc existant a augmenté par rapport aux dernières années (64 logements contre 42 en 2015 et 66 en 2014); beaucoup de grands logements ont changé d'occupants (19 de 5 à 7 pièces). Le taux de rotation global était de 4.5 % (contre 2.8% en 2015) – sans les mises en valeur.

### **Attributions de logements**

Lors des 12 séances ordinaires (16.1., 12.2., 11.3., 15.4., 13.5., 10.6., 15.7., 12.8., 16.9., 7.10., 11.11. et 9.12.) et deux supplémentaires le 26.2. et 18.11., 12 logements attribués en 2015 ont été reloués en 2016, 64 logements ont été attribués et/ou reloués en total, dont 10 à « l'ancienne Golette » (en partie en lien avec les rocade pour les nouveaux immeubles), 22 au Lignon et 7 à Village-Suisse :

3x1.5p, 6x2-p, 4x2.5p, 16x3-pièces, 4x3.5-pièces, 17x4 pièces, 12x5-pièces, 5x6-p et deux 7-pièces.

Nous avons aussi déjà enregistré trois changements de locataires dans le nouvel immeuble de Labo Golette, alors qu'il n'y a aucun changement enregistré à Troënes.

Comparé à l'année passée, moins de logements sont restés non-loués pendant une période jusqu'à 2 mois (30 contre 27 en 2015). 19 appartements (27.5%) ont pu être reloués en moins d'un mois de vacance et 30 dans les 2 mois (43.5%). Une situation hors norme se présente pour des vacances au-delà de 2 mois : plus de la moitié des logements sont restés vides plus que 62 jours. Trois logements ont peiné à trouver preneur (10 refus!) parce que relativement chers et initialement considéré comme 6-p, alors qu'au regard des normes il correspond à un 5-pièces. Cela a été corrigé induisant une baisse de loyer et l'enregistrement comme 5-p.

De l'autre côté, pour 32 logements, le bail a pu être signé avec le premier candidat choisi par la commission, pour 13 avec le deuxième, donc en total 65% des logements ont convenu aux deux premiers candidats. (7 au 3<sup>ème</sup>, 5 au 4<sup>ème</sup>, 1 au 6<sup>ème</sup> et deux au 10<sup>ème</sup>, pour 9 ce chiffre n'est pas connu.)

Trois immeubles sont en travaux, de ce fait les logements vacants n'ont pas été réattribués.

### **Mise en valeur des nouveaux immeubles**

Comme indiqué plus haut, plusieurs séances d'attributions de logements ont été nécessaires pour mettre en location les immeubles suivants :

Av. de la Golette 15 à 15G à Meyrin (90 logements)  
Ch. De Tivoli 16-22 au Petit-Lancy (24 logements)

### Rue de la Dentellière à Meyrin (50 logements)

Pour deux des trois immeubles neufs, la commission a reconduit le concept des visites pour tous les candidats sélectionnés en 1ère et 2ème positions, développé en 2015 pour les mises en valeurs Labo Golette et Troènes, permettant aux administrateurs de confirmer ou non la sélection sur dossier et de se faire une idée plus précise des futurs habitants en découvrant de temps à autre des écarts entre les informations contenues dans le dossier et la réalité, notamment sur le plan de leurs exigences.

Les différents membres de la commission ont fait visiter les logements à Tivoli (26 et 27 juillet) et aux Vergers (trois visites le 7, 12 et 23 septembre) à environ 70 candidats.

### Fête d'inauguration "Labo Golette"

Pour fêter l'arrivée de quelques 300 nouveaux habitants dans les deux immeubles rue de la Golette 15 à 15g, la fondation a invité les habitants de l'ancien et des nouveaux immeubles à une fête de quartier le 14 septembre 2016. La météo était parfaite, les enfants ont profité des animations proposées (clown et vélos « bizarres » dans la rue piétonne à côté), et une bonne atmosphère régnait sous la tente où était servi un risotto. Le buffet de desserts a été garni par les habitants.

### Concierges

Deux nouveaux concierges ont été engagés pour les deux nouveaux immeubles : un poste à 28% pour la nouvelle conciergerie de l'immeuble sis Chemin de Tivoli, un taux de 60% pour celui situé à la rue de la Dentellière. En fin d'année, le concierge de David-Dufour 6 a pris sa retraite. L'actuelle concierge du Bd St.-Georges a accepté d'augmenter son temps de travail pour s'occuper cet immeuble également.

### Visites d'immeubles et rencontres avec les concierges

Plusieurs membres de la commission ont établi un contact régulier avec les concierges de "leurs" immeubles. Les concierges apprécient cette troisième instance après les régies et le service technique pour parler de leurs préoccupations de façon plus détachée qu'avec leurs employeurs directs. Plusieurs soucis ont pu être clarifiés grâce à ces contacts.



**Claudia Heberlein**  
Présidente de la Commission logement

Genève, le 15 mars 2017



# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2016**

---

### **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

**MEMBRES****(Législature : du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018 prolongée au 30 novembre 2018)**

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Monsieur ALONSO UNICA Manuel (dès le 20 janvier 2016)	GC - RPSL
Madame BISCHOFF Jacqueline	GC - PLR
Monsieur BOURQUIN Bernard	CE
Monsieur CORBAT Philippe-Xavier	CE
Madame DE KALBERMATTEN Romaine	CE
Monsieur DUPUIS Renaud	GC - Les Verts
Monsieur HERRERAS Frédéric	CE
Madame GUINAND MAÎTRE Geneviève	GC - PS
Madame KÜNZLER Michèle	CE
Monsieur LANY Xavier	GC - EAG
Monsieur MARTY Roger	GC - UDC
Monsieur MONNEY Marcel	GC - PDC
Monsieur MOREILLON Gilbert	CE
Monsieur SPUHLER Pascal	GC - MCG
Monsieur PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
Monsieur BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
Monsieur CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF

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

M. BOURQUIN Bernard, Président  
 Mme BISCHOFF Jacqueline, Vice-présidente (jusqu'au 31.08.2016)  
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine, Vice-présidente  
 Mme KÜNZLER Michèle, Vice-présidente (dès le 01.09.2016)  
 M. SPUHLER Pascal, Secrétaire

**Commission logements - proximité :**

Mme KÜNZLER Michèle, Présidente (dès le 01.09.2016)  
 Mme BISCHOFF Jacqueline, Présidente (jusqu'au 31.08.2016)  
 Mme GUINAND MAÎTRE Geneviève  
 M. LANY Xavier  
 M. SPUHLER Pascal

**Commission construction :**

Mme DE KALBERMATTEN Romaine, Présidente  
 M. ALONSO UNICA Manuel (en remplacement de M. BRUNN Marc démissionnaire)  
 M. CORBAT Philippe-Xavier  
 M. DUPUIS Renaud  
 M. HERRERAS Frédéric  
 M. MARTY Roger  
 M. MONNEY Marcel  
 M. MOREILLON Gilbert

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. ALONSO UNICA Manuel	Commission AIMP
M. MARTY Roger	Commission AIMP
M. DUPUIS Renaud	Commission Energie
M. LANY Xavier	Commission des finances
M. MOREILLON Gilbert	Commission immobilière, Président
Mme KÜNZLER Michèle	Commission sociale

---

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	10

---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2016

---

Les Conseils se sont tenus régulièrement avec une fréquentation assidue des Membres.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2015;
- voté le budget 2017 ainsi que le plan quadriennal ;
- examiné les statistiques ressortant des revenus par immeuble, des prix à la pièce, et à la place de parc telles qu'elles ressortent des comptes 2015;
- 
- examiné les renouvellements hypothécaires pour l'année 2016 et pour la législature et approuvé la stratégie de renouvellement;-
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI au deuxième semestre 2015;
- pris connaissance du fonctionnement des réserves sur travaux et sur intérêts de l'OCLPF;
- approuvé le lancement des études pour la rénovation des immeubles Prieuré 6, Jonction 6-8, et le rehaussement des immeubles Guiseppe-Motta 1-3 et Maurice-Braillard 25-27 compte tenu de leur toiture défectueuse.;

Le Bureau s'est également réuni en moyenne 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

La Fondation a poursuivi son effort d'assainissement énergétique de son parc immobilier avec un accent particulier porté sur les immeubles provenant de la Fondation de valorisation de l'ancienne BCGe.

Deux immeubles ou groupe d'immeubles neufs ont été achevés en 2016 :  
- le 16, rue Denis-de-Rougemont et les 18, 20 et 22 avenue de Jolimont.  
Après ces deux derniers projets, la Fondation n'a pas de nouveaux projets en développement faute de terrain de taille suffisante mis à sa disposition.  
Elle s'organise pour intensifier son effort de prospection.

A fin 2016, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit:  
- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles;  
- 1790 logements dont 65 logements neufs mis en valeur en 2016;

Le président tient à souligner l'excellent état d'esprit du conseil et remercie ses membres ainsi que le SFIDP pour leur collaboration.



**Bernard BOURQUIN**  
Président

Genève, le 15 mars 2017



## Rapport de la Commission construction

### Immeubles terminés

Meyrin 24 : acquisition clés en main : entrée des locataires en décembre 2015 pour 12 appartements

Denis-de-Rougemont : réalisation conjointe avec la coopérative Les Ailes, entrée des locataires dès le 11 mars 2016 pour 35 appartements

Jolimont : entre fin 2015 et 2016, réalisation faisant suite à un concours de projet, entrée des locataires en juillet 2016 pour 48 appartements.

Total nouveaux appartements LUP : 95 appartements (entre fin 2015 et 2016) dont 65 en 2016.

### Rénovations

#### 1- Amélioration thermique : art 56A-RCI- L 5 05 01

Arcades immeubles des Pâquis : la FJD est propriétaire de 5 immeubles dans le quartier des Pâquis faisant tous partie d'ensembles protégés du XIXe siècle au sens de la loi Blondel (LCI art. 89 et suivants) A ce titre, et pour répondre à l'art 56A RCI, en collaboration avec le service des monuments et sites, une campagne de rénovation des vitrages des arcades a été lancée pour ces immeubles. Un cahier des charges commun a été élaboré et un mandataire architecte suit ces rénovations.

Une partie de ces immeubles étant issus du FondVal, les travaux bénéficieront d'une dotation LUP. Une autre demande de subvention sera faite auprès du DALE par le service des monuments et sites.

Trois autres immeubles du parc immobilier de la FJD font également l'objet d'études pour le remplacement de vitrines.

De manière générale, à l'exception des immeubles cités plus bas, les immeubles de la FJD répondent à l'art 56A RCI. Les immeubles Milléant –Borgès bénéficieront du remplacement de l'ensemble des fenêtres.

#### 2- Immeubles existants

Prieuré 6 : l'immeuble fait l'objet d'une étude afin de le rénover, le dossier d'autorisation de construire devait être déposé à la fin de l'année. Les travaux se dérouleront en présence des locataires avec des appartements disponibles pour organiser des rocades temporaires dans l'immeuble.

Jonction 6-8 : ce très bel immeuble du Rond-Point de la Jonction fera également l'objet d'une rénovation en présence des locataires. Un ascenseur sera installé par allée et il est prévu d'aménager les combles en appartements. Une étude préliminaire est en cours afin de faire certaines vérifications et une estimation des coûts.

Servette 37 : 3 approches pour une rénovation ont été faites allant de la simple rénovation à l'agrandissement et surélévation. Elles ont fait l'objet d'analyses complémentaires et seront proposées à la décision du Conseil de la FJD.

2 Immeubles Giuseppe-Motta angle Maurice-Brailard : La commission a décidé, (face à des problèmes récurrents liés à des problèmes de conception de la toiture), de s'interroger sur la possibilité de surélévation. Il est ressorti que la FJD pouvait surélever ces immeubles de 3

étages. Dans ce but un mandataire a été désigné en vue de la dépose d'une demande préalable (DP).

### 3- Nouveaux projets

Soret-Soubeyran : PLQ N°29713 le dossier dépendant de la disponibilité d'une parcelle voisine en mains privées, mais centrale dans le processus de développement du PLQ, le dossier est bloqué temporairement.

Quartier la Suzette au Grand Saconnex : l'Etat, par son office de l'urbanisme, a engagé un processus de concertation, sous forme d'ateliers, entre les différents partenaires propriétaires. Il se trouve que la FJD est concernée étant propriétaire d'un immeuble en limite de ce périmètre. La parcelle concernée occupée par les immeubles Jo-Siffert 10-18 sera intégrée à l'étude en cours ce qui fait espérer de pouvoir densifier sur cette parcelle par l'acquisition de nouveaux droits à bâtir. Le processus engagé se déroule sur un temps long, mais la FJD participe activement à cette démarche.

### Densification de la ville et plans financiers

La rénovation d'immeubles en ville pose la question des surélévations pour y réaliser du logement et densifier ainsi la ville, selon la modification de la LCI de 2008. Ce qui est possible techniquement, se heurte dans le cas des Fondations HBM à la capacité financière de nos locataires et la loi ne prévoit aucune dérogation pour que les loyers les plus chers soient mis sur le marché libre. Ce point est un vrai problème pour rentabiliser les travaux de surélévation qui seraient engagés dans les cas de petits immeubles et qui vont souvent de pair avec l'installation d'un ascenseur et des rénovations lourdes. La FJD, sur ce point a interpellé son représentant auprès de l'OCLPF qui a confirmé cette impossibilité.

### Conclusion

La FJD par sa commission construction et avec l'appui du service technique développe beaucoup d'efforts pour chercher comment proposer plus de logements avec son parc d'immeubles.

Malheureusement elle se heurte à la répartition géographique faite au sein des FIDP qui l'écarte des zones du territoire cantonal susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de logements. Les attributions faites de parcelles et de droits à bâtir sont limitées, et à ce jour aucun projet supplémentaire n'est prévu dans son périmètre.

La présidente remercie les membres de sa commission et les représentants du service technique pour leur excellente collaboration.



**Romaine DE KALBERMATTEN**  
Présidente de la Commission de Construction

Genève, le 15 mars 2017



## Rapport de la Commission logement/proximité

La Commission logement est composée de cinq membres elle a été subdivisée en deux jusqu'en septembre.

- la Commission "proximité", composée de Madame Bischoff (Présidente), Madame Künzler, Madame Guinand Maitre, Monsieur Lany et Monsieur Spühler ;
- la Commission "attribution" qui est composée de trois membres, Madame Bischoff (Présidente), Madame Guinand Maitre, Monsieur Sporuler et afin de garantir la présence de trois membres Monsieur Lany fonctionne en qualité de suppléant.
- Le 1er septembre Mme Künzler a repris la présidence de la commission, selon ce qui avait été convenu en début de législature.
- La Fondation n'ayant plus d'immeubles à mettre en valeur ces prochains temps, il a été jugé plus rationnel de n'avoir plus qu'une commission, chargée à la fois des attributions et de la vie des immeubles.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016, la commission de proximité s'est réunie 10 fois, afin d'aborder les questions relatives à la vie des immeubles et spécifiquement pour traiter des affaires sociales, des relations de voisinage et des services de conciergerie auquel on prête une attention toute particulière afin d'offrir aux concierges des conditions de travail appropriées.

Deux concierges ont été engagés et malheureusement 3 cas ont suscité des avertissements, avec un licenciement.

Les problèmes de voisinages récurrents, les incivilités et les lettres de dénonciation entre voisins occupent une part de nos discussions.

Les 20 ans de la Pelotière ont été marqués par l'amélioration des jardins potagers avec l'installation d'une place de pique-nique et d'un cabanon. Pour fêter cet événement, il a été procédé à la plantation de châtaigniers, avec la participation de la régie. La fondation a également rénové le local commun, loué par la commune et mise à la disposition des habitants.

Un potager a été créé aux Pommiers, et d'autres aménagements extérieurs sont étudiés.

La Commission a aussi suivi les travaux de la commission sociale sur la nouvelle pondération des dossiers des candidats aux logements et utilise la nouvelle priorisation depuis septembre, un bilan sera établi en 2017.

L'aboutissement des projets immobiliers, à l'avenue de Jolimont 18-20-22 et au 16 Denis de Rougemont a permis à la commission d'attribution de proposer 65 logements nouveaux et de relouer 85 logements dans le parc existant. (taux de rotation de 4,92%)

Michèle Künzler

**Présidente de la Commission Logement**

Genève, le 15 mars 2017



# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2016**

---

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018)

---

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BARMETTLER Philippe	GC - PDC
M. BERTINAT Eric	GC - UDC
M. BRUNN Marc	CE
M. CLAUDE Pierre	GC - EAG
M. FLORINETTI Bruno	CE
M. GOLAY Roger	GC - MCG
M. HORSKY Jiril	CE
M. MAYER Patrick	CE
M. MEYER Dominik	GC - PLR
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme REVERDIN Ariane	CE
M. RUFENER Nicolas	CE
Mme VALIQUER Nicole	CE
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Délégué de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Délégué de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	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

#### 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 :	8
Nombre de séances de la Commission de logement :	18

---

### RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2016

---

L'année 2016 a vu la Fondation Emma Kammacher poursuivre à un rythme soutenu ses activités, qu'il s'agisse de la gestion du parc existant, de projets de rénovation, de chantiers ou du développement de nouveaux périmètres.

Le Conseil de Fondation s'est réuni à 11 reprises, le Bureau siégeant lui 15 fois, dont une séance en novembre élargie aux membres du Conseil pour la présentation des budgets 2017.

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 le remplacement de M. A. Bearzatto par M. R. Conti dès novembre 2016 en tant que représentant de l'OCLPF.

Sur le plan comptable, l'exercice 2016 se présente comme suis :

- Fonds propres : frs. 99'819'010.86
- Résultat 2016 (bénéfice) : frs. 2'853'632.91
- Actifs circulants : frs. 34'880'660.47
- Actifs immobilisés : frs. 333'209'538.00

Le montant annuel de l'amortissement 2016 est de frs. 3'040'403.93

Le bénéfice pour 2016, avant amortissements, est donc de frs. 5'894'036.84

Il faut ici se féliciter une nouvelle fois de ce que la problématique des amortissements dans une stricte application des normes comptables IPSAS ait pu trouver un règlement satisfaisant avec l'Administration cantonale, donnant enfin une image comptable de la Fondation plus conforme à la réalité.

La situation comptable de la Fondation Emma Kammacher est saine et lui permet de poursuivre ses missions dans la sérénité.

Si la nouvelle pratique bancaire en matière d'amortissements de la dette dans le cadre de crédits hypothécaires est en application, ses effets sont pour le moment mesurés car la persistance de taux hypothécaires très bas permet de limiter l'impact de l'endettement. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit là d'une nouvelle donne dont il faut tenir compte.

Cela vaut tout particulièrement pour la Banque cantonale de notre canton (BCGe), partenaire privilégié de notre Fondation, en rappelant pour le surplus une obligation de diversification des sources de financement.

Autre fait marquant dont les effets demeuraient incertains, une décision du Tribunal fédéral dans une affaire vaudoise en matière de rendements abusifs. Si des craintes s'étaient manifestées quant à la stabilité du dispositif genevois de contrôle des loyers par l'Etat, force est de constater que celui-ci s'en est finalement retrouvé renforcé, lui qui repose sur une vision à long terme. Mais rien en dit que cela demeurera acquis à terme.

A noter que l'Accord historique sur le logement de 2006, qui pose notamment les répartitions par catégorie de logements dans les périmètres situés en zone de développement et à qui l'on doit la loi sur les logements d'utilité publique (LUP), avait été prévu pour 10 ans, période à l'issue de laquelle le Conseil d'Etat devait présenter un rapport au Grand Conseil. Les discussions sont actuellement en cours pour décider quelles suites donner et poser les jalons de la future politique genevoise du logement. A priori, les choses devraient peu changer pour les Fondations immobilières mais la mise en œuvre de la politique des résultats plutôt que des moyens aura des incidences certaines avec un contrôle de l'administration moins tatillon et la valorisation des projets de qualité. Un très important travail est en cours pour concrétiser ces ambitions et les perspectives sont relativement bonnes. Mais comme le sujet est très politique, bien malin qui peut dire comment sera le cadre dans lequel nous évoluerons demain.

Les Fondations immobilières sont soumises aux marchés publics depuis l'entrée en vigueur de la réglementation y relative, mais une importante réflexion a été menée pour savoir si c'était justifié et en prenant appui sur les conséquences négatives de cette situation sur leur capacité à mener des projets immobiliers. La conclusion qui s'impose est celle que les conditions d'une exonération semblent réunies, raison pour laquelle celle-ci a été sollicitée. Gageons que si nos arguments sont entendus, cela libérera le logement social genevois d'un fardeau.

Sur le plan de la gestion des demandes de logements, il y a lieu de souligner le très important travail d'objectivation des demandes qui a été accompli, permettant une attribution aussi transparente que possible. Quelques corrections doivent sans doute être apportées, mais c'est logique dans un processus itératif et ne remet pas en cause le fond.

Reste la question du contingent de 20% dévolu à l'OCLPF pour lequel des solutions sont recherchées pour permettre une gestion unique et homogène.

Il est dans ce contexte à relever que la question de la sous-location a été examinée avec attention, à l'initiative de notre Fondation, en rappelant qu'il s'agit d'une pratique prohibée. Peu de cas ont été décelés, ce qui ne dit rien de l'ampleur du phénomène mais en donne des indices. Surtout, les cas avérés ont été sanctionnés, démontrant qu'il n'y a aucune impunité en la matière.

La gestion courante de nos immeubles n'appelle pas de commentaires particuliers, si ce n'est pour saluer l'excellente collaboration entre les régies, le secrétariat et la Commission logement. Les attributions de logements se déroulent avec fluidité, grâce à un processus bien rôdé, en dépit de refus de la part des locataires parfois incompréhensibles dans une situation de prétendue urgence. Cela demeure un problème récurrent qui interpelle

Relevons aussi quelques cas particuliers très lourds, dont la gestion prend beaucoup de temps et d'énergie, mais qui doivent nous rappeler sans cesse que nous logeons une population largement défavorisée qui mérite toute notre attention et notre compassion, sachant que ce sont évidemment ces situations qui sont montées en épingle au détriment de l'immense majorité des locataires qui ne posent aucun problème.

Face à ces cas, notre Fondation doit jongler entre plusieurs intérêts divergents, dont la protection des autres locataires n'est pas le moindre, surtout que le politique s'en mêle parfois, quand ce ne sont pas les médias.

Seule une ligne de conduite claire et cohérente est crédible dans ce contexte. La remarquable collaboration instituée avec la FASE (Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle) sur le périmètre de la Fontenette en est la meilleure illustration, qui témoigne de la responsabilité assumée de notre Fondation face au défi de la création d'un nouveau quartier. Surtout, cela a permis de créer les conditions et de poser des bases solides d'un vivre ensemble en cours de réalisation. Malgré une stigmatisation teintée d'ignorance, voire de mauvaise foi et des critiques régulières, les faits démontrent que ce quartier fonctionne bien et ont permis d'en convaincre la plupart des détracteurs, même si rien n'est définitivement acquis.

Mais pour pouvoir assurer des bonnes conditions de logement à nos locataires, nos immeubles doivent être régulièrement entretenus et rénovés. Ainsi, plusieurs immeubles font actuellement l'objet de projets de rénovation et l'année à venir sera donc très chargée à ce titre. Parmi les immeubles concernés, plusieurs sont entrés dans le patrimoine de la Fondation via la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (FONVAL) et bénéficient à ce titre d'une dotation potentielle pour ces travaux, à condition de respecter certaines exigences en termes de délais. Cela explique pourquoi ces projets arrivent à maturité maintenant.

Dans ce cadre, il est intéressant de mentionner l'immeuble des Acacias, propriété de notre Fondation de très longue date, dont la rénovation et une éventuelle surélévation se heurtent à deux écueils de taille : le projet d'élargissement de la route des Acacias et le projet de logements des Vernets. Sur le premier élément, les choses se passent assez curieusement puisque la Fondation a eu toutes les peines du monde à connaître les réelles intentions de l'Etat, alors qu'elle est directement impactée. Gageons que le message est dorénavant passé et que nous serons dès lors associés au processus, cas échéant dûment indemnisés en cas d'atteinte à nos droits. Sur le second, les intérêts de la Fondation ont dû être défendus avec force pour obtenir des compensations potentielles dans le futur quartier des Cherpines. Cette solution doit encore être concrétisée, mais elle aura au moins le mérite de positionner notre Fondation dans un quartier en devenir, de lui permettre de construire des nouveaux logements et de valoriser ainsi l'expertise acquise en la matière à la Fontenette.

Notre Fondation mène aussi de front la réalisation de nouveaux logements et plusieurs chantiers sont dorénavant en cours comme la seconde étape de la Fontenette, la Petite-Boissière ou Jules-Cougnard. Relevons aussi que l'autorisation de construire a été demandée pour le périmètre des Allières.

En parallèle, des discussions ont été entamées pour revoir le PLQ d'un important périmètre à Carouge et les travaux qui ont commencé avec les différents propriétaires sont certes difficiles, mais prometteurs.

Il faut aussi relever que la Fondation a dorénavant un – encore petit – pied dans le projet des Communaux d'Ambilly.

Au surplus, je vous renvoie à la lecture des rapports des Commissions construction et logement pour plus de détails.

L'année passée, je regrettais la difficulté à faire aboutir les projets rapidement. Je dois dire aujourd'hui que le contexte du refus partiel par la Confédération du Plan directeur cantonal 2030 est une source d'inquiétude. Sans terrains constructibles, pas de logements supplémentaires, alors que la demande ne se dément pas.

Pour conclure, j'adresse mes plus vifs remerciements à mes Collègues du Bureau qui sont pour beaucoup dans la bonne gestion de notre Fondation grâce à leur participation active et constructive à ses travaux.

Je tiens aussi à saluer le travail des membres du Conseil, que ce soit en séance plénière, en Commission ou sur des thématiques spécifiques. Leur engagement est parfois ingrat mais toujours utile. Ils démontrent par leur participation active à nos débats un intérêt et une implication sans failles pour un logement social de qualité à Genève. Qu'ils trouvent ici l'expression de ma gratitude.

Un mot enfin à l'attention du Secrétariat. D'importants changements se sont produits en 2016, qui auraient pu déstabiliser l'ensemble, alors que les défis se multiplient, que les attentes sont nombreuses et les sollicitations variées. Le cap a toujours été maintenu, ce qui mérite des vives félicitations et de chaleureux remerciements. L'équipe en place est compétente et dynamique. Elle contribue à permettre aux Fondations de poursuivre leurs missions en toute sérénité.

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



**Nicolas Rufener**  
Président

Genève, le 14 mars 2017



## **Rapport de la Commission construction**

L'année 2016 constitue la deuxième année complète de la nouvelle législature. La Commission de Construction a poursuivi les deux objectifs qu'elle s'était fixée en début de législature :

Le premier axe est l'assainissement énergétique des bâtiments critiques et ceux avec des défauts d'entretien hérités du fonds de valorisation de la banque cantonale, 10 groupes d'immeubles sont concernés.

Le second axe est celui de la réalisation des opérations immobilières en cours, 8 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 541 logements supplémentaires.

La Commission de Construction a également mis dans ses objectifs la réalisation de logements et d'immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possible et tout en garantissant une bonne mixité. Lors de la consolidation des financements, la Commission a veillé à utiliser toutes les solutions afin de pérenniser les loyers.

La Fondation a profité des taux hypothécaires bas actuels, pour financer un maximum les projets de rénovation. Elle a également choisi d'amortir, dans la mesure du possible, les dettes hypothécaires, pour garantir, en cas de remontée des taux, la stabilité des loyers.

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 en ayant validé, à l'unanimité, le fonctionnement.

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

### **Immeubles chemin du Pont-de-Ville 5 et 7, commune de Chêne-Bougeries**

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 76 logements, 245.5 pièces et elle a également piloté la réalisation d'une surélévation de deux étages offrant de ce fait 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

La Commission a pris acte que le projet de surélévation n'était pas réalisable en l'état, sans un rachat de la parcelle arrière n°1917 ou la création d'une servitude. La Fondation a fait plusieurs propositions à la société immobilière « SI du parking de Chêne-Bougeries SA », qui ont toutes été refusées, cependant la Fondation ne perd pas espoir de trouver une solution avec un futur acquéreur.

Considérant l'urgence de l'assainissement de l'immeuble existant, le projet de rénovation a été séparé de celui de la surélévation rendu hypothétique par les négociations en cours entre le propriétaire et le futur acquéreur. L'atelier d'architecture Omar Trinca devait déposer la requête en autorisation de construire pour la rénovation en janvier 2017.

### **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.

Dans le cadre du PLQ du projet de la caserne des Vernets, intégrant le bâtiment de la Fondation, les négociations avec l'Etat de Genève ont abouti sur l'attribution de 5'539 m<sup>2</sup> de droit à bâtir dans le PLQ du Rolliet aux Cherpines, correspondant à la surface que la Fondation aurait eu le droit de réaliser sur sa parcelle.

La Fondation prendra à sa charge la rénovation énergétique et qualitative de l'immeuble. Les rez-de-chaussée seront transformés et attribués exclusivement aux activités. Des espaces collectifs, destinés aux habitants, seront également créés. Concernant les aménagements extérieurs liés au quartier, ces derniers seront à la charge des promoteurs du PLQ des Vernets, il est même envisagé de céder les terrains correspondants à l'Etat en contrepartie.

#### **Immeuble Rue des Allobroges 3, ville de Carouge**

Le projet consiste en une rénovation 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.

La mise en soumission des travaux et les différents sondages ont fait apparaître d'importants surcoûts, notamment dus à la découverte d'amiante et l'obligation de travaux de consolidation de la structure portante des planchers non prévus initialement. Les loyers resteront très bas, malgré un prix de revient de l'opération plus important. La Commission a approuvé les travaux proposés qui débiteront début avril 2017.

#### **Immeubles rue des Allobroges 17 à 25, ville de Genève**

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

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

La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016, pour un début de réalisation prévu en 2018. Par ailleurs, une procédure d'appel d'offres mandataires doit être menée en 2017, pour la phase de réalisation.

#### **Immeubles rue Caroline 28 à 32 et rue Simond-Durand 6 à 8, ville de 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. La requête en autorisation de construire sera déposée en 2017.

#### **Immeubles chemin de Chapelly 2 à 20, commune de Thônex**

La Commission a suivi le développement du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 80 logements, 290 pièces.

L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Un appel d'offre à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steinger architectes). Les travaux débiteront en novembre 2017 pour être terminé en mai 2019.

#### **Immeubles chemin Dotterens 61 à 83, commune de Troinex**

Les immeubles comprennent 18 logements, 62 pièces. La commission a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique du bureau Zanini & Mégevand. Les travaux de rénovation consistent en la reprise des coursives et la protection des escaliers fortement dégradés par la corrosion, qui les a rendus dangereux.

La requête en autorisation a été obtenue fin décembre 2016. Un appel d'offre sur invitation a été également lancé pour la désignation d'un bureau d'architecte pour les phases de réalisation. Les travaux débiteront en fin 2017 pour être terminé mi 2018.

#### **Immeuble route de St-Julien 110, commune de Plan-les-Ouates**

L'immeuble comprend 15 logements, 58.5 pièces. Le bureau d'architecte mandataire Blaise Sahy a mené des études de faisabilité. Ces études ont mené la Commission de Construction d'adopter une stratégie de rénovation et d'assainissement énergétique de l'immeuble. Le mandat d'architecte a été attribué au bureau d'architecte Luciano Zanini.

Un avant-projet a été présenté à la Commission, prévoyant la suppression du garage au rez-de-chaussée, remplacé par le restaurant actuel, la place gagnée permettra la création de 4 logements supplémentaires et de qualité.

La requête en autorisation de construire sera déposée début 2017, les travaux devraient débiter mi 2018 pour être terminé courant 2019.

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

Les immeubles comprennent 31 logements, 109 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'elle ne pourrait 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.

Le mandat d'architecte a été attribué au bureau d'architectes De Planta & Portier, suite à un appel d'offre. La requête en autorisation de construire sera déposée courant 2017, les travaux devraient débiter mi 2018 pour être terminé courant 2019.

#### **Immeuble rue Jacques-Grosselin 5, ville de Carouge**

La Commission de Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble.

La Commission a validé le projet de 2 logements de 2 pièces dans les combles, le projet sera déposé début 2017 et les travaux devraient débiter au début 2018 pour être terminé courant 2019.

#### **Immeuble avenue de petit Bel-Air 61ter, 71 à 91, commune de Chêne-Bourg**

##### **Création de 40 logements, 160 pièces.**

La Commission de Construction a mandaté le bureau d'architectes Eric Dunand pour faire les études énergétiques de l'immeuble. Suite à cette étude, la Fondation a mandaté le bureau d'architecte Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

#### **Immeubles rue de Lancy 1 à 5, ville de Carouge**

La Commission de Construction a suivi la réalisation du projet de la Ville de Carouge du triangle Pervenches (espace parascolaire, 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 a été signée entre les différents acteurs immobiliers du projet concerné afin de préciser les modalités du traitement du dossier.

La requête en autorisation de construire a été déposée début novembre 2016. Deux conventions de rachat de droits d'affectation sont également en cours de formalisation avec la SPG et Moser et Vernet. Le début des travaux est prévu courant 2018 pour être terminé courant 2020.

**Opération chemin de Chapelly 6bis, commune de 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, 32 pièces.

L'autorisation de construire a été délivrée en avril 2016. Un appel d'offre à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steininger architectes). Les travaux débuteront en novembre 2017 pour être terminés en mai 2019.

**Opération route de Chêne 84-86 « Jules Cougnard », commune de 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.

L'autorisation de construire a été délivrée fin novembre 2015, les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des immeubles est prévue au printemps 2018.

**Opération Fontenette seconde étape, route de Veyrier « Famillia », ville de Carouge. Création de 334 logements, 1'178 pièces.**

Le projet de démolition-reconstruction consiste en la réalisation de 334 logements. La Commission a été régulièrement informée de l'avancement des travaux par le bureau d'architecte Frundgallina.

Les quatre premiers immeubles ont été livrés à satisfaction de la FEK. Les travaux de la seconde tranche ont débuté en mai 2016. La livraison des logements est prévue en été 2018. Le parking souterrain, pour les habitants et les utilisateurs de la piscine de Carouge et réalisé par la ville de Carouge, sera livré également en 2018.

D'importants travaux d'aménagements extérieurs sont en cours de réalisation et une place de jeux et autres équipements seront mis à disposition des habitants au printemps 2017.

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 rue des Guillocheurs (anciennement Moraine-Tannerie), ville de 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. Un projet d'un nouveau PLQ devrait être déposé en 2017.

**Opération rue de la « Petite Boissière », ville de Genève, secteur Eaux-Vives****Création de 66 logements, 277 pièces.**

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 a été délivrée début février 2016. Les travaux ont débuté au printemps 2016 et la livraison des logements est prévue en été 2018.

**Opération Communaux d'Ambilly, commune de Thônex**

La Fondation a eu les premiers contacts en vue d'être l'un des acteurs de l'élaboration du PLQ.

**Opération Cherpines, PLQ du « Rolliet », commune de Plan-les-Ouates****Création d'environ 55 logements, 221 pièces.**

La Fondation a eu les premiers contacts et reste en attente pour le développement d'un futur projet.



**Didier PROD'HOM**

Président de la Commission de construction

Genève, le 14 mars 2017



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

Rappelons tout d'abord que l'exercice précédent a été principalement consacré à l'accueil des nouveaux locataires des immeubles de la Fontenette, à la route de Veyrier, sur la commune de Carouge.

Ce ne sont pas moins de 185 familles qui se sont installées dans ces nouveaux bâtiments et, dans l'ensemble, la cohabitation se passe bien, même si avec un tel nombre, quelques « frottements » sont inévitables.

Nous faisons le maximum afin que tout soit prêt pour accueillir les futurs locataires de la deuxième étape, 135 logements répartis dans trois bâtiments en 2018.

A ce sujet, il faut relever l'action bénéfique de la FASE (Fondation Genevoise pour l'animation socio-culturelle), qui ne cesse d'organiser des manifestations tout au long de l'année, événements dans le parc, concerts, films, ou jeux, par exemple, de manière à mieux intégrer les nouveaux habitants et créer des liens entre les générations. Un grand merci à son principal animateur Salvatore Cassara et toute son équipe de travailleurs sociaux hors murs.

Durant l'exercice écoulé, la commission s'est réunie 18 fois, soit quasiment tous les quinze jours, pour traiter lors de chaque séance l'attribution de quatre, voire cinq, appartements. Chaque fois, il y a plusieurs candidats entre lesquels il n'est pas facile de trancher. La situation est souvent rendue difficile, lorsqu'il s'agit de trouver des locataires pour du court ou moyen terme, lorsqu'un immeuble va être transformé, comme c'est le cas, par exemple pour le 5,7 chemin de Pont-de-Ville ou le 110 route de St-Julien.

Une nouvelle classification des catégories de demandeurs de logement, un peu plus précise, a été mise au point. Elle nécessite d'être encore affinée, mais les progrès sont certains et ceci nous facilite le travail.

Je tiens à remercier ici mes collègues de commission du très bon travail réalisé et de la bonne ambiance qui règne lors de nos réunions. Ils font leur choix de manière très objective et sans aucune appréciation personnelle ou influence extérieure.

D'une manière générale, il faut relever que le nombre de litiges ou séances de conciliation n'est pas en augmentation, ce qui est une bonne chose, car le nombre de logements, lui, s'est accru par rapport à l'année précédente avec les quatre nouveaux bâtiments de La Fontenette. Rappelons que notre fondation gère maintenant plus de 1600 appartements.

Par ailleurs, il faut relever qu'une commission a été créée pour traiter le problème de la sous location. Elle était composée d'un membre de la commission logement de chaque fondation et présidée par le soussigné. L'origine de cette action vient des remarques des commissaires, lors de leurs traditionnelles visites d'immeubles concernant les nombreuses étiquettes collées sur les boîtes aux lettres.

Les concierges, principaux « indicateurs », et les régies ont très bien appréhendé le problème. Le résultat est moins élevé qu'attendu puisque si 51 cas ont fait l'objet d'une enquête approfondie, seuls deux ou trois d'entre eux ont donné lieu à des sanctions. Cependant, l'effet de cette démarche est double : d'une part cela montre que les fondations ont pris ce problème au sérieux et d'autre part, cette action est connue de la part des locataires qui devraient désormais faire plus attention avant d'accueillir de nouveaux occupants illicites.

Je terminerai en remerciant tout d'abord notre fidèle secrétaire, Madame Florence Del Puppo-Barbey, toujours efficace et pleine d'initiatives, ainsi que tous les collaborateurs du SFIDP, le service juridique, celui de la gérance et le service technique.



**Bruno Florinetti**  
Président

Genève, le 14 mars 2017.



# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2016**

---

### **FONDATION HBM EMILE DUPONT**

## MEMBRES

(Législature: du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Élus par</u>
M. BEER Roger	CE
M. CERUTTI Thierry	GC – MCG
Mme FREI Anita (depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2016)	GC - Les Verts
M. FULD Eric	CE
M. GREINER Ernest	GC - PLR
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC - UDC
M. LABBE Ronald	CE
Mme RICO MARTIN Astrid	GC - PDC
Mme ROGG Olowine	CE
Mme SCHAUFELBERGER Esther (jusqu'au 31.05.2016)	
Mme SCHMID Audrey	GC - EAG
M. SPITSAS Athanase	CE
M. STAUB Martin	GC - PS
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Délégué de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Délégué de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Délégué de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

M. GREINER Ernest, Président  
 M. FULD Eric, Vice-président  
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente  
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

#### Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente  
 M. CERUTTI Thierry  
 Mme FREI Anita (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016)  
 Mme HEMENIER CASTRO Karine  
 Mme SCHAUFELBERGER Esther (jusqu'au 31 mai 2016)  
 Mme SCHMID Audrey  
 M. STAUB Martin

#### Commission de construction

M. FULD Eric, Président  
 M. BEER Roger  
 M. GROBET Alain  
 M. LABBÉ Ronald  
 Mme RICO MARTIN Astrid  
 M. SPITSAS Athanase  
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

#### Délégués auprès de la Commission administrative

M. GREINER Ernest – Mme RICO MARTIN Astrid

Pour des raisons professionnelles, Esther SCHAUFELBERGER a démissionné fin avril 2016. Elle a été remplacée par Anita FREI.

Astrid RICO MARTIN nous a donné son congé pour le 31 décembre 2016. Elle reprendra le poste de responsable juridique au SFIDP au mois de janvier 2017.

Je profite de cette occasion pour remercier Esther et Astrid pour leur compétence et leur dévouement dans l'accomplissement des nombreuses tâches qui étaient les leurs à la FED. Je leur souhaite plein succès et satisfaction dans leurs nouvelles fonctions.

---

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation:	11
Nombre de séances de la Commission de construction	12
Nombre de séances de la Commission de logement: (à compléter)	12

---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2016

---

### ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2016 peut se résumer par les quelques chiffres suivants:

Nombre d'immeubles	28
Nombre de logements	1504
Etat locatif	CHF 16'314'650
Résultat d'exploitation	CHF 3'440'072
Après amortissements	CHF + 2'025'775
Valeur des immeubles	CHF 268'166'878
Terrains	CHF 31'229'470
Constructions en cours	CHF 11'073'251
Travaux immeubles	CHF 11'502'694

La Fondation Emile Dupont possède 28 immeubles, répartis dans les Communes suivantes: Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon, Chancy. En outre, il sied encore d'ajouter les huit projets qui sont actuellement en cours.

Les relations avec ces Communes sont excellentes, particulièrement à Vernier, en raison de la très importante réhabilitation de l'immeuble aux Libellules et de l'échange de terrain Jean Simonet-Actaris dont il sera question plus loin. Le Conseil administratif d'Onex est favorable pour un partenariat avec la FED dans l'objectif de réaliser la construction de logements LUP-HBM dans le périmètre des Ormeaux.

Le Conseil s'est réuni à onze reprises durant l'année 2016, pour assurer la gestion des immeubles et des projets de la Fondation. Les Commissions permanentes (Construction et Logements) font régulièrement rapport de leurs activités au Conseil. Celles-ci sont annexées à ce rapport.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2015 et le budget 2017.

Les onze Villas HBM à Henri Bordier font l'objet de discussions sur un possible échange avec d'autres structures publiques afin de libérer des terrains pour construire des LUP.

Organisation du Concours SIA 142 pour Actaris, demandant la construction avec une structure en bois et l'énergie positive.

Le Conseil accepte l'échange de la parcelle Jean-Simonet à la Ville de Vernier, contre la parcelle d'Actaris pour la FED.

Réalisation d'échange avec une villa privée (Henri Bordier) qui nous permettra d'être le seul propriétaire foncier à la Concorde secteur T, à part les villas appartenant à l'Etat de Genève.

Le projet de l'avenue Henri-Golay continue favorablement et l'autorisation de construire a été délivrée début 2016. Pose de la première pierre en septembre 2016 en présence de M. Antonio Hodggers, Conseiller d'Etat, et M. Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève.

Le recours des opposants auprès du Tribunal fédéral contre la construction de notre immeuble à Edmond Vaucher (R + 4) a été rejeté. L'ouverture du chantier est prévue en 2017.

D'autres projets de démolition/restructuration sont en cours ou à l'étude, pour mieux exploiter et valoriser les surfaces de terrain que la Fondation possède (Ouches-Sports, route de Vernier, Concorde, Henri Bordier, Secteur T périmètre Concorde, Etang).

Participation à l'audit énergétique et de vétusté organisé par la Ville d'Onex en partenariat avec le DALE pour trois de nos immeubles à rénover en particulier au niveau énergétique.

Participation à la journée immobilière à Onex.

Inauguration de l'immeuble Joseph Berthet 3 et 5.

La réhabilitation des Libellules touche à sa fin. Il reste encore à changer les ascenseurs et quelques petits arrangements, comme par exemple des bancs publics supplémentaires aux alentours de nos édicules. Cette réhabilitation intéresse toujours beaucoup la presse genevoise qui écrit périodiquement et positivement sur cette réussite. Le journal de la Confédération du développement territorial ARE a également publié un article sur ce nouvel aménagement urbain des Libellules. Une visite sur place a été organisée pour le personnel de l'office de l'urbanisme et de l'OCLPF.

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

##### Qualité 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. Un processus participatif est mis en place avec le Forum de Saint Jean pour le périmètre Concorde.

### Fragilité financière

Le maintien de la qualité de nos immeubles exige toujours d'importants moyens financiers. Des nouveaux projets de réhabilitation sont aussi à prévoir, sans oublier nos projets de démolitions-reconstructions, notamment avec le déménagement d'environ 100 locataires. Il faut prévoir un manque de recettes dans nos états locatifs touchés par cette mesure.

### LES ENJEUX

Maintenir et développer le parc immobilier HBM reste l'objectif essentiel de notre Fondation. Pour cela, les relations avec les autorités et l'administration sont indispensables pour œuvrer ensemble à ces objectifs.

### REMERCIEMENTS

Au terme de cette année, et comme les rapports permettent de s'en rendre compte une fois encore, il faut souligner que les diverses activités ne sont possibles qu'avec le concours des uns et des autres. Il sied ici en particulier de remercier:

- Le Conseil d'Etat, qui soutient l'activité de notre Fondation;
- L'OCLPF, qui nous assiste et nous conseille en veillant au respect des règles;
- Les Autorités de la Ville de Genève, Vernier, Onex, Chancy, Confignon et Bernex, dont nous occupons les territoires et qui nous assurent de leur soutien en mettant souvent leurs services à notre disposition;
- De nombreux services sociaux, l'Hospice général, le CASS, et bien d'autres;
- La police et les APM, qui assurent la sécurité de nos quartiers;
- Les régies, gestionnaires de nos immeubles et relais avec nos locataires;
- Nos concierges, dont les nombreuses tâches assurent le fonctionnement de nos immeubles;
- Toutes les entreprises, architectes et ingénieurs qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.

Sans oublier que dans notre Fondation règne un état d'esprit sain et très positif. Je remercie chacune et chacun de son apport précieux pour construire et gérer au mieux nos logements HBM, avec une touche d'humanisme.



**Ernest GREINER**  
Président

Genève, le 9 mars 2017



## Rapport de la Commission construction

Le Service technique du SFIDP assiste aux séances

**La commission s'est réunie à 12 reprises pendant l'année 2016**

### 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
- Actes juridiques, achat, promesses de vente, participation à l'établissement des actes notariés
- Détermination de la commission concernant les propositions de 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 et Genève.
- 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.
- Réalisation d'un concours SIA 142 ayant valeur de PLQ pour Ouches Sport.

### 1. 1 – 7 JOSEPH BERTHET - CRESSY, CONFIGNON

Construction en Co maîtrise d'ouvrage de deux Immeubles avec parking commun en collaboration avec la commune de Confignon. PF : 6,7 millions. (construction 5,3 Mo)  
 FED : **15 logements, 64 pièces**, Mise en location fin octobre 2015 pour un loyer d'environ 3'100.-/pièce /an, **inauguration le 15 mars 2016**

### 2. LIBELLULES 2-16

**Réhabilitation complète** de l'immeuble de **476 logements HBM**,  
 Création de 10 lieux de vie à disposition des habitants, et de 7 édicules à vocation sociale, dans le cadre de la **resocialisation** des Libellules. Inauguration fin 2015.  
 En 2016 préparation d'un AO pour le remplacement des ascenseurs dans les 8 montées.  
 Réalisation des travaux prévus en 2017  
 Réalisation de différents travaux de finitions  
 Visite de garantie des 2 ans réalisée dans 7 allées sur 8.

### 3. 41-43 GROS-CHENE / 37, av. des Gdes COMMUNES - GALETTE COMMERCIALE

Valorisation d'un terrain par la construction d'une Galette commerciale et administrative (prévue par le PLQ) au pied de l'immeuble de la FED. PF de 12 millions.  
 Le premier étage construit pour l'Etat, à destination du DIP (OMP).  
 Les différents actes notariés de vente du 1<sup>er</sup> étage à l'Etat (CHF. 5'477'148.-) et d'échange parcellaire avec la ville d'Onex ont été signés fin 2016.

#### 4. 37, av. des GRANDES COMMUNES

Etude pour l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble « Tour bleue »

- Remonter les buanderies du sous-sol
- Création d'une salle commune pour les locataires
- Création d'une surface administrative
- Création d'un local vélos au rez
- Création d'un local concierge au sous-sol

#### 5. PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER dit PLQ CFF

Projet de démolition de 3 immeubles (66 logements) - reconstruction

But : **concours SIA 142 pour la construction de 200 logements** + surface administrative

- PLQ, Phase technique terminée, mise à l'enquête début 2017, adoption par le Conseil d'Etat été 2017 ?
- Droits à bâtir FED 19'515m2 pour le bâtiment C1 (logements) et 878m2 pour le bâtiment C2 (activité)
- concours SIA 142 pour la construction de 200 logements + surface administrative prévu mi 2017
- Echanges parcelaires et de droits à bâtir en discussion avec Losinger & Marazzi, promoteur du bâtiment D (log) et C (administratif)
- Emprise foncière (voiries) et participation aménagement parc à remettre à VdV.
- Parking commun avec L & M.

Rocades locataires : Organisation et planification rendues difficiles vu le report de l'enquête technique depuis 2012.

#### 6. SECTEUR A JEAN-SIMONET - PONT DE L'ECU

Projet de démolition 65 logements /3 immeubles

- Un concours SIA 142 à 2 degrés (valant PLQ), intégrant un grand centre culturel (Vernier), un hôtel et des logements étudiants, a été réalisé conjointement entre la Commune de Vernier et la FED ; La ville de Vernier va réaliser ce projet.

Travaux de démolition et de dépollution à la charge de la FED

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, où la FED pourra construire des logements HBM.

#### 7. ACTARIS (achat lié à la vente de la parcelle FED du secteur A)

**Projet de construction de plus de 100 logements pour la FED**

Le secteur ACTARIS (Parcelle de Vernier 5000 m2, 7600 SBP) est en ZD 3.

La ville de Genève a accepté de vendre à la FED une parcelle de 460 m2 (700 SBP), et les SIG une parcelle. 1011 m2 (1535 SBP). La FED met en place un concours d'architecte SIA 142, conjointement avec le Coin de terre, avec lequel un partenariat est mis en place. Le CdT réalisera environ 60 logements.

Les travaux de dépollution et de démolition restent à la charge de la Ville de Vernier

**Elaboration du programme du concours SIA 142, avec 2 immeubles économiques et d'une maison de quartier, avec structure et élément bois, minergie et énergie positive.**

Le programme du concours est à l'étude auprès du Département

Planning Prévisionnel :

- Concours → Désignation du lauréat en septembre 2017
- Dépose du dossier pour DD Eté 2018

<b>8.</b>	<b>SECTEUR F - OUCHES-SPORTS</b>
-----------	----------------------------------

Projet de démolition 48 logements/8 immeubles – **reconstruction de 185 logements** (18'217 SBP) PF env. 64 millions.

Suite au concours SIA 142 réalisé qui a désigné le projet vie à vie du bureau d'architectes ASS, consultation du DALE, AO pour les différents mandataires et préparation de tous les documents nécessaires pour la **dépose du dossier en autorisation de construire début 2017**.

Le relogement des locataires est en cours, dans la mesure du possible par rocades dans le secteur.

<b>9.</b>	<b>SECTEUR M – HENRI-GOLAY</b>
-----------	--------------------------------

**Projet : démolition/reconstruction**, avec relogement des locataires des 36 logements dans le secteur. **Projet de 84 logements**, (dont 20 ZDLOC ou HBM avec dérogations)

Selon DG, PF de 37,2 millions. (construction : 29.5 Mo)

Un concours d'architecte SIA 142 intégrant l'aménagement de l'espace public a été réalisé.

Le lauréat du concours est le bureau d'architectes Jaccaud & Spicher Architectes Associés.

Les appels d'offres des mandataires spécialisés ont été effectués et attribués.

Séances avec l'Etat, la ville de GE et la ville de Vernier, ainsi que le Forum pour les aménagements extérieurs.

Etude du dimensionnement des locaux commerciaux en lien avec la CL pour attribution à des commerces en faveur des habitants.

Energie : Concept réactualisé : raccordement au CAD et pose de capteurs solaires photovoltaïques 120 m2. – validation OCEN

Les places du parking seront intégrées sur le secteur L voisin

Autorisation de construire délivrée 1<sup>er</sup> fév. 2016.

**DD Compl. Août 2016 – agrandissement s/sol : 800 m2 -**

**Début chantier avril 2016. Désamiantage, démolition, défrichage.**

**Début gros œuvre sept 2016**

**Terrassement, radier, sous-sols des immeubles, et murs du 1<sup>er</sup> étage terminés.**

Mise à disposition fin avril 2018 – (y compris surfaces commerciales/artisanales)

<b>10.</b>	<b>SOUS SECTEUR T - CONCORDE</b>
------------	----------------------------------

Le secteur T (42 logements + villas) comprend les villas de Concorde où un projet démolition-reconstruction sera réalisé. Concours SIA 142 projeté.

22'083 m2 **SBP dont logements SBP 21'183 m2** et activités 900m2

Mis en attente de l'information aux locataires, vu la question d'un PLQ (pas indispensable) soulevée par la ville de Genève. Après 1 an dossier débloqué par la ville de GE.

Le concours devra intégrer le tracé de la future contre-route, et des emprises de 12m (av. Aire) et 25m (av. de l'Ain)

Foncier : 5 villas en main de l'Etat seront cédées à la FED pour construire sur tout le périmètre.

Faisabilité étudiée pour intégration des paramètres dans le concours.

<b>11.</b>	<b>COMTE-GERAUD 1 - ONEX</b>
------------	------------------------------

**IMMEUBLE DE 1960 - 36 LOGEMENTS ACHETÉS À LA FONVAL EN 2008, RÉNOVATION NÉCESSAIRE.**  
La commission construction, après étude d'architectes et du ST, valide le principe d'une **rénovation**. Choix entériné par le conseil de fondation. Budget estimé à **4 millions Frs.**

Rénovation de l'enveloppe (isolation thermique des façades, remplacement de toutes les fenêtres et stores.), toiture.

Rénovation intérieures (agencement et peinture des cuisines, remplacement et isolation des conduites sanitaires, des portes palières et des stores, peinture des communs) et travaux ponctuels pour les salles d'eau et les pièces sèches à chaque changement de locataire. Mise aux normes des installations électriques.

Les travaux devraient durer 1 an.

Autorisation de construire déposée en octobre au DALE.

<b>12.</b>	<b>EDMOND-VAUCHER 19-19A-19B-19C</b>
------------	--------------------------------------

**PROJET DE CONSTRUCTION R + 4 - 60 LOGEMENTS – 206 PIÈCES 4700 M2, 106 M2 COMMERCIAUX**

Les lauréats du concours de l'appel d'offres sélectif à 2 tours lancé, avec mandat complet, sont les architectes Brunn & Butty. La parcelle est devenue propriété de la FED.

L'autorisation de construire déposée en novembre 2012 et obtenue le 25 avril 2014, a été contestée pas la copropriété voisine. **L'autorisation a été confirmé** par le TAPI et par la Cours de Justice, ainsi que **par le TF.**

Séances avec les villes de Vernier et Genève, ainsi que le Coin de Terre pour les cessions parcellaires et l'aménagement du chemin du CdT.

AO en cours, ouverture du chantier en avril 2017.

<b>13.</b>	<b>TRAILLE 12-36</b>
------------	----------------------

Immeubles de 1960, acquis en 2009, R + 2, **72 appartements**, 4 locaux commerciaux.

Le projet de **rénovation** porte en priorité sur les travaux isolation toiture (importantes infiltrations d'eau, travaux réalisés en urgence) et sous dalles ; remplacement des fenêtres, y compris celles des cages d'escalier (importantes déperditions de chaleur), modification chaufferie et raccordement cadom ; remise aux normes incendie, ventilation, portes coupe-feu en sous-sol, ainsi que mise aux normes de l'installation électrique.

Inventaire complet de l'état des appartements et communs en cours.

Dépôt autorisation construire début 2017, ouverture chantier printemps 2018.

**Coût estimé de l'ensemble des travaux : environ Fr. 3 millions.**

-----

**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

☺ ☺ ☺

Genève, le 9 mars 2017

## Rapport de la Commission de logement

### PRÉAMBULE

L'année 2016 s'est poursuivie avec les rocades et relogements des locataires des périmètres de démolitions-reconstructions; l'accent a été mis sur la libération totale des immeubles de Jean-Simonet 11-17 et 20-22, et de Henri-Golay 21-27. Ces derniers ont été démolis dès le mois d'avril.

### GÉNÉRALITÉS

1. La commission s'est réunie à 12 reprises durant l'année 2015, dont 2 séances consacrées à l'analyse des comptes 2015 et du budget 2017. Il existe un procès-verbal détaillé au SFIDP pour chacune des réunions.
2. Nombre de logement au 01.01.2016 : 1539 / au 31.12.2016 : 1504 (démolition de Henri-Golay)
3. Nombre de baux conclus en 2016 (sans les logements neufs) : 115
4. La FED met à disposition de l'OCLPF 21 logements d'urgences pour les évacués judiciaires.

### PROJETS

#### **Arcades et dépôts - Henri-Golay 21-27**

Elaboration d'un projet pour l'exploitation des futurs locaux commerciaux et dépôts. Un appel à candidatures – annexe - a été lancé visant à favoriser une mixité fonctionnelle, ainsi qu'une dynamique économique et sociale de proximité. Une quarantaine de candidats se sont annoncés intéressés, dont la moitié ont été retenus après une audition individuelle.

#### **Ouches-Sports – secteur F – participation des habitants selon PDQ Concorde**

Avant le dépôt d'autorisation, présentation du projet aux acteurs du Forum démocratie participative en présence des mandataires, du service technique et de représentants de la CL. Échanges.

#### **Villas - PDQ Concorde**

Présentation aux locataires des villas HBM de la cité-jardin d'Aïre des projets de démolitions prévus pour le secteur T, ainsi que la décision et stratégie d'échange des villas sis dans le plan de site (av. Henri-Bordier).

#### **Actaris - Vernier**

Analyse du programme du concours d'architecture SIA142 élaboré par la CC et contributions.

#### **Gros-Chêne 41-43**

1. Élaboration d'un avant-projet d'aménagement du hall avec une salle commune, une arcade commerciale, les buanderies et un local à vélos.
2. Collaboration avec le festival Antigél : mise à disposition du hall pour deux représentations d'un spectacle de danse.

#### **La Traille 12-36**

1. Sondage auprès des locataires pour la création de jardinettes derrière l'immeuble. Décision de la FED d'aménager 18 parcelles, de planter un arbre fruitier et d'encourager la participation des locataires à la mise en place avec le mandataire paysagiste.
2. Réfection des murs de la galette commerciale en collaboration avec les travailleurs sociaux d'Onex, des jeunes et l'intervention d'un artiste-graffeur (Jazi).

## ACTIVITÉS ORDINAIRES

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

1. Tenues des séances de la commission du logement
2. Collaboration avec le service location pour les attributions et les rocades
3. Collaboration avec le service juridique pour les contentieux, mais également pour la gestion de deux cas d'agression de concierges. Contact avec la maison genevoise des médiations.
4. Collaborations avec le service technique concernant l'entretien courant des immeubles.

Points forts :

- *GdesCommunes 64-66* : lavage des façades et modification des grilles de sécurité du Foyer Arabelle
- *Bois-Carrien 2-12* : réfection des buanderies et remplacement des portes d'entrée.
- *Carabot 39* : gestion de la contestation des locataires sur le décompte de charges – analyse des compteurs individuels défectueux.
- *Loëx 27* : remplacement des luminaires des communs – projet Eco21
- *Fr.-Chavaz 28-30* : pétition de locataires pour réinstaller une armoire séchoir à air chaud ; la CL privilégie le sèche-linge commun, ainsi que des étendages classiques pour des raisons énergétiques.
- *Ouches 18-20* : réfection des entrées
- *Villas Henri-Bordier* : rénovation des fenêtres – doubles vitrages.

## POINTS IMPORTANTS RÉGLÉS EN 2016

1. *Analyse des comptes 2015* avec proposition au conseil de fondation de les accepter
2. *Analyse du budget 2017* avec proposition au conseil de fondation de les accepter.
3. *La Traille 12-36* : analyse de l'état locatif et des loyers inégaux suite à la difficulté de louer certains logements et à une demande de baisse de loyer (l'immeuble n'est pas sous arrêté).
4. *Gros-Chêne 41-43* : après une analyse approfondie par le service de gérance, décision de renouvellement de bail pour l'antenne Swisscom pour 10 ans, renouvelable 5 ans.
5. *Conciergerie* : suite à la décision d'échange de parcelles Jean-Simonet avec Actaris, organisation d'une rocade temporaire du poste (55%) dès le 1.01.2017 de Jean-Simonet vers La Traille 12-22 et Loëx 27 en attendant la construction de Henri-Golay 21-27.

### **Démolitions-reconstructions – relogements**

6. Les logements libérés et à démolir sont mis à disposition d'institutions pour une occupation temporaire. Des conventions ont été établies avec La Cigüe, l'Hospice général et l'accueil des migrants (AMIG), La Carte Blanche et l'association Ithaque. Des clauses particulières ont été élaborées pour uniformiser les conditions de mise à disposition.
7. La libération de logement est effectuée par le SFIDP, et la contribution de l'intervenant social, Danny Yardley, est d'une grande utilité, vu la complexité de certains relogements – situations précaires.
8. Les logements vacants sont d'abord proposés pour le relogement lié aux futures démolitions. A l'issue de cette démarche, ils sont attribués selon la procédure habituelle.

## CONCLUSION

1. Le travail de la commission a été très important. Que tous ceux qui y ont contribué, personnel des services techniques, de la comptabilité, des locations, de la réception, des services juridiques, ainsi que de la Direction soient remerciés pour leur engagement et leur bonne collaboration.

2. La CL remercie chaleureusement Claudia Favre, qui prend sa retraite, pour son engagement et son dévouement au service de la FED. Je relève notamment son important engagement dans la gestion des rocares aux Libellules durant le chantier de rénovation, et sa disponibilité pour l'activité ordinaire des attributions de logement.



**Olowine Rogg**

Présidente de la commission du logement

Genève, le 9 mars 2017



# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2016**

---

### **FONDATION RENE ET KATE BLOCK**

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018, prolongée au 30 novembre 2018))

<u>Nom, prénom, adresse</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme CASTELLA Stéphanie	CE
M. CORNUT Stéphane	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC – UDC
Mme MARGUERON Clarisse (jusqu'au 30.09.2016)	GC - EAG
M. MAULINI Michel	CE
M. MAURER Jan	CE
Mme MEIERHOFER Charlotte (dès le 13.10.2016)	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	GC - PDC
Mme OLIVIER Christiane	GC - PS
M. PATEK Serge	CE
M. STEINER Pascal	CE
M. PERRIER Christian	GC - PLR
Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle	CE
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	GC - Verts
M. PERRELLA Francesco (jusqu'au 30.04.2015)	Représentant de l'OCLPF
M. BEARZATTO Aldo (jusqu'au 31.10.2016)	Représentant de l'OCLPF
M. CONTI Raphaël (dès le 01.11.2016)	Représentant de l'OCLPF
 Mme MOINE Florence	 Représentante de l'IMAD

### Composition des Commissions

#### Bureau :

M. PERRIER Christian, Président  
 M. MAULINI Michel, Vice-président  
 Mme SCHEEBERGER-GUBLER Eliane, Vice-présidente  
 M. STEINER Pascal, Secrétaire

#### Commission de logement :

Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane, Présidente  
 Mme MARGUERON Clarisse (jusqu'au 31.10.2016)  
 Mme MEIERHOFER Charlotte (dès le 01.11.2016)  
 M. CORNUT Stéphane  
 M. HULLIGER Patrick  
 M. MAURER Jan  
 M. PATEK Serge

#### Commission de construction :

M. MAULINI Michel, Président  
 Mme CASTELLA Stéphanie  
 Mme OLIVIER Christiane  
 Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle  
 M. NICOLLET Sébastien  
 M. STEINER Pascal

Assiste aux séances : M. PERRIER Christian, Président

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. PERRIER Christian

M. CORNUT Stéphane

---

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 11

Nombre de séances de la Commission de construction : 11

Nombre de séances de la Commission de logement : 9



---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2016

---

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 11 fois en séance plénière. Notre Conseil a pu bénéficier du soutien actif de Monsieur Michel PERIZZOLO directeur du Secrétariat ainsi que de tous les cadres des services Comptabilité, Technique et Juridique.

Les points suivants ont été abordés par notre Conseil,

- Organisation de la Fondation
- Finances
- Suivi des projets en cours
- Location (évolution du climat social)
- Projets à venir.

Le bureau est ainsi composé de :

Président : Christian PERRIER

Vice-président construction : Michel MAULINI

Vice-présidente logement : Eliane SCHEEBERGER-GUBLER

Secrétaire et Finances : Pascal STEINER

Les commissions de Logement et de Constructions sont composées de 7 membres chacune permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elles. Pour plus de renseignements sur leurs activités réciproques, prière de bien vouloir se référer aux rapports des 2 présidents de commissions.

### Finances :

Notre Fondation doit lutter avec acharnement pour rétablir des finances saines, car avec un parc immobilier assez vétuste hérités des 4 autres fondations nous avons dû nous atteler à un redressement de nos finances qui prend du temps en raison aussi de nos loyers très bas.

### Projets en cours :

- **Route de Meyrin 16-18**, Ce projet touche maintenant à sa fin, après la cérémonie du bouquet de chantier en 2016, nous allons pouvoir enfin procéder à son inauguration au milieu de l'année
- **Route de Meyrin 14** . Le Conseil de Fondation a pris la décision de ne pas faire un IEPA en raison de la proximité de 3 autres IEPA et d'un EMS, mais d'un IPA immeuble pour personnes âgées sans encadrement, immeuble permettant la construction de logements quelque peu différente.
- **Le Lignon 50 – 53**, Le Conseil a décidé de rénover cet immeuble en prévoyant notamment dans les salles de bains le remplacement des baignoires par des douches plus sécurisées. Ainsi que d'importants travaux de rénovation voir rapport de la commission de travaux. La procédure AIMP, et la création du Jury a rendu son verdict quant au choix du mandataire afin que la mise en place de cette rénovation avance à grands pas.
- **Bois de la Chapelle**, Idem que pour l'immeuble de Lignon, ce dernier fera suite au précédent mais déjà les démarches ont été entreprises pour en assurer le financement et la procédure pour la mise en place du Jury AIMP est lancée et là aussi tout avance à notre entière satisfaction,

### Evolution du climat social :

A l'instar des autres FIDP, mais dans une moindre mesure, la FRKB a dû faire face à quelques constats de sous-locations non autorisées. C'est à cet égard qu'une attention particulière a été portée sur ce nouveau phénomène.

Il en a été de même pour les questions d'incivilités qui étaient pratiquement inexistantes ces dernières années et qui hélas progressent au sein du parc de la FRKB.

### Partenariat avec l'IMAD :

La FRKB se caractérisant notamment par le partenariat qu'elle entretient avec l'IMAD, notre Bureau ainsi que nos Commissions se sont attelés à maintenir ce contact privilégié offrant la présence de son personnel, de ses gérants sociaux, intendants et veilleurs de nuit.

Dans le but de toujours mieux clarifier les rôles et les responsabilités de chacun, la FRKB et l'IMAD ont profité de l'année 2016 pour mettre à jour l'ancienne convention qui les liait. Cette nouvelle version sera signée début 2017.

### Projets à venir :

Pour ce point important, nous allons faire une analyse très pointue des rénovations à apporter dans nos immeubles, car comme je l'ai mentionné plus haut la plupart sont vétustes. Notre sous-commission de prospection dirigée par Madame Stéphanie CASTELLA, est actuellement sur plusieurs projets soit de terrains soit de contact avec des communes pour pouvoir construire et développer les immeubles de structures intermédiaires, selon le vœu du Conseil d'Etat. Sur ce point encore j'ai en compagnie de Madame Christiane OLIVIER, membre du Conseil fait une présentation de notre fondation lors de l'A.G. des Communes Genevoises afin de nous présenter et de sensibiliser les magistrats communaux

sur ce problème de construire des Immeubles pour personnes âgées avec ou sans encadrement selon leurs besoins.

D'autre part je vais charger la commission du logement de suivre d'avantage les rapports de visite pour l'attribution des logements, car l'IMAD nous en annonce un nombre important et fort peu en définitive arrivent au secrétariat des FIDP ce qui ne manque pas de m'interpeller.

En conclusion, je veux remercier les membres du Conseil et du Bureau qui se sont investis avec dynamisme et enthousiasme, ainsi que le secrétariat des FIDP pour l'excellent travail qu'ils ont fourni durant cette année.

**Christian PERRIER**  
Président



Genève, 29 mars 2017



## Rapport de la Commission de construction

La Commission de construction s'est réunie à 11 reprises durant l'année 2016.

La Commission de construction a beaucoup œuvré à la construction de notre premier immeuble IEPA et à la mise en place des phases de rénovation de plusieurs anciens immeubles de notre parc nécessitant de gros travaux.

---

### Immeuble I.E.P.A Route de Meyrin 16

Le chantier est ouvert depuis septembre 2015 et avance conformément au planning prévisionnel pour une livraison de l'immeuble au 30 juin 2017 de 78 appartements.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du PLQ n° 29832-212 qui se trouve en procédure d'invalidation au sein du DALE.

La ville de Genève a donné son préavis favorable. Ce nouveau PLQ donne à la fondation FRKB, l'opportunité de construire un 7<sup>ème</sup> étage.

Les architectes ont déposé un dossier d'autorisation complémentaire, représentant 13 logements additionnels.

En date du 27 avril 2016, le nouveau PLQ 29832 a été adopté par le Conseil d'Etat.

Cette autorisation arrive juste à temps ce qui permet la poursuite du chantier sans interruption du gros œuvre nous évitant des indemnisations.

Le 10 juin 2016, le traditionnel bouquet de chantier annonçant la fin du gros œuvre a été fêté.

### Immeuble Route de Meyrin 14D

L'extension du bâtiment IEPA 16 route de Meyrin peut se poursuivre sur le périmètre du PLQ La Forêt n° 29832 avec l'accord de vente, la FPLC des parcelles n° 2527 et n° 2533 et avec l'éventuelle cession au bénéfice de la FRKB de droits à bâtir détenus par la Ville de Genève suite au remaniement parcellaire et reçus gratuitement de la FPLC.

Après accord avec la Ville de Genève, cette dernière vend à la FRKB les droits à bâtir nécessaires pour l'immeuble C.

Etant donné la continuité architecturale de l'immeuble C, un mandat a été attribué de gré à gré à Monsieur Alain Carlier, mandataire en association pour l'immeuble 16 Route de Meyrin jusqu'à autorisation rentrée en force en dessous du seuil conditionné par les AIMP.

L'ensemble du PLQ n° 29832 est piloté par le bureau d'architectes VVR avec lequel nous collaborons pour la quote-part de nos droits à bâtir.

Le conseil de la FRKB a défini le caractère de la construction, soit un immeuble IPA avec une affectation d'appartements 3 et 4 pièces et sans communication avec l'immeuble IEPA 16 Route de Meyrin.

### Immeubles Lignon 51-53

L'adjudication du mandat d'architecte pour la rénovation après validation de la commission AIMP a attribué le mandat au bureau BR Architectes Associés SA qui s'est nettement dégagé par la qualité de son offre.

Le bureau BR Architectes Associés SA propose des variantes pour regrouper en une seule pièce la salle de bains et le WC afin de répondre aux exigences PMR.

Plusieurs scénarios sont présentés en plans et coûts.

L'expertise amiante a été réalisée.

Il est demandé au Service Technique de préparer le plan financier à Frs/pce 3'405.00 l'an selon la LDTR pour donner le montant maximum que la FRKB peut engager dans les travaux. Le problème sera le réajustement des loyers actuels qui sont à Frs/pce 2'000.00.

Les architectes présentent au MO le devis estimatif par élément et préparent la mise en place d'un dossier d'autorisation maximaliste même si certains travaux ne seront pas réalisés.

#### Immeuble Mon Idée 59

Divers travaux faisant suite à la visite de CO et du Service technique ont été validés par la Commission de construction soit :

- Rafraîchissement du hall
- Habillage des faces ascenseurs au rez
- Remplacement de la 2<sup>ème</sup> porte coulissante motorisée
- Remplacement de l'enseigne lumineuse défectueuse par des autocollants
- Remplacement des tables de salle à manger avec du matériel en stock

#### Immeuble Bois-de-la-Chapelle 67-69

La mise en place du dossier avec évaluation des coûts de rénovation ont été exécutés.

Le Service technique a reçu la demande pour procéder à la publication du mandat d'architecte selon les démarches des AIMP. Les membres de la FRKB ont été désignés pour l'évaluation des dossiers à la commission AIMP.

La FRKB a participé au workshop organisé par Onex-Rénove qui est un encouragement aux propriétaires qui rénovent leurs immeubles.

#### Immeuble Champs Fréchets 14-16

La 3<sup>ème</sup> phase des travaux liés aux problèmes de carbonatation en extérieur votés lors de l'AG sera engagée.

Une demande a été faite à la régie pour que soient répertoriés les travaux importants à réaliser avec le disponible du fonds d'entretien. La Commission de construction a adjugé les travaux les plus nécessaires.

La Commission de construction a mandaté un architecte pour étudier la faisabilité d'une surélévation.

La FPLC a transmis le nom du bureau Benoît Dubesset ayant œuvré pour ces derniers.

La surélévation est préconisée par une étude de la Commune de Meyrin en parallèle de celle du centre commercial de la FPLC.

#### Immeuble Grand-Bay 16

Fin des recherches pour trouver la provenance des infiltrations d'eau dans le bureau IMAD. Les travaux d'étanchéité ont été exécutés.

Une présentation des travaux prévisionnels, prévus par la gérance centrale pour traitement de la carbonatation et des étanchéités, a été devisée avec la quote-part FRKB estimée.

#### Immeuble Bourgogne 2

Après des défaillances de l'éclairage des parties communes, l'entreprise mandatée pour les travaux de l'immeuble préconise le remplacement complet des luminaires sous prétexte que les pièces de rechange ne peuvent plus être livrées alors que ces luminaires ont été changés en 2005.

Ordre a été donné au Service technique de trouver une autre entreprise dans la liste des adjudicataires des fondations ce qui fût fait avec succès.

Divers

Suite à une décision du Conseil de Fondation, un membre de la Commission de construction a été nommé en la personne de CO pour faire l'interface entre le Service Technique et la Commission de construction pour chaque immeuble.

Un rapport mensuel sera établi, le CO a présenté le travail de synthèse suite aux visites des immeubles de la FRKB avec le Service Technique.

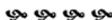
La Commission de construction remercie le Service Technique dans son ensemble pour la bonne collaboration et les compétences apportées à nos nombreux problèmes vu les importants travaux à entreprendre pour l'entretien et les rénovations de nos immeubles dans la poursuite de notre mandat.

**Michel MAULINI**

Président de la Commission construction



Genève, 29 mars 2017



## Rapport de la Commission de logement

La commission logement a été composée des membres suivants

Mr. Jan Maurer

Mr. Stéphane Cornut

Mr. Patrick Hulliger

Mme Eliane Schneeberger-Gubler présidente

En fin d'année Mme Charlotte Meierhofer a remplacé Mme Clarisse Margueron démissionnaire

La mission de la commission logement demeure un travail de proximité qui doit resserrer les liens entre les différents partenaires de la fondation en vue du meilleur fonctionnement possible

### 1/ les critères d'attribution de logement

Chaque année les critères se peaufinent davantage.

En 2016 le RSDom publié par le département de la santé renforce notre mission de gestion d'IEPA.

### 2/Logements vacants

Grâce à la réactivité et l'excellent travail de Mmes Joëlle Python et Françoise Chappuis, la problématique des logements vacants est devenue insignifiante.

Par contre le souci actuel de la FRKB est le manque de dossiers éligibles. Il n'y a pas assez de candidats demandeurs de logements. Il y a deux raisons principales :

- la vétusté de certains de nos immeubles rend la FRKB peu attractive
- les aînés deviennent plus exigeants et souhaitent davantage des appartements de trois pièces avec balcon.

### 3/ Locataires

On peut affirmer que la FRKB rencontre de moins de problèmes avec des locataires au comportement difficile. Par contre, certains résidents, avec de très sérieux problèmes psycho-gériatriques devraient être logés dans des infrastructures spécialisées hors FRKB.

### 4/ Autres liens

La commission logement rencontre avec régularité divers représentants de l'imad, avec qui les contacts sont privilégiés. De même les concierges sont l'objet de toute notre attention.

Tous nos remerciements vont aux divers services du SFIDP pour leur professionnalisme et leur grande cordialité.



**Eliane SCHEEBERGER-GUBLER**  
Présidente de la Commission logement

Genève, 29 mars 2017



# **RAPPORT D'ACTIVITE 2016**

**DU**

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

*Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 30 mars 2017*

# INTRODUCTION

A l'instar des constats et des prévisions que nous annonçons l'année passée dans notre rapport d'activité, cette année encore nous pouvons mesurer 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 2016 démontrent qu'en termes de logements et sans compter les 443 attributions d'appartements dues aux rotations naturelles, 230 nouveaux logements (plus de 260 nouveaux logements en 2015) auront pu être mis à disposition de la population inscrite pour un logement. Les perspectives sur un horizon de 5 à 6 ans nous indiquent qu'environ 1'200 nouveaux logements viendront accroître le parc des fondations (dont 600 logements entre 2017 et fin 2019). Notons encore que dans ces prévisions s'ajouteront entre 100 et 150 nouveaux logements qui verront le jour au travers de projets de surélévations ou d'aménagements de combles.

S'agissant de l'entretien du parc existant les efforts sont restés constants pour pérenniser le patrimoine bâti et préserver une bonne qualité des logements. L'accent porté sur les questions énergétiques et plus particulièrement dans le domaine de l'assainissement des fenêtres et des embrasures en façade (pour répondre aux exigences de l'art. 56A RC1) se sont poursuivies et se poursuivront ces prochaines années. Par ailleurs, l'élan qui avait été donné il y a quelques années quant à l'instauration de contrats à la performance avec les entreprises de chauffage s'est étendu sur 37 bâtiments générant une économie financière de 8,3% en moyenne sur l'achat des différents fluides. Enfin, les réflexions portant sur le développement durable seront dorénavant concrétisées par l'introduction, dans tout futur concours SIA 142, d'un choix de nouveaux critères d'évaluation et ce, en conformité au règlement d'application de la loi sur l'énergie (L 2 30.01).

A la lecture du chapitre relatif à la gestion des contentieux liés aux logements des fondations, on relèvera l'apport positif du service juridique qui se traduit notamment par une baisse tant des résiliations de baux pour défaut de paiement que par celle des poursuites pour dette et faillite. En revanche il y aura lieu de noter l'accroissement de l'activité de ce service dans les procédures de conflits de voisinage ou dans la violation du devoir de diligence envers la chose louée.

Notons enfin que d'un point de vue comptable et financier, mais ne ressortant pas de ce rapport, la consolidation de la bonne application des normes comptables IPSAS s'est concrétisée au courant de l'exercice comptable 2016 à la satisfaction de tous.

**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 Bloch
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 2016 : **8 séances**

**La Commission AIMP composée de**

Monsieur Nicolas SENNGEN, Président  
 Madame Astrid RICO MARTIN  
 Monsieur Manuel ALONSO UNICA  
 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 2016 : **6 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 2016 : **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 (jusqu'au 30.04.2016) et Monsieur Gilles Hoffmann (dès le 15 mai 2016) ainsi que Monsieur Michel Perizzolo, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2016 : **4 séances**

**La Commission énergie composée de**

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

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

Nombre de séances en 2016 : **10 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 2016 : **16 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 2016 de **38 collaborateurs (trices) (plus une auxiliaire et une apprentie) occupant 35.10 postes (plus un poste auxiliaire) EPT** répartis entre 42% d'hommes et 58% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2016 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à CHF 5.67 mios (CHF 5.24 mios en 2015)** dont CHF 4,85 mios (Frs 4.48 mios en 2015) **consacrés aux frais du personnel**, soit 85,6% 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 immobilier, 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 sur 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 (ETP 9 postes) compte, hormis son responsable (100%) et l'assistante de ce dernier (100%), 9 collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 50% et 100%.

### Secteur Réception

Le secteur Réception accueille et informe les demandeurs de logement. Il enregistre les demandes de logement et procède à la mise à jour subséquente des dossiers. 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 2016, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 8'244** (8'080 au 31.12.2015).

Au jour le jour, comme le montre le graphique « Activités secteur Réception 2016 » ci-dessous, 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.

Nous avons donné des valeurs indicatives dans le rapport précédent de 2015.

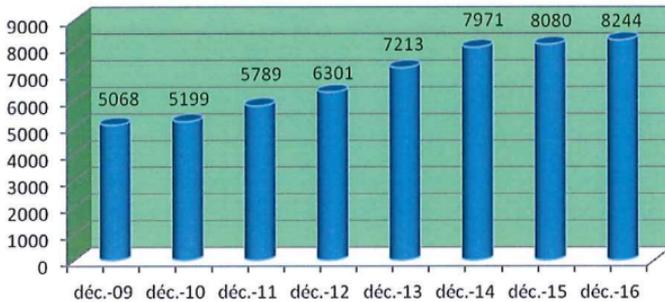
Nous avons en 2016 mesuré concrètement les principaux actes du secteur Réception :

<b>Activités secteur Réception 2016</b>					
<b>Demandes de logement</b>		<b>Guichets</b>	<b>Téléphones</b>	<b>Courriers entrants</b>	<b>Autres tâches admin.</b>
<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>				
1186	2568	9919	12305	2153	306

En comparaison des exercices passés, la progression du nombre de demandeurs de logements se poursuit à un rythme très mesuré, dans la continuité du constat des deux années précédentes, étant précisé que la réduction de la période de renouvellement des demandes, ramenée de 12 à 6 mois dès septembre 2016, contribue en partie à contenir l'augmentation des demandes.

Ainsi, les volumes d'activités liés aux demandes de logement restent importants, dès lors que, pour le SFIDP uniquement, ce sont 1186 nouvelles demandes et 2568 mises à jour qui ont été traitées en 2016 (voir ci-dessus le tableau « Activités secteur Réception 2016 »).

### Evolution des demandes de logement en cours



En dépit de cette quasi-stagnation du nombre net de demandes, la question de leur volume reste un enjeu crucial pour les acteurs du logement social, notamment les FIDP.

Pour cette raison, la Commission sociale a été saisie par la CAFI de cet enjeu, concrétisé en 2016 via un quatrième atelier dédié, qui a abouti sur des mesures concrètes, ainsi que des pistes pour l'avenir, portant d'une part sur l'optimisation du travail administratif et d'autre part sur une plus grande responsabilisation des demandeurs quant à la tenue à jour de leur dossier et sur des règles plus strictes liées aux refus injustifiés de propositions.

S'agissant du nombre de dossiers éligibles, en cours de proposition ou en attente de bail au 31.12.2016 selon l'ancienneté de la demande, la situation est la suivante :

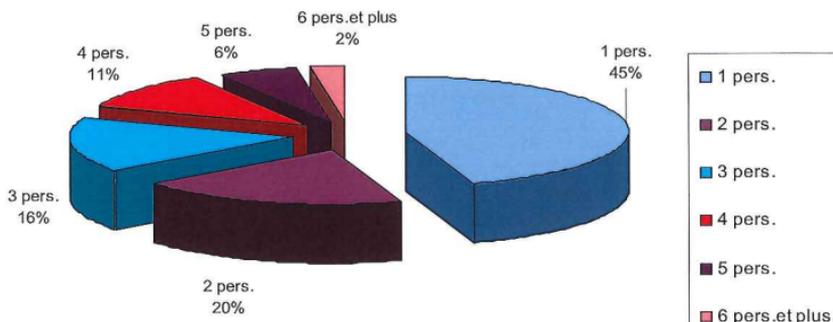
Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers
3 mois	1'132
6 mois	834
9 mois	1'252
12 mois	871
18 mois	1'274
24 mois	710
30 mois	616
36 mois	410
+ de 36 mois	1'145
<b>Total</b>	<b>8'244</b>

On remarque ainsi que le nombre de dossiers inscrits depuis plus de trois ans représente environ 14%, ce qui tendrait à démontrer que seuls moins de 15% des demandeurs ne trouveraient pas de solution de relogement dans les trois ans suivant leur inscription.

Le nombre de personnes dans le ménage des demandeurs de logement est pour sa part constitué de trois blocs principaux, comme le montre le graphique ci-dessous :

- 2/3 des ménages sont constitués de 1-2 personnes ;
- 1/4 des ménages de 3-4 personnes ;
- le solde, environ 10% des ménages, de 5 personnes et plus.

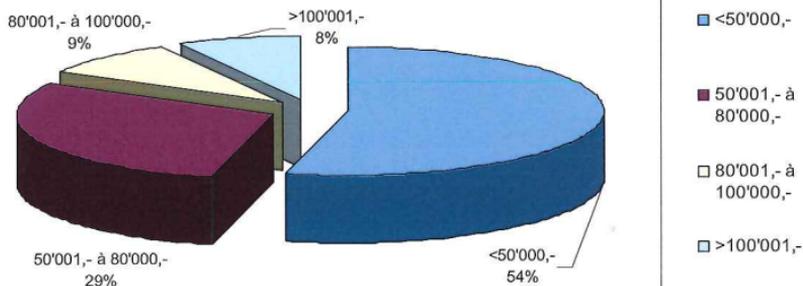
## Nombre de personnes dans le ménage



Ces chiffres donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions.

S'agissant des revenus des ménages, la configuration est identique à celle de l'année précédente : 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.-.

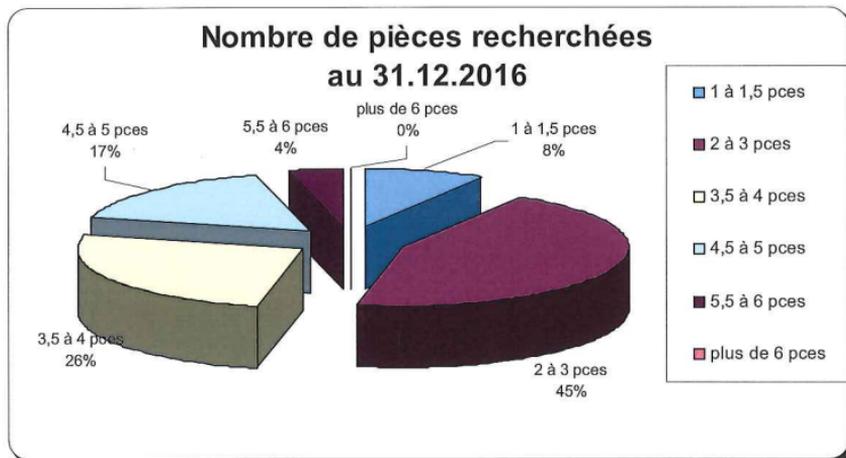
## Revenus bruts par ménage au 31.12.2016



Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les besoins prépondérants pour des logements de 3, 4 et 5 pièces.

Il convient de préciser que nous constatons au quotidien (guichets, motifs de refus, etc.) un intérêt marqué pour les logements de 3 pièces par les personnes seules, en dépit de ce qui

ressort des demandes, lesquelles font apparaître que plus de 50% seraient intéressés par des logements de moins de 3 pièces.



Par ailleurs, il convient de relever que les demandeurs semblent globalement plutôt modestes dans le nombre de pièces souhaitées, dès lors que leurs demandes apparaissent majoritairement inférieures à ce qu'elles pourraient prétendre selon le taux d'occupation légal :

Nombre de personnes composant le ménage	Nombre de pièces selon taux d'occupation légal	Nombre de pièces demandées
1	3	Moins de 3 pièces : <b>50.5%</b> des ménages concernés
2	4	Moins de 4 pièces : <b>41.5%</b> des ménages concernés
3	5	Moins de 5 pièces : <b>69%</b> des ménages concernés
4	6	Moins de 6 pièces : <b>95%</b> des ménages concernés
5 et plus	7 et +	Moins de 7 pièces : <b>plus de 99%</b> des ménages concernés

Les explications peuvent être diverses et mériteraient des approfondissements : on peut par exemple penser à la crainte de se retrouver en sous-occupation à brève échéance au regard de l'âge des enfants, ou de la crainte qu'un logement trop grand ne soit trop cher.

Sous ces réserves, tentant une « projection idéale » qui serait applicable aux nouvelles constructions, et tenant compte que les conditions économiques actuelles favorables de la construction permettent de considérer que le nombre de pièces recherchées peut raisonnablement être rapproché du taux d'occupation légal, nous estimons que les proportions suivantes peuvent être utilement considérées :

Typologies (nombre de pièces)	Proportions
3 pièces	55%
4 pièces	30%
5 pièces	10%
6 pièces	5%

## Secteur Location

Le secteur Location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne via le Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO), 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.

Les travaux importants menés depuis plusieurs années 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, a abouti à leur intégration dans SIDLO au mois de septembre 2016.

Comme annoncé dans le rapport de 2015, ont ainsi été mis en œuvre concrètement en 2016 tant les procédures de présélection et d'attribution des logements internes aux FIDP, en cours de validation finale par la CAFI en ce début 2017, que la nouvelle catégorisation des demandes de logement portant sur l'ensemble des dossiers des demandeurs inscrits dans SIDLO. Ce travail, fondé sur une approche d'amélioration continue, se poursuivra en collaboration entre la Commission sociale, l'OCLPF et le SFIDP.

S'agissant du parc immobilier, il sied de souligner qu'en termes de nouveaux logements, hors acquisition d'immeubles existants (anecdotique: 1 acquisition de villa dans un périmètre en mutation), les mises en valeurs ont totalisé **229 nouveaux logements, dont le loyer moyen par pièce et par année s'est élevé à CHF 3'232.-**.

L'inventaire du tableau ci-dessous permet ainsi de constater que le parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2016 s'est accru de 230 unités pour s'élever à **7'248 logements** (7'052 en 2015) répartis de la manière suivante, étant précisé que par le jeu des démolitions en vue de reconstructions, l'augmentation nette est de 196 unités :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2016	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'585	19'302'290
FHBM Emma Kammacher	1'644	19'224'100
FHBM Jean Dutoit	1'790	22'621'950
FHBM Emile Dupont	1'504	16'314'650
Fondation René et Kate Block	725	5'913'600
<b>TOTAL</b>	<b>7'248</b>	<b>83'376'590</b>

Les développements se poursuivront en 2017, durant laquelle environ 120 nouveaux logements seront mis en valeur.

A noter dans ce contexte l'importante construction de 91 logements de 3 pièces de type IEPA (Immeubles avec encadrement pour personnes âgées) par la FRKB (mise en valeur prévue pour juillet 2017).

Les exercices suivants s'annoncent également très positifs, dès lors que les planifications prévoient que le seuil des 8'000 logements devrait être atteint à l'horizon 2019-2020.

A cet égard, 2018 représentera une année record, dès lors qu'elle devrait voir la mise en valeur d'un peu plus de 330 nouveaux logements. D'ores et déjà, les mesures nécessaires sont planifiées, en termes de ressources humaines, afin de permettre au secteur Location notamment d'absorber cette forte augmentation d'activité, après les trois exercices précédents déjà exceptionnels.

On notera encore qu'en 2016, **672 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 3'000 candidats.

S'agissant **du taux de rotation**, nous n'intégrons pas dans celui-ci :

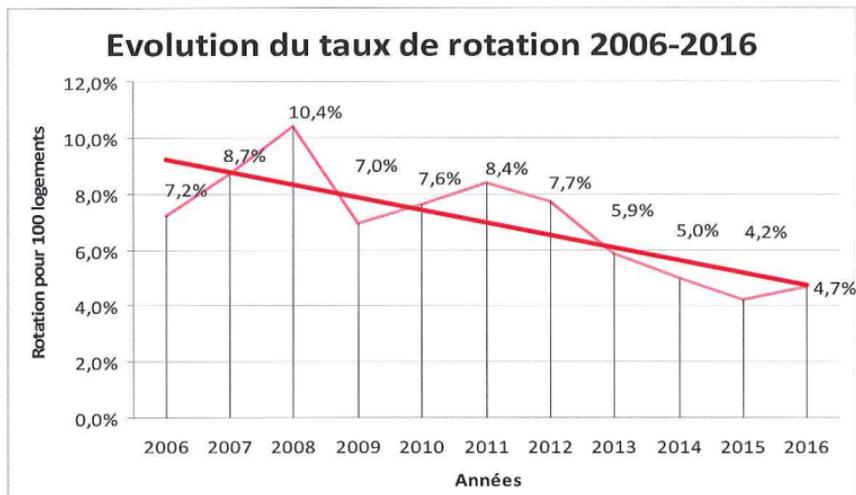
- la FRKB qui connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission ;
- pour 2016 également la FED en raison du volume important de rocade et relogements auxquels elle a procédé sur le périmètre du PDQ Concorde, en vue des futures démolitions/reconstructions et du démarrage du chantier de l'av. Henri-Golay.

Compte tenu de ces précisions et au regard de l'exercice précédent, le taux de rotation semble marquer une légère tendance à la hausse.

Il conviendra d'observer si cela reste dans les limites des soubresauts usuels du marché, ou si l'on assiste à une réelle inversion de la tendance.

En l'état, nous pouvons nous borner à observer que le taux de rotation ordinaire demeure sous la barre des 5%.

	Nombre de logements au 01.01.2016	Nouveaux logements mis en valeur en 2016	Nombre de logements au 31.12.2016	Baux 2016 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2016 (sans les logements neufs)
FED	1'539	1	1'504 (démolition Henri-Golay)	115	7.5
FCM	1'421	164	1'585	64	4.5
FEK	1'642		1'644	76	4.6
FJD	1'725	65	1'790	85	4.9
FRKB	725		725	67	9.2
<b>TOTAL</b>	<b>7'052</b>	<b>230</b>	<b>7'248</b>	<b>443</b>	



D'un point de vue opérationnel, et dans la poursuite des éléments indiqués durant les précédents exercices relatifs à l'application ABACUS (base de donnée interne du SFIDP pour la gestion locative, technique et contentieuse), 2016 peut être considéré comme un exercice de consolidation de l'ensemble des données.

Ainsi, outre les logements et les locataires, nous disposons notamment pour la première fois de l'ensemble des objets de type « non-logement » (voir tableau ci-dessous) rassemblés dans une base unique au sein du SFIDP, laquelle est commune et ainsi partagée entre tous les Services.

Fondations	Surfaces commerciales	Dépôts	Locaux (bricolage), bureaux, boutiques	Cabinets médicaux, Ateliers, Salles de réunion, et autres
FRKB	8	10	12	2
FCM	73	62	19	9
FEK	23	31	4	4
FJD	49	33	26	3
FED	16	12	3	8
<b>TOTAUX</b>	<b>169</b>	<b>148</b>	<b>64</b>	<b>26</b>

Restent cependant une partie des parkings qui doivent encore être introduits dans la base de données.

Afin de parvenir à la consolidation évoquée ci-dessus, un volume très important de travail a été fourni par le Service gérance, en collaboration avec le responsable informatique du SFIDP, afin de s'assurer de l'intégrité des données dans ABACUS.

Nous avons à cet égard annoncé dans notre rapport précédent de 2015 que ces travaux liés à l'intégrité des données devraient s'étendre durant le premier trimestre 2016, la première période de trois mois qui avait alors été planifiée ne suffisant manifestement pas.

Or, le travail a dû s'étendre encore sur plusieurs mois suite à cette première prolongation, via les ressources affectées par le Service gérance et le responsable informatique du SFIDP.

Ces éléments doivent nous inviter à mieux cerner à l'avenir l'ampleur des tâches liées à la gestion des données informatiques.

Il apparaîtrait également opportun qu'une ressource soit dorénavant vouée de manière pérenne, pour un taux d'activité compris dans une première période d'évaluation à 15-20%, à cette mission, de manière à garantir l'intégrité de la base de données du SFIDP sur le moyen et le long terme.

De son côté, l'application SIDLO a confirmé son gain de robustesse : les correctifs continuent à être implémentés sur une base mensuelle et la stabilité des versions a été renforcée grâce notamment à l'amélioration des procédures de test, à l'accélération des processus d'élaboration de correctifs auprès du prestataire SQLI, ainsi qu'à la forte implication des personnes en charge, au sein de la DGSI, de l'OCLPF et du SFIDP.

Par ailleurs, des inquiétudes et points d'amélioration auprès du CAB-SIDLO (Change advisory board) ont été évoquées par le responsable de l'application au sein de la DGSI quant à la nécessité de :

- pérenniser l'architecture de l'application, par la mise à niveau de l'interface graphique;
- traiter les dysfonctionnements récurrents au sein de ce composant causant de multiples effets de cascade découlant du point précédent à chaque modification d'un élément du système, dont une partie se révèle en outre difficile à identifier préalablement à la mise en production, même via des processus de test renforcés ;
- sécuriser les moyens nécessaires à la maintenance de la solution et proposer une organisation renforcée,
- solliciter les moyens financiers pour le développement de SIDLO à brève et moyenne échéance.

A cet égard, il a été convenu qu'un groupe de travail, dont le SFIDP fera partie, sera constitué durant le premier trimestre 2017 et dressera une feuille de route visant à la résolution de ces points.

Enfin, l'introduction durant le troisième trimestre 2016 du RDU (Revenu déterminant unifié), impliquant des modifications majeures dans SIDLO, s'est déroulée sans encombre majeure ; tout au plus peut-on relever que la prise de décision a été entravée au sein de l'OCLPF sur quelques dossiers durant une dizaine de jours à l'occasion de ces changements.

En sus de ses tâches classiques, le Service gérance et l'un des intervenants sociaux du SFIDP, en coordination avec la Fondation HBM Emile Dupont ainsi que la régie, a poursuivi son travail en vue du relogement des locataires occupant les logements situés sur le périmètre Concorde à démolir. Pour les immeubles sis av. Henri-Golay 21-27, cette opération a été menée à la satisfaction de tous, dès lors que les immeubles concernés ont pu être démolis sans retard et que tous les locataires ont pu être relogés à satisfaction. La remise des locaux par les organismes sociaux avec lesquels des baux précaires avaient été conclus s'est également déroulée dans les délais convenus, et des solutions de relogement ont même pu être proposées dans d'autres immeubles voués à la démolition pour un nombre significatif d'occupants. Les tâches se poursuivent pour les autres immeubles du périmètre Concorde (Ouches-Sports, Bordier-Concorde), ainsi que pour les immeubles sis Route de Vernier 106-110 C.

Quant à la collaboration spécifique intervenue entre la Fondation HBM Emile Dupont et les Services de l'Etat chargés de l'accueil des migrants, le relogement temporaire des 120 migrants a encore pu être prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, dans le prolongement du plan d'action relatif à la lutte contre la sous-location dont il avait été fait état dans le présent rapport de l'année dernière, le Service gérance a, en collaboration avec le Service juridique, effectué le suivi des investigations menées par les régies.

Le rapport final de la Commission ad hoc a été présenté à la CAFI le 20 octobre 2016.

Il en ressort principalement que les situations de sous-location sont plutôt marginales et qu'un effort particulier ne sera pas réinvesti par la CAFI sur le sujet, sauf émergence de nouveaux éléments.

Néanmoins, 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 notifiées sans délai.

Il convient enfin de souligner que l'activité du Service gérance, après une année 2015 qui avait été annoncée exceptionnelle par l'ampleur des nouvelles mises en location, s'est poursuivie quasiment sur le même rythme, représentant plus du double (230%) des volumes considérés auparavant comme usuels.

A ce titre, des mesures d'anticipation et de renforcement seront nécessaires, notamment en vue de l'exercice 2018, et impliqueront que soient intégrées les ressources ponctuelles correspondantes dans les planifications financières liées aux projets.

## LE SERVICE JURIDIQUE

### A. Composition

Le service juridique (7,5 ETP) 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.

La responsable du service a quitté le SFIDP au 30 novembre 2016. Durant le mois de décembre 2016, le service a été supervisé par le directeur SFIDP.

### 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 2016*).

Il ressort de ce document qu'en 2016, le service a traité, toutes procédures confondues, 1454 dossiers contentieux liés aux objets locatifs, ce qui représente 103 dossiers en moins par rapport à l'année 2015.

Toutefois, le nombre de dossiers portés par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites à quant à lui augmenté en passant de 554 en 2015 à 592 en 2016. Ce résultat reste néanmoins encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années, dès lors, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014.

En revanche **le nombre hors contentieux a considérablement diminué**, portant ceux-ci à 853 en 2016 au lieu de 995 en 2015.

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.).

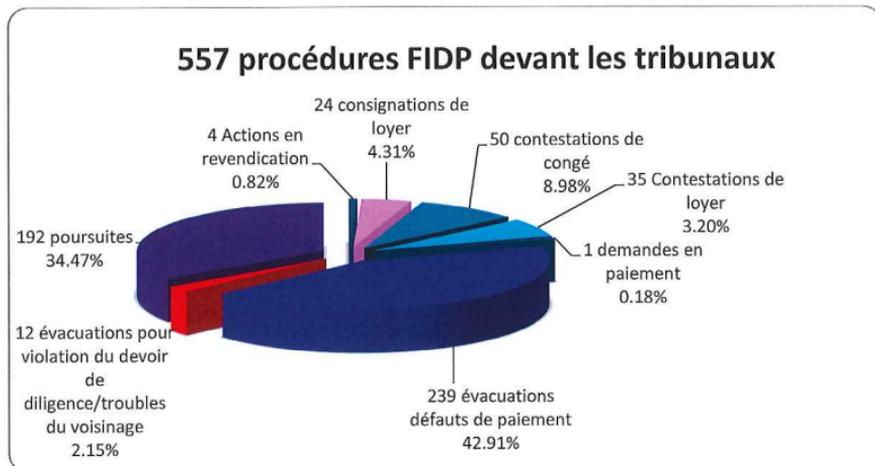
Il est intéressant de relever que les procédures de **contestations de congé ont diminué de 61 procédures en 2015 à 50 en 2016**. Les procédures en matière de poursuite pour dettes et faillite (LP) ont quant à elles **continué à diminuer**, passant de 213 en 2015 et 527 en 2014, à 192 procédures en 2016.

De plus, il est réjouissant de constater que le nombre de dossiers pendants, relatifs à des **résiliations de bail pour défaut de paiement**, a baissé (295 dossiers de résiliations ouverts en 2016 pour 335 en 2015).

Cela étant, les procédures judiciaires en évacuation pour défauts de paiement ont légèrement augmenté (239 en 2016 pour 204 procédures en 2015). Cette légère hausse peut être expliquée par l'implication plus importante des régies dans ce domaine. En effet, au cours de l'année 2016, les régies se sont progressivement vu confier le dépôt des demandes en évacuation pour défaut de paiement, afin de soulager le service juridique. Cette délégation a été formalisée en fin d'année 2016, lors des séances annuelles avec les régies.

A noter que l'augmentation de ces procédures en évacuation pour défaut de paiement est répartie équitablement entre les quatre Fondations HBM. Seule la Fondation René et Kate Block n'est pas touchée, celle-ci tendant plutôt vers une diminution de telles procédures.

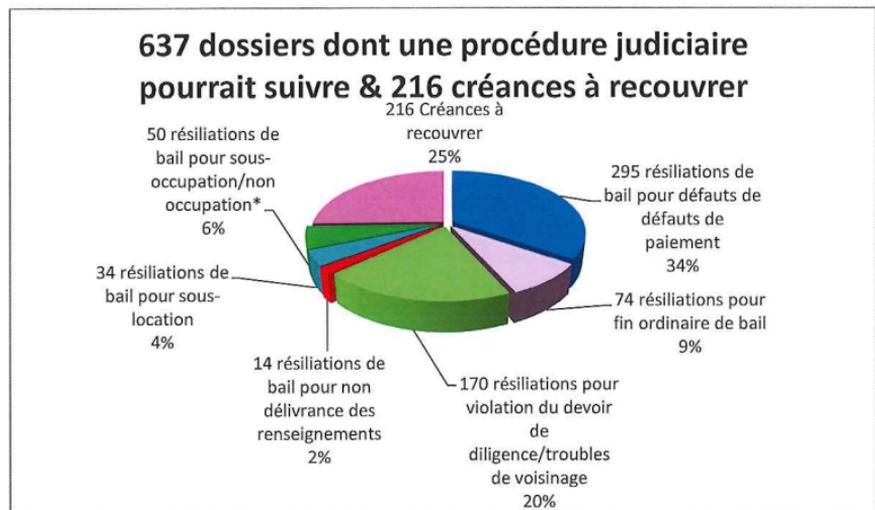
En résumé :



Le volume des dossiers contentieux hors procédure judiciaire ou de poursuites est demeuré relativement stable. Hors cas de recouvrements de créances, ce sont 637 dossiers en 2016 qui ont été traités, pour 646 en 2015, et 692 en 2014.

Enfin, le service juridique **déplore une forte augmentation des conflits du voisinage et autres violations du devoir de diligence envers la chose louée** (170 cas en 2016 pour 130 cas en 2015).

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'accroissement du parc immobilier des FIDP, force est de constater que l'activité du service, à l'instar des années précédentes, ne cesse d'augmenter et de se diversifier.

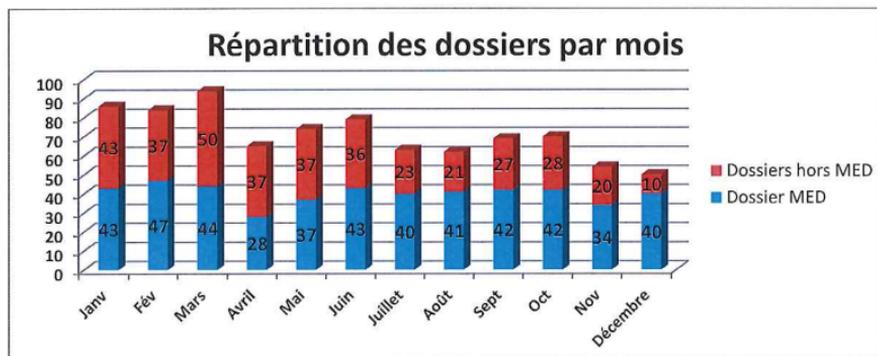
#### A. Des intervenants sociaux

La mission principale des Intervenants Sociaux (ci-après IS) est le contact et l'apport de conseils aux locataires présentant, principalement, un défaut de paiement pour leur logement. De manière plus large, les IS sont appelés à contacter les locataires ou ex-locataires en situation de défaut de paiement lié à leur logement (solde chauffage impayé, factures travaux en suspens, poursuites à l'encontre d'ex-locataires, etc.) afin de parvenir à trouver une solution adaptée à leur situation et ainsi diminuer les procédures judiciaires du Service juridique.

Les IS sont également amenés à intervenir auprès de locataires vivant des situations sociales complexes et tentent alors de mobiliser le réseau autour des locataires et de mettre en place un accompagnement adapté afin de leur permettre de retrouver des conditions de vie acceptables.

Les IS collaborent ainsi avec une large variété d'acteurs sociaux tels que l'Hospice général, le Centre Social Protestant (CSP), Caritas Genève, l'Imad, Pro Senectute et autres. Afin de faire mieux connaître leurs activités et favoriser la collaboration déjà en place, un courrier de présentation des IS avec leurs coordonnées a été adressé, au mois de septembre 2016, à tous les Centres d'actions sociales du canton ainsi qu'aux divers services sociaux communaux.

Dans le cadre des défauts de paiements de loyer, les IS sont intervenus sur un total de 481 mises en demeure (ci-après MED). Durant l'année 2016, les IS ont accordé un total de 242 arrangements de paiement, présentant un total de CHF 495'600.-



Dans le cadre de leurs activités autre que du défaut de paiement de loyer (p.ex. arrangements de paiement hors contentieux, sollicitations diverses des locataires, cas de punaises de lit, non-respect du devoir de diligence, soutien et conseils aux concierges), les IS sont intervenus auprès de 369 locataires. La répartition des dossiers sur lesquels les IS sont intervenus, se fait de la manière suivante :

## Répartition annuelle des dossiers



De plus, l'un des IS poursuit ses activités en lien avec les démolitions – reconstructions dans le périmètre Concorde à Châtelaine pour la Fondation HBM Emile Dupont en supervisant les déménagements des locataires et en organisant la relocation, précaire et à durée déterminée, des logements rendus vacants en attendant leur démolition future. Sur les trois secteurs (Ouches/Sports, Jean-Simonet et route de Vernier) 120 logements sont concernés.

Enfin, depuis le mois d'octobre 2016, l'un des intervenants sociaux participe, en qualité de délégué opérationnel du représentant du SFIDP, à la commission sociale dans le but d'apporter son expérience de terrain dans les réflexions et travaux de cette commission.

## SERVICE JURIDIQUE

## Statistiques contentieux 2016

<u>PROCEDURES FIDP PENDANTES DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Actions en revendication	2	8	5	1	4
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	6	6	4	21	24
Contestations de congé	82	83	65	61	50
Contestations de loyer	3	31	25	20	35
Demandes en paiement	18	14	10	4	1
Evacuations pour défauts de paiement	343	275	203	204	239
Evacuations pour fin ordinaire de bail	2	0	0	0	2
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles du voisinage	2	4	5	9	12
Poursuites (hors & devant tribunaux)	402	552	527	213	192
Mesures provisionnelles	2	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>862</b>	<b>973</b>	<b>844</b>	<b>533</b>	<b>559</b>

<u>PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF PENDANTES DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Evacuations pour non délivrance des renseignements	13	8	6	4	4
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	1	0	1	1	0
Evacuations pour sous-location	5	2	1	0	4
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	13	15	10	16	25
<b>Sous-total</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>33</b>

<u>AUTRES CONTENTIEUX</u> (demandes de travaux, décès, etc.)	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<b>Sous-total</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

<u>RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Résiliations de bail pour défauts de paiement	314	73	303	335	295
Résiliations pour fin ordinaire de bail	15	2	101	88	74
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	24	175	216	131	170
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	22	16	8	14	14
Résiliations de bail pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	34	29	30	28	34
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	35	29	34	50	50
<b>Sous-total</b>	<b>444</b>	<b>324</b>	<b>692</b>	<b>646</b>	<b>637</b>
Créances à recouvrer**	726	677	779	349	216
<b>Sous-total</b>	<b>1170</b>	<b>1001</b>	<b>1471</b>	<b>995</b>	<b>853</b>

<b>TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS</b>	<b>2075</b>	<b>2087</b>	<b>2345</b>	<b>1557</b>	<b>1454</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

<u>NOMBRES D'AUDIENCE</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Du 1er janvier au 31 décembre	267	262	211	223	292

## LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq FIDP et du SFIDP, ce service (3 ETP) 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.

## LE SERVICE TECHNIQUE

En 2016, le Service (13,9 ETP) a poursuivi le développement des compétences nécessaires à ses 3 pôles d'activités, **l'entretien du parc immobilier existant, la rationalisation énergétique et le suivi des projets.**

A cet égard, pour faire face à cet accroissement d'activités, la structure du Service a été renforcée par la création d'un poste d' « Adjoint au Responsable du Service technique ». Il a plus particulièrement la responsabilité du suivi de l'équipe dédiée aux immeubles en exploitation et au suivi des projets de rénovation. Ce nouveau poste s'est associé à l'entrée en fonction du nouveau Responsable du Service.

### I – Entretien du parc immobilier existant

#### **A – Rénovations avec création de logements**

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **12 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours.

Objectif : de 100 à 150 nouveaux appartements.

##### **Lausanne 21-23-25A**

Rénovation de l'immeuble.  
Aménagement des combles  
avec création de 6 logements

CHF 7'900'000.-



Chantier ouvert en octobre  
2015

Fin des travaux : déc. 2017

##### **Capo d'Istria 9**

Aménagement des combles ;  
création de 2 lgts;  
réaménagement du sous-sol  
et révision colonnes

CHF 4'690'000



DD 105764 autorisée le  
16.06.2016

Ouverture chantier prévue avril  
2017 jusqu'à 2018

##### **Thônex Chapelly 2 à 20**

Projet de rénovation de  
l'enveloppe thermique +  
création de 8 lgts.

CHF 11'030'000.-



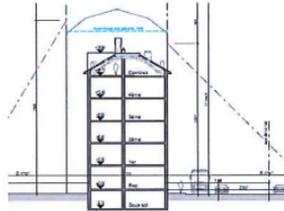
DD obtenues en 2016

Projection ouverture du  
chantier automne 2017

**Genève-Cité**  
**Rue de la Servette 37**

Réhabilitation et surélévation ;  
 création de 4 à 6 lgts

CHF 7'000'000.-

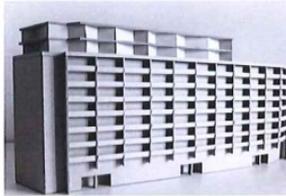


AO mandat d'architecte  
 complet pour un  
 agrandissement et une  
 surélévation : 2017

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

Création de 20 lgts +  
 réhabilitation

CHF 18'000'000.-



Surélévation à l'étude

Dépense DD prévue fin janvier  
 2017 pour la réhabilitation de  
 l'immeuble

Ouverture du chantier prévue  
 en printemps 2018

**Thônex**  
**Genève 86-88**

Projet de rénovation lourde +  
 étude de surélévation



Etude en cours

Dépense autorisation prévue en  
 juin 2017

**Carouge**  
**Jacques-Grosselin 5**

Projet de création de 2 lgts  
 dans les combles

CHF 1'260'000.-

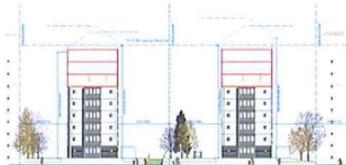


Dossier d'autorisation déposé  
 en janvier 2017

Projection ouverture du  
 chantier mai 2018

**Genève**  
**Braillard 1-3 / Motta 25-27**

Projet de surélévation de 3  
 étages; création de 24 lgts



Dépense DP : déc.2016

AO mandat d'architecte  
 complet prévu en 2017

**Chêne-Bourg**  
**Bel-Air 71 à 91**

Rénovation et surélévation



Avant-projet à l'étude

**Plan-les-Ouates**  
**St-Julien 110**

Projet de rénovation +  
création de 4 lgts au rez

CHF 4'230'000.-



Dépense DD : mai 2017

Projection ouverture du  
chantier mai 2018

**Meyrin**  
**Champs-Frêchets 14-16**

Projet de surélévation ;  
création de 40 logts de type  
IEPA



Etude de faisabilité de  
surélévation de 2 immeubles  
lancée en décembre 2016

**Plainpalais**  
**Caroline 28-32 – Simon-  
Durand 6-8**

Aménagement des combles,  
création de 7 lgts



Projet à l'étude

## B – Rénovations

Diverses rénovations à plus-value énergétique, technique ou rénovations lourdes, d'un montant global de **CHF 61'270'00.-** sont à un stade d'avancement divers. Elles concernent un total de 1'110 logements.

		Nbre logements	Montant travaux (chf)	
FJD	Jonction 6-8	29	5'350'000.-	Projet à l'étude
FEK	Dottrens 61-63	18	1'850'000.-	En chantier
FEK	Allobroges 3	33	4'275'000.-	Projet autorisé
FEK	Allobroges 17-25	75	6'570'000.-	Projet autorisé
FCM	Lausanne 75	14	2'250'000.-	En chantier
FJD	Prieuré 6	15	1'965'000.-	Projet à l'étude
FCM	Lignon (façades)	432	6'280'000.-	En chantier

FED	Comte-Géraud 1-3	36	4'100'000.-	Projet à l'étude
FRKB	Lignon 50-53	144	8'000'000.-	Projet à l'étude
FEK	Acacias 11-11b	77	7'500'000.-	Projet à l'étude
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	9'620'000.-	Projet à l'étude
FCM	Colonnel-Coutau 17	17	550'000.-	Projet à l'étude
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	2'960'000.-	Projet à l'étude
		<b>1'110</b>	<b>61'270'000.-</b>	

## C – Entretien du parc immobilier existant

### • Les interventions

L'année 2015, marquée par la mise en exploitation du programme Abacus, a nécessité une importante implication des collaborateurs. Cette forte implication s'est prolongée en 2016. Les extractions des données n'étant pas encore totalement possibles et nécessitant des consolidations importantes, les données quantitatives ne sont encore que partiellement exploitables.

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

Le développement ad hoc du programme Abacus a permis pour la 1<sup>ère</sup> fois de traiter les budgets de l'ensemble des FIDP par le biais de cette application.

### • Collaboration régies

Le personnel du Service est considérablement impliqué auprès des régies, pour garantir la bonne mise en application de la politique d'entretien du parc immobilier. A cet égard, et pour l'ensemble des Services du SFIDP, une révision complète du cahier des charges des régies a été initiée en 2016.

### • Gestion des Services d'immeuble

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 160 concierges, ce qui a incité la CAFI à uniformiser la politique salariale liée à ce type d'activité. Une directive fixant les conditions d'embauche, la revalorisation des salaires en fonction de l'ancienneté et de l'expérience a été validée.

### • Les opérations courantes

Ces nouveautés n'ont 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 2017 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.

## II – Rationalisation énergétique

Afin de concrétiser les objectifs de rationalisation énergétique, le Service technique dispose d'un collaborateur spécialisé et dédié en totalité à cette tâche. Il intervient plus particulièrement dans la conception des installations neuves ou en rénovation, et dans le suivi de l'efficacité énergétique des installations en service. Il participe à l'élaboration des axes principaux d'intervention, comme suit :

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

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 établie par type d'intervention.

La Commission énergie, émanant des commissions permanentes de la CAFI, a chargé le Service technique de mettre en œuvre, dès 2016, les actions utiles au respect des obligations consécutives aux prolongations des délais obtenus de l'OCEN. Ainsi, la planification coordonnée par le Service technique, de la mise aux normes des menuiseries extérieures selon l'art. 56A RCI, avec d'autres travaux de rénovation nécessaires, ont permis de rationaliser les coûts de ces interventions.

- **Choix des critères du développement durable à considérer dans les appels d'offres, et notamment les concours SIA**

Le choix de nouveaux critères d'évaluation relatifs au développement durable a été validé par la CAFI. Ces critères ont été élaborés en conformité avec la L 2 30.01 (et des modèles aux objectifs vérifiables et mesurables), et sont compatibles avec la norme SIA 142.

Une méthode d'évaluation de ces critères a été également établie permettant de les pondérer pour tenir compte de chaque spécificité des projets évalués.

- **Méthode de décompte des frais de charges pour le Lignon**

Le Service technique a été sollicité pour élaborer une méthode de calcul des frais de charges pour l'ensemble des immeubles du Lignon. Différents points de vue étaient proposés suite aux travaux d'amélioration énergétique réalisés sur les enveloppes de certains immeubles par différents propriétaires, dont les FIDP (FCM et FRKB). Le Service technique a ainsi eu une part active dans l'élaboration de la méthode de calcul finalement retenue par l'ensemble des propriétaires.

Il sera dès lors possible, de faire bénéficier les locataires des immeubles concernés par cette rénovation énergétique, de baisses des frais de charges, sans pour autant préjudicier les locataires des immeubles non encore rénovés.

Cette méthode permet ainsi de préserver équitablement les intérêts de tous les locataires du Lignon.

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

2016 a été marquée par une nouvelle modification de la tarification du coût de l'eau. Une nouvelle taxe a été introduite et destinée au financement de l'indemnisation des mesures visant à éliminer les composés de traces organiques. Elle est à la charge de chaque habitant raccordé à une station d'épuration et représente 11 cts par m<sup>3</sup> d'eau consommé.

Un suivi empirique des surconsommations est réalisé dans le but de minimiser l'impact de cette hausse. La nécessité d'un traitement numérique des données de consommation se fait sentir.

- **L'acquisition et le traitement numérique des données de consommation**

L'acquisition et le traitement numérique des données de consommations énergétiques offrent de nouvelles opportunités de gestion et de contrôle des énergies consommées dans les immeubles des FIDP. L'amélioration de cette

technologie accompagnée d'une baisse des coûts de mise en œuvre permet d'envisager une large installation de ce type de relevé.

Les premiers enseignements que l'on peut en tirer indiquent que les disfonctionnements rapidement détectés par l'édition d'alarmes automatiques évitent des charges de consommation excessive, d'une part, pour les locataires et d'autre part, pour les Fondations.

Ce système permet aussi de démontrer avec fiabilité que les subventions énergétiques consenties par les pouvoirs publics ont été investies à bon escient.

*Il serait impensable de conduire sa voiture sans compteur de vitesse, en se fiant uniquement aux flashes des radars longeant le tracé emprunté.*

*Il en va de même aujourd'hui avec la consommation des énergies, dans les immeubles ; il n'est pas responsable de les gérer uniquement sur la base d'une facture annuelle faisant la part belle à des consommations estimées.*

*Ainsi, cette analogie entre l'équipement de la voiture lui permettant de se conformer à la loi routière et celui d'un immeuble soumis à une loi sur l'énergie qui fixe des limites de consommation, doit nous porter à plus d'exigences sur les modes des relevés d'énergies dans les immeubles. Cette réflexion est bénéfique pour le bien être de notre planète mais aussi pour le porte-monnaie des Fondations et de leurs locataires.*



#### • Mission du SFIDP en matière énergétique

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux liés à la consommation de l'ensemble des immeubles des FIDP, qui enregistrent une baisse régulière pour la consommation d'électricité et une légère augmentation, à pondérer, pour l'eau potable. Ce constat s'établit sur l'indicateur des logements mis à disposition en 2016 ; ainsi, l'électricité diminue de 7.5% par rapport à 2015, et l'eau croît de 2.8%. Toutefois, ce résultat doit être apprécié en tenant compte de la consommation additionnelle d'eau induite par les nombreux chantiers de rénovation en cours.

### III – Suivi des projets

#### Inventaire et suivi des projets des FIDP

A la fin de l'année 2016, les FIDP enregistraient plus de **1'208 logements** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-dessous et imagés ensuite par des photos et une brève note explicative :

#### Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Pré-Longnet - Les Mouilles	2017	28
Lausanne 21A-25A	2017	6
Capo d'Istria 9	2018	2
Marbriers	2019	78
Adret Pont-Rouge	2020	64
<b>TOTAL</b>		<b>178</b>

**Fondation HBM Emma Kammacher**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Petite-Boissière	2018	66
Fontenette	2018	150
Cougnard	2018	25
Jacques-Grosselin 5	2018	2
Chapelly 2-20	2019	8
Saint-Julien 110	2019	4
Guillocheurs	2020	84
Les Allières / E. Maillart	2020	64
Pont-de-Ville 5-7	2020	20
Caroline 28-32 / S. Durand	2020	7
<b>TOTAL</b>		<b>430</b>

**Fondation HBM Emile Dupont**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Henri-Golay 21-27	2018	84
Vaucher II	2019	60
Ouches-Sports, Genève	2020	180
Actaris, Vernier	2020	106
Chemin de l'Etang	2021	50
Route de Vernier	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
PDQ Concorde – Secteur T	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
<b>TOTAL</b>		<b>480</b>

**Fondation René et Kate Block**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16	2017	92
Meyrin 14	2019	28
Champs-Frêchets 14-16	<i>non encore défini</i>	<i>(entre 40 et 60)</i>
<b>TOTAL</b>		<b>120</b>

**Fondation HBM Jean Dutoit**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Braillard Motta	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Servette 37	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
<b>TOTAL</b>		

<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1'208</b>
----------------------	--	--------------

**A – Projets à l'étude**

**Vernier**  
**Av. Vaucher 19**

60 logements

CHF 20'000'000.-



Autorisation obtenue en 2014.  
Recours des copropriétaires  
voisins levé

Ouverture chantier prévue avril  
2017

**Genève**  
**Ouches-Sports**

180 logements

CHF 40'000'000.-



Désignation de l'architecte par  
concours SIA en automne  
2015.

Dépôt autorisation prévue en  
février 2017

**Petit-Lancy**  
**Marbriers II**

78 logements

CHF 18'000'000.-



Projet développé en  
collaboration avec la FPLC et  
la FCIL.

Dossier d'autorisation déposé  
en juillet 2016

**Petit-Saconnex**  
**Meyrin 14**

28 logements IPA



PLQ 29832 en force

Projet à l'étude

Dépôt autorisation prévue en  
juin 2017

**Genève - Eaux-Vives  
Allières / Ella Maillart**

Projet de construction de 64  
logements et parking  
souterrain

CHF 17'050'000.-



Dossier d'autorisation déposé  
en novembre 2016

Projection ouverture du  
chantier en printemps 2018

**Vernier  
Actaris**

Projet de construction de  
logements en co-maîtrise avec  
le Coin-de-Terre



Concours SIA prévu en 2017

**Vernier  
Etang**

Acquisition clefs en main

Env 50 logements



Autorisation déposée en juillet  
2015

Projection ouverture du  
chantier fin 2018

**Vernier  
Route de Vernier**

PLQ en cours

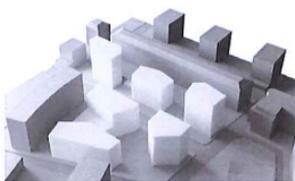


Projection ouverture du  
chantier printemps 2020

Concours SIA prévu 2<sup>ème</sup>  
semestre 2017

**Genève  
Gourgas –Maraîchers**

Démolition-reconstruction, co-  
maîtrise avec l'Hospice  
général

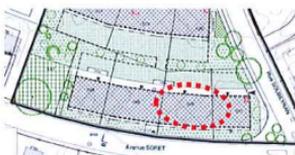


DP déposée le 4.06.2015

Compléments en analyse

**Genève  
Soubeyran**

Projet de construction de  
logements



Développement en cours

**Vernier**  
**PLQ Concorde**  
**Secteur T**

Démolition-reconstruction



Etude de faisabilité en cours

Concours SIA prévu fin 2017

**Petit-Lancy**  
**Adret Pont-Rouge**

Projet de construction de  
logements



PLQ 29854 en force

Désignation du lauréat du  
concours SIA 142 en  
décembre 2016

**Carouge**  
**Guillocheurs**

Projet de construction de 84  
logements, et parking  
souterrain



Discussions en cours avec les  
propriétaires voisins pour  
étude d'un nouveau PLQ avec  
droits à bâtir accrus

## B – Projets en chantier

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

92 logements IEPA

CHF 21'700'000.-



Autorisation délivrée en juin  
2015.

Mise en exploitation prévue 30  
juin 2017

**Carouge, Fontenette**  
**Route de Veyrier**

335 logements

CHF 70'000'000.-



Phase I 185 logts réceptionnés

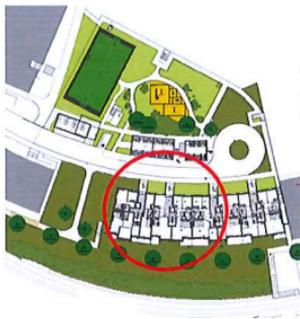
Phase II 150 logts livrés en  
automne 2018

Place de jeux : travaux  
printemps 2017

**Petit-Lancy**  
**Chemin de Tivoli 16**

Acquisition clefs en main  
24 logements

CHF 7'500'000.-



Projet terminé et réceptionné  
en septembre 2016

**Petit-Lancy**  
**Pré-Longet les Mouilles**

Acquisition clefs en main  
28 logements

CHF 7'500'000.-



Ouverture du chantier :  
octobre 2015

Livraison prévue en septembre  
2017

**Meyrin**  
**Les Vergers**

Acquisition clefs en main  
50 logements

CHF 13'900'000.-



Projet terminé.

Mise en exploitation en  
octobre 2016

**Chêne-Bougeries**  
**Cougnard (Jules)**  
**Rte de Chêne 84-86**

Acquisition clefs en main  
25 logements

CHF 7'600'000.-



Livraison prévue en avril 2018

**Eaux-Vives**  
**Petite Boissière**  
**Rte de Chêne 52-52A**

66 logements

CHF 19'000'000.-



Autorisation obtenue en février  
2015.

Livraison prévue juin 2018

**Genève**  
**Av. Henri Golay 21-27**

84 logements

CHF 28'000'000.-



Autorisation en force en mars 2016.

Livraison prévue avril 2018

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

48 logements

CHF 16'600'000.-



Projet terminé.

Mise en exploitation en juillet 2016

**Sous-Bois**  
**Rue Denis-de-Rougemont**

35 logements

CHF 12'000'000.-



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes.

Projet terminé

Mise en exploitation en juin 2016.

Pour le SFIDP :



**Michel PERIZZOLO**  
Directeur du SFIDP

## CONCLUSION

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 miliciens 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 Hodgers 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. Cette feuille de route est respectée et la quasi-totalité des objectifs sont maintenant réalisés.

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). Toutes les directives établies par la commission sociale devraient formellement être entérinées début 2017, à savoir :

- Les 8 principes cardinaux applicables au processus d'attribution ;
- Check-list à l'usage des Commissions logement ;
- Procédure de présélection et d'attribution FRKB ;
- Procédure applicable aux échanges de logements ;
- Pratique commune applicable aux périmètres en transition ;
- Procédure applicable aux échanges de logement;
- Convention entre l'OCLPF et les FIDP dans le cadre du contingent dit "des 20%"

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. Ce dernier a rendu son rapport qui est très rassurant. Un gros travail a été réalisé en collaboration avec les régies, les concierges et les services de la gérance et juridique afin d'identifier précisément l'ampleur de ce phénomène. Il en ressort principalement que les situations de sous-location sont plutôt marginales et qu'un effort particulier ne sera pas réinvesti par la CAFI sur le sujet, sauf émergence de nouveaux éléments. Néanmoins, 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 notifiées sans délai.

On notera que la demande fin 2015 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. Ce partenariat a été prolongé jusqu'à fin 2017.

Parallèlement à la procédure de consultation concernant le projet de révision de l'AIMP, 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 2017 qu'il partageait notre analyse et que le magistrat en charge du DETA, M. Barthassat appuierait notre demande par devant la conférence inter-cantonale.

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 nouveau logiciel de gestion du personnel et le renouveau de notre site internet ont été réalisés en 2016. Un intranet à l'usage des administrateurs, une plateforme d'échange des données entre nos régies et le secrétariat pour la gestion des budgets et enfin une gestion électronique des documents (GED) seront les prochains chantiers de la législatrice.

2017 se caractérise, en termes de nombre de logements LUP HBM mis sur le marché, comme une année exceptionnelle avec 230 nouveaux logements et des projections pour environ 1300 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, son ancien directeur, Michel Bürgisser et sa nouvelle directrice Marie-Christine Dulon 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.

En accord avec le magistrat, nous entamerons début 2017 une réflexion sur l'élaboration d'une convention d'objectifs qui permettra de définir clairement le rôle des fondations dans la politique générale du logement que compte mettre en place l'Etat de Genève.

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 2017 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 :

**Stéphane LORENZINI**  
Président de la  
Commission administrative

Genève, le 30 mars 2017

Annexes :- Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2016  
- Rapport d'activité 2016 des Commissions de la CAFI