

Date de dépôt : 1^{er} avril 2022

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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**

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a traité durant 4 séances du PL 12514 en 2019 et 2020 ; il s'en est suivi la nomination de deux rapporteurs qui n'ont pas pu rendre leur rapport et c'est pourquoi le soussigné rendra un rapport succinct.

Audition des Fondations immobilières de droit public (FIDP) représentées par :

M^{me} Karin Grobet Thorens, présidente de la CAFI, M. Ernest Greiner, président de la FCAM, et M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP

M. Perizzolo indique que, pour toutes les fondations, il y a un/une nouveau/nouvelle président(e) puisque les mandats des précédents présidents se sont éteints (échéance des 15 ans). Il y a également eu, sur instruction du CE en 2017, un agrandissement de la réception pour les demandeurs de logement. Cette structure était auparavant partagée avec l'Hôtel des finances et l'OCLPF. Il y a eu une volonté d'unification du guichet afin d'avoir un

seul lieu qui s'adresse au public pour recueillir l'entier des demandeurs de logement. Pour ce faire, les locaux ont dû être modifiés et du nouveau personnel a été engagé. Il indique qu'aujourd'hui, il y a plus de 7500 demandeurs de logement. En 2018, il y a eu plus de 30 000 visites au guichet. Il déclare que globalement le bilan est positif après une année, car le SFIDP est quasi à jour au sujet des demandeurs qui s'inscrivent au secrétariat.

M. Perizzolo en vient aux logements, en indiquant qu'il y a eu une belle croissance. En 2018, il y a eu 220 logements mis en valeur. Dans les 4 à 5 ans à venir, les FIDP vont mettre sur le marché plus de 1200 nouveaux HBM. Au-delà des nouveaux logements, il y a un programme de rénovation qui s'est porté sur une dizaine de bâtiments. Les FIDP mettent l'accent sur la mise aux normes des bâtiments d'un point de vue énergétique, voire des objectifs plus ambitieux. Il explique que, dorénavant, toute nouvelle opération sera sous le label THPE et toutes les rénovations sous le label HPE. Ces aspects sont également renforcés par le biais de contrats d'optimisation énergétique. Tout ce travail a été récompensé par le « Watt d'Or » décerné par l'Office fédéral de l'énergie. Il explique qu'en termes de rotation le taux est stable et assez bas (4,5%). Ce taux ne permet pas encore de répondre au mieux à la demande de logements qui est très élevée.

De plus et enfin, le directeur explique qu'il y a une protection des locataires quand ils sont en défaut de paiement par le développement de deux postes d'intervenants sociaux (depuis 2013). Ils sont présents pour aiguiller et prendre contact avec les locataires défaillants. Il indique qu'il y a une certaine stagnation dans le volume des contentieux et une certaine baisse en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement. Néanmoins, le nombre d'audiences est toujours aussi important (150 audiences par année civile environ).

Le nettoyage

A la demande d'un commissaire, M. Perizzolo explique que les FIDP ont recours à une entreprise quand les bâtiments sont trop petits. En effet, il n'y a pas réellement besoin de la présence continue d'un concierge pour un immeuble de 12 à 15 logements. Néanmoins, l'expérience démontre qu'un concierge qui lui est dévolu est préférable.

M. Greiner, décédé depuis cette audition et que nous regrettons, explique que la Fondation Camille Martin vient d'avoir une expérience pour un immeuble avec 13 logements avec un TO de 15%. Dans ce cas-là, il déclare avoir du mal à trouver quelqu'un pour tenir la conciergerie.

A la demande d'une commissaire, il est question des autres immeubles qui devront être rénovés afin de remplir les critères HPE où tous les immeubles remplissent déjà ces critères.

Le directeur répond que les immeubles ne remplissent pas tous le critère HPE. En revanche, le critère HPE est initié lors d'une opération de rénovation d'envergure. L'ambition globale est de viser à terme ce HPE pour l'ensemble du parc.

Les appels d'offres

M. Perizzolo explique que, jusqu'à fin 2017, les FIDP étaient soumis à la LAIMP. Désormais, depuis 2018, les FIDP sont sortis de cette obligation légale. Cette sortie n'est pas gratuite, car les FDIP se sont munis de plusieurs directives qui fixent des seuils à partir desquels les FIDP sont autorisés à lancer des appels d'offres de gré à gré sur invitation ou publication. M. Perizzolo indique que le site internet est en pleine mutation. Il ne peut pas garantir que ces seuils soient publiés sur le site internet.

Les refus non fondés

M. Perizzolo explique qu'il n'y aura aucun problème pour fournir les statistiques relatives aux refus d'octroi de logement. Il déclare être étonné de certains refus. S'il y a des refus non fondés, les demandes de logement seront annulées et les demandeurs ne pourront plus s'inscrire pendant une année sur la base de données. Un commissaire indique qu'il y a une quantité de personnes qui sont finalement logées à l'hôtel, ce qui représente une somme importante (plus de 10 millions de francs par année). Il se demande si ces gens sont quand même candidats aux logements. M. Greiner mentionne un exemple qui l'a frappé : des individus ont préféré rester à l'hôtel plutôt que d'être logés par les fondations. Le directeur M. Perizzolo explique que des instances sociales ont pris contact avec ces demandeurs en leur rappelant que les indemnités vont s'arrêter si ceux-ci refusent des logements. Il y a une responsabilisation qui a été faite. M. Perizzolo précise que cela peut être des individus qui sont inscrits aux FDIP, mais qui ne sont pas encore logés.

Les demandes de renouvellement après 12 mois

Une commissaire indique avoir entendu dire que la CAFI avait modifié sa pratique de gestion de la base de données des demandeurs de logement aux FIDP. Elle explique que, s'il n'y a pas de demande de renouvellement après 12 mois, les demandeurs sont d'office sortis de la base de données. Elle se demande quelle est la raison d'être de ce nouveau système. Le directeur explique que, lorsque la demande est complète, le demandeur de logement reçoit un accusé de réception qui confirme que le demandeur est enregistré dans la base de données. La date de cet accusé est importante, car il est

signifié dans ce courrier que le demandeur a un devoir d'informations régulières (changements de profil et confirmation de l'intérêt de recherche de logement). Si, pendant 12 mois, le demandeur ne donne pas signe de vie, la demande est écartée de la base de données. Néanmoins, à chaque contact, le dossier redevient actif. Il est précisé que cette pratique des 12 mois existe depuis plus d'une année.

La présidente M^{me} Grobet Thorens explique que, sans cette pratique, il y a un risque de travail inutile. En effet, des dossiers pouvaient être sélectionnés sans que les demandeurs aient toujours un intérêt. Elle précise que, si par hypothèse le dossier est expurgé de la base de données, rien n'empêche une réinscription.

La même commissaire se demande si un courrier est envoyé aux demandeurs à l'échéance des 12 mois pour avertir qu'il y a un risque que le dossier soit expurgé. M. Perizzolo lui répond qu'il ne lui semble pas que cela se fasse actuellement.

La commissaire enchérit en interrogeant les auditionnés sur l'existence d'un critère de durée d'inscription dans l'attribution des logements. Une personne qui est inscrite depuis 5 ans aurait la priorité sur une personne qui est inscrite depuis moins longtemps. Elle comprend que, si cette personne se fait sortir de la base de données, elle perdrait la priorité. M. Perizzolo lui répond que c'est effectivement le cas.

Les critères et la durée moyenne des inscriptions

Le président de la commission souhaite savoir quels sont les autres critères mis en place pour l'attribution des logements. De plus, il se demande quelle est la durée moyenne entre l'inscription et l'attribution d'un logement d'une personne inscrite qui fait tout dans les règles de l'art. M. Perizzolo explique qu'il y a des catégories de demandes de logement. Le critère d'urgence sociale est le critère le plus important. Si une personne remplit ce critère, elle est immédiatement reçue par le SFDIP, afin d'identifier si réellement cette personne est sans domicile fixe. Si cela est le cas, les FDIP s'efforcent de trouver des solutions rapides.

La présidente indique que les gens qui sont sur le point d'être évacués, suite à une procédure judiciaire, rentrent dans la catégorie de l'urgence sociale. Le directeur complète en expliquant qu'en 2018 il a été comptabilisé 7391 demandes : 956 demandes qui avaient une ancienneté de 3 mois, 1116 de 6 mois, 1093 de 9 mois, 747 de 12 mois, 786 de 18 mois, 694 de 24 mois, 439 de 30 mois et 1170 de plus de 36 mois. M. Perizzolo précise que la mission des FIDP est de loger en priorité les urgences sociales.

Le président se demande si le système ne génère par une prime à la négligence, dans le sens que celui qui fait tous les efforts possibles et imaginables, afin de ne pas se faire expulser de son logement, est peut-être moins bien traité que celui qui ne fait rien, afin de se faire expulser.

M^{me} Grobet Thorens déclare qu'elle ne pense pas que les gens choisissent délibérément de se mettre dans une situation d'urgence sociale. Elle explique que, même si certains individus remplissent le critère d'urgence sociale élevée, il n'est pas garanti qu'ils obtiennent un logement. M. Greiner précise qu'il y a 15 ans en arrière, il y avait un taux de rotation qui tournait autour des 8-10%. Désormais, le taux de rotation est de moitié plus bas (4,5%).

Un autre commissaire se demande quelle est la réelle définition d'une personne sans domicile fixe.

M. Perizzolo indique n'avoir pas pensé à prendre la directive. En revanche, il peut fournir la liste de la manière dont la catégorisation est faite par rapport aux demandes de logements.

Le commissaire déclare que la finesse des urgences n'est pas toujours évidente. Il se demande comment les FIDP priorisent les situations similaires d'urgence sociale.

Les capacités d'échange d'appartements (bourse de logement)

M^{me} Grobet Thorens indique qu'il y a une bourse au logement qui a été mis en place. Le directeur précise que, de par le faible taux de rotation, il y a peu de logements vacants. En revanche, lorsqu'une famille ne se trouve plus qu'à deux dans un 5-pièces, les FIDP cherchent à trouver d'autres solutions, afin d'optimiser le taux d'occupation. Il y a parfois d'autres difficultés comme la découverte d'un appartement qui a été saccagé.

M. Greiner explique que beaucoup de locataires se plaisent dans leur quartier et n'ont pas forcément envie d'aller ailleurs. Il déclare que c'est aussi la tâche des commissions du logement des FDIP que de favoriser les échanges dans un même quartier.

M. Perizzolo explique que le constat est que 49% des demandeurs de logement sont des personnes seules. La forte demande se situe plutôt pour des appartements de 3 pièces. Néanmoins, cela ne veut pas dire que le besoin d'appartements plus grands n'est pas important.

Un commissaire se demande comment la bourse est alimentée.

M. Perizzolo lui répond que personne ne s'inscrit à la bourse au logement. Il y a une inscription afin d'obtenir un logement. La bourse au logement peut intervenir à la suite d'une résiliation d'un bail à une famille, en cas de sous-occupation. Cela se fait en fonction de la libération des logements.

Les logements d'urgences

Un commissaire déclare qu'à Genève il y a très peu d'appartements d'urgence contrairement au canton de Vaud. Il se demande si un dispositif d'appartements d'urgence qui serait en dehors du système des fondations serait de nature à soulager ces dernières. M. Perizzolo explique que, au sein des fondations, il y a des logements d'urgence (jusqu'à 100) pour évacués judiciaires. M^{me} Dulon indique qu'il y a environ 85-90 logements d'urgence. Ces logements étant affectés *ad aeternam*. Néanmoins, la convention prévoit que durant 3 ans le locataire doit s'acquitter correctement de son loyer.

Le même commissaire explique que ce n'est pas vraiment la définition d'un logement d'urgence comme il l'entend. Il explique qu'il entend par logement d'urgence un appartement provisoire avant qu'une place se libère dans une FIDP. Il déclare qu'il manque un étage dans la politique du logement d'urgence à Genève.

M. Greiner explique qu'il y a des appartements relais dans certaines communes. Il déclare qu'en principe les personnes qui sont en urgence le sont encore une année après. La problématique est qu'au bout du douzième mois, les personnes viennent vers les fondations. Il y a un risque d'arbitraire si les fondations donnent directement un logement à ces personnes. M. Perizzolo complète en expliquant que les fondations sont également très attentives lors des lancements d'opérations de démolition/reconstruction. En effet, durant ces opérations, les fondations vident les immeubles et établissent des baux précaires pour les instances sociales, afin de loger temporairement des situations d'urgence. M^{me} Dulon précise encore que précédemment, concernant le stock de logements destinés aux évacués judiciaires, ceux-ci étaient soumis à des baux d'une durée d'une année. Le problème est que, au bout de l'année, les évacués n'arrivaient pas à retrouver un logement. Désormais, si ces locataires particuliers paient leurs loyers, se comportent normalement, etc., ils acquièrent un statut de locataire standard et non d'urgence. A ce moment-là, les fondations mettent de nouveaux logements dans le processus.

M. Perizzolo explique que, néanmoins, avoir encore plus de logements d'urgence serait bénéfique. Le turn-over permet effectivement de ne pas perdre ce quota de 100 logements.

Le respect des normes

Un commissaire se demande si les auditionnés ont des exemples à donner sur le sujet de la diminution de l'impact des constructions sur l'environnement. La présidente M^{me} Grobet Thorens explique qu'il y a toute une réflexion sur la diminution de l'empreinte CO₂ en matière de

constructions. M. Greiner complète en prenant exemple sur une construction tout en bois avec une énergie positive qui est en train de se faire à côté des SIG (Actaris).

Les questions diverses

Un commissaire se demande ce que le contentieux représente en pourcentage par rapport à l'état locatif global. Il se demande également si le souci avec un prestataire des immeubles de la route de Veyrier a évolué. Il souhaite savoir aussi où en est l'étude par rapport à la problématique de l'ajout des balcons.

M. Perizzolo explique que la situation est réglée avec le prestataire. Concernant le contentieux, les chiffres apparaissent aux comptes. Il y a une provision dès qu'il y a une défaillance de 6 mois de loyer. Ensuite, il y a une procédure de poursuite jusqu'à l'ADB. Au sujet des balcons, il explique que la réflexion est encore en cours.

M. Greiner explique que, aux Libellules, il y avait 200 cas de contentieux avant la rénovation. Après rénovation, il n'y en avait plus que 30. Les discussions claires avec les locataires améliorent des situations.

Débat d'entrée en matière et vote final

Un commissaire Ve souhaite relever que les fondations avaient un historique de faire du logement avec peu d'attention sur la qualité et sur les critères de durabilité, mais c'est un aspect qui est en train de changer fortement. Il cite le projet Actaris qui est développé par la fondation Emile Dupont. Ce projet consiste en une construction d'une structure en bois avec énergie positive. Il salue cette démarche. Il déclare que les Verts soutiendront ce rapport.

Une autre commissaire UDC mentionne que son groupe votera ce rapport. Il mentionne la thématique de la végétalisation verticale et horizontale qui devrait être accentuée, car elle améliore grandement la qualité de vie des habitants. Il souhaite aussi qu'il y ait une diminution du béton dans l'avenir qui est un matériau non écologique, très énergivore et malsain.

Un autre commissaire MCG indique que son groupe votera ce rapport. Il déclare qu'effectivement ces fondations ont mis l'accent sur la qualité. Il convient donc de continuer de les soutenir.

Pour le groupe PDC, un commissaire indique qu'il votera aussi le PL 12514. Il souhaite souligner l'effort entrepris par ces fondations au sujet de la gestion des demandes de logement.

Le commissaire du groupe EAG est toujours aussi préoccupé par la situation de ces fondations au sujet du manque de place et par le grand nombre d'attentes enregistrées. A son avis, il faudrait également instaurer un meilleur système concernant les demandes d'urgence et leur gestion. Il entend revenir vers la commission pour discuter plus en profondeur sur ce sujet.

Au nom du groupe socialiste, une commissaire indique accepter le PL 12514. Elle déclare que les HBM sont les parents pauvres de la construction de logements et de la construction de logements LUP. Il y a une faible acquisition et maîtrise foncière par l'Etat.

Un commissaire lui répond et rappelle qu'il y a 15 millions de francs par année qui sont dépensés pour les personnes vivant à l'hôtel, ce qui fait 2700 francs par mois par personne. Il espère que les fondations trouveront des solutions sur cette problématique.

Votes

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12514 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	—

L'entrée en matière du PL 12514 est acceptée à l'unanimité.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12514 :

Oui :	15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	—

Le PL 12514 est accepté à l'unanimité.

Ainsi, Mesdames et messieurs les députés, le présent rapporteur de majorité vous propose d'accepter ce rapport et de voter le PL 12514 conformément au vote unanime de la commission.

Projet de loi (12514-A)

**approuvant les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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 les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;

vu l'article 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;

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 fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2018 ;

vu la décision du conseil d'administration des fondations des :

- 13 mars 2019 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 13 mars 2019 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 8 mars 2019 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 7 mars 2019 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 27 février 2019 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2018 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.