

Date de dépôt : 10 août 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 :

**Fondation HBM Camille Martin,
Fondation HBM Jean Dutoit,
Fondation HBM Emma Kammacher,
Fondation HBM Emile Dupont,
Fondation René et Kate Block**

Rapport de M. David Martin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12677 lors de sa séance du 8 juin 2020 sous la présidence de M^{me} Caroline Marti. Le procès-verbal de cette séance a été tenu avec exactitude par M^{me} Mariama Laura Diallo et nous la remercions ici de son travail. Ont assisté au débat : M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières, et M. Francesco Perrella, directeur de la direction immobilière, représentant tous deux l'OCLPF/DT. La commission a procédé à l'audition des représentants des fondations immobilières de droit public (FIDP) en date du 8 juin 2020.

Introduction

Pour la bonne compréhension du débat, il y a lieu de rappeler que les fondations immobilières de droit public sont instituées par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) I 4 05, et que la section 2 du chapitre II leur est consacrée et définit leurs missions et leur fonctionnement.

Plus particulièrement, l'art. 14A :

Art. 14A Constitution et buts

¹ Il est créé quatre fondations immobilières de droit public ayant pour dénomination :

- 1. Fondation HBM Camille Martin ;*
- 2. Fondation HBM Emma Kammacher ;*
- 3. Fondation HBM Jean Dutoit ;*
- 4. Fondation HBM Emile Dupont,*

qui ont pour but principal la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.

² La Fondation René et Kate Block, créée par la loi concernant la Fondation René et Kate Block, du 9 octobre 1969, est assimilée aux fondations immobilières figurant à l'alinéa 1 du présent article.

³ Chaque fondation présente un rapport d'activité annuel au Conseil d'Etat.

Par ailleurs, la commission administrative des fondations immobilières (CAFI) coordonne les activités des fondations immobilières. La CAFI est composée d'un conseiller d'Etat ou de son suppléant, d'un représentant de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), des présidents des cinq fondations HBM, ainsi que de représentants supplémentaires afin que la composition de la CAFI corresponde au nombre de partis représentés au Grand Conseil. Le président de la CAFI est nommé par le Conseil d'Etat.

De plus, les FIDP sont épaulées par le Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP), composé d'une trentaine de collaboratrices et collaborateurs. Le SFIDP gère l'ensemble des activités des fondations immobilières. Il est composé de plusieurs services : le service technique qui assiste notamment les diverses commissions de construction des fondations et le service gérance qui gère les relations avec les locataires et les régies, ainsi que l'enregistrement des demandes de logement et les attributions des logements. Le service juridique gère le contentieux, conseille les FIDP, rédige et contrôle tout projet de règlement ou d'acte juridique. Le service comptable s'occupe du trafic des paiements ainsi que des états financiers des fondations. Le service informatique assure le bon fonctionnement de l'ensemble du parc du secrétariat.

Audition de M^{me} Karin Grobet-Thorens, présidente de la CAFI, et de M. Michel Perizzolo, directeur du SFIDP

M^{me} Grobet-Thorens souhaite rendre hommage à M. Ernest Greiner, président de la Fondation HBM Camille Martin, qui a établi le rapport pour cette fondation et qui est décédé en début d'année 2020 d'un grave infarctus. Ce rapport a ensuite été cosigné par M. Riva et M^{me} Heberlein. M. Greiner a eu un engagement remarquable pour le logement social, il a présidé la fondation Emile Dupont pendant 15 ans, puis il a été nommé en 2018 à la fondation Camille Martin. Elle souligne sa grande expérience, sa générosité et sa bienveillance. Il s'est occupé de la réhabilitation du quartier des Libellules et il avait la fierté de dire que, sur ce chantier qui a duré de 2012 à 2015, il avait réussi à concilier toutes les situations pour les locataires sans recourir à des procédures juridiques.

M. Perizzolo met en évidence par des données chiffrées les activités déployées par le SFIDP qui, depuis 2018, regroupe l'ensemble des demandes de logement. En 2019, il y a eu en moyenne chaque jour plus de 100 visites de demandeurs de logement et plus de 130 contacts téléphoniques. 4448 nouvelles demandes ont été enregistrées et environ 9911 opérations de mises à jour ont été effectuées dans le registre. **Au 31 décembre 2019, le secrétariat recensait 7451 demandeurs de logement.** 50% des demandes logements proviennent de personnes seules et 65% des demandeurs recherchent des appartements de 2 pièces à 4,5 pièces. En outre, près de 60% des demandeurs de logement ont des revenus inférieurs à 50 000 francs brut par année.

Ce sont **619 familles qui ont pu être logées durant l'année 2019**, ce qui correspond à environ trois nouveaux baux de logement par jour ouvrable. **Le parc de logement des FIDP est de 7703 logements à fin 2019 (7513 en 2018).**

Au niveau du service juridique, environ 1100 dossiers juridiques sont ouverts dont 435 dossiers en main des tribunaux. En 2019, le secrétariat a procédé à 308 résiliations de baux pour défaut de paiement, soit une baisse de 10% par rapport à l'année précédente, notamment grâce au travail des intervenants sociaux qui prennent les contentieux le plus en amont possible. Ainsi, 246 arrangements de paiement ont pu être traités avec les locataires.

Les intervenants sociaux ont un rôle de facilitateurs également en cas de conflits de voisinage ou de travaux de rénovation. Leur travail permet de trouver des solutions pour éviter des contestations, des oppositions ou des arrêts de chantiers. En 2019, une douzaine de chantiers étaient suivis par les intervenants sociaux. Les intervenants sociaux jouent également un rôle dans

l'accueil de citoyens sans abri, avec environ 80 entretiens en 2019, dont 37 ont débouché sur des attributions de logements dans les deux à trois mois suivant la demande.

Le service technique gère quant à lui un nombre important de chantiers de rénovation ou de nouvelles constructions. A l'horizon 2025, les fondations auront pu produire plus de **1000 logements supplémentaires**, ce qui portera l'ensemble du parc immobilier à plus de 8700 logements. Sur le plan énergétique, toutes les nouvelles constructions sont en THPE. La fondation Emile Dupont a par ailleurs inauguré un bâtiment de 60 logements équipé de plus de 260 m² de panneaux photovoltaïques en toiture qui produisent l'équivalent de 20% de la consommation électrique de l'immeuble et dont l'électricité est revendue directement aux locataires (autoconsommation), avec un prix inférieur de 30% au tarif SIG.

Répondant à une commissaire (PLR), M^{me} Grobet-Thorens confirme que les intervenants sociaux font partie des frais de fonctionnement du secrétariat. La LGL prévoit que les frais de la CAFI et du SFIDP sont assumés par l'ensemble des fondations.

La même commissaire (PLR) demande comment cela se fait qu'ils arrivent à des résiliations de baux, puisqu'il y a des aides publiques, notamment l'Hospice général. M. Perizzolo constate que depuis plusieurs années il y a une croissance de la précarité de la population. Les intervenants sociaux reçoivent tout de suite l'information, soit de la part de leur région, soit de la part de leur service juridique, et c'est à ce moment-là qu'ils contactent les locataires. Ils guident les locataires en défaut de paiement vers les instances sociales pour trouver des aides et des solutions pour éviter une résiliation et trouver des arrangements de paiement. M^{me} Grobet-Thorens précise qu'il y a des personnes qui ne répondent pas du tout malgré les interventions des intervenants sociaux ou alors il y a des gens ne sont pas éligibles aux aides en question et c'est pour cela qu'il y a de évacuations et des résiliations pour défaut de paiement qui sont prononcées.

La commissaire (PLR) aimerait en savoir plus à propos des baux associatifs, cités dans le rapport d'activité de fondation HBM Camille Martin, qui ne correspondent plus aux objectifs de la fondation. M. Perizzolo indique que la fondation possède trois bâtiments dans lesquels il y a des baux associatifs où le choix des nouveaux locataires est fait par les habitants. La fondation a souligné que ceux-ci n'étaient plus compatibles avec leur procédure interne d'attribution, raison pour laquelle ils ont tenté de reprendre contact avec ces associations, mais le dossier est resté en stand-by à cause du décès de M. Greiner.

La commissaire (PLR) a lu qu'à la route des Acacias, il y avait eu des créations de balcons. Elle demande s'il y aura une augmentation du loyer. M^{me} Grobet-Thorens répond qu'il n'y aura pas d'augmentation de loyer. La demande de création de balcons est en cours d'étude, pour donner suite à une demande des locataires, et cela s'inscrit dans un projet rénovation du bâtiment.

Un commissaire (MCG) demande où en est l'immeuble de la rue de la Servette que la fondation Jean Dutoit avait le projet de rénover et de surélever et qui a fait l'objet de deux recours de la Ville de Genève. M. Perizzolo explique que ce bâtiment devait faire l'objet d'un ambitieux projet de démolition et de reconstruction, qui a dû être abandonné, car ce bâtiment a des typologies et des matériaux protégés et donc on ne peut pas toucher certaines pièces et revêtements. Le recours est toujours pendant.

Un commissaire (PDC) demande si l'augmentation du taux de rotation constatée en 2019 est un signe de détente au niveau du marché du logement. M. Perizzolo répond que, jusqu'en 2014, ce taux était sous la barre des 6% et ensuite entre 4,7% et 4,4%. Le fait d'être remonté à 5,4% en 2019 est à son avis un épiphénomène, surtout lorsqu'on voit la quantité des demandeurs de logement inscrits aujourd'hui.

Le même commissaire (PCD) revient sur la demande de petits appartements, essentiellement des moins de 3 pièces et pour personnes seules. Il demande si c'est parce que ce sont les appartements les moins chers ou si ce sont des personnes seules qui désirent ces appartements. Il demande aussi s'ils ont des explications par rapport aux caractéristiques de ces personnes seules. M. Perizzolo indique que, sur les 7500 demandes, il y a 50% de personnes seules et ce sont des personnes qui ne peuvent prétendre qu'à des logements de 2 ou 3 pièces. Ils ont constaté depuis plusieurs années une forte proportion de personnes seules recherchant un logement. Il suppose que cela s'explique en partie par le taux de divorce du canton, car il doute que les étudiants aient facilement les moyens de se loger seuls. M^{me} Grobet-Thorens rappelle que la forte demande pour cette catégorie de logement est nouvelle : quand M. Moutinot avait organisé l'Observatoire du logement, elle avait été surprise à l'époque que les petits appartements qui étaient les objets les plus demandés.

Le commissaire (PCD) demande pour quelle raison 1365 demandeurs de logement inscrits ne trouvent pas d'appartements après plus de 36 mois d'attente. M. Perizzolo répond que les fondations n'arrivent pas à produire et proposer suffisamment de logements et que les attributions sont faites selon les degrés d'urgence sociale. Une personne avec une urgence sociale moindre se verra passer devant et devra attendre son tour par rapport à une personne

sans-abri ou un ménage en sur-occupation dans son logement, ou pour d'autres questions sociales identifiées.

Une commissaire (UDC) demande quel est l'état du parc locatif des fondations par rapport aux rénovations lourdes qu'ils doivent effectuer, notamment d'isolation et pour le chauffage. Il demande quel est l'état de vétusté des immeubles et si les loyers permettent de couvrir ces travaux. M. Perizzolo répond que les moyens financiers sont là et que les taux hypothécaires actuels aident énormément pour les projets de rénovations. Depuis l'achat de 600 logements existants en 2008, les fondations sont dans une phase de lourdes rénovations dont la plupart sont en cours de finalisation. Il ne parlerait pas de manque de moyens, car si cela s'avère nécessaire, ils peuvent solliciter des subventions à l'exploitation de la part du département, que ce soit pour les infrastructures et/ou l'isolation thermique. S'il y a des retards, c'est surtout dû à des cas de recours, par exemple dans le cas de la rue de la Servette.

Un commissaire (S) demande combien de logements d'urgence possèdent les fondations. M. Perizzolo répond que la convention prévoit 100 logements et qu'ils ont actuellement entre 85 et 90 logements occupés. Il n'y a pas de logement d'urgence en réserve. Dès que le SFIDP reçoit une demande de l'OCLPF, il fait un appel aux fondations pour solliciter le prochain logement vacant. Le commissaire (S) demande s'ils peuvent loger une personne qui est en retard de paiement, pour éviter des situations dramatiques d'évacuation. M. Perizzolo répond ce n'est pas de leur ressort. C'est l'OCLPF se charge de reloger les familles.

Le même commissaire (S) indique que la personne en attendant doit aller à l'hôtel ou ailleurs. A la Fondation de la Ville de Genève, une étude avait constaté que les 3-pièces logent des familles alors que la loi voudrait qu'elles occupent des 4-pièces. Ils avaient conclu qu'il faudrait construire plus de 2-pièces, de 4 et 5-pièces. Il demande quelle est la politique de la FPLC là-dessus. M^{me} Grobet-Thorens estime que les familles monoparentales peuvent être intéressées par les 3-pièces, ainsi que les personnes âgées. Les 3-pièces peuvent donc répondre à une certaine demande. M. Perizzolo rappelle que 50% des demandeurs de logement sont des personnes seules qui, selon la LGL, peuvent au maximum prétendre à un 3-pièces, d'où la forte demande pour cette taille de logement.

Le même commissaire (S) demande quel est le temps maximal d'attente aujourd'hui pour un logement. M. Perizzolo répond qu'il y a des familles qui attendent depuis 5 ou 6 ans, car la production de logements – 250 sur les bonnes années – ne suffit pas à répondre à la demande. En moyenne la durée d'attente est de 4-5 ans.

Un commissaire (Ve) aimerait en savoir plus sur les démarches que les fondations mènent en matière de mixité et, notamment, de partenariat avec les coopératives d'habitation. M. Perizzolo cite plusieurs exemples de projet où l'Etat leur a attribué des droits à bâtir sur un projet construit en partenariat avec autre entité : avec des privés à Soubeyran ou aux Allières avec une mixité de logements libres et de HBM, ou encore à Adret Pont-Rouge. A plus long terme, des partenariats avec des coopératives existent à Chapelle-Gui et aux Communaux d'Ambilly.

M^{me} Grobet-Thorens souhaite faire un retour sur la manière dont les fondations ont géré la situation COVID. Il y a eu un communiqué du Conseil d'Etat fin mars et les fondations ont décidé d'accorder la gratuité pour les locataires commerciaux qui ont dû fermer durant le confinement. Il était important pour la CAFI de donner ce message dès le départ aux locataires qui étaient dans une situation difficile. C'était tout à fait supportable financièrement puisque, sur les 250 000 francs de pertes potentielles estimées initialement (0,22% de l'état locatif annuel global des fondations), ce sont 125 000 francs qui ont finalement été sollicités à titre de gratuité.

Discussion sur l'élargissement des statistiques des fondations immobilières

Un commissaire (PCD) trouve les statistiques intéressantes et se demande si on ne pourrait pas ajouter les statistiques des autres fondations immobilières de droit public, en particulier les fondations communales. Cela permettrait d'avoir une image consolidée et un tableau de bord qui puisse indiquer l'évolution des demandes de logement. Il demande si c'est une volonté du département d'améliorer les choses.

M. Dao répond qu'une récolte de données ne peut se faire que selon la bonne volonté des fondations dans la mesure où toutes ne sont pas soumises au régime du contrôle LGL par l'Etat : elles peuvent avoir leurs propres critères et politiques d'attributions. M. Perrella ajoute qu'il faudrait poser la question à l'association des communes genevoises. Un commissaire (PLR) précise qu'il faudrait vérifier si les demandeurs se recoupent, car les demandes ne sont aujourd'hui pas centralisées et c'est toute la difficulté de l'opération.

Votes

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le PL 12677 :

Oui :	12 (2 MCG, 1 UDC, 3 S, 1 VE, 3 PLR, 2 PDC)
Non :	0
Abstentions :	2 (1 EAG, 1 PLR)

L'entrée en matière sur le PL 12677 est acceptée.

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule, pas d'opposition, adopté
Article unique, pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 12677 :

Oui :	12 (2 MCG, 1 UDC, 3 S, 1 VE, 3 PLR, 2 PDC)
Non :	0
Abstentions :	2 (1 EAG, 1 PLR)

Le PL 12677 est accepté.

Projet de loi (12677-A)

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 :

**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 2019 ;

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

- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 6 mars 2020 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 5 mars 2020 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 26 février 2020 pour la Fondation René et Kate Block,

décète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2019 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.