

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 21 avril 2021

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2020 :

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 2020;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 3 mars 2021 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 10 mars 2021 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 12 mars 2021 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 11 mars 2021 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 24 février 2021 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2020 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 : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2020 :

- 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 (FCM)

Préambule

D'une manière générale et eu égard à la crise sanitaire, la FCM souligne que les activités qu'elle a menées au courant de l'année 2020 ont été impactées par la difficulté de suivre correctement ses chantiers, de rencontrer les différents partenaires et mandataires mais également l'ensemble des concierges à qui elle souhaite apporter régulièrement tout le soutien qu'ils méritent. Ce constat est bien entendu étendu à toutes les FIDP.

Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets

Tivoli 6-8 (nouvelle acquisition)

En début d'année 2020, la fondation a pu intégrer au sein de son parc immobilier l'acquisition d'un immeuble existant de 38 logements.

Périmètre Adret-Pont-Rouge

Le démarrage de ce chantier au printemps 2019 est prévu d'être terminé courant 2022. L'immeuble en question verra la création de 62 logements pour un budget estimé à 22 500 000 francs.

Rue Gourgas – rue des Maraîchers

La fondation a poursuivi, avec le mandataire lauréat du concours, les réflexions qui mèneront à la démolition/reconstruction des bâtiments occupés

actuellement par des artisans. La nouvelle construction verra non seulement la création de 19 logements mais également de nouvelles surfaces destinées au SFIDP.

Périmètre Chapelle-Gui

Les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce PLQ et la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans ce périmètre ont ralenti la fondation dans la poursuite de ses études qui pourront à terme déboucher sur la construction de 100 logements HBM et 100 autres au bénéfice de différentes coopératives. La fondation reste dans l'attente d'un remaniement du PLQ en question pour continuer son étude.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 64 logements (95 logements en 2019) sur les 1 707 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,7% (5,8% en 2019), soit légèrement inférieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,1%.

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 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les actions menées au courant de l'année 2020 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Rond-Point de la Jonction 6-8 (28 logements)

Après avoir obtenu l'autorisation de rénover et avoir libéré l'intégralité des logements, les gros travaux de rénovation pourront démarrer début février 2021. Ce chantier visera à améliorer l'infrastructure des arcades commerciales existantes, toutes les canalisations, ainsi que les sanitaires, les salles de bains, les cuisines et les menuiseries extérieures. L'installation d'un ascenseur et la création de 3 nouveaux logements dans les combles s'inscrivent également dans ce programme.

Rue de la Servette 37 (18 logements)

L'autorisation de rénover ce bâtiment a été délivrée en septembre 2019, mais a fait l'objet d'un recours déposé par la Ville de Genève.

Ce recours ayant été levé en fin d'année 2020, les architectes mandatés ont pu reprendre leurs activités et permettre de prévoir le démarrage de ce chantier de rénovation en automne 2021. Le programme consistera à agrandir et surélever le bâtiment, qui comportera 18 logements de 2,5 pièces et 3,5 pièces. Une installation de 4 sondes géothermiques, d'une pompe à chaleur pour la récupération de chaleur et la création d'un ascenseur sont également prévus.

Rue Jean-Jaquet 10

Dans une perspective d'alléger les loyers des locataires des logements, la fondation a étudié un projet visant à rendre indépendants les dépôts existants des locaux du rez-de-chaussée pour en faire des espaces de travail et d'activité.

Le chantier est en cours de réalisation et devrait se terminer en été 2021.

Route des Fayards à Versoix (211 logements)

La fondation a initié une étude sur deux axes principaux :

- 1) recherche d'un concept d'amélioration énergétique;
- 2) recherche d'améliorations de l'enveloppe thermique pouvant se prolonger ensuite sur des aménagements extérieurs, notamment par des nouvelles plantations d'arbres en pleine terre.

Vu l'ampleur du projet (env. 20 millions de francs sur 5 ans), la fondation a opté pour l'organisation d'un concours à un degré avec présélection pour un pool de mandataires architectes et architectes paysagistes. Le jury du concours a été choisi et une collaboration étroite avec la CAP (propriétaire d'un des cinq immeubles) a été mise en place.

Analyse des nouveaux projets

Avenue Soret (PLQ N°29713)

Réципиентаire de la part de l'Etat de plus de 2 000 m² de droits à bâtir dans ce périmètre, la fondation a pu déposer une demande d'autorisation de construire, qui devrait être délivrée durant le premier trimestre 2021. Le projet en question prévoit une construction de 26 logements, mitoyenne avec d'autres promoteurs privés voisins.

Rue De-Miléant 6-18, rue Jorge-Luis Borges 11-17 (154 logements)

La fondation a initié une étude qui s'est déroulée en deux phases (large consultation des services de l'administration et dépôt d'une demande préalable). La première phase ayant été achevée, la deuxième phase a pu débuter en juin 2020. Elle prévoit l'extension des bâtiments existants combinée avec une surélévation. Des contacts ont également été pris avec une association de quartier pour engager une réflexion plus large sur la question des espaces verts et la gestion des stationnements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges durant cette année si particulière, cette commission a attribué 69 logements (792 logements en 2019 sur les 1 793 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,8% (4,4% en 2019, soit légèrement inférieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,1%.

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 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Entretien et/ou rénovations du parc existant

La Fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2020 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Chemin du Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La fondation a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux ont pu démarrer en septembre 2020. Ils seront suivis ensuite par une rénovation intérieure.

Une réflexion portant sur une surélévation s'est poursuivie en parallèle. Elle pourrait permettre la création de 20 logements supplémentaires.

Route des Acacias 11 et 11bis

Un appel d'offres pour choisir un mandataire architecte (lancé courant 2018) a abouti à la désignation du bureau d'architecte ARCHITECH SA. La fondation pourra ainsi démarrer ses démarches pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations de certains logements, ainsi que la création de balcons d'un côté et de loggias de l'autre côté du bâtiment.

Rue des Allobroges 17-25 (75 logements)

La fondation a pu attribuer un mandat d'architecte suite à l'aboutissement d'un appel d'offres. L'importante rénovation pourra démarrer au printemps 2021 pour se terminer fin 2022.

Rue Caroline 28-32 (74 logements)

Le projet touchant cet immeuble consistera en l'aménagement des combles et la création de 10 logements supplémentaires. L'installation d'un ascenseur est également prévue.

Un appel d'offres pour mandater un architecte sera établi début 2021. Le démarrage du chantier peut être envisagé au printemps 2022, pour une durée d'environ une année.

Chemin Dottrens 61 à 83 (18 logements)

Les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique ont pu débuter en septembre 2019 et se sont terminés en automne 2020.

Rue de Genève 86-88 (30 logements)

Après une étude poussée, la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique.

Le mandat d'architecte a été attribué, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée en décembre 2017, et les travaux ont pu débuter en juin 2020 pour se terminer courant 2022.

Chemin de Chappelly 2 à 20 (80 logements et création de 8 nouveaux 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. Les travaux débutés début mai 2018 se sont terminés en 2020.

Route de Saint-Julien 110 (15 logements et création de 4 nouveaux logements)

La fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique prévoyant également la création de 4 nouveaux logements.

La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017, les travaux ont débuté septembre 2020 pour se terminer courant 2021.

Rue Jacques-Grosselin 5

Ce bâtiment composé de 24 logements a pu disposer dès l'été 2020 d'un logement supplémentaire créé dans les combles.

Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91

La fondation a mandaté un bureau d'architecte chargé d'étudier la rénovation et la possibilité d'une surélévation de ce bâtiment.

La statique du bâtiment n'étant pas adapté au projet étudié, la fondation entamera une procédure de modification de zone pour permettre à terme (env. 10 ans) une démolition du bâtiment existant et la réalisation d'un immeuble plus élevé.

Chemin des Champs-Gottreux 6, 8

Suite à un appel d'offres, la fondation a pu attribuer un mandat d'architecte en septembre 2020 pour la rénovation de ce bâtiment qui portera sur les façades, les équipements techniques et l'habitabilité des logements.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

La fondation a suivi avec attention la finalisation du chantier situé dans le quartier de la Fontenette (les Auréas), à Carouge, portant sur la construction de 334 nouveaux logements, dont 185 ont été mis en location début 2015. 50 logements supplémentaires ont été mis en location courant 2018. Le solde des 99 logements complémentaires a été mis en location entre 2019 et 2020.

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

- aux Allières, qui verra la création de 62 logements d'ici à l'été 2022;
- aux Guillocheurs (Carouge), qui verra la création de 73 logements;
- aux Communaux d'Ambilly dont le projet prévoit environ 279 nouveaux logements;

- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rolliet » intégrera la création de 55 logements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a notamment reloué 78 logements (99 logements en 2019) sur les 1 835 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier. Le taux de rotation a été de 4,3% (5,5% en 2019), soit très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,1%.

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 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)

Les actions menées au courant de l'année 2020 se sont concentrés sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

Avenue du Gros-Chêne 41-43

Après avoir terminé les travaux de mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escalier, des travaux d'aménagement du rez-de-chaussée et des espaces extérieures seront réalisés au courant de l'année 2021. La création d'une crèche et d'une place de jeux est inscrite dans ce programme.

PLQ (29847) sis route de Vernier

Le PLQ est rentré en force et prévoit la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction de plus de 200 logements. La fondation prévoit de lancer le concours du projet d'architecture en 2021. Dans ce même périmètre, la fondation sera également au bénéfice d'une allée de logements qu'elle acquerra clé en main.

ACTARIS

La fondation a pu déposer une demande d'autorisation définitive en juillet 2020 pour cette nouvelle promotion. Ce projet prévoit la construction de plus de 100 logements LUP, 2 autres immeubles de propriétaires privés et la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet phare issu d'un concours SIA 142 sera conçu avec une armature en bois et intégrera un concept d'énergie positive.

Chemin des Ouches – chemin des Sports (secteur F)

Le chantier initié par la démolition de 48 anciens logements pour construire 180 nouveaux logements s'est poursuivi en 2020. La mise en locations est prévue à l'automne 2021.

Avenue de la Concorde (secteur T)

Un projet de démolition prévoit la reconstruction de 210 logements et fait actuellement l'objet d'une préparation d'un concours SIA 142 prévu pour être jugé en 2021.

Rue du Comte-Géraud 1 (36 logements)

Cet immeuble existant et racheté en 2008 à la FVABCGe fait l'objet d'une rénovation portant sur l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique, remplacement des fenêtres et des stores) et d'interventions en toiture. La fin de ce chantier est prévue au printemps 2021. La fondation approchera la Ville d'Onex pour engager un projet innovant conjuguant une intervention artistique et la pose de panneaux photovoltaïques en façade de ce bâtiment.

Avenue de la Traille 12-36 (72 logements)

Le chantier de rénovation a pu démarrer début 2019. Le programme intègre notamment l'isolation de la toiture, le remplacement des fenêtres et de la ventilation, ainsi que la mise en conformité des installations électriques. Dans le budget estimé à 5,5 millions de francs est également comprise la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La fin du chantier est prévue à la fin du premier trimestre 2021.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a

attribué 68 logements (88 logements en 2019) sur les 1 551 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 4,3% (5,8% en 2019), soit très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 4,1%.

Par ailleurs, la commission a poursuivi sa politique d'attribution de logements (voués à la démolition) sous forme de baux précaires en faveur d'institutions telles que les EPI, l'Hospice général, la Ciguë ou l'association Ithaque.

Enfin, préoccupée par les trafics de drogue et les actes de vandalismes constatés dans le quartier des Libellules, la fondation a constitué un groupe-réseau incluant le SFIDP, les services sociaux de la Ville de Vernier, ainsi que les polices cantonale et municipale, pour réfléchir aux mesures à prendre pour lutter contre ces méfaits.

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 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK (FRKB)

Préambule

Lors de cette année de fonctionnement impacté par le COVID-19 et changement de présidence, un nombre important de sujets ont été traités, et les nombreux projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Avenue du Lignon 50-53 (144 logements)

La fondation a poursuivi l'importante rénovation de ce bâtiment, portant notamment sur la transformation des salles de bains, la rénovation des cuisines et l'amélioration générale du confort des logements. Les appartements seront livrés au printemps 2021, malgré des incendies intentionnels qui fort heureusement n'ont causé que des dégâts matériels. La fin de cette importante rénovation verra également la salle commune située au dernier étage être rénovée et offrir aux résidents un lieu de rencontre fort agréable.

Avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (135 logements)

La fondation a pu déposer en automne 2019 la demande d'autorisation visant une importante rénovation de ce bâtiment, dont le programme touchera les salles de bains, les cuisines ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Le budget global est évalué à 15 millions de francs. Il est attendu que le chantier puisse démarrer courant 2021.

Promenade des Champs-Frêchets 14-16

La fondation a poursuivi ses réflexions d'une surélévation et d'une rénovation importante de ce bâtiment. Plusieurs difficultés ont ralenti cette étude, mais la fondation continue à réfléchir sur des solutions techniques et financières pour concrétiser ce projet.

D'une manière plus générale, la fondation s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront d'autres immeubles, notamment sur les améliorations énergétiques. Les immeubles concernés seront ceux sis route de Bernex 340-342/chemin de Saule 105-107, rue de Bourgogne 2 et route de Mon-Ideé 59.

Nouvel immeuble sis route de Meyrin 14

La fondation a obtenu l'autorisation complémentaire courant 2020 et le chantier pourra démarrer en 2021. Ce nouveau bâtiment verra la construction de 28 nouveaux logements IEPA.

Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines

Grâce à une collaboration avec la Commune de Plan-les-Ouates, la FRKB pourra réaliser ces prochaines années la construction de 40 à 50 nouveaux logements IEPA dans le périmètre des Cherpines. Cette nouvelle collaboration avec cette commune est un signe réjouissant visant à renforcer les liens entre la FRKB et d'autres collectivités publiques pour accroître son parc de IEPA.

Dans le cadre de ces opérations, la FRKB souligne tout l'intérêt de bénéficier de la présence de la direction de l'IMAD dans son conseil de fondation, cette présence facilitant l'avancement des dossiers.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité 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 attribué 83 logements (74

logements en 2019) sur les 817 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 10% (9% en 2019). Ce taux se révèle comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP qui se situe à 4,1%.

Dans le cadre de son activité, la FRKB a constaté que ses locataires entraînent dans ses logements de plus en plus tardivement, repoussant ainsi l'âge moyen à 80 ans. De nouveaux paramètres tels que des troubles psychogériatriques, de fragilité ou de mobilité apparaissent au sein des locataires, induisant un investissement de plus en plus important de nos partenaires ou du service juridique du SFIDP.

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 2020 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 2020 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2020 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2020 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2020 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2020 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2020 des commissions de la commission administrative des fondations immobilières de droit public*
- 7) *Rapport d'activité 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)*

RAPPORT D'ACTIVITE

2020

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 3 mars 2021

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARMETTLER Philippe	GC - PDC
M. BERTOLA Sébastien	CE - APGCI
M. BRUNET Christophe	CE - GCHG
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. FUHRER Loïc	CE
M. GENCY Grégoire	GC - PLR
M. GREINER Ernest, (décédé en février 2020)	CE
Mme HEBERLEIN-SIMONETT Claudia	GC - Verts
M. KHAOUCHI Omar	GC - EAG
M. PISTIS Sandro	GC - MCG
M. RÄDLER Marc	CE - FMB
Mme REVERDIN Ariane	CE - FAI
M. RIVA Mauro	GC - PS
M. STAUFFER Thierry	GC - UDC
M. VALENTIN Francisco (dès le 10.06.2020)	CE
M. BONO Alessandro (jusqu'au 31.10.2020)	Représentant de l'OCLPF
M. REVERCHON Ludovic (dès le 04.11.2020)	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. GREINER Ernest, Président (décédé en février 2020)
 Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Présidente (dès le 30.03.2020)
 Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Vice-présidente (jusqu'au 20.05.2020)
 M. RIVA Mauro, Vice-président
 Mme DURUSSEL Kim, Vice-présidente (dès le 20.05.2020)
 Mme DURUSSEL Kim, Secrétaire (jusqu'au 20.05.2020)
 M. FUHRER Loïc, Secrétaire (dès le 20.05.2020)

Commission de logement

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Présidente (jusqu'au 20.05.2020)
 Mme DURUSSEL Kim, Présidente (dès le 20.05.2020)
 M. BARMETTLER Philippe
 M. BERTOLA Sébastien
 M. GENCY Grégoire
 M. KHAOUCHI Omar
 M. VALENTIN Francisco

Commission de construction

M. RIVA Mauro, Président
 M. BRUNET Christophe
 M. FUHRER Loïc
 M. PISTIS Sandro
 M. RÄDLER Marc
 Mme REVERDIN Ariane
 M. STAUFFER Thierry

Délégués auprès de la Commission administrative

M. GREINER Ernest (décédé en février 2020)

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia (dès le 30.03.2020)

M. PISTIS Sandro

M. RIVA Mauro

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	11

**RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2020**HOMMAGE

La Fondation Camille Martin a connu un triste événement qui a bouleversé son fonctionnement. Le 25 février 2020 notre président, Ernest Greiner est décédé aux suites d'un infarctus. En tant que président, il a mis son immense énergie et son enthousiasme contagieux au service des locataires les plus démunis. La FCM a perdu un président rassembleur, à l'écoute, motivé, mais surtout une personnalité généreuse et attachante.

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2020 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	38
Nombre de logements	1'745
Etat locatif	CHF 22'190'052
Résultat d'exploitation	CHF 5'769'215
Après amortissements	CHF 2'074'491
Valeur des immeubles (y.c. amort).	CHF 370'042'129
Terrains	CHF 81'562'012
Constructions en cours	CHF 19'270'425
Projets	CHF 72'098

Après avoir acquis fin 2019 un immeuble existant de 38 logements (Tivoli 6-8) la Fondation Camille Martin pouvait compter en 2020 38 immeubles totalisant 1'745 logements répartis sur les communes de Genève, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier. En outre, il sied d'ajouter deux projets à l'étude (rue des Maraîchers 3-5 et Chapelle-Gui) et une réalisation en cours (Adret Pont Rouge).

Pour assurer la gestion des immeubles et les projets de la Fondation durant cette année 2020 rythmée par les restrictions du nombre de personnes autorisées à se réunir, le Conseil s'est réuni à neuf reprises, dont deux par visioconférence. Une visite des immeubles situés dans le quartier de Plainpalais a complété le Conseil du mois de septembre. Les Commissions permanentes (construction et logement & proximité) ainsi que nos représentant.es dans les commissions de la CAFI informent régulièrement le Conseil de leurs activités.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2019 et le budget 2020 ainsi le plan quadriennal 2021-2024.

En mars et avril, l'arrêt du chantier à Adret-Pont Rouge dicté par les mesures COVID-19 ainsi que des demandes de suspension ou de gratuité de loyers commerciaux ont occupé la Fondation. En effet, les Fondations HBM avaient pris la décision commune e sursoir aux loyers des commerçants ayant eu l'obligation de fermer pour plusieurs mois, et de suspendre les loyers des locataires commerciaux ayant dû restreindre leurs activités ou ayant subi une baisse de leurs chiffres d'affaires. Cette décision est intervenue avant même la mise en place des aides du Conseil d'Etatallant dans le même sens.

A la mi-2020, la FCM s'est dotée d'une stratégie ambitieuse d'assainissement énergétique de l'ensemble de son parc. L'ordre de priorité pour ces rénovations est donné par l'indice de dépense de chaleur (IDC). L'objectif est de mettre en route non seulement l'assainissement de l'ensemble des immeubles se trouvant proche du seuil admis par la loi sur l'énergie, mais à aller plus loin en anticipant également une futur baisse des valeurs limites admises et d'ainsi minimiser l'empreinte carbone de nos immeubles.

L'analyse des immeubles était planifiée au rythme d'un rapport par mois. Dû aux restrictions imposées par la lutte contre la propagation de la COVID-19, ce rythme a dû être ralenti. Néanmoins, deux analyses (Roseraie et Bois-des-Frères) ont été réalisées, dont la dernière a abouti à un avant-projet.

Il a également été décidé de faire une analyse systématique des aménagements extérieurs des immeubles et de proposer des améliorations qualitatives là où cela se prête, ainsi que de proposer des jardins potagers aux habitants là où c'est possible, pour compléter les quatre potagers existants. Dans ce contexte la Fondation a notamment identifié une cour intérieure au centre-ville ayant un fort potentiel de développement qualitatif.

Le projet de construction d'environ 200 logements à Chapelle-Gui est en suspend suite à la décision du Conseil d'Etat de renoncer au P&R qui se serait situé sous les immeubles projetés ainsi que la demande de la Ville de Lancy d'intégrer un groupe scolaire dans le PLQ. Cela a aussi mis un frein au processus participatif, ce qui risque d'impacter considérablement la motivation des futurs habitant-es.

Le projet des nouveaux locaux du Secrétariat des fondations immobilières de droit public dans un immeuble neuf mixte logements-activités dans le périmètre de l'actuel secrétariat à la Jonction n'a quant à lui pas subi de revers, et fin 2020 le dépôt de la demande d'autorisation de construire était à bout touchant. Soucieuse du sort des artisans exerçant actuellement dans les locaux voués à démolition, la FCM les a rencontré et a offert de l'aide pour leur relocation.

Le Conseil a également entamé une réflexion sur l'avenir des bâtiments qui abritent actuellement le secrétariat, en associant la Ville de Genève et l'association des habitants ainsi que le propriétaire voisin à la réflexion.

Fin 2020, la FPLC a attribué à la FCM des droits à bâtir permettant la réalisation d'une soixantaine de logements au périmètre du futur PLQ Les Semailles à Lancy. La FCM se réjouit de développer ce projet en étroite collaboration avec les coopératives Ciguè et Silène.

Il me reste à souligner l'esprit constructif qui règne au Conseil et l'excellente qualité du travail fourni par les collaboratrices et les collaborateurs du Secrétariat. Leur engagement professionnel est indispensable à la réalisation des nombreux projets de la Fondation. Je tiens à les remercier chaleureusement. J'aimerais également remercier nos concierges qui sont au contact quotidien avec nos locataires et pour qui cette année était particulièrement éprouvante.



Claudia HEBERLEIN SIMONETT
Présidente



Rapport de la Commission de construction

1. ORGANISATION DE LA COMMISSION DE CONSTRUCTION

Deux types d'activités ont été traités par la Commission de construction en 2020 :

- Celui du « parc existant » concernant l'entretien de nos immeubles ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante, pour lequel l'interlocuteur SFIDP était M. Patrice Dupret ;
- Celui des « projets / travaux » concernant les nouvelles constructions, les travaux de SFIDP étaient MM. Gilles Hofmann, Philippe Gosteli et Laurent Serafin.

2. ACTIVITES DU PARC EXISTANT

La Commission de construction s'est réunie à 9 reprises en 2020, essentiellement pour l'établissement des budgets d'entretien du parc immobilier.

3. ACTIVITES PROJETS / TRAVAUX

La Commission de construction s'est réunie à 2 reprises, pour traiter notamment des dossiers suivants.

Lignon 60, 61, 62, 69, 72 et 73 (remplacement vitrages de 10 loggias)

Responsable du dossier : M. Sandro Pistis

Les travaux de rénovation sont terminés en fin d'année, à l'exception d'une qui sera reportée.

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

Responsable du dossier : M. Mauro Riva.

Les travaux de rénovation et les interventions complémentaires au sous-sol (caves, buanderies, containers et chaufferie), ainsi que les travaux d'entretien (volets et toiles de tente, badges) sont terminés.

Colonel-Couteau 17 (petite rénovation)

Responsable du dossier : M. Christophe Brunet.

Les travaux de rénovation sont terminés.

Des travaux d'entretien complémentaires (pose de filets anti-pigeon sur cour, aménagement de la cour intérieur sous réserve de l'accord des propriétaires) sont envisagés l'an prochain.

Golette (petite transformation)

Responsable du dossier : Mauro Riva

Transformation de places de parc non louées en boxs doubles. Après avoir sondé la demande, la FCM a décidé de transformer huit places non louées en 4 boxs fermés.

Marbriers (immeuble neuf)

Responsable du dossier : M. Marc Radler.

Les travaux de construction sont terminés et les bâtiments sont livrés et habités. Suite au constat de non-conformité en regard du descriptif contractuel et des niveaux d'exigences fixés par la FCM, une mise en demeure a été faite par la FCM auprès de l'Entreprise générale. Un accord en deux volets a été trouvé après négociation : mise à jour du coût facturé et réfection de certains travaux.

Depuis, des problèmes de finitions, y compris en façade, sont apparus récemment. L'entreprise générale a d'ores et déjà été informée (avis de défauts) de manière à sauvegarder les droits de la FCM. La question reste ouverte quant à sa résolution.

L'attribution dite « expérimentale » à l'entreprise générale totale a fait l'objet d'une analyse par un groupe de travail avec le ST. Les enseignements quant à ce genre de mandat doivent encore être finalisés.

Adret Pont-Rouge (immeuble en construction)

Responsables du dossier : Loïc Fuhrer et Ariane Reverdin

Après la réalisation des travaux d'infrastructure, pilotés par la FPLC, des radiers, le gros-œuvre a pu commencer. L'immeuble de 62 logements sera livré au deuxième trimestre 2022.

Maraîchers (immeuble en projet)

Responsable du dossier : Mauro Riva

Le bureau d'architecte a poursuivi les études de projet pour la partie « logements » pour le compte de la FCM et administrative pour le SFIDP. Le projet a évolué pour tenir compte des nombreuses contraintes et conditions (rez-de-chaussée et sous-sol, niveaux occupés par le SFIDP avec une réserve de surface disponible, fonctionnalités et nouvelles options, notamment la suppression du garage souterrain).

En ce qui concerne les éléments stratégiques du projet, les options concernant le concept énergétique ainsi que la compensation des places de parkings dans le quartier, sont encore à déterminer par la FCM. Des réflexions sont en cours de concert avec la CAFI et le SFIDP.

Lors des rencontres avec l'Hospice Général et les mandataires respectifs, il a été convenu de procéder à une démarche conjointe de l'aménagement de la rue de Maraîchers en tant qu'interface des projets de chacun. Dans ce sens et pour assurer une cohérence à cette étude d'ensemble, la FCM a mandaté le même architecte paysagiste que l'HG.

Gourgas (Projet de démolition-reconstruction)

Responsable du dossier : Mauro Riva

La mise au point du projet Maraîchers a conduit à étendre les réflexions stratégiques sur le développement de l'ensemble de l'ilot et de planifier l'avenir en suivant le projet Maraîchers.

Un groupe de réflexion a été constitué à cet effet pour aborder les questions et options à prendre en regard des futurs enjeux (niveau d'urbanisation-densification, qualité des espaces non bâtis, production de chaleur, accessibilité-mobilité, etc., et des autres intervenants concernés (Ville de Genève, propriétaire voisins).

Il en est ressorti en un premier temps que la rénovation-surélévation du bâtiment Gourgas n'est pas opportune du fait de sa configuration et des travaux de mise à niveau sur le plan normatif et technique qui seraient nécessaires.

Compte tenu de cette option, une étude des divers scénarios de démolition-reconstruction envisageables est en cours, tout en respectant la demande de la Ville de Genève de renoncer à une densification avec en contrepartie l'octroi de droits à bâtir au Petit-Saconnex. L'objectif visé consiste, en un premier temps, à rechercher quel pourrait être les volumes à construire, en mitoyenneté, en hauteur et en plan qui permettraient d'optimiser les coûts.

Vu les intérêts partagés pour un projet d'ensemble de qualité, la famille propriétaire de la parcelle à l'angle Maraîchers-Sainte-Clotilde a convenu de collaborer avec la FCM dans le but de convenir d'une approche commune .

4. DOSSIERS EN COURS ET A VENIR.

Chapelle-Gui

Responsable du dossier : Bureau

La question du P+R dans le quartier a continué à préteriter l'approbation du PLQ. En définitive, l'option du P+R n'a pas été retenue par le CE. Conjuguée à l'exigence de la Ville de Lancy pour l'implantation d'un demi-groupe scolaire, cette décision exige un remaniment important du PLQ avec ces nouvelles données tout en tenant compte de la ferme opposition de certains propriétaires.

Bois-des-Frères

Responsable du dossier : Christophe Brunet

Cet immeuble a pu être visité, l'automne dernier par une délégation de la FCM et du Service technique.

Il en est résulté un programme d'intervention avec une estimation du coût des travaux, ainsi que la décision de lancer un appel à candidature sur invitation pour un mandat d'architecte.

Perspective du parc immobilier

Une liste des immeubles pour lesquels des interventions prioritaires de rénovation et/ou de mise à niveau sont à planifier a été dressée. Des rapports de diagnostique au rythme d'un immeuble par mois étaient prévus. Toutefois, les visites ont dû être pour la plupart reportées, du fait des mesures sanitaires, à 2021.

Mauro RIVA

Président de la commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

L'année 2020 a été rythmée par l'épidémie du COVID qui a impacté de manière directe le fonctionnement la Commission logement (CL). Malgré la situation, la Commission a siégé 11 fois, soit en présentiel, soit en visio-conférence lorsque les normes en vigueur nous l'imposaient.

Différents changements sont intervenus durant cette année :

Madame Johanna Zmirou, gestionnaire location a quitté ses fonctions à la fin février et a été remplacée par Madame Nathalie Miguel-Sanson.

Monsieur Francisco Valentin a rejoint notre Fondation ainsi que la Commission Logement apportant de nouvelles forces au sein de notre petite équipe.

Attributions de logements

En 2020, la CL a attribué 70 logements (dont 64 relocations et 6 logements mis en valeur fin 2019) de différentes typologies allant de 1 à 6 pièces, comprenant 11 rocades, ainsi que 4 bureaux et 3 parkings. Également 12 logements ont été attribués aux ex-locataires des immeubles de l'HG voués à démolition du périmètre Gourgas-Maraîchers.

La situation sanitaire a ralenti les annonces de résiliations mais le fonctionnement ordinaire n'a subi en général aucun retard.

En fonction des besoins, un point proximité sera prévu à l'ordre du jour des différentes séances, permettant aux administrateurs d'aborder d'autres aspects liés au logement.

Engagements

Nous avons engagé plusieurs concierges suite à des départs et/ou rocades :

En février, Madame Lizette DE ALMEIDA LOPES engagée en commun avec la FCIL à 100% dont 40% par la FCM à Tivoli 6-8, immeuble récemment acquis par la Fondation en fin d'année 2019.

En juin, Monsieur Andres CORNEJO EDUARDO a été engagé à 25% pour l'immeuble Capo-d'Istria 9, puis transféré en septembre dans l'immeuble Ferme 16 à 20%, lui permettant ainsi de pouvoir conserver ses autres activités jusqu'à 80%.

En décembre, Monsieur Hetem AJETI a été engagé à 20% pour l'immeuble Pont-d'Arve, 10-12 et Madame Hatidze AHMETI a été engagée suite à la démission de son mari pour des raisons de santé dans l'immeuble de Quai Charles-Page, 1.

Divers Concierges

Le Bureau a proposé que cette année, les visites se fassent en binôme avec un membre de la Commission Construction. Pour cela une nouvelle répartition des immeubles a été instaurée pour simplifier la collaboration CL/CC avec un nombre limité de personne, permettant de garder une continuité du suivi depuis le début de la législature lorsque cela a été possible.

Dès le mois de septembre, les membres ont établi au minimum un contact avec les concierges des immeubles dont ils sont référents. Lorsqu'il a été possible, ces visites ont eu lieu en présentiel et par téléphone par la suite.

Les rapports et/ou canevas de visites ont été remis aux Présidents de la CL/CC. Ensuite, ces documents ainsi qu'un récapitulatif relevant les points important ont été transmis au Service Technique pour leur traitement dès que possible.

Afin de soutenir les concierges durant ce printemps, une aide leur a été apporté par le biais d'une entreprise spécialisée dans la désinfection qui a fait deux passages complets de leur.s immeuble.s.

La journée de séminaire concierge a été annulée ainsi que le traditionnel souper des concierges. En reconnaissance pour leur travail et leur investissement durant cette année difficile, chaque concierge a reçu un panier garnis de produits du terroir ainsi qu'un bon supplémentaire de Fr. 200.-

Cette année, plusieurs concierges ont fêté un jubilé :

- 10 ans - Monsieur Marcellino AZEVEDO GINJA, Golette 15-15G
- 10 ans – Madame Natalina CHEDAS CORREIA FERREIRA, Roseraie 40-40ter
- 20 ans – Monsieur Paolo DE ARAUJO MARQUES. Lignon 60-62
- 30 ans – Madame Maria Fernanda ANTONIO, Roseraie 34-38

Proximité

En partenariat avec les concierges des immeubles Daniel-Ihly 15-17 et le Service technique du SFIDP, un « Petit guide de l'habitant.e » a été mis en place. Ce document regroupe toutes les informations utiles au niveau technique et indispensables au bien vivre ensemble dans ce nouveau quartier pour un bon respect mutuel.

Madame Odile MAGNENAT, coordinatrice de quartier a été engagée à 60% par le Bureau de l'Intégration des étrangers (BIE) pour accompagner la cohésion sociale du quartier de l'Adret Pont-Rouge à Lancy. Une séance de coordination entre les Fondations Immobilières propriétaires, la Ville de Lancy et le BIE a eu lieu en novembre.

Kim Durussel

Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2020

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

MEMBRES

(Législature: du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme BARBIER-MÜLLER Marie	CE
M. BÄRTSCHI François	GC-MCG
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-Verts
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
M. GUINAND MAITRE Geneviève	GC-S
M. HERRERAS Frédéric	CE-APGCI
Mme KÜNZLER Michèle	CE
Mme MAURER-CARRON Angélique	CE-RPSL
M. MEYER Dominik	CE
M. MONNEY Marcel	GC-PDC
M. PRIVET Sébastien (dès le 15.01.2020)	GC-EAG
M. RAUTI Graziano	GC-UDC
M. ZANINI Luciano	CE-FAI
M. BONO Alessandro (jusqu'au 31.10.2020)	Délégué de l'OCLPF
M. REVERCHON Ludovic (dès le 04.11.2020)	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. MEYER Dominik, Président
 M. HERRERAS Frédéric, Vice-président
 Mme KÜNZLER Michèle, Vice-présidente
 M. BÄRTSCHI François, Secrétaire

Commission de logement

Mme KÜNZLER Michèle, Présidente
 M. BARBIER-MÜLLER Marie
 M. BÄRTSCHI François
 Mme GUINAND MAITRE Geneviève
 Mme MAURER-CARRON Angélique
 M. PRIVET Sébastien
 M. RAUTI Graziano

Commission de construction

M. HERRERAS Frédéric, Président
 M. DAUDIN Nicolas
 M. DUPUIS Renaud
 M. FORSELL Stefan
 M. MONNEY Marcel
 M. ZANINI Luciano

Délégués auprès de la Commission administrative

M. MEYER Dominik, Président
 M. RAUTI Graziano

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	7
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	6

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2020

Malgré la situation sanitaire les séances du Conseil se sont tenues régulièrement mais moins fréquemment soit en présentiel avec une fréquentation assidue des Membres soit en visioconférence. La gestion courante du parc immobilier et le suivi des projets en cours n'a pas été altéré par la situation sanitaire.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2019 ;
- voté le budget 2020 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 2019;
- prise connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI en 2020;
- suivi des renouvellements hypothécaires pour l'année 2020 et approuvé la stratégie de renouvellement.

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

Concernant l'opération de construction à l'avenue Soret, la Fondation a acquis la parcelle concernée par la future construction. Les actes notariés ont été signés fin 2020.

La Fondation a poursuivi l'assainissement énergétique de son parc immobilier tant passif qu'actif. Tout d'abord par la réduction des charges liées aux installations de chauffage par une optimisation des réglages qui s'est poursuivie en 2020. Un effort particulier est porté sur ses 11 immeubles acquis en 2008 de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe.

Elle a entamé le processus d'assainissement des immeubles des Fayards (à Versoix) concentré sur 5 ans plutôt qu'étalé dans le temps tel que prévu initialement. Un cahier des charges a été établi en intégrant également le volet consacré à la valorisation de l'espace public en vue d'un concours.

Elle a en outre entamé le processus de rénovation-transformation des immeubles 6 et 12 rue de Fribourg et 34 et 55 rue de Monthoux par l'établissement d'un cahier des charges en vue d'appels d'offres à mandataires.

Pour les immeubles Fribourg 6, Neuchâtel 5 le Conseil a approuvé l'enveloppe financière en vue de la remise aux normes des logements.

Elle a validé l'enveloppe financière de l'immeuble route Suisse-Industrie, consacrée aux transformations des arcades et aux travaux d'entretien urgent.

Les immeubles 8-18 Vieux-Moulin vont rentrer dans une phase d'étude en vue de la rénovation de sa toiture avec assainissement énergétique.

Considérant que les immeubles Miléant offrent un potentiel important de nouveaux logements par surélévation des bâtiments le Conseil a mandaté le bureau Cabinet II pour déposer une demande préalable en autorisation de construire, les préavis sont en traitement.

Le recours contre l'autorisation de construire de la rénovation-transformation du bâtiment 37 Servette a été retirée par la Ville de Genève grâce au travail de toutes les parties prenantes.

Il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location en 2019, la Fondation n'ayant pas de nouveaux projets en construction faute de terrains mis à disposition.

La Fondation reste toutefois attentive au développement de certains quartiers en particulier le périmètre de Suzette Nord au Grand-Saconnex voire d'autres opérations de construction dans le cadre de PLQ.

Le recourt déposé par la Fondation portant sur la demande préalable est toujours pendante. La demande préalable visait une surélévation du bâtiment 75 rue Liotard en face de nos immeubles situés à la route de Meyrin. Cette surélévation pouvait diminuer les droits à bâtir des terrains propriétés de la Fondation.

A fin 2020, le parc immobilier de la Fondation HBM Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles ;
- 1793 logements

Le président tient à souligner l'excellent état d'esprit positif du conseil et remercie ses membres ainsi que le SFIDP pour leur étroite et active collaboration malgré cette période de pandémie.

Dominik MEYER
Président



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 11 reprises en 2020.

1. Projets en cours avec autorisation délivrée

1.1 Rond-point de la Jonction 6-8

(suivi par Monsieur Nicolas Daudin, Monsieur Luciano Zanini et Monsieur Frédéric Herrerás)

Le chantier pourra démarrer en février 2021, car tous les locataires auront été relogés grâce au travail des intervenants sociaux, de la commission logement et du secrétariat des fondations.

Durant cette année, les mandataires architectes ont préparé les plans et dossiers d'exécution et déposé deux APA portant sur des travaux d'amélioration des deux arcades exploitées en restaurants. Les principales adjudications de travaux ont été prises, reste quelques lots notamment celui des ascenseurs que nous souhaitons vivement rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

1.2 Rue de la Servette 37

(suivi par Monsieur Luciano Zanini et Monsieur Renaud Dupuis)

L'autorisation de construire portant le numéro de DD 112'205 avait été délivrée le 25 septembre 2019 par le département mais elle a fait l'objet d'un recours de la ville de Genève. Ce dernier a été levé au cours de l'été, ce qui a permis la reprise de l'activité des architectes sur ce dossier. Un démarrage du chantier est prévu à l'automne 2021.

Pour mémoire, il s'agit d'un agrandissement et d'une surélévation du bâtiment existant. Au total ce seront 18 appartements de 2,5 et 3,5 pièces. L'immeuble sera chauffé par une pompe à chaleur couplée à 4 sondes géothermiques.

1.3 Rue Jean-Jaquet 10

(dossier suivi par Monsieur Stefan Forsell et Monsieur Frédéric Herrerás).

Le chantier est en cours et il devrait s'achever au début de l'été 2021. Il porte sur de vastes et lumineux volumes destinés à des activités. Ces travaux permettront d'offrir une belle qualité d'espace au sein des Pâquis. La volonté de la FJD est de valoriser l'état locatif de ces surfaces de manière à réduire si possible les loyers relativement élevés des logements de ce même immeuble. La recherche de locataires est en cours.

2. Projets à l'étude

2.1 Ensemble de la Pelotière, route des Fayards à Versoix

(Suivi par Monsieur Renaud Dupuis et Monsieur Marcel Monney)

L'objectif principal qui est poursuivi par la FJD est un changement complet de la production de chaleur ce qui permettra une amélioration de l'efficacité énergétique de ces bâtiments (diminution de l'IDC) mais aussi un meilleur confort pour les habitants. Le choix d'un passage aux énergies renouvelables a également été acté.

Subsidiairement, nous avons décidé d'accompagner ces améliorations par une réflexion menée sur les abords des immeubles. Un important travail a été réalisé pour la mise en place d'un concours à un degré avec pré-sélection pour un pool de mandataires architectes et architectes paysagistes.

Un cahier des charges détaillé a été établi afin de fournir aux concurrents une base claire et ambitieuse sur les objectifs poursuivis par la FJD, en particulier pour la requalification des aménagements extérieurs.

Le jury du concours a été choisi et une collaboration étroite avec la CAP (propriétaire de l'un des 5 immeubles) a été mise en place.

2.2 Avenue Soret : PLQ N°29713

(Suivi par Monsieur Nicolas Daudin Monsieur Marcel Monney et Monsieur Frédéric Herrerás)

Après quelques demandes de compléments, l'autorisation était en fin d'année en synthèse à l'Office des autorisations de construire. Elle devrait être délivrée durant le premier trimestre 2021.

La réalisation de cet immeuble offrira 26 appartements et une salle commune au rez de l'immeuble.

2.3 Miléant 6-18 – J.-L. Borgès 11-17

(Suivi par M. Marcel Monney, M. Renaud Dupuis et M. Frédéric Herrerás)

Un mandat d'étude en deux phases a été confié au bureau d'architecte Fanny Noel et Diogo Lopes pour examiner les potentialités de densification des parcelles 4160-2614-2615.

Durant la première phase, différentes variantes ont été examinées et une proposition combinant des extensions des immeubles avec des surélévations de 2 niveaux + attiques sur les gabarits existants. La seconde phase a commencé en juin 2020 par la dépose d'une Demande Préalable pour la configuration définie en première phase.

Les différents services consultés lors de l'élaboration de la première phase ont parfois revu leur position et si la surélévation a obtenu un relativement bon écho auprès des administrations, la création d'extension des immeubles existants a été moins bien perçue. Un propriétaire voisin a déjà fait part de ses observations auprès du département. La commission reste persuadée de la cohérence des propositions initialement présentées et décide de laisser ce point ouvert dans le cadre du concours qui suivra.

Des contacts ont été pris avec une association du quartier afin d'engager une réflexion plus large qui prenne en compte aussi les attentes des habitants notamment sur la question des espaces verts et la gestion des stationnements.

3. Divers

3.1 Meyrin 19-29

Une demande de renseignement a été déposée par la Fondation Reposa, propriétaire du 75, rue Liotard, pour surélever leur immeuble. Ce projet pourrait limiter les droits à bâtir potentiels futurs des parcelles de la Fondation. La FJD a déposé un recours contre la décision du DT. La Ville de Genève a fait de même pour préserver des possibilités d'extension d'une école.

En 2019, le TAPI a déclaré irrecevable les recours interjetés, ce qui a amené la FJD et la Ville à recourir contre cette décision auprès de la cour de justice. La procédure se poursuit.

3.2 Immeubles sis rue de Fribourg 6 et 12 et rue de Monthoux 34 et 55

La commission a retenu 4 immeubles comme prioritaires dans un processus d'entretien et de rénovation de son parc immobilier. Ces immeubles ont été visités par la commission accompagnée de membres de la commission logement. Certains travaux urgents ont été lancés, par exemple dans l'immeuble Fribourg 6.

La préparation d'un appel d'offres de mandat d'étude est en cours auprès d'une quinzaine de bureaux d'architectes. Elle devrait aboutir à l'attribution de 4 mandats pour l'étude de la

rénovation de ces immeubles. Il s'agira de poser un diagnostic sur l'état de ces bâtiments pour ensuite proposer et chiffrer des variantes d'intervention. Cela permettra à la FJD de prioriser les travaux selon leur degré d'urgence et de mettre en place une politique cohérente de rénovation et de maintien de la substance de son parc immobilier.

Le président remercie les membres de la commission pour la qualité et le professionnalisme de leur engagement tout au long de cette année perturbée par la pandémie. Sans l'appui des différents services du SFIDP rien n'aurait été possible et nos remerciements leurs sont également adressés.



Frédéric HERRERAS
Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, la commission logement-proximité s'est réunie à 6 reprises, en présentiel, mais le travail de la commission a aussi pris diverses formes; virtuelles; visioconférence et décisions prises par courriel pour des attributions de logements.

La commission logement-proximité est composée de six membres, une nouvelle personne nous a rejoint.

Les partages relatifs à la vie des immeubles, les affaires sociales, les relations de voisinage et les services de conciergerie ont pâti de la situation, car les discussions se faisaient plutôt en bilatéral.

Le rapport de visite formalisé l'année dernière trouve son rythme de croisière et quasiment tous les immeubles de la fondation ont fait l'objet d'au moins une visite. Mais cette année encore au vu des circonstances, il a été difficile de les rédiger à temps pour tenir compte de l'intégration possible des mesures proposées dans le budget. Divers projets d'aménagements extérieurs ont été évoqués au travers des rapports. Ils seront plutôt au budget 2022.

Deux projets ont cependant été réalisés, d'une part une petite place de jeux au Nant-de-Crève-Cœur à Versoix, et la clôture du terrain de Jolimont.

Ces travaux ont provoqué passablement de discussion sur l'aménagement de l'espace public et sur la valorisation de ces espaces dans les quartiers, sans aide des collectivités publiques.

Les concierges en place donnent satisfaction et sont soucieux de la maintenance des immeubles et des bonnes relations avec les locataires. Cette année particulière, les nettoyages ont dû être intensifiés, et plusieurs petites mesures de soutien, carte, téléphone, bons en fin d'années ont été prises.

Deux nouveaux concierges ont été engagés.

Plusieurs concierges ont été confrontés à des surtaxes parfois rétroactives très importantes (plusieurs dizaines de milliers de francs !), c'est souvent lié à l'omission de signaler le travail d'un de leurs enfants. Nous avons plaidé auprès de l'OCPLF de systématiser la sortie des logements des concierges du contingent des logements subventionnés, ce qui éviterait bien des énervements et du travail administratif, mais cela a été refusé.

La commission a poursuivi sa politique de relogement de locataires en sur- ou sous-occupation, ainsi que pour régler des problèmes de voisinage. Cette année cette solution a été privilégiée pour essayer de ne pas convoquer des séances pendant le confinement. 13 relogements et 3 échanges ont permis de mieux loger nos locataires.

Cela a permis d'augmenter les attributions de 20% et engendré une plus grande fluidité et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.

La commission a reloué 69 logements dans le parc existant (taux de rotation de 3,8 %).

Par ailleurs les locaux commerciaux ont, cette année, moins occupé notre fondation. Plusieurs transferts de baux n'ont finalement pas eu lieu, vu la situation.

Nous avons suggéré d'élaborer des procédures pour ces locaux commerciaux, c'est en cours en ce qui concerne les travaux, mais ce n'est pas encore formalisé.

En 2020 aucune mise en valeur d'immeuble n'a eu lieu.

En vue des travaux du 37 **Servette**, nous avons reloué tous les locataires en 2018 et avons reloué à titre précaire les logements vacants à l'Hospice général et à la Coulou. Nous ne

pouvons que regretter que suite au nouveau recours, cet immeuble soit resté vide pendant deux ans ! Mais la situation s'est débloquée fin 2020 et nous avons bon espoir de pouvoir reloger des personnes avant la fin de la législature.

En 2019 nous avons pris acte de la nécessité de reloger tous les locataires habitant au **6-8 Rond-Point de la Jonction** pour procéder à une rénovation complète. En 2020 comme prévu, tous les locataires ont été relogés, ceci malgré les difficultés liées au Covid : Déménageurs, voirie, régie et autres entités difficilement accessibles.

Nous avons passé beaucoup de temps pour trouver et négocier les meilleures solutions pour les locataires des arcades de cet immeuble déjà mis en difficultés avec les fermetures ordonnées.

Nous ne pouvons que remercier les services du SFIDP d'avoir permis de maintenir l'activité de location sans problème.



Michèle KÜNZLER
Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2020

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 12 mars 2021

MEMBRES

(Législature : du 1er décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BEER Roger (dès le 25.03.2020)	GC - PLR
M. BENNAIM Gary	CE
M. BOSSHARD Pierre-Yves	GC - PS
M. BRUNN Marc	CE
M. DI SALVO Giuseppe	GC - MCG
Mme GAIDE Emmanuelle	CE
M. HORSKY Jiril	CE
Mme KAST Carole-Anne	CE
M. MAYER Patrick	GC - UDC CE
M. MURMANN Armin	GC - EAG
M. PRIMO DA SILVA Bruno	GC - PDC
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme SALAMOLARD Arev	CE
M. BONO Alessandro (jusqu'au 31.10.2020)	Délégué de l'OCLPF
M. REVERCHON Ludovic (dès le 04.11.2020)	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

Mme KAST Carole-Anne, Présidente
 M. PROD'HOM Didier, Vice-président
 M. MAYER Patrick, Vice-président
 Mme GAIDE Emmanuelle, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président
 M. BEER Roger (dès le 25.03.2020)
 M. BRUNN Marc
 M. DI SALVO Giuseppe
 M. HORSKY Jiri
 Mme SALAMOLARD Arev

Commission de logement :

M. MAYER Patrick, Président
 Mme BABEL-GUERIN Eliane
 M. BENNAIM Gary
 M. BOSSHARD Pierre-Yves
 M. MURMANN Armin
 M. PRIMO DA SILVA Bruno

Délégués auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne
 M. MURMANN Armin

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	8
Nombre de séances de la Commission de construction :	6
Nombre de séances de la Commission de logement :	14

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2020

Il peut paraître trivial de le dire, mais bien évidemment que l'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire, pour une Fondation HBM de droit public, comme pour tant d'autres domaines d'activité. Cependant, assez rapidement les FIDP ont pu trouver des modalités de fonctionnement satisfaisantes grâce à la réactivité et au professionnalisme des collaborateurs.trice.s du SFIDP, à la grande implication du Bureau de la CAFI et à celle du Bureau de la Fondation qui ont su assurer, chacun à son niveau et dans son champ de compétence, la continuité des prestations et des missions de la Fondation Emma Kammacher. C'est finalement assez rapidement que le rythme de travail a pu retrouver une normalité et que les commissions et le conseil se sont tenus, souvent en visioconférence, permettant de suivre et de faire progresser les dossiers importants de la Fondation.

Ces missions et dossiers traités par la Fondation Emma Kammacher s'inscrivent toujours dans ses buts, soit le logement de personnes à revenus modestes, avec, comme corollaire, l'exploitation de plus de 1'700 logements et le développement de nouveaux projets pour offrir des logements de la meilleure qualité possible pour ce public-cible.

Cela implique la gestion ordinaire du parc de logements existants, les inévitables contentieux liés, les nombreux projets de rénovation et d'amélioration des immeubles et de leurs alentours, comprenant parfois la création de logements supplémentaires ou l'amélioration des logements existants. De surcroît, les constructions nouvelles et le développement de nouveaux périmètres restent des objectifs essentiels et motivants.

Cela se traduit par une activité accrue, notamment quand il s'agit d'attribuer des nouveaux logements à des locataires tout en assurant les relocations des vacants pour les près de 8'000 demandeurs inscrits auprès du SFIDP. Tant le secrétariat que la Commission logement ont ainsi poursuivi ce travail, en constante recherche d'efficacité dans cette tâche, mais non sans négliger des préoccupations liées à la cohésion sociale indispensable au bon vivre-ensemble dans les immeubles de la FEK, comme le renforcement de projets de potagers urbains ou celui du rôle et des compétences des concierges.

Les travaux entrepris s'inscrivent toujours dans une préoccupation constante de servir au mieux les locataires en leur offrant une qualité d'habitat améliorée tout en intégrant les préoccupations énergétiques et environnementales indispensables. Le logement social développe toujours plus une approche qualitative et innovante. Cela nécessite aussi d'offrir des solutions en cas de rénovation lourde pour minimiser les nuisances en développant, notamment au sein du personnel du SFIDP, des compétences d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui devraient être considérées comme incontournables lors de tout chantier habité. Cette exigence déjà importante aux yeux de la FEK avant la crise sanitaire, a pris dans

ce contexte une dimension particulière. Il n'apparaît en effet plus envisageable ni sur le plan du respect des normes techniques et sanitaires, ni sur celui du respect des locataires, de mettre en œuvre un chantier habité sans un accompagnement spécifique des personnes qui vivent dans l'immeuble. Le choix des mandataires et la clarification de nos attentes sur ce point est un facteur de réussite déterminant, mais la présence régulière d'un représentant du maître d'ouvrage directement sur le chantier au contact tant des mandataires que des habitants apparaît indispensable à maints égards. Ce rôle doit se développer non pas dans une optique de pure surveillance, mais bien au contraire dans celle d'une coordination des actions, des informations et de la communication entre les différents acteurs.

La Fondation a cherché à s'assurer que même dans le contexte de restrictions sanitaires, des solutions soient trouvées pour informer, expliquer, dialoguer avec les locataires, ceux-ci disposant souvent de peu de ressources économiques ou socio-culturelles.

Conjoncturellement, cette problématique prend une importance particulière pour la FEK, qui après avoir connu une période marquée par la production de nouveaux logements en nombre significatif, se voit aujourd'hui essentiellement occupée par la rénovation énergétique et qualitative de son parc immobilier existant.

Cette situation est préoccupante au niveau de la réponse à apporter aux milliers de demandeurs de logements sociaux, dont les rangs risquent encore de grossir en raison des conséquences économiques de la crise sanitaire : pour ces deux ou trois prochaines années, la production de nouveaux logements offerts par la FEK sera quantitativement anecdotique.

En contrepartie, ces opérations de rénovations importantes offrent de grandes opportunités d'améliorations qualitatives des logements existants, des espaces pour des innovations tant techniques, énergétiques, que sociales.

A titre d'exemple, la FEK a travaillé durant l'année 2020 sur deux projets emblématiques qui passeront en phase de réalisation en 2021 et qui amèneront des changements qualitatifs significatifs aux immeubles concernés :

- Acacias 11-11bis : immeuble en front de la route des Acacias, juste devant le futur quartier de la Caserne des Vernets, 77 logements.
Le projet qui sera déposé en autorisation de construire début 2021 va radicalement changer le visage de l'immeuble : réalisation de balcons sur la Caserne, de loggias côté rue des Acacias, toitures et façades végétalisées, réalisation d'espace communautaires, suppression d'une grande partie des places de parking en surface au profit d'emplacements pour vélos et vélos-cargos et développement d'une activité à but social au rez, en partenariat avec la Ville de Genève (ludothèque).
- Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58: le très emblématique quartier des « Auréas » à Carouge avec ses 334 logements et ses critiques récurrentes pour son caractère monumental et... son absence de balcons !
Pour donner suite aux différentes pétitions et interventions par devant les autorités, la FEK a complété le mandat du bureau d'architecte, pris une décision financière de principe, lancé les analyses techniques nécessaires, recherché des solutions légales en partenariat avec l'OCLPF en 2020. Ces démarches vont permettre le dépôt d'une autorisation encore au premier semestre 2021 afin que les « Auréas » entament leur dernière mue, celle qui va changer son image et sa portée symbolique, et voir l'adjonction de 334 balcons rapportés et terrasses en rez, afin d'offrir à chaque logement l'extension sur l'écrin de verdure de grande qualité qui caractérise le site.

De manière générale, la Fondation Emma Kammacher se questionne en permanence sur l'image du logement social et la qualité de vie des quartiers, éléments intrinsèques au bien-être de nos locataires. L'habitabilité et la qualité demeurent en filigrane de tout nouveau projet, mais également de toute intervention sur le parc immobilier de la Fondation.

Au surplus, la lecture des rapports des Commissions construction et logement apporteront plus de détails sur les projets et l'activité de la Fondation Emma Kammacher.

Durant l'année 2020, le Conseil de Fondation s'est réuni à 8 reprises, alors que le Bureau 13 fois, dédoublant certaines séances lorsque la masse des points à traiter l'exigeait, y compris les séances élargies aux membres du Conseil pour l'examen des comptes 2019 et du projet de budget 2021.

Pour mémoire, le Bureau comprend Mme Carole-Anne Kast, Présidente, M. Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de de la Commission construction, M. Patrick Mayer, Vice-Président, Président de la Commission logement et Mme Emmanuelle Gaide, Secrétaire. Grâce à l'organisation, la préparation et l'établissement d'un procès-verbal sous forme de document de suivi élaboré et tenu de main de maître par Mme Emmanuelle Gaide, les séances ont gagné en efficience et n'ont plus nécessité d'être dédoublées depuis mi-2020.

La lecture des différents procès-verbaux renseignera utilement sur tout complément éventuel.

Sur le plan comptable, le présent rapport préfère renvoyer précisément aux comptes validés par son Conseil et son organe de contrôle. Globalement, la Fondation Emma Kammacher s'en tient à son budget qui est conçu de façon prudente, réaliste et au plus près de projections raisonnables au moment de son élaboration. Son niveau de fonds propres très satisfaisant lui permet justement d'investir dans des projets permettant une amélioration qualitative significative de son parc immobilier.

Comme il a déjà été relevé par plusieurs responsables au sein des FIDP, le niveau des taux d'intérêts a une incidence directe sur les plans financiers et les loyers admis. La Fondation Emma Kammacher continue à rechercher des équilibres entre des échéances lointaines et les meilleurs taux, tout en minimisant les risques au moment du renouvellement des emprunts.

Alors qu'à fin 2019, c'étaient les nouveaux regards des administrateurs qui questionnaient les fonctionnements et règles choisies par nos prédécesseurs, la crise sanitaire a évidemment bouleversé les habitudes et eu un effet d'accélérateur sur des changements attendus ou redoutés.

C'est donc ici l'occasion de rappeler le rôle essentiel du Secrétariat des Fondations immobilières qui a dû développer, avec professionnalisme, éthique et créativité, une capacité d'adaptation et de réactivité, dont certainement il ne se pensait pas capable. Que les collaborateurs et collaboratrices en soient ici remerciées et félicitées chaleureusement.



Carole-Anne KAST
Présidente



Rapport de la Commission construction

Cette seconde année de législature 2018-2023 a été marquée par la pandémie dès le mois de mars, cependant cette situation sanitaire n'a pas freiné l'activité de la commission, des projets en cours. Concernant les chantiers en cours, ils ont été suspendus dès le 15 mars et ont repris rapidement après l'aval des autorités cantonales et que les dispositions sanitaires ont été prises pour garantir la sécurité sanitaire des ouvriers. A ce jour l'impact financier est très mesuré pour la FEK.

1. Un immobilier respectant l'environnement et visant une qualité accrue des logements

La commission a depuis plus de deux législatures pris les dispositions afin d'assurer la transition énergétique et la réduction de l'impact CO2 de ses immeubles. Elle a également veillé à assurer la réalisation ou la transformation de ses logements en assurant une habitabilité de qualité et la création d'espaces supplémentaires à ses locataires, à l'image des coopératives sur le canton.

Il est à relever que la crise sanitaire a également révélé des profondes inégalités et que les logements devaient permettre d'assurer des nouvelles habitudes, télétravail, activités scolaires et garde à domicile tout en préservant les individus qui composent le logement dans leur intimité et activité. C'est un sujet brûlant qui continuera d'animer la commission, notamment dans la réflexion sur le logement qui est menée actuellement dans le concours d'architecture du Rolliet à Plan-les-Ouates.

De manière générale, plusieurs membres ont souligné l'importance de l'habitabilité des logements, vu le fait que les locataires sont souvent contraints de dormir dans leur séjour et/ou de pouvoir y travailler tranquillement. Les directives des Fondations vont dans ce sens en demandant notamment que les cuisines puissent être convenablement séparées. D'autre part il a été question que les dimensions des balcons/loggias permettent de pouvoir y manger dans de bonnes conditions. La question de la qualité des logements, des immeubles et de leur environnement est placée au cœur de cette nouvelle législature.

Dans le sens de la transition énergétique, la commission s'est attachée comme mentionné ci-dessus à suivre les constructions de manière à réduire fortement le bilan des énergies grises, en appliquant notamment la norme SIA 2050. Plusieurs rénovations d'immeubles prévoient d'accueillir des végétalisations en toiture et en façade ; la transformation des immeubles d'Acacias 11 et de Genève 86, 88.

2. Rénovation des immeubles

La Fondation possède un parc immobilier important, constitué d'immeubles patrimoniaux, d'immeubles contemporains, jugés intéressants du point de vue architectural et d'immeubles encore plus récents. Certains immeubles ont été hérités du Fonds de valorisation de la Banque cantonale. La caractéristique principale de ces immeubles est l'importance des travaux qu'il faut réaliser, notamment des assainissements énergétiques.

Plusieurs transformations lourdes sont en cours, on citera l'opération de rénovation de Genève 86, 88 qui pour des raisons de servitudes de hauteur, a amené après vérification de l'aptitude des structures porteuses à conserver l'immeuble et à réduire l'impact écologique qu'aurait eu inmanquablement la démolition et reconstruction.

Les opérations de rénovation ont permis, bien au-delà du strict assainissement énergétique, d'améliorer le confort des locataires d'un point de vue de l'habitabilité et de mettre en conformité certains immeubles selon la réglementation sur le logement (RGL).

D'un point de vue économique, la Fondation a profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour réaliser un grand nombre de projets de rénovation et à l'issue des opérations en cours son parc immobilier sera complètement rénové.

Ces travaux conséquents ont été réalisés en poursuivant l'objectif de maintenir les loyers ou de les augmenter dans la moindre mesure possible.

3. Opérations immobilières

La Commission a pris part à cinq opérations immobilières :

- La réalisation de balcons aux Auréas à Carouge ;
- Les Allières à Genève ;
- L'opération des Guillocheurs à Carouge ;
- L'opération des Communaux d'Ambilly à Thônex ;
- L'opération du Rolliet à Plan-les-Ouates.

L'opération « Communaux d'Ambilly » a été marquée en 2020 par l'établissement d'une convention entre les différents acteurs du périmètre à savoir la FPLC, la commune de Thônex, la CPEG et des coopératives d'habitations. Cette convention sera ratifiée en 2021, ce qui permettra de démarrer les procédures menant à l'élaboration des PLQ.

La commission a également participé à l'élaboration du cahier des charges du concours d'architecture SIA 142, en procédure ouverte deux tours, en cours pour le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates. Ce périmètre partagé avec des coopératives d'habitations devrait permettre la réalisation d'un projet exemplaire.

Pour le périmètre des Guillocheurs à Carouge, ce projet de PLQ, prêt depuis plus de deux ans n'est pas encore déposé à l'enquête technique, ce qui inquiète la Commission. Il est à rappeler qu'un projet autorisé avait été abandonné pour améliorer la qualité du projet urbanistique. Objectif largement rempli avec le projet de PLQ actuel. Cette situation est d'autant plus inquiétante que la Fondation ne livrera aucun logement en 2021.

4. Sécurisation des loyers

La Commission « construction » a poursuivi et va poursuivre l'objectif de réaliser des logements et immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possibles et en garantissant une bonne mixité sociale.

Les moyens pour y parvenir sont notamment les suivants :

- Lors de la consolidation ou de la renégociation des crédits hypothécaires, la Fondation privilégie les solutions les plus pertinentes de financement afin de pérenniser les loyers. En d'autres termes, les financements choisis sont ceux qui offrent les taux hypothécaires les plus bas, fixés pour une durée de 10 ou 15 ans.
- La Fondation diversifie les sources de financement et évite les renouvellements simultanés d'emprunts conséquents.
- Avec le risque d'inflation ayant peut-être comme conséquence une relevée des taux hypothécaires, la Commission a fait une rapide vérification qui a permis de constater que cette éventualité n'aura pas de conséquence sur les loyers des locataires

5. Conclusion

La Commission « construction » s'inscrit dans la politique de la Fondation en ce qui concerne la gestion et le développement de son patrimoine immobilier, tout en se montrant parcimonieuse des moyens de la Fondation et en ayant comme ligne de conduite la qualité.

La Commission a atteint ses objectifs en contribuant activement à mettre plus de logements sur le marché, malgré le peu de logements réalisés et livrés actuellement. L'addition

de tous les projets envisagés devrait permettre de créer un total de 680 logements à l'horizon 2030.

6. Situation des immeubles

Immeubles sis Chemin du Pont-de-Ville 5 et 7 (Chêne-Bougeries)

La rénovation énergétique des immeubles existants, en cours de préparation, comprend 82 logements et un total de 245.5 pièces. La Fondation a aussi envisagé une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble, qui doit être assuré d'urgence, a débuté par la rénovation des façades en septembre 2020 et sera suivi par la rénovation intérieure. La fin des travaux est prévue en juin 2022.

Durant 2020, la commission a travaillé sur le projet de surélévation afin d'améliorer l'habitabilité des logements. Par ailleurs, la commission d'architecture a confirmé son préavis de 2015, à savoir la surélévation sur les deux bâtiments de la Fondation et celui du propriétaire de l'immeuble Pont-de-Ville 9, faisant partie du même ensemble architectural.

Immeubles sis Rue des Acacias 11 et 11bis (Ville de Genève)

Les immeubles comprennent actuellement 77 logements pour total de 217 pièces. Le Bureau d'architectes ARCHITECH SA a été choisi après un appel d'offres, en vue d'améliorer les deux allées d'immeubles qui souffrent à l'origine d'un manque d'habitabilité.

Le projet suivi par la commission consiste en une amélioration des logements, par l'application dans la mesure du possible du RGL, par la réalisation de balcons côté ancienne caserne des Vernets et de loggias fermées côté rue des Acacias. Les logements du rez-de-chaussée et l'excroissance commerciale en dehors de l'assiette du bâtiment sont voués à disparaître. Les toitures seront végétalisées ainsi que les façades.

Des discussions sont en cours avec la Ville de Genève, pour la création d'une ludothèque au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Une suppression de trois logements aux étages est envisagée afin de créer des espaces communautaires sur le modèle des Libellules à Vernier.

La Fondation dispose de 5'539 m2 de droits à bâtir qu'elle a échangés, dans le cadre de négociations avec l'Etat de Genève, avec des droits à bâtir équivalents dans le PLQ du Rolliet aux Cherpines.

Immeubles sis Rue des Allobroges 17 à 25 (ville de Genève)

Les immeubles comprennent 75 logements pour un total de 225 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et délivrée le 5 octobre 2018.

Le projet consiste en une rénovation des immeubles. Un compromis entre l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le service des monuments et sites (SMS) a été trouvé en 2016.

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau ALM architectes associés Liengme Mechatk architectes Sàrl & Acau architecture SA en 2019.

Le début de la réalisation est prévue en mars 2021 et devra être terminée fin 2022.

Immeubles sis Rue Caroline 28 à 32 et Rue Simond-Durand 6 à 8 (Carouge)

Les immeubles comprennent 74 logements pour un total de 240 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée le 9 janvier 2019.

Le Bureau d'architectes Lopes & Perinet-Marquet a mené les études en vue de l'aménagement des combles des immeubles par la création de 10 logements (total de 29 pièces) et celle d'un ascenseur, avec l'aval du Service des monuments et sites.

Afin de conforter les coûts, le projet a été chiffré de manière externe par les architectes Girani-Perrillat, direction des travaux & Architectes, et un plan financier a été établi.

Un appel d'offres pour un mandataire-architecte sera établi début de l'année 2021 afin de désigner un architecte pour la réalisation des travaux.

Les travaux devraient débuter au printemps 2022 et se terminer mi 2023.

Immeubles sis Chemin de Chapelly 2 à 20 (Thônex)

La Commission a suivi la réalisation du projet de rénovation énergétique des immeubles existants comprenant 80 logements pour un total de 290 pièces.

L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Un appel d'offres a permis d'attribuer le mandat d'architectes au Groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steininger architectes). Les travaux ont débuté mi 2018 et se sont terminés en juin 2020.

Immeubles sis Chemin Dottrens 61 à 83 (Troinex)

Les immeubles comprennent 18 logements pour un total de 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.

L'autorisation de construire a été obtenue fin décembre 2016 et le mandat d'architecte a été attribué au Bureau d'architectes Girani-Perrillat. Les travaux ont débuté en septembre 2019 et ont été terminés en octobre 2020.

Immeuble sis Route de St-Julien 110 (Plan-les-Ouates)

L'immeuble comprend 15 logements pour un total de 54 pièces. Le Bureau d'architecte mandataire Blaise Sahy a mené des études de faisabilité. Ces études ont incité notre Commission à adopter un concept 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. La place gagnée permettra la création de 4 logements supplémentaires.

Toutefois, le Service des monuments et sites (SMS) a décidé d'entamer une procédure de mise à l'inventaire de l'immeuble. Dès lors, le projet de rénovation a été modifié en concertation avec le Service des monuments et des sites (SMS) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et selon les normes de la LEn.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 15 décembre 2017 et l'autorisation délivrée le 1er avril 2019. Les travaux ont débuté en septembre 2020 pour être terminés en août 2021.

Concernant les aménagements extérieurs, un projet est en cours et devra être déposé, mené avec la commune de Plan-les-ouates.

L'État de Genève a transmis à la Fondation deux parcelles latérales à l'immeuble et jouxtant celle de la FEK. Une discussion est également en cours avec l'État de Genève afin que ce dernier cède une bande de terrain entre la route de St-Julien et l'immeuble.

Immeubles sis Rue de Genève 86 à 88 (Chêne-Bourg)

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

Le Bureau d'architecte mandataire Jean-Marie Bondallaz a réalisé un projet de démolition-reconstruction des immeubles. Cependant, étant donné la servitude de restriction de hauteur qu'il faut préalablement lever, il n'a pas été possible de déposer une demande d'autorisation de construire comme cela était prévu.

Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur. Toutefois, le résultat des discussions fut insatisfaisant.

Après une étude approfondie, notre Commission a donc validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique, tout en s'assurant qu'une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations demeure possible.

Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau De Planta & Portier, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée le 20 décembre 2017 et l'autorisation obtenue le 7 novembre 2019.

Les travaux ont débuté en juin 2020 pour être terminés en mai 2022. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux, la Fondation a choisi de ne pas réaliser les travaux avec des locataires occupant leurs appartements.

Parallèlement au projet de rénovation, une réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une demande de renseignements a été déposée le 6 novembre 2019, afin que l'État de Genève se détermine sur la procédure la plus cohérente à adopter. L'État de Genève devrait aboutir sur la réalisation d'un PLQ.

Immeuble sis Rue Jacques-Grosselin 5 (Carouge)

L'immeuble comprend 24 logements pour un total de 59.5 pièces. Le projet consiste en la création d'un logement de 4 pièces dans les combles, la rénovation de la verrière de la cage d'escalier et le nettoyage des façades.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 25 janvier 2017 et l'autorisation délivrée le 9 mai 2018. Les travaux ont débuté en janvier 2019. Le logement a été livré en septembre 2020.

Immeubles sis Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91 (Chêne-Bourg)

Les immeubles comprennent 78 logements pour un total de 292 pièces. La Fondation a mandaté le Bureau d'architectes Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

L'étude statique et sismique de l'immeuble a révélé que ces immeubles, construits à l'époque pour ne pas durer, n'étaient plus structurellement adaptés.

La Fondation devra procéder à des travaux de renforcement temporaire. Toutefois, d'ici 10 ans, ces immeubles devront être démolis et être reconstruits. La Fondation pourra entamer pendant cette période les procédures de modification de zone, de PLQ et d'autorisation de construire en vue de pouvoir réaliser des bâtiments plus élevés.

Immeubles Champs-Gottreux 6 à 8 (Lancy)

Les immeubles comprennent 28 logements pour un total de 112 pièces.

Le projet consiste en la rénovation des façades, des techniques et l'habitabilité des logements.

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau d'architectes Massimo Lopreno en novembre 2020.

Une autorisation de construire sera déposée en 2021.

Opération au Chemin Ella-Maillart 11-13 « Les Allières » (Ville de Genève)

L'opération va permettre la création de 62 logements pour un total de 232 pièces. La Commission a suivi le développement de ce projet.

Une convention a été signée entre les différents acteurs immobiliers concernés afin de préciser les modalités de traitement du dossier. Deux autres conventions de rachat de droits à bâtir ont été également signées avec la Société Privée de Gérance SA et Moser Vernet & Cie SA.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 3 novembre 2016 et l'autorisation obtenue le 15 février 2019. Les travaux ont débuté en juillet 2019 et devraient être terminés en juin 2022.

Opération au Chemin de Chapelly 6bis (Thônex)

L'opération a permis la création de 8 logements pour un total de 28 pièces. Les études menées par le Bureau VVR Architectes ont débouché sur une demande d'autorisation de construire d'un immeuble à l'emplacement de l'ancienne chaufferie, permettant la création des 8 logements supplémentaires susmentionnés.

L'autorisation de construire a été délivrée en janvier 2016. Cependant, lors de l'élaboration des plans d'exécution, l'espace entre les mitoyens des immeubles s'est révélé plus petit que prévu, ce qui a imposé la révision du projet et le dépôt d'une requête en autorisation complémentaire en octobre 2017.

Un appel d'offres à mandataires architectes a permis d'attribuer le mandat au groupement LLY (3BM3, Nicoucar + Steininger architectes). Les travaux ont débuté en mai 2018 et se sont terminés en septembre 2020.

Opération à la Route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréas » (Carouge)

L'opération a permis la création de 334 logements pour un total de 1178 pièces. Notre Commission a régulièrement été informée de l'avancement des travaux par le Bureau d'architectes Frundgallina.

Les deux derniers immeubles ont été livrés 2019. Le parking souterrain, pour les habitants des immeubles et la Ville de Carouge, a été réalisé par cette dernière.

Un groupe de travail a été constitué avec l'Université de Genève et la FEK afin d'assurer un suivi énergétique et social des immeubles. Cette étude, qui devrait durer trois ans, permettra d'accompagner et de corriger éventuellement certains choix.

Une étude en vue de rajouter des balcons est en cours. La vérification du cadre légal a été effectuée, démontrant que les distances permettaient la création de balcons rapportés. Le projet des balcons sera déposé en avril 2021 et la réalisation pourrait débuter en septembre 2021 pour être achevée au printemps 2022.

Opération à la Rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie (Carouge)

L'opération doit permettre la création de 73 logements pour un total de 291 pièces.

Le projet réalisé par le Bureau d'architectes Favre & Guth associé à Patrick Pillet a été autorisé, conformément au PLQ 28472. Une prolongation de l'autorisation a été accordée.

Les objectifs financiers, difficiles à atteindre, et la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas construire pour l'instant ont amené les acteurs publics et privés à travailler sur un projet de révision du PLQ. Parallèlement, la Fondation a lancé un appel d'offres à architectes et le Bureau VVR a été mandaté.

Le Bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études de révision du PLQ. Ce dernier devait être soumis à l'enquête technique en 2020. Des retards incompréhensibles de la part de la ville de Carouge empêche ce dépôt.

Opération aux Communaux d'Ambilly (Thônex)

L'opération doit permettre la création de 279 logements pour un total de 1147 pièces.

La Fondation a été associée au concours d'architecture en deux tours, organisé par l'Etat de Genève. La première phase du concours a été lancée fin 2017 et les résultats ont été rendus en juin 2018.

Une convention est en cours d'établissement entre les différents acteurs du périmètre. Les projets de PLQ pour les deux secteurs seront élaborés mi 2021 avec une volonté de les déposer en 2022.

Opération aux Cherpines, PLQ du « Rollet » (Plan-les-Ouates)

L'opération doit permettre la création de 55 logements pour un total de 221 pièces.

La Fondation a pris des contacts préliminaires avec les acteurs concernés, notamment avec la Commune de Plan-les-Ouates. Elle a suivi le concours des aménagements extérieurs mené par la Commune de Plan-les-Ouates, qui a désigné le projet « Cléo » de l'équipe ADR Atelier Descombes Rampini, architecte-paysagiste, Edms ingénieurs SA, ingénieur civil, comme lauréat en juillet 2019.

Un concours en deux tours SIA 142 doit être lancé en 2021 conjointement avec la commune de Plan-les-Ouates et la Fondation en vue d'obtenir un projet d'architecture global sur l'ensemble des droits à bâtir.



Didier PROD'HOM

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

L'année 2020, malgré l'impossibilité de tenir la plupart des réunions de façon habituelle, fut une année assez ordinaire pour la commission de logement. C'est sans grande difficulté et avec le sourire que notre gérante et nos membres ont pu tenir nos séances par le truchement d'internet. La vie a continué, et l'attribution des logements aussi.

Sans relâche, notre commission a poursuivi l'objectif d'attribuer à chaque demandeur remplissant les critères et ayant déposé une candidature correctement documentée un logement de taille et de distribution convenables. L'exercice ne fut parfois pas une sinécure, étant donné que le dossier examiné nous parut parfois lacunaire, ou incomplet, et même parfois incompréhensible.

La palme des difficultés et incohérences est revenue aux dossiers de candidats contenant des demandes d'appartement, soit d'une taille bien trop importante au regard du taux d'occupation minimal fixé par la loi, soit d'une taille manifestement trop petite pour mener une vie décente. A plusieurs reprises, nous avons dû prier notre gérante de contacter le candidat, au demeurant très sérieux et parfois nécessairement, pour qu'il corrige sa demande.

Ces expériences nous ramènent sans cesse à l'espoir que soient revues la constitution et la mise à jour des dossiers de candidature. Une digitalisation, avec un appui des professionnels du Secrétariat, serait bienvenue et garante de dossiers plus complets, plus exactement documentés.

Il fallut se réunir 16 fois pour attribuer tous les logements vacants, soit 78, ou nouvellement mis sur le marché, soit 28. Ce fut bien moins qu'en 2019, ce qui tend à prouver que nous parvenons à améliorer notre système de travail et notre organisation interne.

Durant l'année 2020, il fallut aussi procéder, soit au relogement de locataires dont l'appartement devait être vidé pour que des travaux pussent y être engagés, soit à leur information complète sur les travaux prévus en leur présence.

La tâche de relogement, exécutée pour l'essentiel par les intervenants sociaux et les gérants du Secrétariat, fut menée avec compétence et efficacité. Les locataires furent à chaque fois approchés directement et leurs besoins soigneusement pris en considération.

Nous avons notamment pu constater avec satisfaction l'ouverture au second semestre du chantier de rénovation de l'immeuble Route de St-Julien 110 et la fin du chantier du 61-63 Chemin Dottrens.

Au chapitre de l'exploitation des immeubles, en collaboration avec le service technique du Secrétariat des fondations, et les régies mandatées, nous avons procédé à la visite approfondie de chaque immeuble avec le concierge, ce qui nous a permis de bien prendre la température des lieux et de nous rendre compte des problèmes quotidiens, des relations entre les locataires, de l'entretien des allées et des surfaces extérieures, des travaux d'entretien nécessaires, etc.

Il y a lieu de revenir sur l'exploitation du quartier des Auréas. Une rocade et un renforcement des concierges portèrent leurs fruits, contribuant beaucoup à l'apaisement des relations entre locataires. L'exploitation par les locataires de bacs potagers s'est déroulée de manière très satisfaisante en dépit des circonstances sanitaires ; un nouveau système d'accompagnement des usagers – confié aux Semeurs de Jardins - et de gestion du site a été testé.

Les attentes de la population des Auréas en ce qui concerne la mise à disposition de places de parking pour vélos de toute taille ne nous ont pas échappées ; une solution a pu être trouvée. Enfin, il y a lieu de mentionner le très bon travail effectué par les Travailleurs Sociaux Hors-Murs que notre fondation a soutenue financièrement ces dernières années.

En ce qui concerne le personnel de la fondation, il est à relever l'engagement de nouveaux concierges. Disposer de personnes habiles sur le plan technique, et qui puissent aussi se faire respecter dans des situations particulières n'est pas toujours une sinécure. Nous sommes confiants dans la grande qualité des personnes qui ont nous ont rejointes.

Les litiges et procédures judiciaires font partie de l'ordinaire du monde de la gérance immobilière. Nous souhaitons tendre vers une diminution de ceux-ci par le biais d'un dialogue toujours plus soutenu et d'un examen plus attentif des causes de litiges.



Patrick MAYER
Président



RAPPORT D'ACTIVITE

2020

FONDATION HBM EMILE DUPONT

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. CHIARADONNA Denis	GC-S
M. DACOROGNA Cyrille	GC-PLR
Mme DE KALBERMATTEN Romaine	CE
M. FONTAINE-VIVE-CURTAZ Jean	GC-MCG
Mme FREI Anita	GC-Verts
M. FULD Eric	CE
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC-UDC
Mme JUON Aline	CE
M. REYMOND Jean-Daniel (dès le 24.06.2020)	GC-PDC
Mme ROGG Olowine	CE
M. SENGGEN Nicolas	CE
M. SERAFIN Laurent (jusqu'au 30.04.2020)	GC-PDC
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. STITELMANN Rober	GC-EAG
M. BONO Alessandro (jusqu'au 31.10.2020)	Délégué de l'OCLPF
M. REVERCHON Ludovic (dès le 04.11.2020)	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Mme FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent, Vice-président (jusqu'au 30.04.2020)
 M. SENGGEN Nicolas, Vice-président (dès le 07.05.2020)
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente
 M. CHIARADONNA Denis
 M. FONTAINE VIVE-CURTAZ Jean
 Mme HERMENIER CASTRO Karine
 Mme JUON Aline
 M. STITELMANN Robert

Commission de construction

M. SERAFIN Laurent, Président (jusqu'au 30.04.2020)
 M SENGGEN Nicolas, Président (dès le 07.05.2020)
 M. DACORAGNA Cyrille
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine
 M. FULD Eric
 M. GROBET Alain
 M. REYMOND Jean-Daniel (dès le 24.06.20)
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. SERAFIN Laurent (jusqu'au 30.04.2020)
 M. REYMOND Jean-Daniel (dès le 02.09.2020)

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	10
Nombre de séances de la Commission de logement :	13

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2020

INTRODUCTION

La deuxième année d'activité du conseil de la Fondation Emile Dupont, législature 2019 – 2023, a été marquée par un contexte sanitaire très particulier et les mesures mises en place pour lutter contre le COVID 19. Grâce aux dispositions prises par la direction du SFIDP, l'engagement des collaboratrices et collaborateurs du secrétariat et un bref temps d'adaptation, la FED a pu poursuivre sa mission dans des conditions quasi normales. Il a fallu apprendre un nouveau vocabulaire et prendre de nouvelles habitudes. Quelques séances du conseil se sont tenues à l'extérieur, dans des salles suffisamment grandes pour tenir les distances prescrites, puis en visioconférence, un mode « distanciel » qui ne sera jamais à la hauteur du « présentiel ».

Comme l'ensemble des fondations immobilières de droit public, la FED a eu à cœur de soutenir ses locataires durant une année difficile pour de nombreux habitants et habitantes de Genève. Elle a en particulier mis en place des mesures de soutien aux locataires de ses surfaces commerciales.

La fondation a également dû enregistrer les effets négatifs de la situation sanitaire, avec une aggravation des incivilités, une détérioration de la vie commune et un sentiment d'insécurité dans certains de nos immeubles, notamment aux Libellules et aux Grandes-Communes. La FED a sollicité la collaboration de tous les acteurs concernés par ces problématiques, tant au niveau interne du SFIDP et de la régie concernée, que des collectivités publiques – autorités communales, polices cantonale et municipale, services sociaux –. Tous ont répondu à notre appel et nous les en remercions. Il s'agit de trouver des solutions concertées et efficaces pour rétablir pour permettre à la très grande majorité de nos locataires de retrouver la calme et la sérénité dans leur vie quotidienne. Ce n'est pas une tâche simple, ni facile, tant les problèmes sont divers et exigent une approche différenciée.

La FED a accueilli un nouveau membre, M. Jean-Daniel Reymond, en remplacement de Laurent Serafin. Notre vice-président et président de la Commission construction a en effet été engagé comme collaborateur du service technique. A ce titre, il est en charge des projets de construction et de rénovation de la FED, qui peut ainsi bénéficier de sa parfaite connaissance des dossiers. Nous remercions Nicolas Senggen d'avoir accepté de prendre la présidence de la Commission construction.

La fondation poursuit la gestion par projet, qui place les principaux projets menés par la FED sous la responsabilité de deux titulaires, l'un-e issu-e de la Commission de construction, l'autre de la Commission de logement, épaulé-e-s par deux suppléant-e-s. Cette organisation a pour but de permettre une maîtrise transversale des dossiers et une meilleure coordination entre les enjeux liés à la construction et ceux qui concernent la vie de l'immeuble et le bien-être de ses habitant-e-s.

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2020 peut se résumer en quelques chiffres :

Nombre d'immeubles	29
Nombre de logements	1552
Etat locatif	CHF 17,962 millions
Résultat d'exploitation	CHF 5,834 millions
Après amortissements et recapitalisation CPEG	CHF 3,659 millions CHF 0.929 millions
Valeur des immeubles	CHF 330 millions

Fin 2020, le parc immobilier de la Fondation Emile Dupont compte 29 immeubles, répartis dans les communes de Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon et Chancy.

Contrairement aux deux années précédentes, il n'y a pas eu de mise en location en 2020, mais l'année a été bien occupée à faire avancer les projets en cours. Malgré une interruption de quelques semaines, les chantiers de construction – Ouches – Sports - et de rénovation – Comte-Géraud et La Traille, avec les locataires en place - se sont poursuivis sans retard notable, et seront achevés courant 2021.

Le dossier d'autorisation de construire du projet Actaris - des constructions en structure bois d'une taille inédite pour Genève, dans le respect des critères HBM - a été déposé en été et a été bien reçu par les services concernés.

En novembre, la FED et la coopérative Totem ont lancé le concours pour le secteur T, un ensemble d'environ 200 logements, dans un site d'une grande complexité. Le concours SIA 142 à deux degrés sera jugé à l'automne 2021.

Enfin, la FED a établi un groupe de travail pour établir le cahier des charges d'un concours pour un ensemble d'environ 200 logements sur le PLQ 29847, périmètre situé entre la route de Vernier et les voies CFF.

Dans l'attente de leur démolition, les logements dans le secteur T et à la route de Vernier ont été mis au bénéfice de baux précaires pour diverses associations et institutions, une opération mutuellement bénéfique aux deux parties.

La collaboration entre la FED et la FPLC initiée en 2018 se poursuit. Les villas que la fondation possède à l'avenue Henri-Bordier doivent permettre à la FPLC de réaliser des échanges et de libérer des terrains en zone de développement pour y construire des LUP. En contrepartie, la FED récupère des droits à bâtir de la part de la FPLC. Les villas temporairement vides sont proposées pour une occupation de courte durée, avec un bail précaire.

Toujours dans le périmètre de la Concorde, à cheval sur deux communes, la FED participe aux réunions mensuelles de coordination des maîtres d'ouvrage et services cantonaux et communaux concernés, qui permet un échange utile d'information et une mutualisation – encore timide – de certains équipements. La FED est co-signataire d'une convention pour un parking mutualisé, qui représente une opération inédite à Genève. La mutualisation des écopoints avec la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV) voisine est également en cours, avec une nouvelle convention.

Malgré la complexité des questions auxquelles tout projet d'aménagement est confronté, la FED ne peut que se féliciter de la qualité des échanges et de la collaboration avec ses interlocuteurs, collectivités publiques ou opérateurs privé, qui sont animés par la volonté de trouver des solutions satisfaisantes pour toutes les parties.

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;
- la FPLC, pour une collaboration mutuellement bénéfique ;
- les autorités de la Ville de Genève, de la Ville de Vernier, de la Ville d'Onex, des communes de Chancy, Confignon et Bernex, dont nous occupons les territoires et qui nous assurent de leur soutien en mettant régulièrement leurs services à notre disposition;
- de nombreux services sociaux, l'Hospice général;
- 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, les architectes ainsi que les ingénieurs qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.

Le Conseil de la Fondation Emile-Dupont s'est réuni à neuf reprises durant l'année 2020. Il a accepté à l'unanimité les comptes 2019 et le budget 2020, partagé les comptes-rendus des commissions transversales de la CAFI et les rapports de ses Commissions permanentes (construction et logement). Il a suivi les opérations en cours et discuté des orientations pour les projets futurs.

Tout ce travail ne serait pas possible sans l'engagement compétent et aimable des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP, qui trouveront ici l'expression de notre reconnaissance et nos sincères remerciements.

A titre personnel, je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des membres du conseil de la Fondation Emile Dupont, qui contribuent à faire de la présidence une tâche aussi agréable que passionnante. Et un merci tout particulier aux membres du bureau, toujours de bon conseil et de bonne humeur.



Anita FREI
Présidente



Rapport de la Commission construction

Activités déployées

La Commission s'est occupé des constructions, rénovations et de l'entretien du parc immobilier de la Fondation. L'activité déployée tout au long de cette année a consisté notamment à :

- Des participations aux séances de la Commission construction ;
- Des participations aux groupes de pilotage des différents projets ;
- Des collaborations avec les services technique, juridique et comptabilité ;
- Des déterminations de la Commission concernant les propositions de rénovation et de construction de nos immeubles ;
- Des études de plans financiers et adoption de modifications ;
- Des démarches auprès des autorisations de construire, de la direction de l'Office du logement, de la direction de l'Office de l'urbanisme, du ScanE ;
- Des validations des appels d'offres et des dossiers de demande d'autorisation de construire.

Par ailleurs, la Commission logement a été intégrée en amont et en parallèle dans les projets.

1.	41-43 GROS-CHENE
-----------	-------------------------

Suite aux travaux de mise en conformité de la sécurité incendie des cages d'escaliers, effectués en 2019, les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée ont débuté à l'automne et devraient se terminer en début d'année 2021. Les aménagements de la place de jeux extérieure sont quant à eux également prévus pour le début d'année 2021.

Concernant la surface commerciale du rez-de-chaussée, celle-ci devrait pouvoir être louée au foyer Arabelle pour y installer une crèche. Des difficultés liées à l'autorisation d'une telle activité ont ralenti le projet qui a d'ailleurs dû être revu en fin d'année. L'autorisation de l'OCIRT est attendue en début d'année 2021 et, le cas échéant, les travaux pourront être terminés entre septembre 2021 et janvier 2022.

Par ailleurs, les études sur les causes et les solutions de réparation des infiltrations d'eaux au sous-sol étaient toujours en cours en fin d'année, avec un retour prévu pour le début 2021.

2.	PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER
-----------	-------------------------------------

Suite à la répartition des droits à bâtir entre les différents acteurs, la FED réalisera les immeubles C1 qui comprendront environ 190 logements. La FED est également au bénéfice d'une allée dans le bâtiment D, réalisé par Losinger en clé en main.

Un groupe de travail a été constitué pour l'organisation d'un concours SIA pour le bâtiment C1, qui sera lancé en 2021.

Quant au bâtiment D, la dépose d'autorisation a été effectuée en mai et des compléments d'autorisation ont été établis en fin d'année. Ceux-ci ont favorablement pris en compte les demandes de la Commission construction.

3. ACTARIS (en compensation de la parcelle FED du secteur A de la Concorde)

Ce projet de construction en ossature bois de 100 logements pour la FED est réalisé conjointement avec le Coin de terre et la Ville de Vernier, avec lesquels un partenariat a été mis en place.

Les trois maîtres d'ouvrage ont créé 3 commissions (bois, énergie et finances) pour optimiser le projet, en vue de la dépose de l'autorisation.

La demande d'autorisation (DD) a été déposée fin juillet. En fin d'année, quelques demandes de compléments et de modifications ont été apportées au projet.

4. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

Ce projet de construction de 180 logements, issu d'un concours SIA, se déroule de façon professionnelle et harmonieuse dans le respect du budget. Les architectes ont conduit à satisfaction le chantier au courant de l'année.

L'entrée des locataires est prévue pour fin 2021, en octobre pour l'immeuble A et en décembre pour l'immeuble B.

La définition finale des aménagements extérieurs (places de jeux, espaces potagers, équipements (tables, bancs, ...) et plantations devant les immeubles) devra être prise en charge par la Commission logement début 2021, en partie avec la participation des habitant.e.s.

5. SECTEUR T – CONCORDE

Ce projet de démolition-reconstruction comprendra environ 21'000 m² de SBP de logements et 900 m² d'activités. La coopérative Totem réalisera le 20 % des droits à bâtir. Un concours SIA a été préparé au courant de l'année et sera jugé en 2021.

A ce stade, le projet est géré par le bureau de la FED et par un groupe de travail ad'hoc. Ainsi la Commission construction ne s'est pas encore penchée sur ce dossier.

6. COMTE-GERAUD 1 – ONEX

Les travaux de rénovation de cet immeuble étaient en cours en fin d'année. Le budget initial a dû être revu à la hausse. Il a été longuement débattu, puis validé par la Commission et le Conseil de la Fondation.

La fin des travaux est prévue pour le premier semestre 2021. La réalisation comprendra un maximum de panneaux solaires photovoltaïques en toiture.

Pour ce qui concerne la cheminée flanquant l'immeuble, le bureau de la FED souhaite approcher la Ville d'Onex pour engager un projet innovant conjuguant une intervention artistique avec la pose de panneaux photovoltaïques, indépendamment du projet de rénovation de l'immeuble.

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

Pour ce projet terminé en 2019, la Commission construction s'est principalement occupée des problèmes de ventilation suite à un défaut d'exécution. Les réparations à charge de l'entreprise et du bureau d'ingénieur en ventilation seront réalisées en début d'année 2021.

8. TRAILLE 12-36

Ce projet de rénovation de l'immeuble qui avait débuté en avril 2019 s'est déroulé tout au long de l'année. Mis à part l'incendie sévère d'un appartement, dont la cause est indépendante des travaux, les difficultés liées à l'autorisation pour les interventions de sécurité incendie et le ralentissement à cause du Covid, les travaux se sont déroulés correctement quoique plus lentement que prévus.

La fin des travaux est prévue pour la fin du premier trimestre 2021.

J'en profite pour remercier le service technique, le secrétariat ainsi que mes collègues pour le travail effectué. Je me réjouis de la poursuite de nos activités menées avec sérieux et dans un état d'esprit très constructif.

**Nicolas SENNGEN**

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

1. La commission s'est réunie à 13 reprises durant l'année 2020. Deux séances de commission ont été annulées pour cause de COVID-19, et une partie des séances ont eu lieu par visio-conférence.
2. 3 logements d'urgence sont mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires.
3. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP – SG et ST - et la présidente de la CL.
4. Les intervenants sociaux ont collaboré pour les relogements et libérations des immeubles à démolir (rte de Vernier & Concorde), ainsi que pour l'accompagnement des locataires dans le cadre des travaux de rénovation (a Traille & Comte-Géraud).

ACTIVITÉS DÉPLOYÉES

La Commission a assumé son mandat de proximité des locataires par les actions suivantes :

- 1) Planification et tenue des séances de la Commission
- 2) Attributions des logements – lire ci-après
- 3) Détermination de la commission concernant les propositions d'entretien de nos immeubles
- 4) Analyse des comptes et budgets (2 séances)
- 5) Participation aux groupes de pilotage des différents projets
- 6) Collaboration avec les services gérance, technique, juridique et comptabilité
- 7) Entretien des relations avec les représentants des conseils administratifs des communes d'Onex, Vernier et Genève, de l'OCLPF et du DT.
- 8) Suivi et coordination des projets FED en lien avec la mise en œuvre du PDQ Concorde.

POINTS FORTS 2020

1. Mise en place de nouveaux jardinets temporaires au secteur T (Concorde) en partenariat avec la Maison de quartier de la Concorde et l'association Ithaque. Préparation du projet de jardinets à Henri-Golay 21-27.
2. Mesures pour faire face à la détérioration de la qualité de vie dans les ensembles des Grandes-Communes 64-66 et Libellules.

ATTRIBUTIONS

Logements HBM : La FED a conclu 68 baux en 2020, dont 23 baux précaires en faveur de diverses associations. Cela représente un taux de rotation de 4.3% (par rapport à 1551 logements).

Logements temporaires : dans le cadre des différents projets de rénovation, démolition/reconstruction (secteur T du PDQ Concorde, rte de Vernier), des logements ont été mis à disposition d'institutions pour une occupation temporaire en attendant le début des travaux. Des conventions sont établies avec La Cigüe, l'accueil des migrants de l'Hospice général (AMIG), l'association Ithaque, l'association Parallèle, l'association Païdos (projet HUMA – accueil d'urgence de familles en situation d'errance), l'association Pagure, l'association l'Arésillience, l'association Baraquafille, l'association Les Méliades.

Arcades : une surface d'activité a été attribuée à Henri-Golay.

SUIVI PROJETS – rénovations et constructions

Chaque projet de la FED est suivi par un membre de la CL selon un tableau établi en début de législature.

Actaris - Vernier : groupe de travail pour la réalisation d'un ensemble de logements en structure bois et à énergie positive. Groupe de travail conjoint avec la Ville de Vernier (maison de quartier) et l'association du Coin de Terre (logements en PPE).

Comte-Géraud : suivi du chantier de rénovation de l'immeuble - projet énergétique.

Ouches-Sports : recherche de candidats pour la mise en location des 500m² arcades.

PDQ Concorde : participation à la coordination de quartier pilotée par le Forum1203 - « plateforme d'échange des maîtres d'ouvrages » et diverses communications au travers du journal « infos-chantier » coordonné et réalisé par le Forum1203.

Concorde – secteur T : participation à l'élaboration d'un programme pour le concours SIA142, et intégration d'une coopérative.

PLQ rte de Vernier : groupe de travail pour la préparation du concours d'architecture.

Traille 12-36 : suivi des travaux et des rocades internes des locataires.

Villas Bordier : Collaboration avec la FPLC pour réaliser les échanges de parcelles. Signature de l'échange de la villa Bordier 15.

VIE DES IMMEUBLES

Grandes-Communes : engagement d'un nouveau concierge et suivi des problèmes d'incivilités et de troubles de voisinage. Mandat à un collectif de professionnels « En bas de chez nous » pour chercher des solutions de manière participative et envisager le réaménagement du parc situé à l'arrière du bâtiment.

Foyer Arabelle : Bilan après 2 ans de fonctionnement et mise à jour de la convention (+ 2 logements, baux au nom du foyer).

Bois-Carrien : suivi du concierge et du dossier de contentieux suite à l'agression de ce dernier par un locataire. La CL lui propose de reprendre la conciergerie de l'immeuble de la Traille.

Henri-Golay 21-27 : mise en place du projet de jardins sur une parcelle située dans le périmètre de la cité-jardin propriété de la FED et annexée à l'immeuble d'Henri-Golay.

Jardins-du-Rhône : interpellation du service social de la Ville de Genève face aux problèmes d'incivilités récurrents dans les sous-sols et autour des immeubles. La même problématique touche l'ensemble Golay-Ouches.

Libellules : mise en place d'un groupe-réseau avec le SFIDP (service technique, service juridique), le service social de la Ville de Vernier, la police cantonale et municipale, et la régie pour lutter contre les trafics de drogue qui prennent de l'ampleur dans l'immeuble. Recherche de solutions pour freiner le vandalisme et l'occupation des communs - locaux vélos par les groupes de jeunes adultes et les caves par les sans-abris. Une réflexion est engagée pour organiser le remplacement d'un des concierges et analyser le cahier des charges nécessaire au bon fonctionnement de cet ensemble de 500 logements. La CL valide l'augmentation de poste de conciergerie de 250% à 350%.

REMERCIEMENTS

J'adresse mes sincères remerciements à chaque membre de la commission logement pour leur engagement, à tous les collaborateurs du SFIDP et à la Direction pour leur engagement et leur bonne collaboration.



Olowine Rogg

Présidente de la commission du logement

RAPPORT D'ACTIVITE

2020

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 24 février 2021

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BERBERAT Janine	CE
Mme CAVALLERO Sabrina jusqu'au 31.01.2020	CE - Représentante de la DGS
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC - UDC
Mme LANCE Viviane	GC - PDC
M. LOUREIRO Daniel	GC - S
M. MAULER Laurent depuis le 02.12.2020	CE - Représentant de la DGS
Mme MARTENOT Claire	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle	CE
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	GC - Verts
M. CHAPARRO Javier	CE - Représentant de l'OCLPF
Mme DA ROXA Marie	CE - Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

M. NICOLLET Sébastien, président jusqu'au 02.09.2020, Vice-président
 M. BARRO Florian, vice-président, président depuis le 02.09.2020
 Mme BERBERAT Janine vice-présidente
 Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle, Secrétaire

Commission de logement :

Mme BERBERAT Janine présidente
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane
 M. HULLIGER Patrick
 M. LOUREIRO Daniel
 Mme MARTENOT Claire

Commission de construction :

M. BARRO Florian, Président jusqu'au 02.09.2020
 M. NICOLLET Sébastien président depuis le 02.09.2020
 M. CERUTTI Thierry
 Mme LANCE Viviane
 M. OPPIKOFER Thierry
 M. PASQUIER Nicolas

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. NICOLLET Sébastien jusqu'au 02.09.2020
 M. BARRO Florian depuis le 02.09.2020
 M. OPPIKOFER Thierry

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	6
Nombre de séances de la Commission de construction :	7
Nombre de séances de la Commission de logement :	11

Abréviations utilisées dans ce rapport :

CC	Commission de Construction de la FRKB
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
DG	Devis général
DGS	Direction générale de la santé
FPLC	Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
IDC	Indice de dépense de chaleur
IEPA	Immeuble avec encadrement pour personnes âgées
IMAD	Institution Genevoise de Maintien à Domicile
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations
LORSDOM	Loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
RSDom	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile
SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
ST	Service Technique

RAPPORT DES PRESIDENTS

Préambule

Lors de cette année de fonctionnement mouvementé par le Covid et la mutation présidentielle, de nombreux sujets ont été traités et les projets en cours sont nombreux, sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 6 fois en séance plénière. Notre Conseil a travaillé en étroite collaboration avec M. Michel PERIZZOLO, Directeur du Secrétariat, ainsi qu'avec tous les cadres et le personnel des Services Comptable, Technique et Juridique. Chaque administrateur siège dans l'une des deux commissions de notre fondation, logement et construction. Précision toutefois : les représentants de l'IMAD et de la DGS ne sont pas tenus d'y assister.

Projets en cours :

Route de Meyrin 14 : 28 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 12 millions. L'autorisation complémentaire a été délivrée et le chantier va débuter en 2021. Livraison prévue en 2023. Cet immeuble se réalise en continuité de Meyrin 16-18, IEPA propriété de la fondation.

Le Lignon 50 – 53 : 144 logements. Rénovation. Investissement environ 18 millions. Le chantier avance selon le planning, par étape. Nous serons en mesure de livrer tous les appartements d'ici au printemps 2021. Nous avons toujours été victimes d'incendies intentionnels qui fort heureusement n'ont causé que des dégâts matériels. Ces épisodes très traumatisants pour nos résidents ont été remarquablement gérés par tous les services concernés.

Nous allons approcher une fondation philanthropique genevoise pour obtenir une partie du financement relative à la salle commune se situant au dernier étage de notre immeuble, ceci dans le cadre de la fin de la rénovation des logements. Cette importante espace, avec une vue magnifique, sera rafraîchi permettant d'améliorer sensiblement le confort des locataires pendant les périodes de surchauffe.

En parallèle, un projet architectural permettra de redonner une nouvelle vie à cet équipement et permettre un renforcement de son utilisation par les locataires.

Av. Bois de la Chapelle 67-69 : 135 logements. Rénovation. Investissement 15.5 millions. L'autorisation de construire DD 113073 est lancée depuis 2019 et nous devrions l'obtenir début 2021. Le chantier commencera en 2021, le financement est sous toit avec l'aide complémentaire de l'OCLPF qui nous a octroyé un prêt sans intérêt.

Notre relation est déjà engagée ou sera engagée pour un total d'environ 60 millions d'investissements ce qui représente une très importante démarche visant à améliorer sensiblement la qualité de notre offre. Nous profitons en particulier d'excellentes conditions de prêts pour réaliser ces travaux. La fondation a considéré qu'améliorer la qualité des logements, en relation avec quelques difficultés par moment à louer certains logements, est nécessaire pour continuer à être attractif sur le marché des logements sécurisés.

Projets à venir :

Promenade des Champs-Frêchets 14-16 : 70 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 15 millions.

Le dossier est bien plus complexe qu'il ne paraissait en 2018 ! Pour faire suite à la concertation avec le Conseil d'État, le projet d'IPA a été abandonné. Une étude est en cours afin de pouvoir faire de cet immeuble un vrai IEPA. Plusieurs séances avec la Commune de Meyrin, l'OCLPF et le service technique ont eu lieu et nous serons fixés sur l'avenir de cet immeuble début 2021. En accord avec l'OCLPF et l'IMAD, il n'y a plus de rapport de visite et les appartements sont loués avec des baux précaires jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée.

Bourgogne 2 : 42 logements. Rénovation. Investissement environ 3.5 millions.

Le mandat d'architecte a été attribué et une rénovation est programmée en 2021/2022.

Mon- idée 59-61 : 55 logements. Rénovation. Investissement environ 3.5 à 7 millions, selon variantes.

Une étude de faisabilité avec différentes variantes relative à l'isolation des façades et la fermeture des loggias a été réalisée par le bureau d'architecte 3BM3 accompagné d'ingénieurs

spécialistes. Une dépose d'autorisation de construire est en cours et un appel d'offre à mandat de rénovation sera lancé en 2021.

Bernex-Saule : 84 logements investissement environ 5 millions.

Une étude interne de rénovation – assainissement a été développée par le ST. Un appui par un architecte externe a été sollicité pour une planification des travaux et notamment son étalement en fonction de la qualité intrinsèque des patris d'ouvrage dont le taux de vétusté n'a pas encore atteint son obsolescence.

Rolliet Cherpines : 40 à 50 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 16 à 18 millions.

Notre fondation a été invitée grâce à une collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates à réaliser un IEPA HBM d'environ 50 logements à construire dont la moitié seront prévus en loyers déplafonnés. Un concours (à 2 tours) global sur deux îlots du nouveau périmètre des Cherpines est lancé.

Cette participation et cette nouvelle collaboration pour la FRKB est l'occasion de renforcer les liens avec les collectivités publiques en particulier les communes et ainsi pouvoir offrir nos services d'une manière plus variée que par la maîtrise d'ouvrage habituelle, soit par l'attribution de terrain par l'Etat ou par la FPLC.

Le concours est actuellement en cours et suite à une présélection de 12 dossiers de candidats, sous forme d'une équipe multi-disciplinaire. Le résultat du concours est attendu pour le mois de mai 2021.

Les aspects de maîtrise foncière, pilotée par la commune de Plan-les-Ouates seront concrétisés une fois le concours finalisé.

Notre fondation, en particulier la Commission construction, gère de très lourds et prometteurs projets en cours. Toutefois, nous n'oublions pas que notre parc immobilier abrite des locataires particulièrement sensibles, et que leur cohabitation paisible tout au long de l'année est un travail de tous les instants.

Analyse énergétique de notre parc immobilier

Une analyse énergétique de nos immeubles a été demandée au service technique du Secrétariat. Il en ressort que les immeubles Bourgogne 2, Mon-Ideé 59 et Bernex Saule sont concernés par une rénovation énergétique.

Comme mentionné ci-dessus, les analyses énergétiques démontrent la nécessité de rénover notre parc, raison pour laquelle les trois immeubles susmentionnés vont faire l'objet d'une étude de rénovation.

L'avenir de la Fondation :

Nous sommes en discussion avec plusieurs communes afin d'obtenir des droits à bâtir dans des projets immobiliers qu'elles développent, ou de pouvoir offrir nos connaissances pour être un partenaire.

IMAD :

Dans le prolongement de nos discussions avec le Conseil d'État, nous avons comme membre Madame Mare Da-Roxa, directrice générale de l'IMAD au sein du Conseil, ce qui facilite l'avancement des dossiers.

Nous avons tenu en juillet 2020, avec l'IMAD, une intéressante séance de passage en revue de nos immeubles, tant du point de vue de la qualité de ceux-ci que de l'exploitation et sommes très satisfaits de la qualité relationnelle développée avec l'institution. Il est convenu de faire régulièrement un point de situation de nos immeubles et d'anticiper le cas échéant les demandes spécifiques concernant tant les investissements que les améliorations fonctionnelles internes à l'IMAD sur site.

Logements vacants :

Au sujet des logements vacants pendant les périodes précédant les travaux de rénovation, nous avons été sollicités à plusieurs reprises pour trouver des solutions de logements provisoires ou précaires. Nous avons pris l'initiative de les organiser de la sorte dans la mesure où s'agissant d'importants programmes de rénovations de nos immeubles nous devons par moments soit libérer les logements, soit les occuper provisoirement pour éviter des pertes locatives. Très souvent ceci implique que nos locataires habituels ne peuvent durablement rester dans ces logements, ceci pour éviter de multiples déménagements ou encore des perturbations pendant les périodes de chantier. Nous sommes également parfaitement conscients de la difficulté de faire cohabiter des locataires âgés dans nos immeubles avec des programmes de rénovation et des locataires « autres ». Toutefois, ce passage est obligé et nous impose systématiquement une réflexion sur le maintien ou non de locataires pendant les travaux.

L'expérience de Lignon 50-53 démontre que ceci est partiellement possible, mais que la fragilité des personnes âgées vis-à-vis du stress des travaux peut vite s'avérer problématique tant pour notre partenaire, l'IMAD, que pour nos mandataires dans le cadre de la gestion des rocades et des doléances.

De plus, le maintien de nos locataires est souvent générateur de ralentissements du dossier et donc un allongement de la durée des travaux et des nuisances. Dans ce contexte, les études et la planification doivent se faire cas par cas et bénéficier à chaque reprise de l'expérience acquise. Nous remercions ici tous les intervenants pour leur patience et en particulier les locataires qui ont subi les nuisances pour avoir au final des logements de meilleure qualité, notamment sur les aspects thermiques.

Finances

C'est un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. En effet, nous devons faire face à des travaux de rénovation importants notamment les immeubles qui n'étaient pas à l'origine conçus pour des personnes âgées et les adapter au standard du RSDOM et de la LGL. Cela induit un coût d'investissement que nous ne pouvons pas toujours compenser avec les loyers bas que nous pratiquons. L'urgence de rénover nos bâtiments est accrue par la concurrence de projets privés d'IEPA.

Bilan 2020 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Actifs circulants	872'119.14
Actifs immobilisés	100'006'316.66
Capital de la Fondation	39'019'585.45
Fonds propres	22'853'353.27

Compte de pertes et profits 2020 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Total des produits	6'411'041.23
Charges (liées aux immeubles)	3'526'095.09
Autres charges	1'721'814.89
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	1'163'131.25
Résultat de l'ex. (après amortissement)	152'900.70

Conclusion :

L'équipe renouvelée de la FRKB poursuit sa mission et a pris totalement conscience de l'importance des investissements qui nous attendent. C'est une équipe forte, motivée qui poursuit son action et vise à remplir la convention d'objectifs fixés avec le Conseil d'Etat. Qu'il soit ici permis de remercier à nouveau le Conseil d'État, le Grand Conseil, l'IMAD, la DGS, le DT, et l'OCLPF pour leurs précieux conseils et les soutiens, en particulier financiers, que nous devons impérativement recevoir pour poursuivre notre mission.

Le travail au quotidien avec le Secrétariat des fondations, son Directeur et ses services se déroule dans les meilleures conditions. Qu'ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

Enfin, last but not least, un grand merci au bureau de notre conseil et à tous les membres dudit pour leur engagement teinté de la modération utile à la qualité synergique de nos actions.

Sébastien NICOLLET Président jusqu'au 02.09.2020

Florian BARRO Président depuis le 02.09.2020



Sébastien NICOLLET
Président



Florian BARRO
Président

Post-scriptum : un grand merci à Sébastien qui a pu, à sa prise de fonction, donner un élan dynamique à cette nouvelle législature et ainsi permettre de développer les projets commencés par nos prédécesseurs. En le remplaçant à la présidence et ayant été assuré de sa volonté de poursuivre son action, le désir de continuer le travail s'en est trouvé renforcé.

FB



Rapport de la Commission de construction

La Commission de construction s'est réunie à 7 reprises.

Lors de ces séances, la commission construction a géré avec le ST, Messieurs Patrice Dupret et Nicolas Barras, les travaux d'entretien courant de nos immeubles selon les demandes soit de l'IMAD, des régies ou des locataires. Ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités. Ces moyens restent trop faibles au vu des travaux à entreprendre pour le maintien de nos immeubles à un niveau acceptable pour nos locataires et pour faire face à la concurrence de nouveaux IEPA neufs mis sur le marché.

Les travaux d'entretien ont été réalisés par la régie ou le ST dans le respect du budget.

La commission a entendu et débattu de la part des différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation et transformations. Messieurs Gilles Hoffmann, Jérôme Jacquier et Philippe Gosteli ont été consultés pour les stratégies d'intervention, les choix et la mise en place des projets. La Commission de construction travaille également, en direct ou par délégation, avec Monsieur Hervé Bouchet responsable « énergie », qui a pris la succession de Monsieur Eric Fluckiger.

En résumé, voici, immeuble par immeuble, le travail effectué par les membres délégués aux différents chantiers mis en route durant cette année :

Lignon 51-53 :

- mandat d'architecte : bureau BRAA (Brodbeck-Roulet architectes et associés);
- travaux en cours par étapes et rocades locataires;
- budget respecté (divers et imprévus non touchés) Total 17'800'000.- TTC;
- projet de travaux de rafraîchissement et de réaménagement des salles IMAD au 12ème étage en cours.

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- amélioration énergétique;
- mandat d'architecte : bureau Architech SA;
- DD déposée, en cours d'instruction;
- DG rédigé. Total 15'500'000.- TTC;
- crédit de construction accordé;
- séance d'information aux locataires effectuée;
- installations de panneaux photovoltaïques en toiture en projet; - chantier dès 2021.

Champs Fréchets 14-16 :

- autorisation préalable DP 18752 reçue pour 2 étages supplémentaires;
- négociations avec la Commune de Meyrin (autorité de préavis et propriétaire voisine) pour un étage supplémentaire : refus;
- études de plans financiers permettant le financement des travaux en cours;
- organisation d'un concours d'architectes et d'ingénieurs, consultations diverses et de la commune. Une variante visant à obtenir un 3ème étage de surélévation a été demandée à la commune, qui ne souhaite pas entrer en matière (respect du plan « Oberson ») ;
- le jury du concours est en constitution. Le cahier des charges, pour la partie surélévation ainsi que pour la partie rénovation, est en rédaction avec un concours qui sera lancé en 2021 ;
- recherche de solutions financières et techniques pour conserver l'immeuble en IEPA conformément aux prescriptions du RSDom.

Meyrin 14 :

- mandat d'architecte de projet : bureau CCHE;
- autorisation délivrée DD 111691;
- mandat d'architecte de direction des travaux : bureau 2DLC;
- attributions des mandats GC et CVSE faits;
- révision des typologies avec limitation des appartements de 4 pièces;
- dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire ;
- le plan financier OCLPF modifié en lien avec les nouvelles typologies et l'équipement de panneaux photovoltaïques;
- coût de l'opération : 11'730'000.- TTC ;
- les appels d'offres pour le gros-œuvre ont été lancés avec un retour de prix légèrement supérieurs au budget ;
- une coordination et collaboration avec les projets voisins (architecte VVR SA) est en cours pour la synergie des chantiers et le phasage général ;
- le désir de collaborer se complique en raison de l'étroitesse des lieux qui limitent l'implantation des grues
- ouverture du chantier en 2021.

Bernex 340-342 Saule 103-107 :

- étude sommaire des coûts de rénovation effectuée. Total 5'000'000.-;
- il est décidé de procéder aux travaux ne nécessitant pas d'échafaudages (menuiseries extérieures), isolation de plafonds de caves, de dalles de combles, chaufferie, etc...);
- mandat d'architecte : Bureau HUNI ;
- le remplacement des fenêtres se fera en tenant compte des différents travaux à venir, en particulier pour l'isolation future des façades.

Bourgogne 2 :

- étude sommaire des coûts de rénovation effectuée. Total 3'400'000.- à 4'000'000.-;
- plan financier de la capacité à supporter les travaux fait et ok, pour 3'400'000.-;
- mandat d'architecte : GM Architectes associés SA ;
- la planification des études sera rendue en 2021 avec un chantier probable fin d'année 2021 début d'année 2022. Les travaux seront certainement organisé par rocade en fonction du nombre d'appartement libérés.

Mon-Idée 59 :

- étude sommaire d'un principe de rénovation effectuée;
- un plan financier de la capacité à supporter les travaux a été réalisé, pour 3'700'000. sans hausses de loyer, hormis les ajustements et baisse de charges en lien avec les améliorations thermiques apportées, et un autre à 7'000'000.- avec hausses de loyer cadrées avec la LDTR;
- mandat pluridisciplinaire piloté par le bureau 3bm3 pour la phase d'expertise, d'estimation des travaux;
- objectif : détermination d'une enveloppe financière et descriptif des travaux d'enveloppe et intérieurs. Abaissement sensible de l'IDC ;
- l'OCLPF a été sollicité pour permettre la réunion de 3 appartements deux pièces et les convertir en 2 appartements de 3 pièces par suppression de l'appartement du « milieu » ;
- l'OCLPF doit donner sa réponse début 2021 ;
- un dépôt d'autorisation de construire sera réalisé par le bureau 3bm3 et les bureaux spécialisés ;
- Dans l'intervalle, un appel d'offre sera lancé aux architectes pour la procédure de mise en exécution et travaux.

Cherpines (nouveau projet) :

- nouveau projet dans le secteur du Rolliet sur un terrain propriété de la Commune de Plan-les-Ouates ;
- le concours en partenariat avec la Commune a été lancé en deux phase, 1ère phase – sélective, 2ème phase – 12 bureaux d'architectes et d'ingénieurs retenus ;
- résultat du concours attendu pour le mois de mai 2021 ;
- une convention devrait être établie entre la Commune et la FRKB pour l'octroi d'un droit de superficie permettant la réalisation d'un IEPA d'environ 50 logements.

Avanchets – Cointrin ouest (nouveau projet) :

- abandonné

Chapelly 22 :

- r.à.s.

Grand-Bay 16 :

- r.à.s.

Meyrin 17 :

- r.à.s.

Meyrin 16-18 :

- r.à.s.

Divers :

- suivi de l'audit énergétique. Détermination de mesures d'assainissement, soit ponctuelles, soit dans le cadre de travaux de plus grande ampleur;
- rapports trimestriels du ST sur les travaux d'entretien;
- suivi des rapports annuels de visite;

Les procès-verbaux 9 à 16 de la Commission fournissent les renseignements complémentaires en cas d'intérêt particulier.

Un grand merci aux collaborateurs du service technique, au SFIDP, aux collègues membres du conseil de fondation et à toutes les personnes ayant oeuvré pour la fondation.

Florian BARRO Président jusqu'au 02.09.2020

Sébastien NICOLLET Président depuis le 02.09.2020

Sébastien NICOLLET
Président de la
Commission construction



Rapport de la Commission de logement

Durant cette année, les activités ont été considérablement ralenties par la pandémie. Les mesures de confinement ordonnées dans le premier trimestre ont retardé nos travaux et compliqué nos projets tout comme elles ont péjoré lourdement la vie de nos locataires. Les membres du personnel du SFIDP, comme celui de l'IMAD, ont été mis à rude épreuve ; sans leur engagement rien n'aurait été possible.

Attribution des logements

La FRKB a conclu 83 baux en 2020, dont 12 en baux précaires en faveur de la Ciguë. Cela représente un taux de rotation de 10% par rapport à nos 817 logements.

La problématique des logements vacants a été plus marquée cette année, les causes étant :

- Des travaux qui se sont prolongés au Lignon. Il faut saluer le travail d'équilibriste de notre département location qui a su s'adapter aux situations d'urgence engendrées, sans oublier de remercier nos locataires pour leur patience et leur fidélité,
- Des travaux programmés mais retardés à Onex III,
- Certains de nos immeubles, comme Les Jumelles et Champs Fréchets qui doivent être rajeunis. La FRKB investit et s'investit dans de gros projets de rénovation afin de rendre son parc plus attractif. Il est évident que nos petits appartements de 2 pièces ne répondent plus aux besoins actuels des seniors, ni même aux directives du RSDom.
- Il faut ajouter également l'arrivée sur le marché de nouvelles structures IEPA attrayantes et concurrentielles.

Nos locataires et rapports avec l'imad

La réalité de la FRKB est la suivante : nos locataires entrent de plus en plus tardivement dans un IEPA, repoussant ainsi l'âge moyen à 80 ans. Dès lors on doit prévoir un encadrement et un aménagement adaptés qui répondent leurs fragilités et leurs besoins en mobilité. Cela nous sollicite ainsi que nos partenaires davantage. Saluons à cet égard la bonne entente que nous avons avec M. Budan et les équipes de l'imad. La FRKB rencontre de plus en plus souvent des problèmes liés aux comportements de certains locataires atteints de troubles psycho-gériatriques. Ces situations demandent souvent l'intervention de notre service juridique.

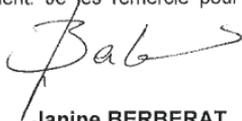
Les concierges sont eux aussi plus concernés et notre commission encourage les séminaires de formation pour leur venir en aide.

La commission logement et proximité

Outre l'attribution des logements, nous avons reçu un grand nombre de demandes de changement de logements. Les motifs donnés, souvent appuyés par un certificat médical, sont les mauvais rapports de voisinage ou des problèmes liés au logement (pièce trop petite pour se mouvoir avec un déambulateur par exemple) ; nos réponses s'appuient sur une consultation de l'équipe Imad et/ou de notre service technique.

Enfin, et pour répondre aux recommandations de la CAFI concernant le suivi des concierges, les membres de la commission ont rencontré tous les concierges et établi des rapports pour le service technique.

Notre fondation, en particulier la Commission construction, gère de très lourds et prometteurs projets en cours. Toutefois, nous n'oublions pas que nos logements abritent des personnes particulièrement sensibles et que leur cohabitation paisible est, tout au long de l'année, une préoccupation de tous les instants pour les membres de la Commission logement. Je les remercie pour la qualité de leur engagement.



Janine BERBERAT

Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE 2020

DES COMMISSIONS

DE LA

**COMMISSION ADMINISTRATIVE
DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE
DROIT PUBLIC**

COMMISSION IMMOBILIERE

Rapport d'activité 2020

Composition de la Commission (Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Membres</u> :	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Marie BARBIER-MÜLLER	Jean Dutoit
	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre Yves BOSSHARD	Emma Kammacher
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	M. Grégoire GENCY	Camille Martin

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable du Service technique du SFIDP

Préambule

La Commission Immobilière se réunit généralement sur une base mensuelle, en fonction des sujets à traiter. En 2020, la situation sanitaire a en partie pesé sur le rythme des réunions, qui ont finalement été de 4, sous la présidence du soussigné.

Rappel de la mission de la Commission immobilière

Le rôle de la Commission consiste à :

- analyser les offres immobilières,
- suivre, mettre à jour et rappeler les *Directives et Recommandations en matière de construction LUP HBM*,
- évaluer les bonnes pratiques concernant les travaux d'entretien du parc immobilier existant.

Acquisitions

En début d'année 2020, un ensemble de 3 immeubles à Onex nous a été soumis, en phase avec le type de biens détenus par les Fondations. En dépit d'un préavis positif, l'acquisition ne s'est pas faite en raison du montant de fonds propres trop important à mobilier.

Un projet nous a également été proposé en zone de développement à Châtelaine, mais après analyse du plan financier, il est apparu à la Commission que les éléments ne paraissaient pas réalisables tels que présentés et se heurtaient à d'autres contraintes de voisinage. Le préavis négatif a par la suite été ensuite validé par le bureau de la CAFI.

Enfin, un immeuble a été acquis à Tivoli, sans pour autant que le dossier ait été soumis à la Commission pour analyse préliminaire, ce que le soussigné n'a pu que déplorer auprès de la CAFI.

Conciergerie, utilisation de produits écologiques

A la suite de l'exercice 2019, la Commission a prolongé ses recherches sur l'eau ozonée utilisée comme moyen de nettoyage car les éléments reçus à ce sujet continuent d'être divergents. Il en ressort qu'elle est acceptable comme moyen de nettoyage, mais soumise à autorisation comme détergent, alors qu'il s'agit bien du même produit(!).

Une expertise scientifique externe nous a malheureusement été refusée par la CAFI, avec une suggestion de demande de participation auprès du SABRA, qui n'a finalement pas été retenue

par ce service de l'Etat. Nous poursuivons nos recherches désormais avec l'Université de Genève, département de Chimie, afin de nous assurer que ce produit n'engendre pas de risques.

Au cours de l'exercice, la commune de Plan-les-Ouates a introduit l'eau ozonée dans tous les bâtiments publics, mais cela est trop récent pour obtenir un retour pertinent sur les résultats, mais nous nous rapprocherons de cette commune dans le futur afin de récolter leurs commentaires à ce sujet.

Mandataires – protocole face aux produits polluants/dangereux

La question du traitement en urgence des espaces contenant (potentiellement) des matériaux polluants lors d'une intervention d'urgence s'était posée en 2019 et nous avons alors sondé nos mandataires sanitaires pour connaître leur protocole dans ce genre de situation (exemple : fuite dans une salle de bains nécessitant de démolir des carrelages dont la colle contient de l'amiante).

Si la plupart des entreprises nous ont répondu de manière satisfaisante, certaines ont tardé, voire n'ont pas fourni de réponse adéquate. Il leur a été rappelé l'importance de la protection des locataires et des employés dans ce genre d'intervention d'urgence, et nous ferons en sorte de vérifier que les entreprises que nous mandations répondent aux standards de sécurité qu'il est légitime d'attendre de leur part, sous peine de nous séparer de leurs services.

Analyse des chiffres d'affaires des entreprises attirées

Pour mémoire, les entreprises attirées aux travaux d'entretien du parc immobilier des Fondations ont été désignées pour une période de 5 ans (2019 - 2023) sur la base d'une répartition d'immeubles effectuée par le secrétariat et communiquée aux régies. En cas d'insatisfaction, l'attribution peut être résiliable en tout temps, en général après un avertissement.

Dans un souci de bonne gouvernance, et pour éviter toute concentration inopportune, un contrôle des chiffres d'affaires desdites entreprises sur les chantiers des Fondation est effectué de manière semestrielle.

Si le but initial est de faire en sorte que la répartition est équitable, il en ressort en réalité que cette analyse est forcément biaisée puisque l'attribution des entreprises est faite notamment sur la base de la taille desdites entreprises et leur capacité à prendre des chantiers de tailles différentes. Dans les faits, une petite entreprise se verra dès lors confier un petit immeuble, alors qu'une entreprise comprenant plusieurs dizaines d'employés se verra attribuer un immeuble plus important... Ainsi, on assistera toujours à un déséquilibre influencé par la taille de l'entreprise et sa capacité de travail.

Dans les faits, il est donc virtuellement impossible de garder une répartition effectivement équitable des travaux confiés, ni de réagir de manière efficace en cas de déséquilibre flagrant.

Locaux commerciaux

Il ressort d'une étude des recommandations en matière de construction que rien n'est prévu pour les locaux commerciaux, et en particulier pour les arcades. Des éléments ont été mis en place dans une liste qui se voudrait une bonne base pour les nouveaux immeubles des Fondations, et viendra ainsi compléter les recommandations existantes (après validation par les différentes commissions de construction et la CAFI).

Outil de gestion immobilière

Le service technique utilise un logiciel qui intègre des éléments liés à la technique de l'immeuble, mais qui restent restreints. Il conviendrait de trouver un outil plus complet permettant d'intégrer les éléments nécessaires à une stratégie de rénovation plus précise et d'une meilleure planification des investissements envisagés.

**Gary BENNAIM**

Président de la Commission immobilière



COMMISSION SOCIALE

Rapport d'activité 2020

Composition de la Commission (Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

<u>Présidente</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
<u>Membres</u> :	Mme Karine HERMERNIER CASTRO	Emile Dupont
	Mme Michèle KÜNZLER	Jean Dutoit
	Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	René et Kate Block
	M. Amin MURMANN	Emma Kammacher
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Geneviève GUINAND MAITRE	Jean Dutoit
	M. Giuseppe DI SALVO	Emma Kammacher
	M. Eric FULD	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Sandro PISTIS	Camille Martin

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

En 2020, le COVID a quelque peu perturbé les rencontres de la Commission sociale (CS) qui s'est réunie 9 fois, soit en présentiel, soit en visio-conférence lorsque les normes sanitaires l'ont imposé.

Recommandation pour la mise à disposition de jardins potagers

Ce document vise à clarifier et uniformiser la pratique au sein des cinq Fondations. Il apporte une ligne directrice sur : la mise à disposition, la responsabilité de la gestion des jardins potagers, le prix de la cotisation, également un modèle de convention de mise à disposition des parcelles ainsi qu'un règlement d'usage des jardins potagers.

Liste d'anciens demandeurs non sélectionnés

Un bug SIDLO ne comptabilisant pas les années d'ancienneté au-delà de 5 ans a été identifié par le SFIDP répertoriant plus de 420 dossiers. Une analyse a relevé que la plus grande majorité de ces demandeurs ne se trouvaient pas dans la catégorie la plus urgente en matière de logement mais dans les catégories 20'000 et 10'000.

Afin de pouvoir traiter ces anciens dossiers, un projet de directive a été proposé visant à prioriser un logement par mois au sein de chaque Fondation. Le bug étant corrigé, la CAFI n'a pas souhaité aller dans ce sens et a proposé un bilan dans 6 mois.

Directive relative à l'installation des lave-linges dans les appartements

En raison des normes pour les personnes à mobilité réduite, la taille des nouvelles salles de bains permettra désormais l'installation de lave-linges. Par souci d'égalité de traitement, la Commission sociale a élaboré une directive proposant un assouplissement de la politique actuelle dans les anciens immeubles lorsque cela est possible.

L'installation est autorisée à certaines conditions et les buanderies étant considérées comme des lieux de rencontre et de socialisation sont conservées. Elles doivent être attractives, conviviales et bien équipées en fonction de la typologie des logements.

Explication sur le taux d'activité des concierges

Le faible taux d'activité de certains concierges par rapport à la charge conséquente de travail dans son immeuble a questionné la CS. Monsieur Jérôme Jaquier, Adjoint au responsable du Service technique, a été invité à détailler la procédure en place qui permet de définir leur taux

d'activité. Différents paramètres sont pris en compte comme la typologie et/ou la localisation de l'immeuble. A la demande de la Fondation, une révision de ce cahier peut avoir lieu, si elle estime qu'il a été sous-évalué.

Formation et souper des concierges

Les journées de séminaires concierges initialement prévues au printemps ont dû dans un premier temps être reportées à l'automne pour ensuite être annulées en raison de la situation sanitaire. Le cahier des concierges a été réédité et aurait dû être remis à chacun lors de la journée de séminaire. A défaut, les administrateurs ont remis ces cahiers aux concierges lors de leurs visites annuelles.

Le traditionnel « souper des Concierges » n'a également pas pu avoir lieu.

Un projet de repas organisé par chaque Fondation avec ses propres concierges avait été envisagé, puis a dû être abandonné pour ensuite être remplacé par un panier garni de différents produits du terroir, offert à chaque concierge en reconnaissance de leur travail et leur investissement durant cette année difficile.

Jubilés concierges

Cette année, 7 concierges ont fêté un jubilé, le cadeau leur a été remis en main propre par l'un des membres de leur Fondation.

- FCM – 10 ans – M. Marcellino AZEVEDO GINJA – Golette 15-15G
- FCM – 10 ans – Mme Natalina CHEDAS CORREIA FERREIRA- Roseraie 40-40Ter
- FCM – 20 ans – M. Paolo DE ARAUJO MARQUES – Lignon 60-62
- FJD – 20 ans – M. Paulo DA SILVA – Bourgogne 6
- FEK – 20 ans – M. Carlos DA SILVA – Allobrogues 3
- FCM – 30 ans – Mme Maria Fernanda ANTONIO – Roseraie 34-38
- FEK – 30 ans – M. Miguel TSHAKALA – Pont-de-Ville 7

Conclusion

D'autres sujets ont également animé nos séances dont un retour sur les dossiers 50'000, un échange autour des statistiques mensuelles de l'OCLPF, ainsi qu'un bilan sur les espaces extérieurs publics des FIDP mis à la disposition de la collectivité.

Grâce à une commission soudée et une précieuse collaboration avec le SFIDP, nous nous sommes efforcés de soutenir au mieux nos concierges, ainsi que d'améliorer le vivre ensemble au sein des immeubles des FIDP.

Kim DURUSSEL

Présidente de la Commission sociale



COMMISSION DES MARCHÉS

Rapport d'activité 2020

Composition de la Commission (Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

<u>Président</u> :	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Marc RÄDLER	Camille Martin
	M. Mauro RIVA	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD (depuis le 12.06.20)	Emma Kammacher
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Claudia HEBERLEIN-SIMONETT	Camille Martin
	M. Didier PROD'HOM (depuis le 12.06.20)	Emma Kammacher
	M. Pierre Yves TAPPONNIER	Emile Dupont

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique.

1. Préambule

La commission s'est réunie à 3 reprises, les :

- 25 septembre, 6 novembre et 15 décembre 2020.

2. Point de la situation des marchés attribués depuis l'exemption du RMP pour les FIDP

Le compte rendu annuel des marchés (mandats et travaux) attribués de juin 2019 à mai 2020 a été présenté. Celui-ci complète celui de la première période de janvier 2018 (sortie des marchés publics) à mai 2019.

Ce point de situation a ensuite également été présenté à la CAFI du 26 novembre 2020.

3. Adaptation du critère références dans les appels d'offres

La commission a validé à l'unanimité une légère modification du critère références dans les appels d'offres. Les références seront jugées dans leur ensemble et non plus individuellement. De plus, la notion de date n'est plus imposée mais les références devront être « récentes ».

4. Groupe de travail pour le renforcement du développement durable dans les critères d'appels d'offres

Dans le cadre des objectifs fixés aux FIDP (convention d'objectifs), un groupe de travail a été constitué afin de renforcer le critère de développement durable dans les appels d'offres. Le groupe de travail est composé des personnes suivantes : MM. Senggen, Cerutti et Rädler et de Mme Salamolard.

Un premier retour concernant l'adaptation des critères concernant le développement durable pour les mandataires a été discuté lors de la réunion de la commission du 6 novembre. Suite à celle-ci, le groupe de travail a adapté sa proposition en fonction des remarques et réflexions des membres de la commission.

A la fin de l'année le groupe de travail a adapté les critères pour les mandataires et au cours de l'année 2021 il va se pencher sur les appels d'offres des entreprises afin de transmettre par la suite un retour sur l'ensemble des éléments à la commission.

La commission garde en tête que le développement durable se veut d'intégrer l'ensemble de ses trois fondements qui sont : environnemental, social et économique.

5. Constitution des groupes d'évaluation

La commission a désigné les membres des groupes d'évaluation pour les procédures suivantes :

- Procédure d'appel d'offres sur inscription pour l'attribution d'un mandat d'architecte pour le projet de rénovation Caroline 28-32 Simon Durand 6-8 (FEK) ;
- Concours SIA 142 pour la rénovation et la surélévation de deux étages de l'immeuble Champs-Frêchets 14-16 (FRKB) ;

6. Principe de désignation des membres des groupes d'évaluation « ad hoc » pour les procédures d'appels d'offres simple avec critères

La commission a validé l'adaptation des directives en matière d'attribution des marchés en définissant le principe de constitution du groupe d'évaluation pour les procédures d'appels d'offres simple avec critères.

Ce complément a ensuite été validé à la CAFI du 26 novembre 2020.

7. Dérogation pour l'attribution directe au lieu d'un appel d'offre sur inscription pour le mandat d'architecte concernant Bel-Air 71-91 (FEK)

A la suite d'un mandat d'architecte attribué de gré à gré conformément aux directives de l'époque soumises aux marchés publics concernant la rénovation des immeubles Bel-Air 71-91, ce projet a évolué. En effet il en ressort que les immeubles devront être démolis et reconstruits. Ainsi, la poursuite du mandat d'architecte pour les travaux préparatoires jusqu'à l'adoption du PLQ est soumise à dérogation. L'objectif est de ne pas devoir changer de mandataire en cours dans cette phase préliminaire avant la mise au concours du mandat principal d'architecte dès l'avant-projet.

Les membres de la commission ont validé cette dérogation à l'unanimité sur la base du rapport technique et juridique établi conformément aux directives internes.

Cette dérogation devra encore être entérinée lors de la CAFI du 28 janvier 2021.

8. Retour concernant l'appel d'offre simple avec critères d'attribution d'un mandataire pour l'organisation d'un concours SIA 142 pour le PLQ de la route de Vernier (FED)

L'expérience positive de la FED qui a introduit le critère spécifique à la crédibilité de l'offre a été relatée. Ainsi pour ce type de marchés spécifiques, l'ensemble des fondations ont à disposition un exemple disponible.

9. Généralités

La commission a par ailleurs traité diverses sollicitations particulières concernant des dossiers en cours.



Nicolas SENGEN
Président de la Commission des Marchés



COMMISSION ENERGIE

Rapport d'activité 2020

Composition de la Commission (Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Bruno DA SILVA	Emma Kammacher
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane JACOT	René et Kate Block

<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Romaine KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	M. Daniel LOUREIRO (depuis le 14.10.20)	René et Kate Block
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Hervé BOUCHET, gestionnaire énergétique

PREAMBULE

La commission (ComEn) s'est réunie à 9 reprises de janvier à décembre 2020.

En tant que président, je remercie tous les membres de la commission pour le travail accompli, fruit de leur enthousiasme et de leur motivation.

ACTIONS MENEES ET EN COURS

Mobilité électrique

Il a été enregistré une première demande de prise électrique pour la recharge d'un véhicule électrique. Afin de ne pas répondre au cas par cas à chaque demande individuelle, la ComEn étudie une stratégie commune aux FIDP, prenant en compte notamment l'évolution législative, les subventionnements, le développement de l'offre de service de la part d'entreprises spécialisées, la transition modale des transports et la vision globale de la mobilité (autopartage, etc.)

Réseaux CAD (Chauffage A Distance)

SIG a considérablement amélioré sa communication en ce qui concerne le développement des réseaux de chauffage à distance, et la ComEn s'en réjouit. En effet, il devient plus facile de planifier le choix de l'énergie primaire pour les constructions neuves, et la transition énergétique sans fossile pour les rénovations, en fonction du déploiement des réseaux.

Contracting énergétique géothermique

Une étude de cas a été réalisée sur la base d'un cas réel qui nécessite le remplacement de la chaudière et où un réseau de chauffage à distance n'est pas disponible à moyen terme. SIG a proposé d'installer une production de chaleur avec pompe à chaleur géothermique à son compte, et de vendre l'énergie thermique aux FIDP. Après analyse de cette proposition, la ComEn est d'avis que la solution habituelle que l'installation soit réalisée par les FIDP est mieux adaptée, tant sous l'angle des coûts que de celui de la maîtrise énergétique.

Utilisation rationnelle de la toiture

Dans la perspective d'une utilisation multiple de la toiture (capteurs solaires, installation techniques, végétalisation, jardins potagers, etc.), la ComEn étudie l'opportunité d'installer les capteurs solaires photovoltaïque sur une superstructure. Les coûts et la faisabilité au niveau du gabarit sont déterminants pour chaque cas particulier.

Utilisation rationnelle de l'eau

La consommation moyenne pour les FIDP est de 1.4 m3 par m2 pour une année. Un objectif ambitieux mais réaliste serait de ramener cette consommation à 1 m3. L'arrosage raisonné, la récupération de l'eau de pluie et son utilisation pour les cuvettes de WC sont les premières pistes suivies. Les mesures luttant contre les îlots de chaleur par la végétalisation doivent également être prises en compte. L'objectif est de déboucher sur une directive applicable à l'ensemble des FIDDP.

Bilan des Contrats d'Optimisation Energétiques (COE)

En 2020, les 74 COE ont générés des économies d'énergie évaluées à plus de 2.76 GWh ce qui représente une baisse des émissions de CO2 de plus de 500 tonnes ainsi qu'une baisse des charges pour les locataires d'environ 140'000 CHF pour les immeubles concernés. Néanmoins les résultats obtenus avec des entreprises non certifiées semblent moins bons que les autres. Il est décidé que les nouveaux contrats d'entretien des installations de chauffage ne seront passés qu'avec des entreprises certifiées, exception des 2 premières années de fonctionnement où la préférence sera donnée à l'entreprise ayant réalisé les travaux, ceci notamment pour des raisons de garantie.

Contrats d'Optimisation Energétiques (COE) arrivant à terme

Pour les COE arrivant à terme, SIG propose un renouvellement/prolongation. En accord et sur proposition du Service Technique, la ComEn valide le suivi interne par le service technique à la sortie du COE, un nouveau COE étant toujours possible ultérieurement si les résultats étaient mauvais.

IDC et combustibles des immeubles

L'analyse consiste en un classement pour chaque Fondation, en fonction de l'IDC et de l'énergie primaire utilisée par l'immeuble (mazout, gaz, PAC, CAD, etc.). Le classement s'effectue selon 2 degrés de priorité, et il est présenté sous forme de tableau mentionnant également les travaux en cours ou en projet cas échéant. Il doit être utilisé comme outil décisionnel pour prioriser les rénovations, d'autres critères complémentaires comme l'état intérieur des appartements pouvant être pris en compte par chaque Fondation. Ce point a fait l'objet d'une présentation en séance de la CAFI le 24 septembre 2020.

Suivi des consommations d'énergies par les concierges

En ce qui concerne le relevé des compteurs, le projet de relevé en collaboration avec les concierges sur une dizaine d'immeubles « pilote » est terminé ; les résultats sont encourageants. La CAFI a validé le principe de la généralisation de ces relevés à tous les immeubles concernés et de l'internalisation du suivi les 29 mai et 27 juin 2019. Pour ce faire, le SFIDP a engagé Nicolas BARRAS comme « technicien énergie », et les formations complémentaires des concierges sont en cours.

Fontenette / Aurés – étude socio-énergétique

Cette étude ainsi que le rapport final de UNIGE sont terminés. La ComEn a participé à la mise au point finale de ce rapport, qui a déjà été présenté à SIG et l'OCEN. Il faut maintenant en tirer les enseignements et identifier les potentiels applicables aux FIDP. Il apparaît d'ores et déjà que la communication aux utilisateurs doit être améliorée ; la ComEn travaille sur une solution par dessins / images, qui permettrait d'éviter les barrières de langue et de culture.

Alain GROBET

Président de la Commission énergie


A decorative flourish consisting of three stylized floral or scroll-like motifs is positioned to the left of the signature.

COMMISSION DES FINANCES

Rapport d'activité 2020

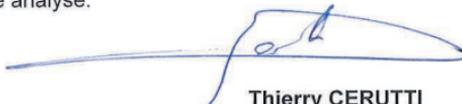
Composition de la Commission (Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Membres</u> :	Mme Karine HERMENIER-CASTRO	Emile Dupont
	M. Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	M. Loïc FUHRER	Camille Martin
<u>Suppléant(e)s</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Florian BARRO (jusqu'au 14.10.20)	René et Kate Block
	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER (depuis le 14.10.20)	René et Kate Block

Délégué SFIDP : Mme Rachèle SCORNAVACCA BABEL, Responsable du Service comptabilité du SFIDP

Préambule

La commission des finances a chargé le SFIDP de passer en revue l'ensemble des procédures actuelles relatives aux contrôles internes et à la matrice des risques. Compte tenu de la situation sanitaire et des autres points d'urgence à traiter par le SFIDP pour organiser le télétravail et respecter les échéances impératives (états financiers, budgets quadriennaux, budgets annuels, etc), il a été admis de reporter cette analyse.



Thierry CERUTTI
Président de la Commission des Finances



RAPPORT D'ACTIVITE 2020

DU

SECRETARIAT
DES FONDATIONS IMMOBILIERES
DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 25 février 2021

INTRODUCTION

Crise sanitaire, confinement, télétravail, réorganisation des équipes opérationnelles, visioconférences ou activités en présentiel, voilà le climat dans lequel s'est déroulée cette année 2020 pour toute l'équipe du SFIDP.

Mais heureusement grâce à l'engagement sans faille de tout le personnel, l'ensemble des dossiers à traiter n'a pas enregistré de retard significatif et c'est avec une belle reconnaissance et des remerciements non moins importants à l'attention des collaborateurs et des collaboratrices que nous souhaitons commencer ce rapport d'activité de l'année 2020.

On apprendra à la lecture de ce document que malgré l'obligation de fermer les guichets de notre Secrétariat, le nombre de nouvelles demandes de logement n'a pas cessé d'être important tout au long de l'année pour atteindre 7'587 demandes au 31 décembre 2020.

Le parc immobilier de FIDP a, quant à lui, augmenté d'une petite centaine de logements mais a permis de loger pas loin de 400 familles grâce au taux de rotation d'environ 4 % qui a été enregistré au cours de l'année.

En marge des logements à relouer, nous découvrirons également dans ce rapport que la CAFI a décidé très rapidement d'accorder la gratuité des loyers en faveur de tous les locataires commerciaux qui avaient eu l'obligation de fermer leurs activités.

Les FIDP ayant pu bénéficier d'une aide étatique lorsque la gratuité était accordée, il a été décidé de créer un fonds de solidarité commun alimenté par cette aide et qui pourra servir à aider les locataires des locaux commerciaux ayant rencontré des difficultés complémentaires durant la période de pandémie.

En matière de suivi juridique, c'est avec satisfaction que nous constatons une légère baisse des procédures devant les tribunaux ainsi que le nombre de dossiers ouverts au sein de ce service. Les efforts consentis depuis ces dernières années pour réduire le nombre de contentieux en les prenant le plus tôt possible commencent manifestement à porter leurs fruits.

Dans le domaine du développement des projets de nouvelles constructions ou de rénovations, là encore des chiffres réjouissants démontrent qu'à l'horizon 2025 le parc des FIDP aura augmenté de plus de 1'000 logements conçus avec une politique d'économie d'énergie performante puisque ces bâtiments seront réalisés en THPE.

Enfin, soulignons que malgré le climat morose induit par cette crise sanitaire, les activités du SFIDP se sont poursuivies à satisfaction et permettront un développement constant ces prochaines années du nombre de logements HBM dans notre canton.

C'est donc avec satisfaction que nous pouvons réitérer nos vifs remerciements à tout le personnel du SFIDP, aux membres de la CAFI ainsi qu'à tous les administrateurs et administratrices des FIDP pour leur engagement en faveur du logement social durant cette période si particulière pour toutes et tous.

Pour le Bureau de la CAFI :



Karin GROBET THORENS
Présidente de la
Commission administrative

Pour le SFIDP :



Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP

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

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS
(Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

Composition de la Commission Administrative

Madame Karin GROBET THORENS	Présidente de la CAFI
M. Ernest GREINER (décédé en février 2020)	Président de la Fondation Camille Martin
Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT (depuis le 2 septembre 2020)	Présidente de la Fondation Camille Martin
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
Mme Carole-Anne KAST	Présidente de la Fondation Emma Kammacher
M. Dominik MEYER	Président de la Fondation Jean Dutoit
M. Armin MURMANN	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Sébastien NICOLLET (jusqu'au 2 septembre 2020)	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Florian BARRO (depuis le 2 septembre 2020)	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Thierry OPIKOFER	Membre de la Fondation René et Kate Block
M. Sandro PISTIS	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Graziano RAUTI	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Mauro RIVA	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Laurent SERAFIN (jusqu'au 30 avril 2020)	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Jean-Daniel REYMOND (depuis le 2 septembre 2020)	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)

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

Nombre de séances en 2020 : **5 séances**

La Commission des marchés composée de

<u>Président :</u>	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Membres :</u>	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Marc RÄDLER	Camille Martin
	M. Mauro RIVA	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD(depuis le 12.06.20)	Emma Kammacher
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<u>Suppléance :</u>	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Claudia HEBERLEIN-SIMONETT	Camille Martin
	M. Didier PROD'HOM (depuis le 12.06.20)	Emma Kammacher
	M. Pierre Yves TAPPONNIER	Emile Dupont

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2020 : **3 séances**

La Commission des finances composée de

<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Membres</u> :	Mme Karine HERMENIER-CASTRO	Emile Dupont
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	M. Loïc FUHRER	Camille Martin

<u>Suppléance</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Florian BARRO (jusqu'au 14.10.2020)	René et Kate Block
	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER (depuis le 14.10.2020)	René et Kate Block

Déléguée SFIDP : Mme Rachèle SCORNAVACCA BABEL, Responsable du Service comptabilité du SFIDP

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

Nombre de séances en 2020 : **0 séances**

La Commission immobilière composée de

<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Membres</u> :	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont

<u>Suppléance</u> :	Mme Marie BARBIER-MÜLLER	Jean Dutoit
	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre Yves BOSSHARD	Emma Kammacher
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	M. Grégoire GENCY	Camille Martin

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable du Service technique du SFIDP

Participent en outre aux séances : Monsieur Jérôme Jacquier, Adjoint au Responsable du Service technique ainsi que Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2020 : **4 séances**

La Commission énergie composée de

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Bruno DA SILVA	Emma Kammacher
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane JACOT	René et Kate Block

Suppléance : Mme Romaine DE KALBERMATTEN Emile Dupont
M. Christophe BRUNET Camille Martin
M. Daniel LOUREIRO (depuis le 14.10.20) René et Kate Block
M. Patrick MAYER Emma Kammacher
M. Marcel MONNEY Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Hervé BOUCHET, gestionnaire énergétique

Nombre de séances en 2020 : **9 séances**

La Commission sociale composée de

Présidente : Mme Kim DURUSSEL Camille Martin
Membres : Mme Karine HERMERNIER CASTRO Emile Dupont
Mme Michèle KÜNZLER Jean Dutoit
Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER René et Kate Block
M. Amin MURMANN Emma Kammacher

Suppléance : Mme Geneviève GUINAND MAITRE Jean Dutoit
M. Giuseppe DI SALVO Emma Kammacher
M. Eric FULD Emile Dupont
M. Nicolas PASQUIER René et Kate Block
M. Sandro PISTIS Camille Martin

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2020 : **9 séances**

ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

LE SERVICE GERANCE ET JURIDIQUE

Le Service gérance et juridique est composé de trois secteurs : le secteur réception, le secteur location et le secteur juridique.

Il comporte 23 collaborateurs et collaboratrices (EPT 19.9 postes) dont la responsable du Service (100%).

L'année 2020 a été marquée par la pandémie du COVID 19 et les mesures sanitaires décidées par les autorités fédérales et cantonales, dont notamment la fermeture des écoles entre le 16 mars et le 11 mai 2020 et l'incitation au télétravail dès mi-octobre 2020.

Lors du semi-confinement du printemps, des solutions ont dû être trouvées dans l'urgence pour que les activités puissent être poursuivies en télétravail, avec le matériel informatique privé, le Service étant composé de nombreux collaborateurs et nombreuses collaboratrices avec des enfants en bas âge. Malgré les circonstances, le service a pu poursuivre ses activités sans accuser de retard notable.

Lors de la deuxième vague en automne, les collaborateurs et les collaboratrices ont pu bénéficier d'équipements performants et se sont rapidement adaptées à la mise en place du télétravail en alternance dès la mi-octobre 2020.

1) Secteur Réception

Le Secteur réception compte, avec l'adjoint à la responsable du Service (100%), sept personnes dont le taux d'activité varie entre 60% et 100% (EPT 6.2 postes).

Le rôle du Secteur réception est essentiellement d'accueillir et d'informer les demandeurs et demandeuses de logement. De plus, il enregistre les demandes de logement et procède à la mise à jour subséquente des dossiers. Il assure également la mise en place et le rangement des salles de réunion.

Suite aux mesures annoncées par le Conseil fédéral le 13 mars 2020, la réception a été contrainte de fermer les guichets d'accueil du public le 16 mars 2020. Par la suite, en raison de l'impossibilité de mettre en place un plan de protection reconnu compte tenu de la configuration des locaux, les guichets sont demeurés fermés le reste de l'année.

Cela étant, les cas particuliers et les personnes qui en exprimaient le besoin ont été reçues sur rendez-vous.

Par ailleurs, durant le semi-confinement du printemps, une seule personne était présente au bureau pour réceptionner et scanner le courrier entrant, le reste de l'équipe étant en télétravail. Durant l'été, l'équipe a pu revenir au complet en présentiel, mais dès la mi-octobre, elle a été scindée en deux, alternant entre présentiel et télétravail un jour sur deux.

En 2020, l'activité du Secteur réception a été la suivante :

	Activités annuelles secteur Réception					pas comptabilisé
	Demandes de logement reçues		Guichets	Téléphones	Courriers	
	Nouvelles	Mises à jour				
2019	4'448	9'911	26'511	33'070	3'739*	
2020	4'610	10'235	4'754**	19'257	10'758	

*comptabilisés depuis mars 2019

**correspond aux visites reçues en janvier et février 2020.

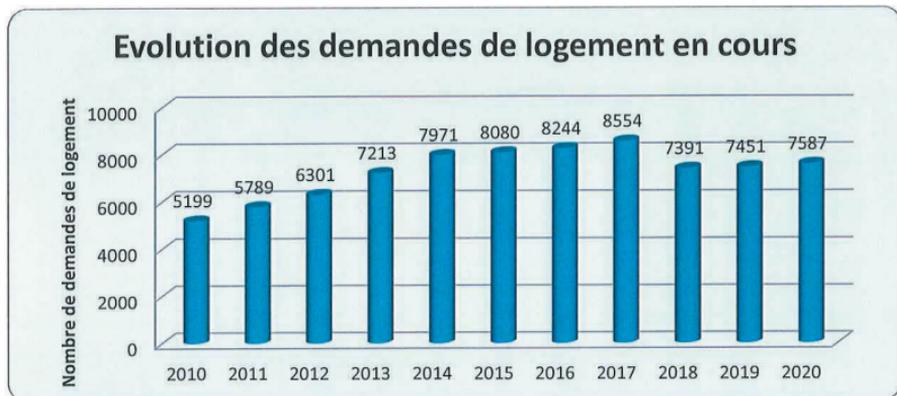
On constate une augmentation du nombre de nouvelles demandes de logement et de mises à jours par rapport à 2019.

En revanche, le nombre de contacts téléphoniques a nettement diminué. Cela étant, ce chiffre doit être relativisé, dès lors que la réduction du personnel en présentiel n'a pas toujours permis de répondre à tous les appels.

Le nombre de courriers et courriels a quant à lui drastiquement augmenté, dès lors que les demandeurs et demandeuses de logement étaient invités à faire part de leurs demandes par écrit compte tenu de la fermeture des guichets. A noter que le nombre de courriels reçus n'avait pas été rescencé en 2019, raison pour laquelle il n'en est pas fait mention dans le tableau.

Au 31 décembre 2020, le nombre de **demandeurs et demandeuses de logement s'élevait à 7'587** (7'451 au 31 décembre 2019).

Le nombre de demandeuses et demandeurs inscrits a ainsi légèrement augmenté en 2020.



Le volume des personnes ayant déposé une demande de logement demeure important et les FIDP, le SFIDP et l'OCLPF doivent poursuivre leurs efforts pour le réduire.

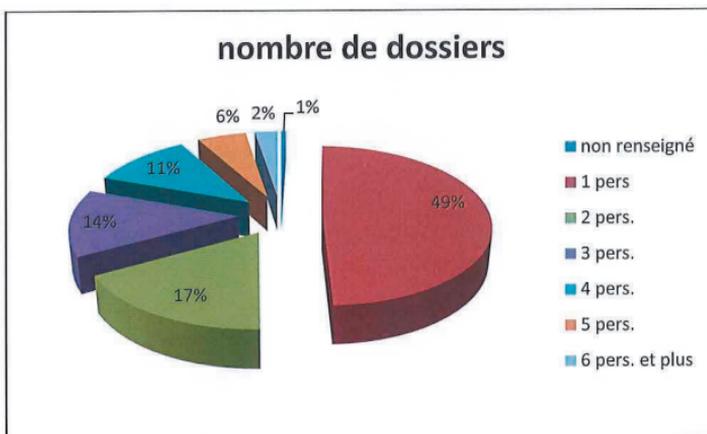
S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante :

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2020	Nombre de dossiers 2019	Nombre de dossiers 2018
3 mois	1'306	1'079	956
6 mois	1'089	1'162	1'116
9 mois	659	854	1'093
12 mois	969	1'024	747
18 mois	772	725	786
24 mois	678	639	694
30 mois	436	431	439
36 mois	410	396	390
+ de 36 mois	1'268	1'141	1'170
Total	7'587	7'451	7'391

A noter qu'il s'agit de l'ensemble des demandeurs et demandeuses encore inscrits, y compris ceux et celles ayant reçu une proposition de logement, ainsi qu'en attente de bail.

Le nombre de personnes composant le ménage des demandes inscrites demeure constitué de trois blocs principaux :

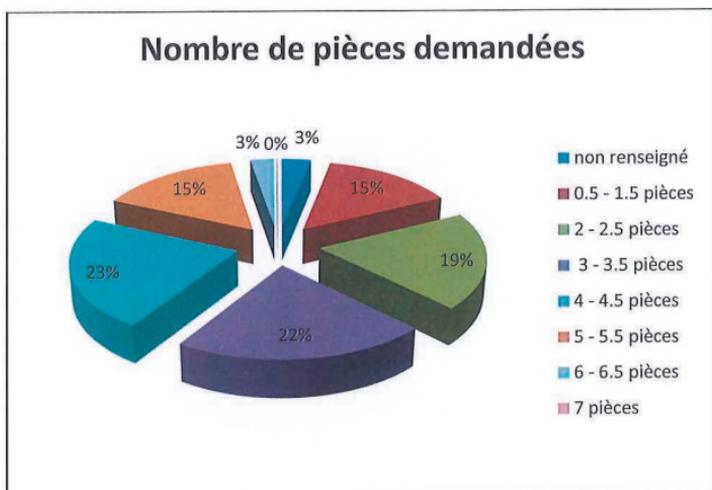
- **La moitié** des ménages est constitué **d'une personne seule**
- 1/3 des ménages est composé de 2 à 3 personnes ;
- le solde, environ 20% des ménages, de 4 personnes et plus.



Les chiffres sont similaires à ceux de l'exercice précédent. Ils donnent néanmoins des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions.

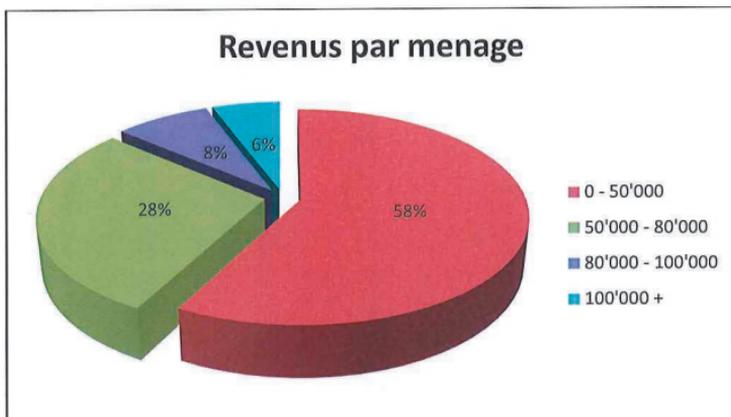
Quant au nombre de pièces recherchées dans les demandes inscrites, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les **besoins prépondérants pour les petits logements** (moins de 3 pièces).

Nous constatons au quotidien (guichets, motifs de refus, etc.) un intérêt marqué pour les logements de 3 pièces exprimé par des personnes seules.



S'agissant du revenu des ménages, la configuration est similaire à celle de l'année précédente : le niveau de revenus correspond à la cible HBM, à savoir les revenus modestes.

Selon le graphique ci-après, près de 60% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.-, et près de 90% des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-



Secteur Location

Le Secteur location (EPT 6.3 postes) compte, avec l'adjointe à la responsable du Service (80%), sept personnes dont le taux d'activité varie entre 50% et 100%, ainsi qu'une assistante à la Responsable du Service gérance et juridique (100%).

Le Secteur location enregistre les vacances des logements et sélectionne via SIDLO, les dossiers des demandeurs et demandeuses dont le profil (principalement, le secteur géographique, le revenu et le nombre de personnes par ménage) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL et les procédures internes en vigueur.

Il met ensuite en œuvre les instructions des Commissions logement des FIDP relatives aux propositions correspondantes à adresser aux candidatures sélectionnées.

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

Malgré les mesures sanitaires, les Commissions logements ont pu se tenir par visioconférence une partie de l'année.

S'agissant du parc immobilier, en 2020, la Fondation HBM Emma Kammacher a intégré **57 nouveaux** logements dans son parc. Cette Fondation a créé une allée de 8 logements entre deux de ses immeubles. De plus, dans le cadre d'un projet d'envergure, un des immeubles, composé de 49 logements ayant été habités courant janvier 2020, l'entrée moyenne des locataires est à considérer sur l'exercice 2020.

Par ailleurs, la Fondation HBM Camille Martin a acquis, fin 2019, un nouvel immeuble comportant **38 logements** qui ont été intégrés au parc immobilier dans le cadre de l'exercice 2020.

Enfin, la Fondation HBM Emile Dupont a acquis une villa dans un secteur à développer, lui permettant ainsi de détenir plus de droits à bâtir dans ce secteur.

Ce sont ainsi **7'799 logements** (7'703 en 2019) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2020, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31 décembre 2019 sont entre parenthèses ; état locatif 2020 :

Fondation	Nombre de logements au 31.12.2020	Etat locatif CHF
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'745 (1'707)	22'190'052
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'552 (1'551)	17'962'213
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'892 (1'835)	20'352'611
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'793 (1'793)	22'178'314
Fondation René et Kate Block (FRKB)	817 (817)	6'285'615
TOTAL	7'799 (7'703)	88'968'805

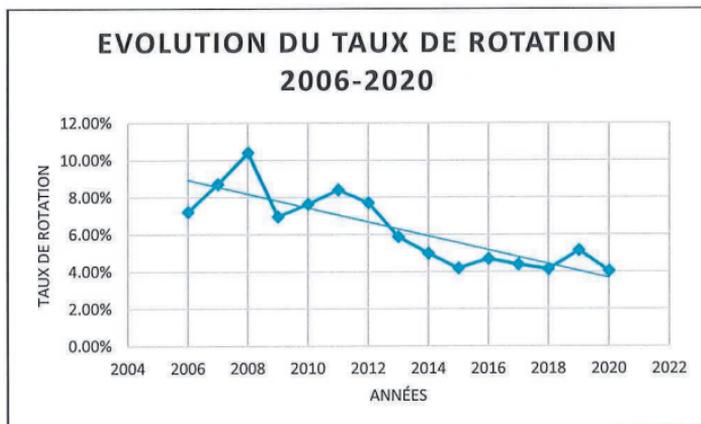
Les développements se poursuivront dans les années à venir, années durant lesquelles est programmée la mise en valeur de plus de 1'000 nouveaux logements HBM d'ici à 2025. Seront notamment mis en valeur **185 nouveaux logements en 2021**.

On notera encore qu'en 2020, **396 baux de logements ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier, dont 34 dans les immeubles neufs.

	Nombre de logements au 01.01.2020	Baux conclus en 2020 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2020 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les chiffres 2019
FCM	1'707	64	3.7% (5.8%)
FED	1'551	68	4.3% (5.8%)
FEK	1'835	78	4.3% (5.5%)
FJD	1'793	69	3.8% (4.4%)
FRKB	817	83	10% (9%)
TOTAL	7'703	362	

S'agissant **du taux de rotation global**, il s'est élevé à **4.1%**, étant précisé que nous n'intégrons pas dans celui-ci la FRKB qui connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission. De plus, le taux est calculé sans tenir compte des nouveaux logements mis en valeur en 2020.

Ce taux est nettement inférieur à celui constaté en 2019 (5.4%). Ce recul est peut-être lié à période incertaine que nous vivons depuis l'éclatement de la crise sanitaire en mars 2020.



Concernant la gestion des logements libérés dans la perspective d'une prochaine démolition ou de transformations lourdes, en sus de ses tâches classiques, le Secteur location et les intervenants sociaux du SFIDP, en coordination avec les FIDP concernées et les régies, ont poursuivi leur travail en vue :

- du relogement des locataires occupant les logements situés dans les immeubles voués à la démolition ou à subir d'importants travaux;
- de mises à disposition temporaires de ces logements à des acteurs sociaux ou poursuivant une mission d'intérêt général (dits baux précaires).

Ainsi, la FED a remis 23 logements à titre précaire, la FEK 5 logements et la FRKB 12 logements. Ces baux sont comptabilisés dans les statistiques décrites ci-dessus.

A cet égard, la grande majorité des « baux précaires » sont conclus avec La Ciguë (logements pour le corps étudiantin), mais d'autres partenariats ont pu être mis en place durant l'année, notamment avec l'Association Carrefour Rue, les EPI, l'Association Paidos, la FASE, ainsi que d'autres associations.

2) Secteur juridique

A. Composition

Le Secteur juridique est composé de trois juristes (dont deux titulaires du brevet d'avocat, comprenant la responsable du service), deux assistants juridiques, une assistante administrative (à 50%) et deux intervenants sociaux (occupant 1,6 postes) et d'un collaborateur auxiliaire à 50%.

B. Activité du service

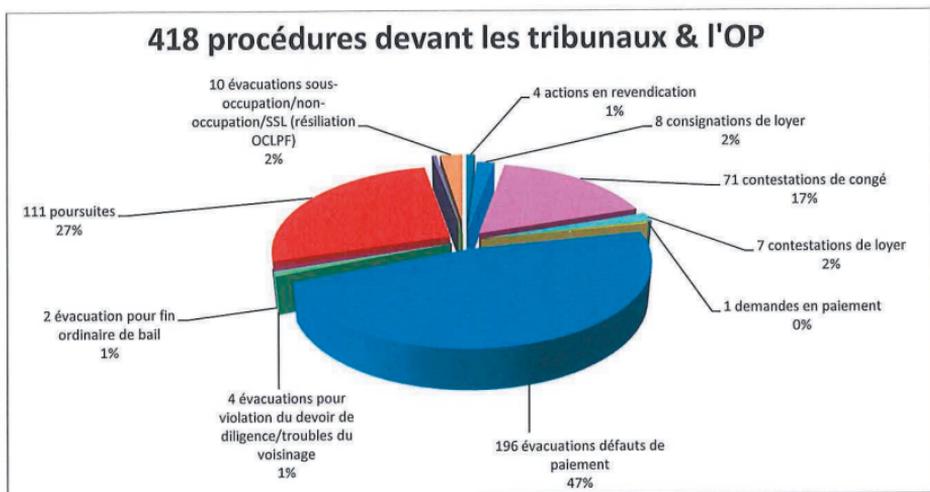
Ce Secteur conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité : gestion des dossiers contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projet de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. 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 Secteur fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2020*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2020, le Secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'139 dossiers contentieux liés aux objets locatifs par rapport à 1'168 en 2019.

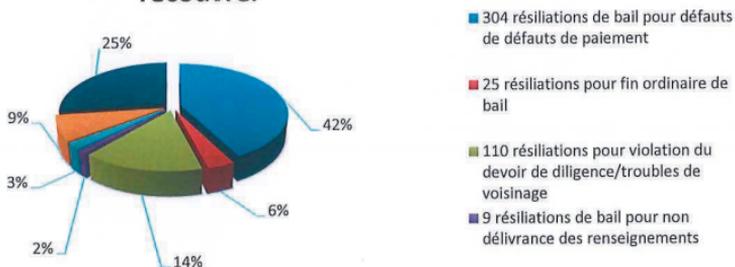
La tendance à la baisse du nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites s'est en outre confirmée. En effet, en 2020, **406 dossiers** ont été traités, contre 435 en 2019. Ce résultat est encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années afin de résoudre les conflits à l'amiable, alors qu'il y en avait plus de 800 par an entre 2012 et 2014. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres, les procédures diligentes par l'OCLPF (**12 procédures** en 2020, contre 4 en 2019).



77 nouvelles procédures ont été intentées en 2020, contre 102 en 2019. Le nombre d'audiences a également diminué : 227 en 2020 contre 288 en 2019. Ces diminutions s'expliquent en partie par les mesures prises par les autorités fédérales en mars 2020, notamment par la fermeture des tribunaux et l'allongement des délais comminatoires au printemps.

Le nombre de dossiers hors contentieux a également légèrement diminué, 716 en 2020, contre 724 en 2019 et 755 en 2018. Cette diminution s'explique en partie par le fait que le Secteur juridique poursuit ses efforts afin de privilégier des solutions amiables (arrangements de paiement, médiations, accompagnement social, etc.).

523 dossiers hors contentieux & 193 créances à recouvrer



Les procédures en évacuation contre défaut de paiement ont également diminué. En effet, elles sont passées de 229 en 2019 à 196 en 2020.

En revanche, les cas de violation du devoir de diligence et troubles du voisinage sont en légère augmentation, passant de 100 en 2019 à 110 en 2020. Les procédures judiciaires en contestation des congés ont, quant à elles, à nouveau augmenté, portant celles-ci à 71 (60 en 2017 contre 49 procédures en 2018 et 63 en 2019).

Le volume des cas de résiliations (tout type confondu) a maintenu une tendance à la baisse déjà constatée depuis 2017. En effet, seuls 523 dossiers de résiliations (non contentieuses) ont été traités en 2020 contre 551 en 2019, 586 en 2018, 622 en 2017 et 637 en 2016.

A noter qu'en 2020, seules 11 évacuations d'appartement ont été exécutées, dont trois concernaient des locataires qui avaient quitté la Suisse.

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

Enfin, en 2020, le Secteur juridique a été chargé par la CAFI de suivre et instruire les demandes de réduction de loyer reçues des locataires de locaux commerciaux qui ont dû faire face à des difficultés suite aux décisions de fermetures imposées tant par nos autorités fédérales que cantonales afin d'endiguer la pandémie.

En effet, en avril 2020, la CAFI a décidé d'accorder la gratuité de loyer aux commerces ayant dû fermer.

Dès mai 2020, les FIDP ont pu bénéficier des accords Vesta. En effet, les autorités cantonales, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'Asloca Genève ont signé un accord visant à exempter les sociétés et les personnes ayant un statut d'indépendant, du paiement de leur loyer commercial courant. Le 30 avril 2020, cet accord a été étendu aux Fondations Immobilières de Droit Public s'agissant du loyer de mai. En application de cet accord, l'Etat a reversé aux bailleurs 50% du montant d'exonération demandé par l'entreprise en difficulté. En contrepartie, le bailleur devait renoncer à percevoir de son ou sa locataire le montant d'exemption sollicité.

Cet accord a été reconduit pour les mois de novembre et décembre 2020 et les FIDP ont permis à leurs locataires commerciaux d'en bénéficier également.

Le Secteur juridique a été chargé de suivre les procédures d'obtention de l'exemption du loyer et d'analyser les demandes s'écartant du cadre des accords Vesta.

SECTEUR JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2020

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2016	2017	2018	2019	2020
Actions en revendication	4	4	3	4	4
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	24	7	11	10	8
Contestations de congé	50	60	49	63	71
Contestations de loyer	35	31	15	5	7
Demandes en paiement	1	4	2	3	1
Evacuations pour défauts de paiement	239	229	205	229	196
Evacuations pour fin ordinaire de bail	2	6	5	4	2
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	12	8	3	2	4
Poursuites (hors & devant tribunaux)	192	254	174	114	111
Mesures provisionnelles	0	0	0	1	2
Sous-total	559	603	467	435	406
PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPFL DEVANT LES TRIBUNAUX	2016	2017	2018	2019	2020
Evacuations pour non délivrance des renseignements	4	2	1	0	2
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	4	5	4	3	6
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	25	21	8	1	4
Sous-total	33	28	13	4	12
AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, etc.)	2016	2017	2018	2019	2020
Sous-total	9	4	8	5	5
DOSSIERS NON CONTENTIEUX	2016	2017	2018	2019	2020
Résiliations de bail pour défauts de paiement	295	333	332	308	304
Résiliations pour fin ordinaire de bail	74	73	59	46	25
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	170	158	147	100	110
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	14	4	4	12	9
Résiliations de bail pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	34	25	19	20	16
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation ¹	50	29	25	65	59
Sous-total	637	622	586	551	523
Créances à recouvrer ayant fait l'objet de mises en demeure	216	134	169	173	193
Sous-total	853	756	755	724	716
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1454	1391	1243	1168	1139

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de requêtes déposées	47	80	97	102	77
Nombre d'audiences du 1er janvier au 31 décembre	292	260	242	288	227

¹ Catégories pouvant contenir des cas de sous-location découverts en cours de procédure

C. Intervenants sociaux

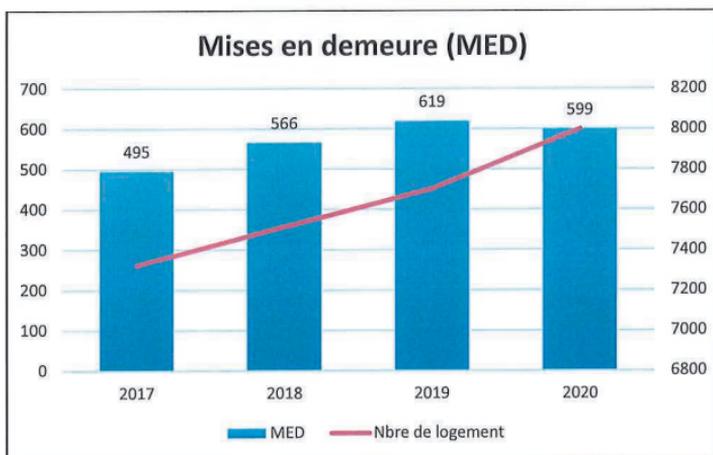
L'équipe, rattachée au Secteur juridique, est formée de deux professionnels, l'un à 100% et l'autre à 60%, ainsi que d'un collaborateur administratif auxiliaire à 50%. Ils ont pour mission d'orienter, d'informer et de rechercher des solutions avec les locataires de logements HBM quant à leurs difficultés liées au paiement de leur loyer.

Les intervenants sociaux (IS) ont une grande souplesse d'action et sont capables d'intervenir avec rapidité. Ils collaborent activement avec le réseau social genevois, notamment avec l'Hospice général et les services sociaux communaux.

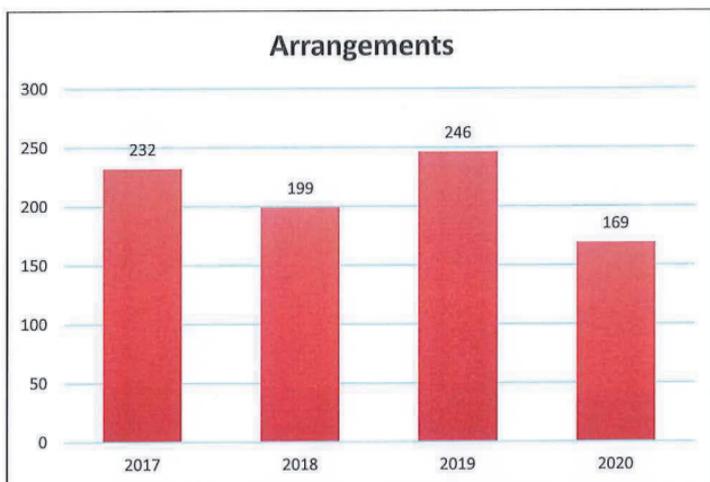
L'activité principale développée par les IS concerne le traitement de mises en demeure (MED) suite à un défaut de paiement et l'évaluation de demandes d'arrangement de paiement formulées par les locataires. Ils orientent, en outre, les locataires vers les services sociaux compétents du canton pour obtenir de l'aide. Ces activités ont pu se poursuivre de manière satisfaisante, nonobstant les restrictions sanitaires liées au COVID-19.

Les contacts avec les locataires durant cette période de restrictions sanitaires ont été fait principalement par téléphone ou par courriel. Les déplacements à domicile ont été maintenus uniquement pour déposer, dans la boîte aux lettres des locataires, un message de prise de contact téléphonique avec l'équipe IS.

Malgré la crise sanitaire, le nombre de mises en demeure pour défaut de paiement concernant des logements est resté stable par rapport aux quatre dernières années et ce nonobstant l'augmentation du parc immobilier des FIDP.



En revanche les arrangements de paiement acceptés ont fortement diminué, l'équipe des IS ayant accordé **169 arrangements** aux locataires, pour 246 en 2019.



Par ailleurs, dans le cadre de divers projets de rénovation/transformation en cours dans les immeubles des FIDP, les IS sont amenés à développer un travail social de proximité auprès des locataires. Leur intervention permet d'expliquer les travaux envisagés dans le logement, l'organisation des rocades (cas échéant), de prendre en compte les spécificités de chaque situation personnelle des locataires, afin de favoriser le meilleur déroulement du chantier possible tant pour les locataires que pour les régies et les architectes mandatés.

Les IS sont ainsi intervenus auprès des locataires de divers immeubles subissant des rénovations lourdes (Lignon 50-53, Allobroges 17 à 25, La Traille 12 à 36, Comte-Géraud 1, Jonction 6-8) afin de leur expliquer l'organisation autour des travaux et de leur relogement (temporaire ou définitif) durant la période des travaux dans l'immeuble.

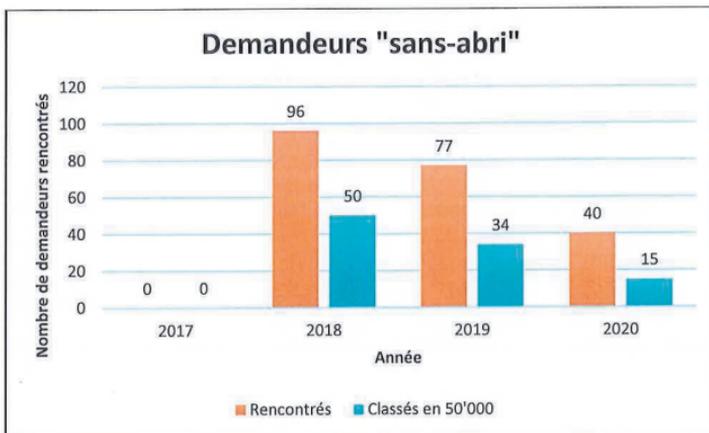
Enfin, le dispositif d'évaluation des dossiers de demandeurs et demandeuses de logements se présentant comme « sans abri », mis en place depuis le 1^{er} janvier 2018, est resté actif pendant la période des restrictions sanitaires dans la mesure où cette activité était possible.

Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si le demandeur ou la demandeuse est véritablement sans-abris, classifiable en 50'000, au sens de la pratique administrative relative aux règles de priorisation (PA/L/039.06). La notion de sans-abris ne vise pas uniquement les personnes vivant dans la rue, mais peut relever d'autres réalités (personnes vivant au camping, dans une cave, dans une voiture...).

Ainsi l'équipe IS, accompagnée d'un collaborateur du Secteur réception, a rencontré certains de ces demandeurs et demandeuses durant l'année, tout en respectant les mesures sanitaires en vigueur.

Sur les 40 personnes rencontrées, seules 15 d'entre-elles ont vu leur statut de « sans-abri » confirmé. Les autres personnes ont, quant à elles, été catégorisées dans d'autres degrés d'urgence en matière de logement.

Sur les 15 personnes catégorisées en 50'000, 12 d'entre-elles ont reçu une proposition de logement (20% par l'OCLPF et 80% par les FIDP) dans un laps de temps moyen de 2 mois suivant l'entretien que nous avons eu avec eux. Ainsi, au 31 décembre 2020, seules 4 personnes en demande de logement étaient encore catégorisées en 50'000.



LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé de 2 comptables sous la supervision de la responsable du service (3 ETP).

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du Secrétariat qui, au travers de ses 46 collaborateurs et collaboratrices, agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'756 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 90.5 millions répartis au travers de 168 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours évalués à CHF 110 millions.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2020 à CHF 1'313 millions contre CHF 1'225 millions en 2019. Le taux d'intérêt débiteur moyen a été de 1.59% en 2020 contre 1.74% en 2019.

Le service travaille en étroite collaboration avec les régies de la place en veillant à l'adaptation des états locatifs, le suivi des subventions conformément à la LGL et en intégrant les décomptes de gestion des immeubles que leur livrent ces dernières.

Il assure en outre le trafic des paiements, la gestion des liquidités, des hypothèques, l'élaboration des budgets, des plans quadriennaux et l'établissement des Etats Financiers des 5 FIDP et du Secrétariat.

Il fournit son soutien à la société de révision des entités concernées puis, finalement, communique ces données à l'Etat de Genève dans le cadre d'une consolidation globale.

Relevons que cette année, en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19, le trafic des paiements a été automatisé via le e-banking.

Le service s'est doté d'une nouvelle version de son ERP Navision, Dynamics 365 ; la précédente version n'étant plus supportée par Swisscom.

Enfin, dans le cadre des accords Vesta cités plus haut, la CAFI a décidé de créer un fonds de solidarité COVID-19 alimenté par les aides reçues de l'Etat. Ce fonds sera destiné à aider de manière complémentaire tout locataire commercial des FIDP ayant rencontré des difficultés durant la crise sanitaire. La CAFI aura la compétence d'utiliser ce fonds d'entraide.

Le Service Informatique (ci-après Service IT) du SFIDP

1. Activités principales

Durant toute l'année, le Service IT du SFIDP (1.6 ETP) a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc informatique qu'il s'agisse de réseau, de serveurs, d'imprimantes ou de stations de travail. Cette activité se concrétise par le monitoring de l'existant, la conception et le design des évolutions nécessaires aux besoins du SFIDP. Tous ces composants bénéficient d'entretien et de maintenance réguliers, qu'il s'agisse du matériel, des systèmes d'exploitation ou des applications standards et spécifiques.

Une attention toute particulière est apportée à la sécurité afin de réduire au maximum les risques de rupture d'exploitation.

Le Service IT assure également l'organisation des formations, spécifiques et continues, ainsi que le support à l'ensemble du personnel du SFIDP.

2. Principales réalisations

La situation particulière et inédite du printemps, à laquelle nous n'étions pas préparés, a provoqué la recherche et la mise en place rapide de solutions permettant d'effectuer le travail à distance. Dans ce contexte d'urgence, nous avons sollicité les moyens privés du personnel et des solutions ont pu être mises en place notamment pour l'accès à la messagerie et les applications Abacus.

Cette expérience nous a obligé à revoir intégralement notre concept de rénovation de toutes les stations de travail. La migration effective de ces stations de travail, des données et des profils, permettant une activité à distance équivalente à celle existante dans les locaux du SFIDP, notamment au travers de connexions VPN, s'est finalisée au troisième trimestre de l'année.

La situation sanitaire et l'augmentation du taux de télétravail a incité direction et cadres à reporter la mise en production de la GED. En revanche, le coffre hébergé sur un serveur spécifique et accessible depuis Internet, dédié à la publication des documents destinés aux membres des FIDP est en production depuis début 2020.

Le service IT s'est chargé d'organiser et de suivre la migration (serveur et logiciel) des applications Navision utilisées par le service comptabilité.

Le Service IT s'est également consacré aux activités récurrentes suivantes :

- Maintenance régulière de notre infrastructure d'hyper-convergence embarquant un système complet de gestion pour assurer l'hébergement de serveurs virtuels ;
- Maintenance régulière de notre nouveau système de sauvegarde pour garantir la protection des données actuelles du SFIDP et répondre à l'évolution des besoins de celui-ci ;
- Maintenance et évolution en fonctions des nouveaux besoins, des applications Abacus, Kelio, Inex (Gestion de projets du Service Technique) et Navision.

3. Principaux projets en cours d'étude ou de réalisation

Le Service IT du SFIDP devra se consacrer prochainement aux principaux projets suivants :

- Mise en production de la GED, en remplacement de celle actuellement utilisée dans Abacus par l'ensemble du personnel du SFIDP ;
- Migration du reste des rôles encore hébergés sur nos serveurs physiques vers les nouveaux serveurs virtuels ;
- Migration et mise à jour de notre serveur de messagerie ;
- Rénovation et amélioration de notre réseau WiFi en application des nouvelles normes et possibilités.

LE SERVICE TECHNIQUE

Les effectifs du Service ont été consolidés en 2020, après une longue campagne de recrutement démarrée dès le début 2019.

En mars 2020, deux techniciens, M. Alain Lucchi et M. Nicolas Barras ont finalement pris leurs fonctions au sein de l'équipe dédiée au parc existant. Le premier est en charge des immeubles de la FED et de la FEK, quant au second, il prend la gestion des bâtiments de la FRKB, ainsi que du traitement de dossiers plus spécifiquement énergétiques, sous la supervision de M. Hervé Bouchet, responsable Energie.

Du côté des projets, M. Laurent Serafin a intégré l'équipe en mai 2020, en qualité de chef de projet, occupant ainsi à un poste laissé vacant fin janvier 2019.

Le Service technique se compose désormais de 15 personnes, soit :

- Un responsable de Service, un adjoint et une assistante.
- Parc existant : 3 techniciens et 3 assistantes.
- Projets : 3 chefs de projet, 2 assistantes, 1 responsable Energie.

Compte tenu des recommandations fédérales en matière de COVID-19, la grande majorité des collaborateurs et collaboratrices s'est vue assignée à une longue période de télétravail dès mi-mars 2020. En l'absence d'équipements ou logiciels informatiques adéquats pour la totalité du personnel, les tâches ont été ralenties, du fait également de l'arrêt des chantiers et de la quasi-cessation de toutes les activités des Conseils, Commissions des FIDP et de la CAFI.

Les efforts se sont portés en premier lieu sur la gestion de crise : la réorganisation des tâches et des moyens, l'introduction de nouveaux process notamment en matière de traitement des factures, etc.

Une implication particulière a été nécessaire pour encadrer la reprise progressive des chantiers.

Après la courte période de travail en présentiel, courant de l'été, la mise en place du télétravail systématique s'est imposée au début de l'automne avec une nouvelle organisation du Service.

Les équipes ont été scindées pour permettre l'alternance de présence/télétravail et minimiser ainsi les risques de contamination. D'une manière générale, les visioconférences ont remplacé les nombreuses séances en présentiel, ce qui a également nécessité de nouvelles pratiques et le déploiement de nouveaux ordinateurs.

Dans ce contexte difficile, l'ensemble des plannings de construction et rénovation a enregistré un retard limité à quelques mois.

Activités déployées dans le cadre du travail de la Commission Immobilière : examen des dossiers d'acquisition ; suivi des chiffres d'affaires des entreprises ; suivi des sujets en cours. Un projet de directive nécessaire à la mise en place de bonnes pratiques pour l'équipement des arcades commerciales a été établi. Elle cadre notamment les responsabilités des futurs locataires.

Enfin, la plateforme internet d'appels d'offres des FIDP a été complétée d'un volet dédié aux « marchés de services » pour les soumissions destinées aux mandataires et les concours d'architecture. Le premier exercice a mis en évidence les difficultés d'exploitation d'une plateforme propre au SFIDP pour remplacer l'usage du site des marchés publics Simap, mais sans bénéficier des fonctionnalités et des capacités de développement d'une application aussi complexe. Sa gestion a mobilisé d'importantes ressources, tant en personnel du Service technique, que du côté des mandataires architectes.

I – Entretien du parc immobilier

A – Entretien courant

• Les interventions

Un montant s'élevant à CHF 9'949'496.- a été consacré à l'entretien du parc immobilier des Fondations. Le Service technique s'est chargé, d'une part, de superviser les travaux réalisés par les régies, et d'autre part, d'assurer le suivi de travaux de sa compétence, pour un montant de CHF 2'548'264.-.

Dans le contexte particulier de la pandémie, il est à relever une baisse globale de 10% des sommes allouées à l'entretien des immeubles des FIDP, et une hausse de 20% des travaux directement gérés par le Service technique.

• Collaboration avec les régies mandataires

Compte tenu de la crise sanitaire et de la mise en place généralisée du télétravail, les interventions sur site se sont raréfiées et ont été compensées par une hausse importante de la communication par mails. Ces nouvelles pratiques ont pour corolaire une difficulté accrue dans le traitement des dossiers techniques et l'allongement généralisé des délais.

Avec l'arrivée des deux nouveaux collaborateurs au sein de l'équipe, une visite de l'ensemble des immeubles en présence des techniciens des régies et des concierges a été réalisée progressivement, tout au long de l'exercice.

Cette démarche a permis une bonne adaptation de MM Barras et Lucchi aux pratiques des FIDP, mais également de compenser rapidement les importants changements de personnel au sein de nos régies partenaires (soit 1 régie sur 2 en 2020).

A la charge de travail usuelle s'est donc ajouté un important investissement dans l'accompagnement des nouveaux techniciens de régie pour faciliter la maîtrise des usages et directives des FIDP.

• Entreprises attirées

L'impulsion de la Commission immobilière a permis de s'assurer que les entreprises sanitaires ont adapté leurs protocoles d'interventions en urgence, concernant le traitement des matières dangereuses telles que l'amiante. Malgré un processus engagé en 2019, une entreprise ne donne pas encore les garanties suffisantes.

Suite à divers problèmes rencontrés, une entreprise de peinture et une autre de nettoyage ont été reçues dans nos locaux et un premier avertissement leur a été adressé. Une entreprise de carrelage a, quant à elle, été remplacée à sa demande.

• Services d'immeubles

Lors de la première vague de la pandémie, tous les concierges ont été contactés et/ou rencontrés par nos techniciens afin de cibler leurs difficultés et apporter le support nécessaire à la mise en œuvre des mesures sanitaires.

Situation au 31.12.2020 : 14 départs, 9 engagements, 6 recrutements en cours pour un effectif total de 156 concierges.

En fin d'année, la CAFI a proposé à l'ensemble des concierges la prise en charge du vaccin contre la grippe saisonnière ; 18 en ont bénéficié, 3 n'ont pu le faire, faute de vaccins.

• Les opérations courantes

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices a assuré les tâches courantes,

telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétisés ;
- l'élaboration des budgets 2020 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libération de logement et de rocade de locataires ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers.

Le Service technique a été très sollicité pour de nombreuses incivilités, problèmes de voisinage et sentiment d'insécurité sur plusieurs sites.

En fonction des situations, différentes actions ont été mises en œuvre, telles que : rondes de surveillance, pose de caméras, interpellations des services de police, des partenaires sociaux et du Service de la cohésion sociale de la Ville de Genève. En outre, de nombreuses séances destinées à ouvrir le dialogue avec des locataires ou organiser des médiations ont été nécessaires.

Force est de constater que la plupart des problématiques sont sociétales, récurrentes et difficiles à solutionner à la seule échelle des FIDP.

B – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **9 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours. Objectif : 117 nouveaux appartements.

Carouge Jacques-Grosselin 5

Diverses interventions à plus-values énergétique ; création de 1 logement dans les combles

CHF 1'840'000.-



Autorisé en mai 2018

Chantier terminé

Chêne-Bougeries Pont de Ville 5-7

Assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment ; rénovation des installations techniques ; création de 20 logements

CHF 22'200'000.-



Surélévation à l'étude (création de 20 logements)

Autorisation (rénovation) obtenue en août 2018

Ouverture du chantier : juin 2020

Plan-les-Ouates Saint-Julien 110

Projet de rénovation ; création de 4 logements au rez

CHF 5'800'000.-



Autorisation obtenue en avril 2019

Ouverture du chantier : décembre 2019

Meyrin
Champs-Frêchets 14-16

Projet de surélévation ; création
 de 36 logements de type IEPA



Demande préalable 18752/1
 en force depuis le 31 mai
 2018. Prolongation d'une
 année enregistrée (mai 2021)

Concours d'architecture : en
 préparation

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

Aménagement des combles ;
 création de 10 logements et d'un
 ascenseur au n° 30

CHF 4'500'000.-



Projet autorisé en juin 2020

Genève-Cité
Servette 37

Réhabilitation et surélévation ;
 création de 5 logements

CHF 9'700'000.-



Projet autorisé en septembre
 2019

Reprise du projet suite à la
 levée du recours de la Ville de
 Genève. Ouverture chantier
 prévue en juin 2021.

Genève-Cité
Rond-Point Jonction 6-8

Rénovation des 25 logements ;
 installation de 2 ascenseurs ;
 création de 3 logements dans
 les combles.

CHF 6'500'000.-



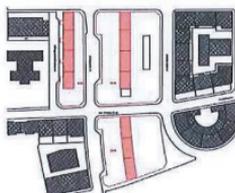
Projet autorisé en octobre
 2019

Relogement des locataires
 terminé

Ouverture chantier prévue en
 février 2021.

Genève
Miléant-Borgès

Densification à l'étude (de 50 à
 100 logements)



DP 18'887 déposée le 10 août
 2020.

C – Rénovations sans création de logements

Le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes est de 14, à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 979 logements pour un montant global de CHF 111'225'000.-.

FIDP	Immeubles	Nbre logements	Montant travaux	Avancement
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	5'300'000.-	En chantier
FED	Gros-Chêne 41-43 <i>Mise en conformité feu, aménagement du rez & espace de jeux</i>	-	2'910'000.-	En chantier
FED	Comte-Géraud 1	36	5'070'000.-	En chantier
FEK	Dottrens 61-63	18	2'100'000.-	Terminé
FEK	Allobroges 17-25	75	11'600'000.-	Etude en cours ; ouverture estimée du chantier : mars 2021
FEK	Acacias 11-11b	77	18'300'000.-	Projet à l'étude. Dépose DD prévue en février 2021
FCM	Colonel-Coutau 17	17	550'000.-	Terminé
FJD	Jean-Jaquet 10 <i>Aménagement des surfaces d'activités</i>	-	1'300'000.-	En chantier
FJD	Fayards 254-266 & 272-278 <i>Rénovation énergétique</i>	221	21'000'000.-	Préparation d'un concours
FRKB	Lignon 50-53	144	18'500'000.-	En chantier
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	15'600'000.-	Dossier en autorisation déposée en octobre 2019
FRKB	Mon-Idee 59	55	3'520'000.-	Rénovation énergétique et modification des typologies à l'étude
FRKB	Bourgogne 2	42	3'110'000.-	Rénovation à l'étude
FRKB	Bernex 340-342 Saula 103-105-107	46 38	945'000.- 800'000.-	Remplacement des menuiseries extérieures à l'étude
		979	111'225'000.-	

II – Projets de construction et développements immobiliers

A – Projets à l'étude

Vernier
Actaris / Château Bloch

Projet de construction de 100 logements ; bâtiment en structure bois et énergie positive

CHF 36'600'000.-

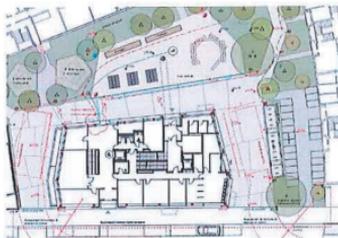


Dépose du dossier en autorisation en août 2020.

**Genève
Maraîchers 3-5**

Démolition de bâtiments
d'activités artisanales

Construction de 19 logements,
de surfaces administratives
CHF 14'540'000.-



DP obtenue en septembre
2017

Dépense du dossier en
autorisation en préparation.

**Petit-Saconnex
Meyrin 14**

32 logements IEPA

CHF 7'400'000.-



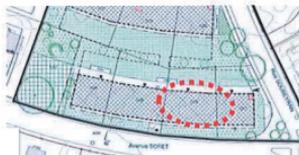
Dossier autorisé.
Requête complémentaire à
déposer fin janvier 2020.
Autorisation complémentaire
en force : décembre 2020.

Ouverture chantier prévue en
avril 2021

**Genève
Soubeyran Soret**

Projet de construction de 26
logements

CHF 7'900'000.-



Dossier en autorisation en
instruction

**Vernier
PLQ route de Vernier**

Bâtiment D

27 logements clé-en-mains

CHF 8'450'000.-



PLQ 29847 en force

Contrat en entreprise totale
avec Losinger Marazzi SA.

Dossier en autorisation en
instruction

**Carouge
Route de Veyrier 46-58**

Étude sur l'ajout de balcons

CHF 9'600'000.-



Étude en cours sur
l'installation de 335 balcons

B – Projets en chantier

Genève
Ouches-Sports

185 logements

CHF 59'586'000.-



Chantier ouvert fin 2018

Livraison : novembre 2021

Petit-Lancy
Adret Pont-Rouge

Projet de construction de 62 logements et d'un parking souterrain.

CHF 22'500'000.-



Chantier ouvert au printemps 2019

Livraison : juin 2022

Genève – Eaux-Vives
Allières / Ella Maillart 11-13

Projet de construction de 62 logements et d'un parking souterrain

CHF 22'400'000.-



Chantier ouvert : juillet 2019

Livraison : 2023

C – Développements immobiliers

Vernier
Route de Vernier

Démolition-reconstruction de logements dans le cadre du développement du PLQ.

Bâtiment C 1 du PLQ

Projet d'env. 180 logements



PLQ 29847 en force

Concours d'architecture en préparation

Vernier
PLQ Concorde
Secteur T

Démolition de villas ; projet de construction de 210 logements



Concours SIA 142 à 2 degrés lancé en novembre en 2020 en co-maîtrise avec la coopérative Totem. Jugement prévu à l'automne 2021

**Carouge
Guillocheurs**

Projet de construction de 84 logements et d'un parking souterrain



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

**Lancy
Futur PLQ Chapelle Gui**

Projet de construction de 100 logements



PLQ en instruction

Co-maîtrise d'ouvrage avec des coopératives

Projet à visée de mixité sociale. Processus participatif en cours avec les futurs habitants / EN SUSPENS dû à la reprise de la procédure administrative du PLQ

**Plan-les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529**

Projet de construction d'env. 60 logements



PLQ 30043-529 en force

Concours SIA 142 à 2 degrés lancé en novembre 2020 par la FEK. Jugement à l'automne 2021

**Plan-les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529**

Projet de construction d'env. 47 logements



PLQ 30043-529 en force

Participation de la FRKB au concours lancé par la Commune de Plan-les-Ouates

**Ambilly
Communaux d'Ambilly**



Projet sur le périmètre en développement avec des coopératives

D – Immeubles mis en exploitation

Carouge, Fontenette
Route de Veyrier

335 logements

CHF 82'900'000.-



Phase III (dernière), 51
logements livrés début 2020

III – Récapitulatif chiffré

L'exercice 2020 a enregistré la mise en exploitation de 51 logements par la Fondation HBM Emma Kammacher. Ce chiffre peu élevé est exceptionnel et tient de divers facteurs, parmi lesquels : la lenteur des projets de développement immobilier dont la temporalité échappe aux FIDP (avant-projets et procédures des PLQ en particulier), des aléas inhérents aux instructions en autorisation de construire, ou du simple hasard de la planification et de l'avancée des chantiers.

A la fin de l'année 2020, les FIDP enregistraient plus de **1'310 nouveaux logements** en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-dessous :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Adret Pont-Rouge	2022	62
Marâchers 3-5	2023	19
Futur PLQ Chapelle Gui	<i>non encore défini</i>	100
TOTAL		181

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Saint-Julien 110	2021	4
Les Allières / E. Maillart	2023	62
Pont-de-Ville 5-7 (surélév.)	2023	20
Caroline 28-32 / S. Durand	2023	10
Genève 86-88 (surélévation)	2025	38
PLQ le Rolliet	2025	60
Guillocheurs	<i>non encore défini</i>	84
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		278

Fondation HBM Emile Dupont

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Ouches-Sports, Genève	2021	185
PLQ rte de Vernier – bât D4	2023	27
Actaris, Vernier	2024	100
PDQ Concorde – secteur T	2025	210
PLQ rte de Vernier – bât C1	2026	180
TOTAL		702

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2022/2023	32
Champs-Frêchets 14-16	2025	36
PLQ le Rolliet	2025	47
TOTAL		115

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Soubeyran Soret	2022	26
Jonction 6-8	2022	3
Servette 37	2022/2023	5
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		34

TOTAL GENERAL**1'310****IV – Energie**

Afin de développer et concrétiser les objectifs et les projets d'efficacité énergétique validés par la CAFI, le Service technique dispose d'un collaborateur spécialisé dédié à cette tâche. Il intervient plus particulièrement dans la conception des installations neuves ou en rénovation, dans le suivi de l'efficacité énergétique des installations en service et contribue au développement et au respect de la stratégie énergétique des FIDP.

Il est assisté depuis le milieu de l'année par M. Nicolas Barras qui assure plus particulièrement la mise en place des relevés des données énergétiques par les concierges et le suivi des signatures énergétiques des bâtiments sur Energostat.

Pour 2020, certains points méritent d'être évoqués :

- Contrats de fourniture d'électricité**

La crise sanitaire de 2020 a entraîné d'importantes fluctuations des prix de l'électricité sur le marché européen ainsi que des taux de changes. Cette situation a

créé une opportunité de revoir les contrats de fourniture d'électricité pour les différents sites des FIDP se fournissant sur le marché libre (consommation électrique > 100'000 kWh). Les FIDP ont ainsi renouvelé leurs contrats pour la période 2022-2024 en réalisant une économie financière importante tout en conservant une excellente qualité d'énergie (Vitale vert 40%).

- **Priorisation des bâtiments Énergivores**

Pour rappel, en 2019 les FIDP, ont adopté comme objectifs, les plus hauts standards énergétiques en vigueur pour les constructions neuves et les rénovations (THPE 2000W et THPE rénovation en 2019), ainsi que l'abandon des énergies fossiles lors de projets neufs et rénovations lourdes.

Dans le prolongement de ces décisions, et sur demande de la CAFI, le Service technique et la Commission énergie ont analysé l'ensemble du parc immobilier sous l'angle énergétique (IDC et agents énergétiques) afin de proposer une priorisation des rénovations en lien avec l'énergie, et le remplacement des chaufferies utilisant des combustibles fossiles.

Cette analyse a mis en évidence que la majorité des immeubles énergétiquement prioritaires faisait déjà l'objet d'études et/ou de projets en vue de leur rénovation. Elle a également permis d'identifier les sites sur lesquels aucune intervention n'était envisagée et ainsi, de planifier les premières études.

- **Contrat d'Optimisation Énergétique (COE)**

Pour rappel, ce contrat - instauré sur proposition de la Commission énergie de la CAFI, et par la suite repris par les SIG sous l'appellation de « Contrat d'Optimisation Énergétique » (COE) - est un outil performant visant à l'amélioration des installations de chauffage existantes.

Sa mise en œuvre n'implique aucun frais de la part des propriétaires, puisque le COE est financé par la diminution des consommations de chauffage. Les gains sont répartis entre l'ingénieur et le chauffagiste ayant une obligation de résultats. Le locataire, quant à lui, profite de la diminution des frais de charge.

Avec 71 contrats en cours, l'année 2020 a connu des résultats en légère baisse par rapport à 2019. Toutefois, ce sont plus de 2.7 GWh qui ont été économisés générant une baisse de charges de près de CHF 140'000.- en faveur des locataires des immeubles concernés.

- **Relevé des compteurs d'énergie par les concierges**

Après un projet pilote réussi mené avec 10 concierges, la CAFI a décidé d'étendre le relevé des compteurs par les concierges à l'ensemble des bâtiments éligibles.

Pour mémoire, les bâtiments neufs et les bâtiments d'envergure dont les chaufferies sont rénovées, sont équipés de compteurs télé-relevés envoyant directement les données dans notre outil de suivi énergétique *Energotools*, mais les autres bâtiments ne disposent que de relevés annuels par les SIG.

Cette démarche vise à satisfaire les objectifs suivants :

- valoriser les concierges en les impliquant dans le suivi énergétique des bâtiments ;
- suivre plus finement les consommations énergétiques et ainsi anticiper d'éventuelles dérives ;
- mettre en évidence des potentiels d'optimisation ;
- évaluer les effets d'actions énergétiques (optimisation, rénovation, etc.).

L'année 2020 a connu le lancement de ce projet avec la formation d'une trentaine de concierges aux relevés, contrairement à la centaine initialement prévue.

La situation sanitaire ayant fortement compliqué les possibilités de réunion, les formations se poursuivront en 2021, afin que tous les sites puissent être sous suivi d'ici fin 2021.

V – Objectifs 2021

La fin de l'exercice 2020 laisse entrevoir les objectifs suivants :

- retour vers une qualité des relations fluidifiées entre les membres des FIDP et les mandataires, rendues plus complexes par l'emploi systématique de la visio-conférence et des mails ;
- maintien du niveau de compétences et de l'uniformité des procédures malgré la généralisation du télétravail ;
- gestion de l'afflux de nouveaux projets de rénovation à but énergétique générés par la problématique de l'urgence climatique ;
- poursuite des réflexions sur un outil de gestion dédié au parc immobilier.

Annexe : Rapports d'activité 2020 des Commissions transversales de la CAFI