



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 17 avril 2024*

## **Projet de loi**

**approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2023 :**

**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 2023;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 23 janvier 2024 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 24 janvier 2024 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 19 janvier 2024 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 18 janvier 2024 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 24 janvier 2024 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

**Article unique Rapports d'activité**

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2023 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-EL ZAYADI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Le présent projet de loi vise à approuver les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2023 :

- 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)**

#### **Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets**

##### **Rue des Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)**

La FCM a obtenu l'autorisation de construire, délivrée en automne 2023. Le chantier a pu démarrer avant la fin de l'année. La nouvelle construction prévoit non seulement la création de 20 logements mais également les nouvelles surfaces destinées au Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP). Pour répondre au mieux aux normes THPE 2000 W, la FCM a admis le principe d'installer des panneaux photovoltaïques en façades. Par ailleurs, l'immeuble sera chauffé par le CADéco Jonction.

##### **Chemin de l'Adret 15-19**

Cet immeuble terminé fin 2022 a pu accueillir 62 familles entre la fin de cette même année et début 2023. Au printemps 2023, une fête de bienvenue a été organisée, conjointement avec la Ville de Lancy, à l'attention des habitants qui ont répondu présent. L'école de Pont-Rouge a ouvert pour la rentrée scolaire 2023. Une vie de quartier, par l'organisation de divers événements, s'est développée au fil des mois, notamment grâce à divers dispositifs (association de quartier, coordinatrice et espace). La FCM a décidé de contribuer financièrement à ce dispositif développé avec la Ville de Lancy et les habitants de ce nouveau quartier de 640 logements dont 80% de LUP.

## **Périmètre Chapelle-Gui**

Les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce plan localisé de quartier (PLQ) et la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans ce périmètre ont stoppé ce développement. Une procédure de planification test a été organisée par l'office de l'urbanisme (OU).

Cette procédure test a permis d'émettre une image directrice jugée satisfaisante par le collège d'experts dans lequel la FCM était représentée. Elle permettra l'élaboration d'un PLQ à terme. Un rapport sera disponible et présenté début 2024.

## **Semilles-Pallettes (nouveaux périmètre)**

Suite à une attribution, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et complémentirement par l'Etat, de droits à bâtir à la FCM dans le périmètre ci-dessus, une réflexion a été initiée pour développer dans ce quartier un projet commun visant, notamment avec des coopératives, une mixité sociale. L'année 2023 a principalement été consacrée à l'établissement d'une convention liant les porteurs de droits à bâtir, convention prévoyant notamment la prise en charge des frais préliminaires, tels que le mandat de pilotage et l'organisation du concours. L'OU a réalisé un appel d'offres pour un mandat de pilotage du quartier afin de déterminer les besoins des porteurs de projet et l'élaboration du cahier des charges du concours.

## **Chemin des Mouilles – Onex**

La FCM s'est vue récipiendaire de droits à bâtir proposés par la FPLC et l'Etat. Elle pourra ainsi poursuivre le développement de ce quartier dans lequel elle possède déjà un bâtiment. Avec les autres porteurs de projet de ce PLQ, un concours a été organisé pour déterminer un mandataire architecte. Le bureau Liengme Mechkat a été désigné lauréat de ce concours. Les premières séances de travail ont pu débuter en 2023.

## **Divers projets**

D'une manière plus générale, la FCM s'est également intéressée à d'autres projets de rénovation ou de démolition/reconstruction qui toucheront une partie du parc actuel dont notamment les immeubles sis avenue Bois-des-Frères 2-2C, avenue de la Roseraie 34-38, avenue du Lignon 59-73, route de Peney 12-14 et 38-40, rue du Village-Suisse 20-24, quai Charles-Page 1, rue du Village 75-93, et d'autres encore.

### **Attribution des logements vacants et gestion des activités de conciergerie**

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FCM au climat social au sein de ses bâtiments, celle-ci a procédé à plusieurs engagements de concierges (suite à des démissions ou des départs à la retraite) et fêté plusieurs jubilés. En plus du soutien accordé aux concierges, cette commission a attribué 75 logements (69 logements en 2022) sur les 1 807 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,7% (3,9% en 2022) soit très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,35%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FCM, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2023 du SFIDP.

### **FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)**

Les actions menées au courant de l'année 2023 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 libéré l'intégralité des logements, les gros travaux ont pu démarrer début février 2021. Ce chantier, terminé fin 2023, a permis d'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 plusieurs nouveaux logements dans les combles sont également inscrits dans ce programme.

##### **Rue de la Servette 37 (18 logements)**

Ce chantier de rénovation, démarré en automne 2021, s'est achevé avec succès fin 2023. Le programme a consisté à agrandir et surélever le bâtiment pour créer 6 logements supplémentaires aux 18 logements existants. Une installation de 4 sondes géothermiques, d'une pompe à chaleur pour la récupération de chaleur, la création d'un ascenseur et l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée ont également été réalisés à entière satisfaction.

### **Route des Fayards à Versoix (211 logements)**

La FJD a poursuivi conjointement avec CAP Prévoyance une étude sur 2 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 FJD a opté pour l'organisation d'un concours à un degré avec présélection pour un pool de mandataires architectes et architectes paysagistes. Les 2 mandats ont été attribués début 2022.

### **Analyse des nouveaux projets**

#### **Avenue Soret (PLQ N° 29713)**

Réципиентаire, de la part de l'Etat, de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir dans ce périmètre, la FJD a pu démarrer son projet en 2023. Il permettra à terme la construction de 26 logements. La livraison de ces logements est prévue pour 2025.

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

Un important concours SIA 142 portant sur la surélévation et l'aménagement des espaces extérieurs d'un ensemble de 3 barres sises rue De-Miléant / rue Jorge-Luis Borges dans le quartier de Saint-Jean a abouti à l'attribution d'un mandat d'architecte. Le mandat comportera notamment la création de 52 nouveaux logements, l'ajout de balcons pour les 150 logements existants et la requalification des vastes espaces extérieurs.

#### **PLQ N° 29452 situé au Mervelet**

La FJD s'est vu attribuer l'équivalent de 1 775 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher dans ce PLQ ce qui lui a permis de s'investir dans cette promotion avec les partenaires voisins. Une nouvelle localisation des droits à bâtir a été définie permettant à la FJD de gagner en autonomie et réaliser un immeuble indépendant.

## **PLQ Sapins**

La FJD s'est associée aux autres opérateurs pour lancer un concours d'idée pour la réalisation de 3 immeubles dans ce PLQ. Le jury se réunira en janvier 2024.

D'une manière plus générale, la FJD a confié, aux termes d'appels d'offres, plusieurs mandats en vue de rénovations/transformations de son parc immobilier, dont en particulier pour les immeubles sis rue de Monthoux 55, rue du Vieux-Moulin 6-8, route de Suisse 41-47, rue de l'Industrie 2, chemin César-Courvoisier 3-5, rue Jo-Siffert 10-18 et rue de Bourgogne 6A-6E.

### **Attribution des logements vacants**

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FJD 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 80 logements (91 logements en 2022) sur les 1'795 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,45% (5% 2022) soit très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,35%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FJD, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2023 du SFIDP.

## **FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)**

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

La FEK a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2023 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

#### **Route des Acacias 11 et 11bis**

Le bureau d'architecte Architec SA, mandataire de la FEK reste en attente de la délivrance d'une autorisation de construire – demande déposée en juin 2022 –, attendue pour le printemps 2024; la FEK espère un démarrage du chantier en janvier 2025. Le programme de cette rénovation consistera notamment à la transformation de certains logements, la création de balcons côté ancienne caserne des Vernets, la création de loggias côté route des Acacias et la végétalisation des façades et de la toiture.

**Rue des Allobroges 17-25 (75 logements) :**

La FEK a pu attribuer un mandat d'architecte suite à l'aboutissement d'un appel d'offres. L'importante rénovation (notamment énergétique) a pu démarrer au printemps 2021, s'est poursuivi en 2023 et se terminera normalement fin 2024.

**Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91**

La FEK 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 FEK entamera une procédure de modification de zone pour permettre à terme (env. 7 ans) une démolition du bâtiment existant et une réalisation d'un immeuble plus élevé. La FEK prévoit de lancer un concours SIA 142 en avril 2024 afin d'obtenir un projet répondant aux différentes attentes.

**Rue Caroline 28-32 (74 logements)**

Le projet touchant cet immeuble consistera à 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 a abouti. Le chantier a débuté au printemps 2023 et s'achèvera fin 2024.

**Chemin des Champs-Gottreux 6, 8**

Suite à un appel d'offres, la FEK a pu attribuer un mandat d'architecte en novembre 2020 pour la rénovation de ce bâtiment qui portera sur les façades, la mise aux normes énergétiques, les équipements techniques, la stabilité sismique et l'habitabilité des logements. Une autorisation de construire sera déposée au printemps 2024 dans l'optique de pouvoir démarrer les travaux début 2025 avec un achèvement estimé à fin 2027.

**Rue de Genève 86-88 (30 logements) :**

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

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

En parallèle, et dans le cadre d'une démarche commune avec l'un des propriétaires voisins, un projet de surélévation des immeubles en front de rue pourrait être étudié.

### **Avenue Adrien-Jeandin 3 (22 logements) :**

Souhaitant abaisser les indices de dépense de chaleur (IDC) de cet immeuble, la FEK a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ pour évaluer le potentiel d'assainissement. Une étude de concept énergétique de quartier a été lancée avec la commune de Thônex et la Fondation René et Kate Block (FRKB). Un mandat d'architecte a été attribué dans l'objectif de déposer une requête en autorisation de construire en 2024 et de réaliser ces travaux d'assainissement en 2025.

### **Rue Henri-Mussard 17 (Genève) et avenue Adrien-Jeandin 3 (Thônex)**

Ces 2 bâtiments ont bénéficié d'une étude visant à assainir et améliorer les dépenses énergétiques. Les autorisations de construire devraient être déposées en 2024 pour des chantiers prévus courant 2025-2027.

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

La FEK a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux ont pu démarrer en septembre 2020 et se sont terminés fin 2021. Début 2022 une rénovation intérieure du bâtiment a débuté et se terminera en juin 2024.

Une réflexion portant sur une surélévation a permis le dépôt d'une requête en autorisation obtenue en juillet 2023. Elle pourra permettre la création de 20 logements supplémentaires.

### **Route de Veyrier 46 à 58 (334 logements) :**

Dans la poursuite de cette importante réalisation, la FEK a déposé dans un deuxième temps une requête visant à installer des balcons pour tous les logements. L'autorisation ayant été délivrée en août 2022, ces travaux ont pu débuter en février 2024.

### **Chemin Ella-Maillart 11-13 (62 logements) :**

A satisfaction, la FEK a pu terminer en mars 2023 la mise en location des 62 logements que comportait cette promotion.

### **Chemin Dottrens 65 à Troinex (56 logements) :**

La FEK a acquis ce bâtiment fin 2023. Voisin des bâtiments sis chemin Dottrens 61-63 déjà propriété de la FEK, il fera l'objet, à terme, d'une importante opération de rénovation et d'assainissement énergétique.

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

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

- aux Guillocheurs (Carouge), qui prévoit la création d'environ 89 logements;
- aux Communaux d'Ambilly, dont le projet prévoit la création d'environ 280 nouveaux logements;
- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rolliet » intégrera la création de 56 logements.

### **Attribution des logements vacants**

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FEK au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien accordé aux concierges, cette commission a notamment attribué 95 nouveaux logements et reloué 58 logements (67 logements en 2022) sur les 1 896 logements qu'elle possédait au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le taux de rotation a été de 3,05% (3,4% en 2022) soit légèrement inférieur au taux moyen consolidé des FIDP qui s'est chiffré à 3,35%.

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 2023 du SFIDP.

### **FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)**

Les actions menées au courant de l'année 2023 se sont concentrés sur les axes suivants :

### **Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets**

#### **Avenue du Gros-Chêne 41-43**

Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée débutés en 2021 ont été terminés et ont pu accueillir le Foyer Arabelle qui y a installé une crèche.

## **PLQ N° 29847, sis route de Vernier**

Le PLQ est rentré en force et a permis la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction d'environ 155 logements. Dans ce même périmètre, la FED sera également au bénéfice d'une allée de logements qu'elle acquerra clé en main.

Un concours SIA a permis de désigner les lauréats (architecte ingénieur civil et architectes paysagistes, En début d'année, d'autres mandataires en complément à ceux du groupe lauréat ont été désignés suite à des appels d'offres.

## **ACTARIS**

Ce projet prévoit la construction de plus de 100 logements LUP, de 2 autres immeubles de propriétaires privés et de la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet phare issu d'un concours SIA 142 est conçu avec une armature en bois. Le chantier a démarré début 2022 et la FED a régulièrement été sollicitée pour valider des compléments financiers, des choix techniques et la problématique liée à la faillite de l'entreprise de maçonnerie.

## **Avenue de la Concorde (secteur T)**

Un projet de démolition prévoit la reconstruction de 210 logements dont 20% seront réalisés par la coopérative TOTEM. Suite à la préparation d'un concours SIA 142 les lauréats ont pu être connus en automne 2021. Les études concrètes ont démarré en 2022 et les ingénieurs spécialistes ont débuté leur collaboration dans l'optique d'une dépose d'autorisation en été 2024.

## **Route de Loëx 27 (8 logements)**

L'état de cet immeuble et son indice énergétique ont induit la FED à réfléchir à une rénovation d'importance, voire à mener une opération de démolition/reconstruction. Des réflexions et d'éventuelles études complémentaires d'aide à la décision restent à effectuer.

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

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la FED au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien accordé aux concierges, cette commission a reloué 54 logements (54 logements en 2022) sur les 1 709 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 3,15% (4,5% en

2021) soit un pourcentage très proche du taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,35%.

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 Etablissements publics pour l'intégration (EPI), l'Hospice général, la Ciguë ou l'association Ithaque.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FED, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2023 du SFIDP.

## **FONDATION RENE ET KATE BLOCK (FRKB)**

### **Préambule**

Lors de cette année de fonctionnement un nombre important de sujets a été traité 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 Bois-de-la-Chapelle 67-69 (135 logements)**

La FRKB a pu démarrer fin 2021 une importante rénovation de ce bâtiment dont le programme touche les salles de bains, les cuisines ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Le chantier devrait se terminer en été 2024.

#### **Promenade des Champs-Fréchets 14-16**

Suite à l'organisation d'un concours d'architectes et d'ingénieurs, la FRKB a désigné son lauréat en 2021. Une autorisation préalable reçue pour la création de 2 étages supplémentaires permettra non seulement, la construction d'une trentaine de nouveaux logements mais également l'affectation de surfaces accueillant l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD). Une séance d'information destinée aux locataires s'est déroulée début 2023. Les travaux ne commenceront avant 3 ans, le temps nécessaire pour reloger la totalité des locataires.

## **Nouvel immeuble sis route de Meyrin 14**

La FRKB a pu inaugurer en octobre 2023 ce nouveau bâtiment qui comprend 32 logements en IEPA (immeubles avec encadrement pour personnes âgées).

## **Rue de Bourgogne 2**

La FRKB a déposé une requête en autorisation visant à la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment (42 logements) conjuguée à une surélévation générant la création d'une dizaine de nouveaux logements. Des compléments ont été demandés par l'office des autorisations de construire (OAC). Le chantier devrait pouvoir démarrer en été 2024, après le déménagement de la totalité des locataires, notamment dans le nouvel immeuble sis route de Meyrin 14.

## **Projets divers**

D'une manière plus générale, la FRKB s'est également intéressée à un autre projet de rénovation accompagné d'une amélioration énergétique et d'une éventuelle surélévation qui touchera l'immeuble sis route de Mon-Ideé 59.

## **Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines**

Grâce à une collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates, la FRKB pourra bénéficier d'un DDP sur lequel sera réalisée ces prochaines années la construction de plus de 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. L'autorisation de construire a été déposée en juin 2023.

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 FRKB au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien accordé aux concierges et au renforcement des liens avec les gérants sociaux, cette commission a attribué 29 logements et reloué 78 logements (81 logements en 2022) sur les 817 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 9,5% (9,9% en 2022). Ce taux se révèle comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP qui se situe à 3,35%.

Dans le cadre de son activité, la Commission logement/proximité rappelle que la FRKB adhère depuis 2021 à la « Plateforme des associations des aînés de Genève » dans le but d'offrir une visibilité plus concrète auprès des professionnels s'occupant des aînés.

La FRKB, qui rencontre de plus en plus souvent des problèmes liés aux comportements de locataires atteints de troubles psycho-gériatriques, salue la très bonne collaboration avec l'IMAD et ses équipes pour gérer au mieux ces situations difficiles.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la FRKB, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2023 du SFIDP.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

### **Annexes :**

- 1) *Rapport d'activité 2023 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2023 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2023 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2023 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2023 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2023 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP)*

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2023**

---

### **FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

Validé lors du Conseil du 23 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

---

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 31 janvier 2024)

---

<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. GABERELL Simon (depuis le 05.04.2023)	GC- Verts
M. GENCY Grégoire	GC – PLR
M. GUISSÉ Ibrahima	GC - PS
Mme HEBERLEIN-SIMONETT Claudia (jusqu'au 21.03.2023)	GC - Verts
M. KHAOUCHI Omar	GC - EAG
M. PISTIS Sandro	GC - MCG
M. RÄDLER Marc	CE - FMB
Mme REVERDIN Ariane	CE - FAI2.2021) GC - PS
M. STAUFFER Thierry	GC – UDC
M. VALENTIN Francisco	CE
M. REVERCHON Ludovic	Représentant de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Présidente (jusqu'au 23.04.2023)  
 M. FUHRER Loïc, Président (depuis le 25.04.2023)  
 M. FUHRER Loïc, Vice-président (jusqu'au 25.04.2023)  
 Mme DURUSSEL Kim, Vice-présidente  
 M. BERTOLA Sébastien, Secrétaire

#### Commission de logement

Mme DURUSSEL Kim, Présidente  
 M. BERTOLA Sébastien  
 M. GENCY Grégoire  
 M. GUISSÉ Ibrahima  
 M. KHAOUCHI Omar  
 M. VALENTIN Francisco

#### Commission de construction

M. FUHRER Loïc, Président (jusqu'au 25.04.2023)  
 Mme REVERDIN Ariane, Présidente (depuis le 25.04.2023)  
 M. BARMETTLER Philippe  
 M. BRUNET Christophe  
 M. GABERELL Simon (depuis le 05.04.2023)  
 M. PISTIS Sandro  
 M. RÄDLER Marc  
 Mme REVERDIN Ariane  
 M. STAUFFER Thierry

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia (jusqu'au 23.04.2023)

M. FUHRER Loïc (depuis le 22.03.2023)

M. PISTIS Sandro

---

**ACTIVITE**

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 10

Nombre de séances de la Commission de construction : 11

Nombre de séances de la Commission de logement : 10



---

**• RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2023**

---

CHIFFRES CLES

L'exercice 2023 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	40
Nombre de logements	1840
Etat locatif	*23.7 mios
Valeur des immeubles (y.c. amort.).	*323 mios
Constructions en cours	1
Projet en cours	1
Rénovations en projet	7

*\* Les chiffres sont une projection avant le bouclement comptable.*

La Fondation Camille Martin est propriétaire de 38 immeubles totalisant 1'807 logements répartis sur les communes de Genève, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier.

En outre, il sied d'ajouter que la construction d'un immeuble vient de débiter à l'automne (rue des Maraîchers 3-5), qu'une nouvelle construction est en phase projet (Mouilles), que les projets dans les périmètres de Chapelle-Gui et Semailles-Palettes sont toujours au stade « avant PLQ » et que sept projets de rénovation sont à différents stades d'avancement.

Le Conseil de fondation s'est réuni dix fois au cours de l'année 2023. Lors de ces séances, il a notamment approuvé les comptes de la Fondation pour l'exercice 2022, le budget 2024 ainsi que le plan quadriennal 2024-2027.

La composition du conseil a été modifiée suite au départ de sa présidente, Mme Claudia Heberlein Simonett qui a atteint la durée limite comme membre en cours d'année. Le siège des Verts au GC a été attribué à M. Simon Gaberell. Le conseil d'Etat a nommé le soussigné pour assumer la présidence jusqu'au terme de la législature qui a été prolongée du 30 novembre 2023 au 31 janvier 2024.

Le Bureau s'est réuni une fois par mois, en règle générale 15 jours avant le Conseil.

En poursuivant la mise en œuvre de sa stratégie d'assainissement de ses immeubles, la Fondation a organisé, pour l'immeuble à la rue Pré-Jérôme 7, une visite technique qui a mené à un rapport servant de base pour l'élaboration d'un cahier de charges pour la rénovation du bien en question.

Suite au renforcement du service technique du secrétariat, la Fondation a pu accélérer le rythme d'avancement de ses projets d'assainissement. Les immeubles suivants ont tous un mandataire architecte qui a été déterminé suite à une procédure d'appel d'offres :

- Avenue de la Roseaie 34-38
- Route du Bois-des-Frères 2-2C
- Route de Peney 12-14
- Quai Charles-Page 1
- Rue du Village-Suisse 20-24
- Route de Peney 38-40
- Avenue du Lignon 59-62 / 67-73

Les projets sont à différents stades d'avancement. Les travaux portent principalement sur la rénovation énergétique. Pour les immeubles existants, les réseaux de chauffage à distance (CAD) sont extrêmement intéressants pour le changement de l'agent énergétique et comme alternative aux énergies fossiles, néanmoins la disponibilité n'est pas encore garantie partout dans le canton.

Le dernier groupe d'immeubles de la liste susmentionnée comprend notamment l'allée 60, avenue du Lignon dans laquelle deux personnes sont décédées dans un tragique incendie d'origine criminelle. La Fondation a décidé de réaliser des travaux visant l'amélioration de la sécurisation incendie de ses immeubles au Lignon. A cet effet, un appel d'offres pour un mandataire architecte a rapidement été réalisé afin de pouvoir réaliser les travaux le plus vite possible.

En ce qui concerne les futurs développements, la réalisation de logements sur ces terrains est liée au processus d'établissement de PLQ, ce qui pour différentes raisons peut impliquer des délais relativement longs :

- Le PLQ Chapelle-Gui a fait l'objet en 2023 d'une procédure de planification test qui a permis de déterminer les bases qui serviront à l'élaboration d'un PLQ suite à la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans le périmètre. Dès lors, le projet de construction d'environ 200 logements par la Fondation et trois coopératives participatives est toujours en suspens.

- Dans le périmètre du futur PLQ Les Semailles à Lancy, où la FCM envisage la réalisation d'un projet conjoint avec les coopératives Cigué et Silène, l'année 2023 a essentiellement été consacrée à une convention entre les différents porteurs de droits à bâtir. La convention traite de la répartition des frais de l'organisateur d'un concours à venir ainsi que des frais d'infrastructures.

Pour terminer, je tiens à souligner l'excellent état d'esprit du Conseil qui permet de travailler de manière efficace et dans une ambiance sereine. J'aimerais également remercier ici les collaboratrices et les collaborateurs du Secrétariat pour leur engagement professionnel inlassable et leur infaillible soutien au bon fonctionnement de la Fondation.



Loïc Fuhrer  
Président



## Rapport de la Commission de construction

La Commission construction s'est réunie à 11 reprises.

Les séances étaient divisées en deux types :

- L'entretien du parc des immeubles existants ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante. Le représentant du SFIDP pour cette activité était M. Patrice Dupret.
- Les nouveaux projets / gros travaux. Les représentants du SFIDP étaient Mme Nathalie Pierrecy, MM. Gilles Hofmann et Laurent Serafin.
- 

### **Parc existant :**

La commission construction, élargie à tous les membres de la fondation, s'est réunie une seule fois en 2023. La séance portait spécifiquement sur l'établissement des budgets par immeuble pour l'année suivante. Les commissaires se sont basés sur leurs visites des immeubles dont ils sont les répondants, en tenant compte de leur rencontre avec le concierge, des budgets des régies ainsi que de la connaissance des immeubles par le service technique (ST).

Tout au long de l'année, le ST sollicite les répondants d'immeuble, le bureau et la fondation, en fonction des seuils de compétence respectifs, pour valider les travaux.

### **Nouveaux projets :**

Les séances pour les nouveaux projets et les travaux d'importance, ont amené la commission construction à siéger à 10 occasions. Elle a traité les immeubles et projets suivants :

#### **Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)**

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer.

Immeuble mixte comprenant les futurs locaux du SFIDP ainsi que 20 nouveaux logements LUP HBM.

L'autorisation de construire a été délivrée à l'automne 2023.

L'ouverture du chantier a été effectuée.

A fin décembre 2023, le périmètre de l'enceinte de chantier a été fermé et les arbres ont été coupés.

Les architectes poursuivent l'élaboration des soumissions.

Les prochaines adjudications seront celles relatives au désamiantage et à la démolition.

La FCM ainsi que le SFIDP mènent une réflexion en ce qui concerne l'aménagement des bureaux du SFIDP.

#### **Adret-Pont-Rouge : (nouvelle construction – mise en exploitation)**

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer

Immeuble de 62 logements LUP HBM.

Suite à la réception de cet immeuble en septembre 2022 et l'entrée des premiers locataires à l'automne 2022, les derniers emménagements des locataires ont été effectués en février 2023.

Au mois de mai 2023, une fête de bienvenue à l'attention des résidents, a été organisée conjointement avec la ville de Lancy et les quatre autres immeubles de cette dernière phase de réalisation du quartier de Pont-Rouge. Les habitants ont répondu présents en nombre.

L'école de Pont-Rouge, maillon social essentiel a ouvert pour la rentrée 2023.

Une association de quartier, un espace de quartier ainsi qu'une coordinatrice de quartier contribuent à instaurer une vie de quartier avec notamment l'organisation de divers événements tels qu'un marché. Ce dispositif permet de faciliter l'intégration et la mixité sociale et générationnelle liée aux catégories de logements de ce nouveau quartier de 640 logements dont la part de logements d'utilité publique (LUP) est prédominante (80%).

La FCM contribue financièrement à ce dispositif.

D'entente avec tous les Maîtres d'ouvrage du quartier ainsi que la ville de Lancy, une inauguration du quartier aura lieu au premier semestre 2024.

### **Nouveaux Plans localisés de quartier - PLQ :**

#### **Chapelle Gui (nouveau périmètre)**

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

Suite à l'échec du premier projet de plan localisé de quartier (PLQ) qui a été annulé suite à la demande de la ville de Lancy d'établir un nouveau groupe scolaire dans le périmètre, une procédure de planification test a été établie par l'office de l'urbanisme (OU).

Cette procédure, qui dans un premier temps a retenu trois bureaux d'architectes, vise à émettre une image directrice qui servira à l'élaboration d'un PLQ. La mise en commun des travaux des trois bureaux retenus a été un exercice autant intéressant que compliqué en tenant compte des nombreuses contraintes du site parmi lesquelles, l'arborisation, l'accès motorisé, la place Haute d'ores et déjà réalisée, la sortie de la gare du Léman express et une recherche de densité.

Cette procédure a abouti à un résultat jugé satisfaisant par le collège d'experts, dans lequel la FCM était représentée. Un rapport sera disponible et présenté début 2024.

#### **Semailles-Palettes (nouveau périmètre)**

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

La FPLC a attribué des droits à bâtir dans le périmètre à la FCM ainsi qu'aux coopératives Ciguë et Silène. Un complément de droits à bâtir d'environ 2'000 m<sup>2</sup> a été attribué par l'Etat à la FCM.

La FCM et les coopératives prévoient de réaliser un immeuble mixte.

L'année 2023 a principalement été consacrée à l'établissement d'une convention liant les porteurs de droits à bâtir concernant notamment la prise en charge des frais préliminaires tels que le mandat de pilotage ainsi que l'organisation du concours.

L'office de l'urbanisme a réalisé un appel d'offres pour un mandat de pilotage du quartier dans le but de déterminer les besoins des porteurs de droits à bâtir pour l'élaboration du cahier des charges du concours.

#### **Chemin des Mouilles – Onex (PLQ en force)**

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

Suite à l'attribution à la FCM de droits à bâtir par la fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et l'Etat de Genève dans un Plan localisé de quartier existant, la FCM conjointement avec le porteur des droits à bâtir situés dans le même immeuble, le forum de ventes et de promotions immobilières (FVPI), ont organisé un concours pour déterminer un mandataire architecte.

Après l'analyse par le groupe d'évaluation des 18 dossiers rendus, le lauréat est le bureau Liengme Mechat.

Les premières séances de travail ont été réalisées avec ce bureau en 2023.

### **Travaux d'importance sur les immeubles existants :**

Les immeubles du parc existant de la FCM ont été listés selon les interventions de rénovation et/ou de mise à niveau nécessaires à court, moyen et long terme. L'indice de dépense de chaleur (IDC) et l'agent énergétique sont prépondérants dans la priorisation des immeubles du parc existant.

A cet effet, le service technique (ST) avec les répondants d'immeubles de la FCM ainsi que les membres du bureau, vont visiter chaque immeuble.

Le ST établit un rapport technique qui sert de référence et de base de réflexion pour les travaux à prévoir.

### **Bois-des-Frères 2-2C (rénovation énergétique)**

Répondant du dossier : M. Christophe Brunet

L'année 2023 a été consacrée à l'élaboration du projet avec le concours des architectes et des mandataires techniques.

Le planning initial visait la dépose de l'autorisation de construire en fin d'année 2023.

Des études techniques complémentaires ont mis en exergue le besoin de prévoir des travaux qui n'étaient pas initialement prévus.

La consolidation du devis général des architectes a mis en évidence un dépassement substantiel du budget que la FCM avait accepté.

Ce budget tient compte du standard énergétique THPE voulu par la FCM, sur la part de fonds propres qu'elle devra investir dans le projet, conjointement à la répercussion de certains coûts sur les loyers. La FCM a admis qu'une hausse des loyers de l'ordre de 25-30%, pour atteindre une cible de CHF 3'750.-/pc/an était acceptable tout en tenant compte d'une baisse des charges liée aux améliorations énergétiques.

La FCM a demandé à l'architecte d'optimiser les coûts pour rester dans la fourchette du budget qu'elle avait initialement accepté.

La séance de présentation du projet aux résidents a été effectuée en octobre 2023. La dépose de l'autorisation de construire est prévue en 2024.

### **Roseraie34-38 (rénovation énergétique)**

Répondant du dossier : M. Philippe Barmettler

Ce groupe d'immeubles fait l'objet d'un projet de rénovation lourde.

Le programme des travaux comprend le changement de toutes les cuisines, de tous les vitrages, des colonnes de chutes et d'alimentation, la redistribution des communs au niveau rez-inférieur, l'isolation de la toiture et l'installation de panneaux photovoltaïques et thermiques ainsi que le traitement de la sécurité incendie du garage, des communs et des appartements en changeant les portes palières.

Le coût des travaux selon le devis général de l'architecte est de CHF 7'480'000.-.

La requête en autorisation de construire sera déposée en janvier 2024.

Une séance de présentation aux locataires a été organisée à l'automne 2023.

### **Lignon 59-73**

Répondant du dossier : Sandro Pistis, Sébastien Bertola et Loïc Fuhrer

Un appel d'offres mandataire architecte a été réalisé suite à l'incendie tragique dans l'immeuble de la FCM Lignon 60.

Le bureau Pacheco a obtenu le mandat et conduira les travaux de sécurisation incendie.

Un second audit de sécurité feu est en cours. Il mettra en exergue les éléments pouvant être améliorés tout en tenant compte qu'il s'agit d'immeubles existants qui s'inscrivent dans un plan de site et un recensement architectural d'importance exceptionnelle.

### **Peney 38-40 (projet de démolition-reconstruction)**

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

La FCM a mandaté un bureau pour réaliser une étude avec une variante de rénovation-transformation et une seconde variante de démolition-reconstruction.

Etant donné la vétusté de la construction actuelle et l'importance du coût inhérent à une rénovation lourde, la FCM privilégie la variante de la démolition-reconstruction.

A la suite de différentes consultations auprès des services de l'Etat et de la commune de Vernier, la FCM a décidé de déposer une demande préalable (DP) de requête en autorisation de construire. Cette démarche vise à obtenir des réponses formelles.

Cette demande a été déposée à l'automne 2023, l'instruction se poursuivra en 2024.

**Village-Suisse 20-24 (étude de rénovation énergétique et surélévation)**

Répondante du dossier : Mme Ariane Reverdin

La commission construction a décidé de faire une étude complémentaire sur cet immeuble avant de lancer un appel d'offres mandataire architecte afin de déterminer le potentiel d'aménagement des combles de cet immeuble.

Un appel d'offres a retenu le bureau d'architectes Tanari comme mandataire pour mener cette étude.

L'étude détermine que l'aménagement des combles (toiture à quatre pans) ne permet pas de réaliser des logements satisfaisants. En revanche, les gabarits permettraient la construction d'un volume d'attique avec toiture plate.

Cette solution qui faciliterait l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture doit être chiffrée avant que la FCM se détermine.

La FCM devra également se déterminer sur la reconversion de surfaces au rez-de-chaussée qui pourraient être réaffectées et activées, permettant ainsi à des commerces de proximité et artisans de s'y installer.

Cette étude se poursuivra en 2024.

**Peney 12-14 (rénovation énergétique)**

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

La FCM a décidé de réaliser un appel d'offres pour un mandataire architecte qui sera en charge de la rénovation énergétique de ce groupe d'immeubles.

A l'issue de cette procédure, le mandat a été attribué au bureau Pascal Hüni.

L'étude de l'architecte devra notamment déterminer si des améliorations typologiques peuvent être réalisées, s'il est envisageable de diviser un grand appartement en attique avec terrasses en plusieurs logements et de quelle manière l'isolation du bâtiment pourra être effectuée.

La chaudière commune aux immeubles de ce complexe fait l'objet d'un diagnostic CECB+ qui déterminera quelles sont les options envisageables pour abandonner le mazout comme agent énergétique.

**Charles-Page 1 :**

Répondant du dossier : Marc Rädler

A l'instar d'autres immeubles, la FCM a décidé de lancer un appel d'offres pour un mandataire architecte qui sera en charge de la rénovation énergétique et de l'étude du potentiel de surélévation de cet immeuble.

A l'issue de cette procédure, le groupe d'évaluation a adjugé le mandat au bureau Pascal Hüni.

Les études de rénovation et de surélévation sont complexes en raison du recensement patrimonial de cet immeuble dans un ensemble du XIXe-XXe.

L'estimation des coûts inhérents à la surélévation a déterminé que la surélévation n'est pas rentable.

La FCM a décidé de se focaliser sur la rénovation énergétique.

**Autres immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic du service technique – ST en 2023 : Grange-Lévrier 8-9**

Répondant du dossier : Sandro Pistis

Suite à la visite de l'immeuble en novembre 2022, le rapport du ST a été présenté début 2023.

Le constat est que malgré des vitrages d'ancienne génération, cet immeuble n'est pas catégorisé en priorité 1.

D'autres immeubles du portefeuille de la FCM nécessitent d'être traités en priorité.

## Village 75-93

Répondant du dossier : Thierry Stauffer

Le rapport de visite technique de ce groupe d'immeubles nécessite que l'on réalise un diagnostic CECB+ pour déterminer des variantes de rénovation.

## Pré-Jérôme 7

Répondant du dossier : Loïc Fuhrer

La présentation du rapport technique suite à la visite de l'immeuble a mis en lumière que la priorisation 1 de cet immeuble est liée à l'agent énergétique.

L'immeuble étant chauffé au gaz, le ST s'est renseigné auprès des SIG pour savoir si le réseau de chauffage à distance (CAD) est prévu dans le quartier. Les SIG indiquent que le CAD est prévu dans le quartier à l'horizon 2030. Dans l'intervalle, les SIG se proposent d'étudier une chaufferie temporaire qui servirait également aux immeubles mitoyens qui sont également chauffés par des agents énergétiques non-renouvelables.

Hormis le changement de l'agent énergétique qui est une priorité, l'immeuble étant en bon état général, une rénovation lourde impliquant les façades, la toiture et des améliorations intérieures n'est pas prévue à court terme.

## David-Dufour 6

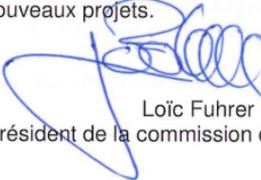
Répondant du dossier : Thierry Stauffer

Suite à la présentation du rapport technique, la CC a décidé de réaliser un diagnostic CECB+. L'expert a déterminé que l'agent énergétique de l'immeuble (gaz) devrait être changé, que l'isolation du bâtiment améliorerait le confort des habitants et l'étiquette énergétique de l'immeuble. En raison de la structure de la toiture, seule une vingtaine de mètre carré de panneaux photovoltaïques serait envisageable.

La disponibilité du réseau CAD est encore inconnue dans la rue, des échanges avec les SIG se poursuivront en 2024.

Les arcades du rez-de-chaussée qui abritent un service de livraison à vélo et un restaurant feront l'objet d'un diagnostic complémentaire.

Je profite de ce rapport pour remercier les membres de la commission construction pour la qualité de leur travail, l'état d'esprit dans lequel ils l'effectuent et leur engagement tout au long de l'année écoulée. Mes remerciements s'adressent également au secrétariat et au service technique sans quoi rien ne serait possible, leur professionnalisme et leur engagement sans faille sont particulièrement appréciés. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de poursuivre les études qui sont en cours et des nouvelles qui s'ajouteront afin de pouvoir répondre au défi de la rénovation du parc existant en sus des nouveaux projets.



Loïc Fuhrer

Président de la commission de Construction

*Président de la commission Construction 01.12.2022-25.04.2023*

*Président a. i. de la commission Construction 01.06.2023-31.01.2024*



## Rapport de la Commission logement (CL)

Durant l'année 2023 la Commission logement a siégé 10 fois en présentiel.

### Attributions de logements

En 2023, la CL a conclu 75 baux, 10 faisant suite à des relogements selon la procédure 005bis et 2 ont été réquisitionnés en logement d'urgence par l'OCLPF.

Un taux de rotation de 3.7% dont 17 logements du contingent 20% de l'OCLPF. De plus, 17 baux de surfaces commerciales ont été conclus.

La durée moyenne de vacance a été de 1 mois et 14 jours, soit 45 jours, avec une nette amélioration de 3 semaines par rapport à 2022. Cela s'explique avec une diminution des refus mais reste le temps pour les divers travaux nécessaires à la remise en état des logements.

Dans le cadre de projets sur différents immeubles, 10 baux précaires sont proposés à différentes associations du canton, comme « La caravane sans frontière, l'Association Arésilliance, AIM, ceci en vue des futurs rocadés nécessaires lors des projets de rénovations et/ou démolition/reconstruction. Ces logements sortent du contrôle de l'OCLPF au fur et à mesure des vacances, à ce jour les baux ont été établis sur les immeubles de Peney 38, Roseraie 36-38, 66, Village 77, 87 ainsi que Village-Suisse 20-24.

### Fête de Bienvenue

Les derniers habitants de l'Adret 15-19 sont arrivés en février, l'occasion d'organiser une « Fête de Bienvenue » en collaboration avec les voisins de la Coopérative Cité-Derrière, la FCIL et la PPE. L'association 1001roues a été à la rencontre des enfants et des parents, avec ses vélos construit en partant de vieilles bicyclettes. Un risotto géant est servi aux habitants et en retour ils nous ont offert un délicieux buffet de dessert.

### Départs/engagements concierges

Nous avons engagé plusieurs concierges suite à des démissions et/ou départs à la retraite : Lausanne 21-25A, Madame Sandra COPPOLA est engagée le 1<sup>er</sup> avril à 30%

Lignon 70-73, Monsieur Daniel LANCE a pris une retraite bien méritée après 25 années de service, Monsieur Gianlucca CONGIU est engagé au 1<sup>er</sup> mai à 100%.

Pont-d'Arve 10-12, au 1<sup>er</sup> avril, Monsieur Etem AJETI a été engagé dans le quartier des Ouches par la Fondation Emile-Dupont pour un poste à 100%, Monsieur Felipe DOELL est engagé au 1<sup>er</sup> septembre à 20%

Bois-des-Frères 2ABC, suite à la démission de Madame PEREIRA VALENTIM, Monsieur Michael BORGA est engagé au 1<sup>er</sup> décembre à 70%.

Village-Suisse 20-24, suite au départ à la retraite de Madame Dominique SERAFIN, Madame Filipe Susana VELOSO MARTINS est engagée pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 100%.

Colonel-Coutau 17, Monsieur Damien BARTOLOMEI est engagé pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 20%.

Capo-d'Istria 9, après la démission de Monsieur Monsieur José Angel PEREZ MATA et dans l'attente d'un prochain engagement, Madame Maria RODRIGUES SALES assume son remplacement.

Un apéritif de départ est organisé pour Monsieur LANCE et Madame SERAFIN.

### Jubilés concierges

Monsieur Fernando GONCALVES DA COSTA, concierge à Genève 21-23, fête un jubilé de 10 ans, tandis que Madame Rosa Maria PIMENTA DE ABREU MARQUES, concierge à Lignon 14, fête un jubilé de 20 ans.

Le traditionnel cadeau leur sera remis lors du repas des concierges prévu en janvier 2024.

**Kim Durusset**

Présidente de la Commission logement



# RAPPORT D'ACTIVITE

## 2023

---

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

Validé par le Conseil le 24 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

---

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 31 janvier 2024)

---

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BÄRTSCHI François	GC-MCG
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-Verts
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
Mme GILLARD Alexia	CE
M. GISSELBAEK Morten	GC-EAG
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. RAUTI Graziano	GC-UDC
M. ZANINI Luciano	CE-FAI
 M. REVERCHON Ludovic	 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. BÄRTSCHI François  
M. GISSELBAEK Morten  
Mme GUINAND MAITRE Geneviève  
Mme MAURER-CARRON Angélique  
M. RAUTI Graziano

#### Commission de construction

M. HERRERAS Frédéric, Président  
M. DAUDIN Nicolas  
M. DUPUIS Renaud  
M. FORSELL Stefan  
Mme GILLARD Alexia  
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 :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	11

---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2023

---

Les Conseils se sont tenus régulièrement avec une fréquentation assidue des Membres. La gestion courante du parc immobilier et le suivi des projets en cours a été très riche cette année encore.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2022 ;
- voté le budget 2023;
- 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 2023;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions en 2023;
- suivi les renouvellements hypothécaires pour l'année 2023 avec une stratégie de prêts à longs termes en raison des conditions très favorables de refinancement.

Le Bureau s'est réuni 11 fois, le plus souvent 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

La Fondation continue l'examen approfondi de son parc immobilier qui nécessite de lourds investissements en raison de sa vétusté mais également afin de répondre aux objectifs de performances énergétiques qui sont les siens et ceux fixés par le nouveau règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).

Parmi les faits saillants de cette année écoulée, nous relèverons les points suivants :

- Attribution de droits à bâtir dans le PLQ 29663 Sapins
- Acquisition en novembre 2023 de l'immeuble Grenus-Rousseau (26 nouveaux logements).
- Surélévation de l'immeuble Servette 37 (6 nouveaux logements). Il a été nécessaire d'un apport supplémentaire de fonds propre de CHF 720'000.-.
- Jonction 6-8, une fois l'immeuble vidé de ses occupants, rénovation compète de l'immeuble et création de 3 nouveaux logements dans les combles. Il a été nécessaire de solliciter des fonds propres supplémentaires pour CHF 2'200'000.-.
- Pour les grands ensembles que sont les Fayards à Versoix et Miléant outre une rénovation énergétique une démarche de concertation avec les habitants a été engagée en intégrant une requalification des espaces publics. De plus pour Miléant environ un tiers des logements seront « vidés » permettant leur rénovation et facilitant des rocadés avec les nouveaux logements construits.

Concernant le plan financier quadriennale 2024-2027 le résultat net de l'exercice voit un bénéfice de CHF 950'000 en 2024, qui passera à CHF 820'000 pour les trois années suivantes.

Les produits progressent de CHF 343'000 francs grâce à la mise sur le marché de nouveaux logements.

Concernant le résultat avant amortissements il approche les 5 millions de francs ; après amortissements, le bénéfice s'élève à CHF 548'738,30.

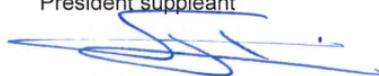
**Dominik MEYER**

Président



**Frédéric Herreras**

Président suppléant



## Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 11 reprises en 2023 avec une excellente participation de ses membres tant lors des commissions que dans les nombreuses séances de suivi des dossiers.

Après avoir procédé à une analyse complète en 2022 des immeubles prioritaires en matière de rénovation et d'urgence énergétique, la commission a poursuivi ce travail en 2023 en procédant par appels d'offres à l'attribution de mandats d'architectes pour la rénovation de ces objets.

Nos objectifs qualitatifs se sont renforcés notamment sur les questions énergétiques en raison de l'exemplarité que doit avoir la Fondation mais aussi sur les aspects environnementaux des interventions sur le bâti (recyclage, maintien, récupération ou réutilisation). La question des espaces extérieurs a pris une importance toute particulière avec des thématiques fortes comme la gestion de l'eau de pluie (récupération, rétention, infiltration, fosse de Stockholm) et la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'est clairement dessiné une volonté de procéder à de nouvelles plantations pour augmenter le taux de couverture de la canopée tout en amenant une pérennité accrue au travers de choix d'essences résistantes aux conditions climatiques extrêmes de ces derniers étés.

La Fondation a confié, aux termes d'appels d'offres, l'attribution de nombreux mandats en vue de la rénovation-transformation de son parc immobilier dont en particulier pour les immeubles suivants :

- 55, rue de Monthoux Mandat d'architecte complet a été attribué
- 6-8 Vieux-Moulin à Versoix (démolition - reconstruction)  
Appel d'offre pour un mandat AMO en cours (janvier 2024)
- 3-5 César-Courvoisier à Versoix (rénovation complète de l'enveloppe)  
Mandat d'architecte complet.  
AO simplifiée pour les ingénieurs CV, Sanitaire, Électricité
- 10-18 Jo-Siffert : un mandat d'architecte complet a été attribué.
- Bourgogne 6A-E Appel d'offre pour un mandat AMO en cours (janvier 2024)

Un important concours SIA 142 portant sur la surélévation et l'aménagement des espaces extérieurs d'un ensemble de trois barres d'immeubles sises rue de-Miléant et Borges dans le quartier de Saint-Jean a abouti au choix d'un bureau lauréat qui se verra confier le mandat d'architecte pour la réalisation de ce projet. Celui-ci comportera la création de 52 logements et 196 pièces mais aussi l'ajout de balcons pour les 150 logements existants ainsi que la qualification des vastes espaces extérieurs.

La fin de l'année sera marquée par la remise en location de deux magnifiques immeubles entièrement rénovés :

- Rond-point de la Jonction 6-8 qui compte 28 appartements pour 74 pièces. Cet immeuble patrimonial a été entièrement restauré tout en bénéficiant d'installations techniques modernes (implémentation de deux ascenseurs, nouvelle production de chaleur, récupération, etc...)
- Servette 37 qui compte 24 logements après sa surélévation de deux niveaux et un agrandissement de son emprise au sol côté cour, sans oublier la création d'un ascenseur et l'aménagement d'un restaurant au rez de chaussée.

Le projet Soret Soubeyran pour la construction de 24 logements neufs a bien démarré pour une livraison prévue en 2025.

Le projet mené conjointement avec la CAP aux Fayards se poursuit avec les études des différents mandataires spécialisés et des animations impliquant les habitants du quartier à ce processus (animations et ateliers participatifs et consultatifs).

Projets à plus long termes :

- PLQ Sapins : un concours d'idées a été lancé avec les autres opérateurs afin retenir un bureau d'architecte qui aura ainsi un mandat complet pour le projet et la réalisation de 3 immeubles (jury en janvier 2024).
- PLQ Mervelet Une nouvelle localisation des droits à bâtir a été définie afin de mieux répondre aux contraintes programmatiques des trois intervenants. La Fondation se retrouve avec un immeuble indépendant et gagne de l'autonomie pour la suite du projet.
- Périmètre Suzette (groupe de travail en cours)
- Werner-Paumière (groupe de travail en cours)

A la fin de l'année 2023, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 122 allées
- 1817 logements
- 81 surfaces commerciales
- 50 dépôts
- 1017 parkings

Le Président tient à remercier les membres de la Commission Construction qui ont participé avec une très forte intensité aux lancements de nombreux projets tout en continuant à suivre les différents chantiers en cours. La Commission Construction a également pu compter sur l'appui indéfectible de l'ensemble des services du SFIDP qu'elle remercie chaleureusement pour la qualité de son important travail.



**Frédéric HERRERAS**

Président de la Commission de Construction



## Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, la commission de proximité s'est réunie 11 fois.

La commission logement-proximité est composée de cinq membres.

Les discussions relatives à la vie des immeubles, les affaires sociales, les relations de voisinage et les services de conciergerie et bien sûr l'attribution des logements constituent notre mission.

Le rapport de visite formalisé il y a trois ans trouve son rythme de croisière mais malheureusement cette année encore tous les rapports n'ont pas été rendus à temps. Certains immeubles n'ont pas été visités.

L'aménagement des extérieurs ouvert au public, ainsi que l'entretien et l'usage de ces espaces dans les quartiers ont suscité beaucoup de discussions. Après la réflexion sur les espaces extérieurs, demandée par la CAFI l'année dernière nous avons approché les communes de Versoix et de Genève pour participer à la réflexion sur les usages et l'entretien des espaces extérieurs privés mais ouvert au public.

Cette année nous avons collaboré avec la commune de Versoix pour la renaturation du canal de la Versoix qui longe notre parcelle de la route de Sauvigny, des grillages seront supprimés et des plantations tenant compte de la biodiversité seront effectuées en supprimant les lauriers et les thuyas.

Nous avons avancé sur deux projets majeurs :

### ***La Pelotière à Versoix***

Un concours pour l'aménagement extérieurs a abouti. Des projets audacieux sont prévus impliquant la démolition d'une dalle de parking pour créer un parc central et des parkings seront supprimés pour créer des locaux d'activités pour les habitants.

Un processus participatif très ambitieux a été lancé, qui prévoit des ateliers, mais aussi la création d'un film et d'une pièce de théâtre. Ces éléments seront financés, nous l'espérons par des mécènes. Vu l'ampleur du chantier ce processus se déroulera jusqu'en 2030.

### ***Miléant à St Jean***

Les premiers contacts pour la concertation ont eu lieu l'année passée et nous avons présenté le scénario du concours aux habitants en juin 2023. La séance s'est bien déroulée, nous avons rassurés les locataires et assurés que tous auront une solution de logement. Cela nous a permis d'affiner le scénario de rocade et à ce jour le plus petit des immeubles est occupé par des baux précaires conclus avec des associations. Ce qui permettra de reloger définitivement dans des appartements rénovés, les locataires des immeubles suivants.

Les concierges en place donnent satisfaction et sont soucieux de la maintenance des immeubles et des bonnes relations avec les locataires. Nous avons pris conscience que de nombreux concierges étaient proches de la retraite, et 6 concierges ont pris leur retraite cette année. Nous avons pu organiser des petites fêtes de départ à la retraite et de remerciement qui ont été très appréciés.

En 2023 la fondation aura pour la première fois depuis longtemps, deux mises en valeur ! La commission a attribué 62 logements et en fin d'année 46 logements dans les immeubles rénovés de Servette 37 et Jonction 6-8 sur 1 ainsi que 7 baux commerciaux.

Cette année 8 relogements et 4 échanges ont permis de mieux loger nos locataires. Cela a permis d'augmenter les attributions de 15% et engendré une plus grande fluidité et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.

La fondation aussi fortement contribué aux logements d'urgence en acceptant 9 baux pour ce but.

La commission se questionne toujours sur les propositions de locataires pour le quota des 30 % qui bénéficient d'un taux d'occupation faible, en tension avec les autres logements pour lesquels, la commission essaye de loger un nombre suffisant de personnes.

La commission trouve inadéquat, qu'un 6 pièces (rare) soit attribué à 4 personnes, alors que des familles nombreuses attendent ou doivent se serrer dans un 5 pièces !

La commission a poursuivi sa politique de relogement de locataires en sur- ou sous-occupation, ou pour régler des problèmes de voisinage.



**Michèle KÜNZLER**

Présidente de la Commission Logement



# RAPPORT D'ACTIVITE

## 2023

---

### FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 19 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

## MEMBRES

(Législature : du 1er décembre 2018 au 31 janvier 2024)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BEER Roger	GC - PLR
M. BENNAIM Gary	CE
M. BOSSHARD Pierre-Yves	GC - PS
M. BRUNN Marc	CE
Mme GAIDE Emmanuelle	CE
M. HORSKY Jiril	CE
Mme KAST Carole-Anne (jusqu'au 30.05.2023)	CE
M. MAYER Patrick	GC - UDC CE
M. MURMANN Armin	GC - EAG
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
M. RUFENER Nicolas (dès le 31.05.2023)	CE
Mme SALAMOLARD Arev	CE
Mme SONDEREGGER Gabriela	GC - MCG
M. WAEBER Julien	GC - PDC
M. REVERCHON Ludovic (jusqu'au 25.04.2023)	Délégué de l'OCLPF
M. BONO Alessandro (depuis le 26.04.2023)	Délégué de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau :

Mme KAST Carole-Anne, Présidente (jusqu'au 30.05.2023)  
 M. RUFENER Nicolas, Président (dès le 31.05.2023)  
 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  
 M. BRUNN Marc  
 M. HORSKY Jiri  
 Mme SALAMOLARD Arev  
 M. WAEBER Julien

#### Commission de logement :

M. MAYER Patrick, Président  
 Mme BABEL-GUERIN Eliane  
 M. BENNAIM Gary  
 M. BOSSHARD Pierre-Yves  
 M. MURMANN Armin  
 Mme SONDEREGGER Gabriela

#### Délégués auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne (jusqu'au 30.05.2023)  
 M. RUFENER (dès le 31.05.2023)  
 M. MURMANN Armin  
 M. BOSSHARD Pierre-Yves

## ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	8
Nombre de séances de la Commission de construction :	9
Nombre de séances de la Commission de logement :	12

---

### RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2023

---

L'année 2023 a été un peu particulière pour la Fondation puisqu'elle a connu un changement de présidence, le soussigné ayant dû reprendre cette charge au pied levé, suite à l'élection au Conseil d'Etat de la Présidente en exercice. Cette situation explique que le présent rapport ne couvre que la période du 31 mai 2023 à la date de sa rédaction.

La mission de la Fondation ayant été abondamment explicitée dans les rapports des années précédentes, celui-ci n'y reviendra pas. Par ailleurs, pour éviter toute redite ou lecture fastidieuse, il renvoie aux rapports des Commissions construction et logement, ainsi qu'aux procès-verbaux de ses organes, Conseil et Bureau.

Cela étant, cette période a quand même été riche pour la Fondation puisque la législature s'achevant le 31 janvier 2024, il s'agissait de finaliser un certain nombre de choses tout en posant les jalons de la prochaine législature.

Premier constat, la gestion du logement social demeure très dynamique dans notre canton qui peut s'enorgueillir d'offrir des conditions de logement aux plus défavorisés sans doute parmi les plus qualitatives que l'on puisse trouver, en tout cas à l'échelle de notre pays et des voisins qui nous entourent. C'est une fierté, mais c'est aussi un immense défi.

Deuxième constat, la qualité des logements a un prix qui n'est pas que financier et la minutie avec laquelle les projets de construction, de rénovation, d'entretien sont menés en est la plus patente illustration.

Troisième constat, la gestion des locataires, qu'il s'agisse d'attribuer des logements, de s'occuper de situations toutes plus diverses, variées et complexes, de traiter de nombreuses demandes, de gérer des travaux en site occupé ou alors de trouver des solutions de relogement temporaires ou définitives, etc., atteint un niveau de complexité requérant des efforts toujours accrus. En particulier, le manque de disponibilité de logements de substitution lors de rénovations lourdes devient de plus en plus problématique.

Quatrième constat, la récente hausse des coûts de construction, de même que la hausse des taux hypothécaires, sans remettre en cause le modèle pérennisé depuis de nombreuses années dans un contexte très stable, amène son lot d'incertitudes qu'il faut appréhender.

Cinquième constat, si plusieurs projets de constructions neuves sont encore en cours, la disponibilité territoriale se tarit et l'on peine actuellement à voir quel potentiel va se présenter à nous, hormis quelques densifications ponctuelles et renouvellements urbains. L'acquisition d'immeubles existants est certes une piste, mais elle a ses limites.

Dans ce contexte, l'on est donc un peu à la croisée des chemins avec un parc immobilier de qualité, rénové et assaini, des projets de constructions neuves concrétisés, quelques projets résiduels en cours, mais peu de perspectives, alors que la demande ne faiblit pas.

Il n'appartient évidemment pas à la fondation de s'immiscer dans le débat politique, mais cela ne l'empêche pas de s'interroger sur ces enjeux et défis.

D'autres dossiers sont apparus durant la législature comme autant de questionnements qui doivent animer les fondations immobilières dans leur ensemble et alimenter la réflexion autour du logement social à Genève.

L'on a ainsi pu constater à la lumière de la réalisation du partiellement nouveau quartier des Aurea que le vivre-ensemble ne se décrète pas mais se construit, par une intégration harmonieuse dans l'existant et par le recours, quand cela s'avère nécessaire, à des prestataires externes qui connaissent le terrain, en collaboration avec les autorités de proximité que sont celles des municipalités qui accueillent nos immeubles. Les expériences-pilotes menées par la Fondation dans ce cadre doivent servir à alimenter la réflexion.

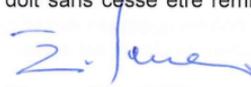
Si le cœur de métier des fondations immobilières demeure le logement social, la location de locaux commerciaux est aussi une réalité qui nécessite une vraie réflexion car l'on fait parfois face à des difficultés rédhibitoires par manque de connaissances, de compétences, de pratique, les règles en la matière pouvant au demeurant varier. C'est pourquoi la fondation a souhaité que la CAFI reprenne cette question pour mieux définir un cadre clair et identique pour toutes les fondations. Gageons que des solutions simples et pragmatiques pourront être trouvées.

En matière financière, la prudence et une vision "long-termiste" sont les garantes de la stabilité et de la pérennité. Mais il ne faudrait pas que la bonne santé financière de la fondation la détourne de sa mission première et que ses fonds soient trop utilisés à des objectifs périphériques. Son conseil doit en être garant.

Sur un plan plus général, la tendance à uniformiser les choses entre Fondations se poursuit et c'est une très bonne chose car avec un parc immobilier qui croît (pas assez cependant), un secrétariat qui se développe, la multiplication de nouveaux enjeux (énergétiques par exemple), il s'agit de professionnaliser les choses. Cela étant, le risque de la sur-normalisation menace alors que la distinction entre stratégique et opérationnel n'est pas toujours claire. Cela signifie que l'information doit mieux circuler, au sein de la fondation et de ses différentes commissions, au sein de la CAFI et de ses commissions transversales, avec le secrétariat, au sein des services de ce dernier. Les actuelles réflexions stratégiques apporteront sans doute les réponses que cette situation appelle. Mais ne perdons pas de vue la nécessaire proximité qu'il y a lieu de conserver avec nos locataires, qui sont nos clients.

Il va de soi que sans l'appui toujours professionnel et très compétent du secrétariat, la fondation ne pourrait mener à bien sa mission. Que ses employés trouvent ici l'expression de sa profonde reconnaissance. L'engagement très actif et dynamique des membres du Conseil est aussi une richesse et la gratitude de la fondation leur est acquise pour ceci, avec des remerciements particuliers pour les membres du bureau qui ne ménagent ni leur temps, ni leur peine pour assurer un fonctionnement aussi fluide que possible, en portant une attention toute particulière aux affaires courantes de la fondation qui peuvent revêtir les formes les plus diverses, les importances les plus variées.

Ce rapport se voulait succinct vu la courte période qu'il couvre et il ne reflète sans doute qu'imparfaitement le dynamisme de la fondation, son engagement sans faille pour des logements sociaux de qualité et en suffisance. L'ouvrage doit sans cesse être remis sur le métier.



**Nicolas RUFENER**  
Président



## Rapport de la Commission construction

Ce dernier rapport permet de clôturer la législature 2018-2024 et offre l'occasion de faire le point sur les activités de la commission de construction durant ces cinq années, un état des lieux du parc immobilier et des différentes opérations en cours de la Fondation HBM Emma Kammacher. C'est également l'occasion de formuler des recommandations pour la prochaine législature sur les objectifs du logement pour une population précarisée.

La commission de construction s'est réunie 9 fois en 2019, 7 fois en 2020, 8 fois en 2021, 6 fois en 2022 et 9 fois en 2023, soit un total de 38 séances durant la législature, lors desquelles elle a pu examiner et se positionner sur les opérations en cours et en toute coégalité.

### **Première partie - Contexte**

#### Le patrimoine de la Fondation

La Fondation détient en 2023 un patrimoine composé de 120 allées d'immeubles, pour un total de 1'965 logements et 7'213 pièces, ce qui représente une moyenne de 3.67 pièces par logement et 16.3 logements par allée d'immeuble. La valeur des immeubles est de CHF 558'513'525.-. Les loyers des logements encaissés étaient de CHF 20'380'130.- soit un loyer moyen de 2'825 CHF/pièce/an. Il est à relever que le patrimoine immobilier est composé de logements sociaux très variés, avec des immeubles patrimoniaux, d'après-guerre et d'immeubles récemment réalisés.

#### Le contexte économique de la fin de la législature

L'année 2023 est marquée par l'enlèvement du conflit en Ukraine, une nouvelle crise au Proche-Orient et les tensions économiques avec la Chine. L'ensemble de ces événements a donc eu des répercussions plutôt mesurées sur l'immobilier suisse et les taux d'intérêt, bien qu'ayant fortement augmenté de 2022 à mi 2023, se sont stabilisés, voire ont même baissé.

Pour les Fondations, la première répercussion constatée a été l'augmentation importante des coûts des énergies et l'augmentation sensible des coûts des travaux, avec une augmentation du coût des matériaux lié à leur production, à leur transport et à leur mise en œuvre. Le second impact a été provoqué par la hausse des énergies fossiles qui ont fait augmenter sensiblement les charges de nos locataires dont la capacité financière était déjà limitée.

Depuis un an, après des décennies de discrétion, l'inflation est de retour. Selon l'Office fédéral de la statistique, les prix ont grimpé en moyenne de 1.0% en Suisse en 2023. L'augmentation s'explique notamment par la hausse des prix des produits pétroliers et du gaz, en lien avec la guerre en Ukraine. Pour la construction l'augmentation des prix, toujours selon l'Office fédéral de la statistique, a été de 5.0% en avril 2023 par rapport à l'année précédente.

Le secteur de l'immobilier est également affecté par la hausse des taux hypothécaires. En 2022, l'évolution du taux de référence et du taux d'intérêt moyen est resté stable avec 1.25%, cependant les financements proposés lors de la consolidation font apparaître des hausses importantes. Les taux hypothécaires, après avoir approché les 3.00%, sont actuellement légèrement en dessous de 3% pour des périodes de 10 et 15 ans. La tendance est à la hausse, même si en fin d'année les taux proposés se sont stabilisés en dessous de 3.00%.

#### L'application de l'urgence climatique pour le parc immobilier de la Fondation

En déclarant l'urgence climatique au début de cette législature, le Conseil d'État a fixé l'échéance pour parvenir à une société à 2000 watts sans nucléaire à 2050. L'objectif est de diviser par 71% la consommation d'énergie par habitant d'ici 2050 et de multiplier par trois la part des énergies renouvelables. La Fondation HBM Emma Kammacher avait déjà anticipé

cette nécessité depuis 2012 avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie ainsi que pour les immeubles issus du Fond de valorisation de la banque cantonale.

La Fondation a été précurseur en signant une convention d'exemplarité avec l'Office cantonal de l'énergie, convention qui a servi de modèle aux autres Fondations et qui est maintenant généralisée. Elle a comme objectif de rénover son parc immobilier et de procéder à un assainissement énergétique de ses bâtiments. De plus, afin de sortir de la dépendance aux énergies fossiles, la Fondation a fourni en 2013 la liste de ses immeubles aux Services Industriels de Genève (SIG), afin que ceux-ci puissent être raccordés rapidement à des sources de production de chaleur durable.

Les mesures prises dans les différents projets de développement en cours visent à une neutralité carbone des immeubles. La Fondation a également innové dans le cadre du projet du Rolliet aux Cherpines en choisissant une certification SNBS, accompagnée par une assistance à maître de l'ouvrage dans le développement durable. Cette assistance permet d'accompagner l'ensemble des choix et de les documenter par comparaison en termes d'impact CO<sub>2</sub>, des énergies grises, des conséquences sur l'environnement et sur les coûts. Ces choix seront également suivis des aspects sociaux et d'entretien pour toute la durée de vie des immeubles.

La qualité de vie et le bien-vivre, dans le respect de l'environnement, est l'un des points les plus importants du travail de la Commission. Par ailleurs, vu l'effondrement de la biodiversité, la Fondation a œuvré de manière active pour l'intégration de la petite faune dans tous ses projets : création de nichoirs à oiseaux, dans la nouvelle façade en bois des immeubles route de Genève à Chêne-Bourg, de ruches dans l'immeuble de la route de Saint-Julien.

En termes de mobilité, la Fondation poursuit ses actions de favoriser la mobilité douce et d'apporter des solutions autres que le transport individuel motorisé. C'est notamment le cas au Rolliet où la Fondation a essayé, sans succès, de diminuer de 30% le taux de stationnement, mais également dans les immeubles de Genève 86-88 où le bâtiment bas des parkings devrait être démolit au profit d'un parc arborisé de quartier.

#### Des logements permettant une meilleure intégration de l'accessibilité universelle, le vivre-ensemble et la politique des quatre âges

La Fondation a œuvré à la création de logements permettant de faire face au vieillissement de la population et de favoriser l'accessibilité universelle. Plusieurs mesures ont été prises : elle a eu recours de manière systématique à Pro Senectute, à l'association Handicap Architecture Urbanisme (HAU), aux établissements publics pour l'intégration (EPI) pour l'analyse des projets afin de tenir compte des recommandations en matière d'habitation. Dans le cadre de la certification liée au Standard Construction durable Suisse (SNBS), la Fondation a respecté la certification « Living Every Age » (LEA).

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

La Commission a intégré dans ses réflexions les changements d'habitudes des habitants liés à la généralisation du télétravail, l'accessibilité universelle, la politique des quatre âges et du vivre-ensemble.

La Fondation a poursuivi l'assainissement énergétique des immeubles. La moyenne des IDC en 2023 est de 398 MJ/m<sup>2</sup>/an sur l'ensemble du parc et devrait aisément être inférieure en 2024 avec la fin des derniers immeubles à rénover que sont les immeubles sis route des Acacias 11, rue Caroline 28-32, rue Simon-DURAND 6-8, rue Henri-MUSSARD 17, chemin des CHAMPS-GOTTREUX 6-8 et rue Adrien-JEANDIN 3.

La Commission s'est engagée dans des solutions d'autoproduction, de valorisation des rejets énergétiques ainsi qu'en faveur du regroupement pour la consommation propre (RCP), afin d'assurer la transition énergétique et la réduction de l'impact CO<sub>2</sub> de ses immeubles.

### La sécurisation des loyers

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

La politique de rénovation menée depuis 2012 et de sécurisation des prêts hypothécaires sur des périodes de 15 à 20 ans, lors des taux bas, prouve que la politique menée de longue date porte maintenant largement ses fruits et a permis de mettre à l'abri de hausses de loyers le parc de la Fondation.

### La rénovation des immeubles

La Fondation, dotée d'un parc immobilier important, constitué d'immeubles dont certains ont une valeur patrimoniale et d'immeubles contemporains jugés intéressants, a poursuivi sa politique de rénovations qui devrait être totalement achevées en 2026 avec les dernières opérations en cours.

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

Le taux de vacance très faible, le peu d'opportunité de création de nouveaux logements et le nombre croissant de demandeurs fait que la Fondation part du principe de réaliser la majorité des opérations de rénovation en site occupé. Cette situation n'est évidemment pas adéquate, mais l'expérience montre que ces travaux sont possibles, moyennant une très bonne gestion des travaux et une bonne information à destination des locataires.

### Les perspectives de développement de nouvelles opérations

Dans un contexte genevois où la préservation de la biodiversité, l'urgence climatique et la qualité des logements et des constructions sont largement discutés, il est devenu problématique de déposer un plan d'affectation. Se pose la question à l'échelle de notre territoire de comment construire et comment répondre aux 8'000 demandeurs de logements subventionnés.

La Fondation mène actuellement plusieurs opérations simultanément. La première est l'opération dans le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates qui est la plus avancée. La requête en autorisation de construire a été déposée en mai 2023, la réalisation pourrait débuter au second semestre 2024 avec une livraison des 56 logements dans le courant de l'année 2026.

La seconde concerne la troisième étape des Communaux d'Ambilly (devenus le quartier Belle-Terre), qui prévoit la création de 279 logements qui pourraient être livrés en 2030.

La troisième opération est la plus problématique, avec le périmètre des Guillocheurs à Carouge. Pour mémoire, la Fondation avait initié une dynamique visant à l'établissement d'un nouveau plan d'affectation en prenant en compte la valeur qualitative de quartier et les objectifs environnementaux. Cette démarche active entre les différents propriétaires, la ville de Carouge et l'État de Genève a débuté en 2013 et un avant-projet d'un nouveau PLQ aurait dû être déposé à l'enquête technique à mi-2020. Le changement de magistrat communal, avec de nouvelles exigences, a eu pour conséquence une remise en question de l'avant-projet de PLQ et du long travail de concertation. La conséquence de ce changement de direction est que les 305 logements prévus, dont 89 pour la Fondation, sont actuellement suspendus à un troisième avant-projet de PLQ.

### L'application de l'article 4A de la LGZD

La Fondation a été confrontée à une nouvelle problématique avec l'application de l'article 4A de la LGZD. En effet, dans le cadre des communaux d'Ambilly, où les acteurs sont des coopératives, une caisse de pension, la commune et la Fondation, aucun de ces acteurs ne

fait de la propriété par étage (PPE). Pourtant aucune dérogation sur le périmètre n'est envisageable. En plus de cette complexité, la situation foncière entre les différents porteurs de projets n'est pas identique. Des solutions innovantes sont en passe d'être trouvées afin que les PPE puissent être réalisées sur de la pleine propriété.

### Acquisition

La Fondation a fait l'acquisition en décembre 2023 d'un immeuble sis chemin de Dottrens 65 à Troinex issu de la même opération immobilière que les immeubles de la Fondation chemin de Dottrens 61 et 63. Le prix proposé et accepté est de CHF 9'000'000.- TTC, pour 56 logements et un total de 111,5 pièces. L'IDC de 712 MJ/m2/an nécessite un assainissement énergétique et des rénovations estimés à un montant de CHF 6'500'000.- TTC.

## **Seconde partie - Situation des immeubles et des opérations**

### **Immeuble sis route des Acacias 11 et 11b, Ville de Genève**

Les immeubles comprennent actuellement 77 logements pour total de 245.5 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 dès l'origine d'un manque d'habitabilité.

Le projet suivi par la Commission consiste en une amélioration de ces 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 route des Acacias. Les logements du rez-de-chaussée et l'excroissance commerciale en dehors de l'assiette du bâtiment sont voués à disparaître. La toiture sera végétalisée ainsi que les deux façades principales.

Il est prévu que la Ville de Genève ait une ludothèque et de locaux complémentaires pour la crèche de quartier au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 2 juin 2022. La Commission espère l'obtention des autorisations de construire au printemps 2024 pour un début de réalisation en janvier 2025 et l'achèvement des travaux fin 2027.

### **Immeubles sis Rue des Allobroges 17 à 25, Ville de Genève**

Les immeubles comprennent 75 logements pour un total de 222 pièces.

Le projet consiste en une rénovation énergétique des immeubles, tout en conservant leur qualité patrimoniale. Un compromis entre l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le service des monuments et sites (SMS) a été trouvé en 2016. La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et délivrée le 5 octobre 2018.

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 MECHKAT, ARCHITECTES SÀRL & ACAU, ARCHITECTURE SA en 2019.

Les travaux ont débuté comme prévu en mars 2021 et seront achevés en avril 2024.

### **Immeuble sis avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91 et 63 à 69, commune de Chêne-Bourg**

Les immeubles comprennent 129 logements pour un total de 426.5 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, dans un délai fixé à 7 ans, ces immeubles devront être démolis et reconstruits.

Ces immeubles ne répondant plus aux normes énergétiques, une convention a été établie avec l'OCEN afin de permettre à la Fondation d'éviter des transformations énergétiques coûteuses vu leur démolition-reconstruction dans le délai convenu.

Un mandat complémentaire a été attribué en 2021 au Bureau d'architectes Blaise SAHY afin d'accompagner la FEK dans les procédures de modification de zone et de PLQ. Ce mandat a été transformé en une étude test par l'Office de l'Urbanisme, avec l'accord de la Fondation et de la commune de Chêne-Bourg, avec comme objectif de préparer les prochaines étapes. Les résultats de l'étude-test ont démontré la réalisation d'une densification mesurée tout en maintenant la zone 4b ordinaire. Un concours SIA 142 devrait être lancé en avril 2024 afin d'obtenir un projet répondant aux différentes attentes. Ce concours sera suivi d'une demande préalable en 2025 et du dépôt d'une requête en autorisation de construire début 2026.

#### **Immeubles sis rue Caroline 28 à 32 et rue Simond-Durand 6 à 8, Ville de Genève**

Les immeubles actuels comprennent 74 logements pour un total de 240 pièces.

Le projet consiste en la création de 10 logements supplémentaires pour un total de 29 pièces dans les combles existantes. Le Bureau d'architectes LOPES & PERINET-MARQUET a mené les études et la requête en autorisation de construire a été déposée le 9 janvier 2019 ; l'autorisation a été obtenue le 5 juin 2020. 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 a abouti à l'attribution du mandat au consortium d'architectes DLP architectes associés ERIC DUNANT ATELIER D'ARCHITECTES SÀRL LOPES & PÉRINET-MARQUET ARCHITECTES EPFL SÀRL.

Les travaux ont débuté au printemps 2023 et seront achevés fin 2024.

#### **Immeuble Champs-Gottreux 6 à 8, ville de Lancy**

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

Le projet s'est élargi de manière importante par rapport aux objectifs initiaux. Il consiste en la rénovation des façades, des techniques, la mise aux normes énergétiques, la sécurité incendie, la stabilité sismique 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. Vu l'importance des travaux après études, et dans les respects des directives, il a été décidé de limiter le mandat du bureau d'architectes à la demande d'autorisation de construire. Un appel d'offres à mandataires sera lancé mi 2024, pour les phases SIA suivantes.

Une autorisation de construire sera déposée au printemps 2024 avec un début des travaux espéré début 2025 et une fin des travaux en fin 2027.

#### **Immeuble rue de la Gabelle 20, ville de Carouge**

Les immeubles comprennent 16 logements pour un total de 39.5 pièces.

A la suite des travaux réalisés en 2012 visant à la création de deux logements dans les combles, la Fondation a souhaité procéder au remplacement des vitrines et des arcades du rez-de-chaussée, afin de répondre aux normes énergétiques.

Une demande d'autorisation accélérée a été déposée le 26 mai 2020 et délivrée le 14 août 2020. Le mandat d'accompagnement architectural a été attribué au bureau LOPES & PÉRINET-MARQUET ARCHITECTES EPFL SÀRL, les travaux ont été réalisés en 2022. Une étude est en cours avec le restaurant « Le Maharadja », suite à la libération de deux arcades contiguës. Cette étude permettra de rationaliser les surfaces commerciales et de les adapter aux différentes exigences actuelles.

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

Les immeubles comprennent 31 logements pour un total de 103.5 pièces.

Pour mémoire, l'immeuble issu du Fond de valorisation de la Banque Cantonale de Genève constituait un des immeubles les plus problématiques de la Fondation, tant du point de vue de son manque d'entretien que du point de vue thermique. Le Bureau d'architecte mandataire Jean-Marie BONDALLAZ avait présenté un projet de démolition-reconstruction des immeubles. Cependant, une servitude de restriction de hauteur, qu'il fallait préalablement lever, a rendu ce projet de démolition-reconstruction impossible à réaliser. Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur. Toutefois, le résultat des discussions a été 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, à la suite d'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 et ont été terminés en avril 2023. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux et leurs nuisances, la Fondation a choisi de ne pas réaliser ces travaux avec des locataires qui les occupent.

À l'occasion de la rénovation de l'immeuble Genève 86-88, nous avons constaté que le rez-de-chaussée commercial, ainsi que le sous-sol des immeubles empiètent sur la parcelle 4037 à Chêne-Bourg de M. et Mme DE PREUX. La surface de l'emprise est de 49 m<sup>2</sup> (surface exacte à confirmer par le géomètre). La Fondation a racheté cette surface en 2023.

Parallèlement au projet de rénovation, une nouvelle réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une demande de renseignements a été déposée le 3 mars 2020, afin que l'État de Genève se détermine sur la procédure la plus cohérente à adopter. Un des propriétaires du front de rue, immeuble mitoyen à celui de la Fondation, jusqu'à lors peu réceptif à réaliser des travaux, a récemment montré sa volonté de réaliser une opération conjointe, ce qui permettrait de déposer une requête en autorisation de construire pour les immeubles en front de la rue de Genève.

Vu l'état des structures porteuses du bâtiment de parking d'un seul niveau et contigu aux immeubles d'habitation, considérant la vacance, l'offre en transports publics et stationnement dans le quartier et les coûts de remise en état, la Fondation a pris la décision d'une démolition de ce bâtiment afin de créer un parc en pleine terre et une salle commune pour les habitants. Ces aménagements devraient permettre de faciliter les négociations avec les autres propriétaires en vue du projet de surélévation des immeubles de la Fondation et améliorer sensiblement la qualité de vie des habitants et du quartier.

**Immeuble avenue Adrien-Jeandin 3, commue de Thônex**

L'immeuble comprend 22 logements pour un total de 75 pièces.

Afin d'abaisser les IDC moyens des immeubles actuellement de 680 MJ/m<sup>2</sup>.an, la Fondation a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ pour évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires a été lancé début 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Une étude de concept énergétique de quartier est en cours avec la commune de Thônex, la Fondation immobilière communale, la FRKB et la Fondation.

Le mandat a été attribué au bureau ASS ARCHITECTES ASSOCIÉS SA. Une autorisation de construire devrait être déposée mi 2024 pour une réalisation des travaux de 2025 à mi-2026.

**Immeuble rue Henri-Mussard 17, Ville de Genève**

L'immeuble comprend 23 logements pour un total de 76.5 pièces.

Afin d'abaisser les IDC moyen des immeubles actuellement 571 MJ/m<sup>2</sup>.an, la Fondation a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ afin d'évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires a été lancé début 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Le mandat a été attribué au bureau JULIEN MENOUD, architectes. Une autorisation de construire devrait être déposée mi 2024 pour une réalisation des travaux de début 2025 à 2027.

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

L'immeuble comprend 15 logements pour un total de 58.5 pièces.

Le projet consiste en la rénovation et l'assainissement énergétique de l'immeuble mis à l'inventaire et la création de 4 logements supplémentaires. Le mandat d'architecte a été attribué au bureau d'architecte LUCIANO ZANINI. 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 de manière retardée en septembre 2020 et ont été terminés en septembre 2022.

La Commission a œuvré sur les espaces extérieurs en concertation avec le projet mené par la commune de l'espace rue, le long de la route de St-Julien. Le mandat a été confié au même architecte paysagiste que la commune, à savoir BURO SARL. En lieu et place du parking de l'ancienne station-service une place en pleine terre et arborisée sera créée devant les immeubles. La Fondation a pris l'option de dépolluer les parcelles et d'évacuer les anciennes citernes de l'ancienne station de distribution d'essence.

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

Les immeubles comprennent 76 logements et un total de 241.5 pièces.

Le projet consiste en une rénovation énergétique et l'assainissement des immeubles existants. Un projet d'une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès est envisagé.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble a débuté par la rénovation des façades en septembre 2020 et a été achevée fin 2021. Elle est suivie par la rénovation intérieure, qui a débuté début 2022 avec un achèvement prévu en juin 2024.

En parallèle des travaux de rénovation extérieure et intérieure des immeubles, la demande d'autorisation de construire visant à la création de deux étages supplémentaires a été déposée le 18 novembre 2021. L'autorisation de construire pour la surélévation a été délivrée début juillet 2023 et n'a pas fait l'objet d'un recours.

Aucun plan localisé de quartier n'est actuellement en vigueur sur le périmètre, vu que la Fondation n'est pas propriétaire de la parcelle 1917 arrière allant jusqu'au pied de ses immeubles, lacune qui empêche la surélévation des immeubles et même une éventuelle future démolition et reconstruction des immeubles. Pour permettre la surélévation, la Fondation a fait l'acquisition de la société SI du Parking de Chêne-Bougeries SA en octobre 2023, propriétaire de la parcelle 1917. Cette société immobilière sera liquidée. Par ailleurs, un accord entre la Fondation et la commune de Chêne-Bougeries a été également discuté afin de transmettre à terme la parcelle 1917 à la commune pour la création d'un parc public.

#### **Immeubles route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréa », ville de Carouge**

L'opération a permis la création de 334 logements pour un total de 1'178 pièces.

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

Le projet des balcons a été déposé le 15 février 2022 et l'autorisation a été donnée le 29 août 2022. Les travaux débiteront en février 2024 pour être achevés en décembre 2024.

L'entreprise Hevron a remporté le marché pour la réalisation en entreprise totale, dans le cadre du budget du plan financier admis.

### **Immeubles chemin Ella-Maillart 11, 13 « Les Allières », ville de Genève**

L'opération a permis la création de 62 logements pour un total de 232 pièces.

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 ont été terminés au mois de mars 2023 avec une mise en exploitation dès cette date.

### **Opération à la rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie, ville de Carouge**

L'opération doit permettre la création de 89 logements pour un total de 356 pièces.

Pour mémoire le PLQ 28'472 approuvé par le Conseil d'État le 25 septembre 1993 est en force. Une demande d'autorisation de construire DD 103'348/1 a été obtenue le 7 décembre 2012 par le Bureau d'architectes FAVRE & GUTH ASSOCIÉ à PATRICK PILLET. Une prolongation de l'autorisation a été accordée. Les objectifs financiers ont été difficiles à atteindre, ce qui fait que la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas construire pour l'instant a 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 les bureaux ATELIER 109 SA (anciennement VVR ARCHITECTES) et JEAN MARC COMTE SA ont été mandatés.

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. L'Office de l'urbanisme a mené une étude test, qui a permis d'établir un nouvel avant-projet qui est en discussion actuellement entre l'Office de l'urbanisme et la Ville de Carouge.

### **Opération aux Cherpines, PLQ du « Rolliet », commune de Plan-les-Ouates**

L'opération doit permettre la création de 56 logements pour un total de 224 pièces.

À la suite du concours d'architecture SIA 142, fait en 2021, qui a permis d'attribuer la réalisation de l'immeuble au projet lauréat « Merisier » proposé par le bureau ENRIC ARGEMI ET FEDERICA BUFANO ARCHITECTES ASSOCIÉS, l'attribution des différents mandats a pu être faite. Vu les objectifs ambitieux du projet du point de vue du développement durable et son exemplarité en termes d'environnement, la Fondation a choisi de mandater un assistant maître de l'ouvrage pour le développement durable. Elle a également opté pour l'adoption du standard Construction durable Suisse SNBS afin de documenter, objectiver et assurer la continuité des choix retenus. La requête en autorisation de construire a été déposée fin mai 2023 et un début du chantier est prévu fin 2024. Si les procédures suivent les attentes de la Fondation, une livraison des logements serait possible début 2027.

### **Opération « Belle-Terre », aux Communaux d'Ambilly, étape 3, pièces urbaine A4 et A5, commune de Thônex**

L'opération doit permettre la création de 279 logements pour un total de 1'147 pièces. Les droits à bâtir de la Fondation représentent un total de 30'874 m<sup>2</sup> (logements et activités) répartis en 17'514 m<sup>2</sup> sur la pièce A4 et 13'360 m<sup>2</sup> sur la pièce A5.

Pour mémoire, l'État de Genève a délégué ce développement à la FPLC par la signature en 2015 d'une convention. Les acteurs des pièces A4 et A5 sont le consortium de coopératives d'habitation CASE, la Fondation, la CPEG et la commune de Thônex. Cette dernière étape a pour objectif de livrer 107'862 m<sup>2</sup> de construction, soit 967 logements, en 2030.

Un concours SIA 142 a permis de désigner, en juin 2018, deux bureaux lauréats : le bureau CCHE pour la pièce A4 et le bureau Group8 pour la pièce A5.

Une convention entre les différents acteurs du périmètre a été signée, constituant ainsi une société simple. Un appel à mandataire d'assistant à maître de l'ouvrage a été lancé en juin 2022. Les projets de PLQ pour les deux secteurs ont été en discussion en 2023 avec une volonté de les déposer en 2024.

## En conclusion

La situation de la Fondation est jugée excellente, avec un parc immobilier en fin d'assainissement et respectant les objectifs environnementaux et sociaux fixés par le plan climat de l'État de Genève. Les loyers sont également sécurisés par des financements sur des échéances à long terme, échelonnés dans plusieurs instituts bancaires et des amortissements adaptés. Malgré une conjoncture avec des taux à la hausse, la Fondation peut être confiée sur la sécurisation des loyers.

La préoccupation majeure est liée à la longueur des procédures des opérations en cours et le peu d'opportunités de développement immobilier qu'ont l'ensemble des Fondations pour permettre de répondre à une demande croissante de logements.

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 économe vis-à-vis des moyens de la Fondation et en ayant comme ligne de conduite la qualité. Elle a pu atteindre les objectifs en contribuant activement à mettre plus de logements sur le marché, malgré le peu d'opérations à court et moyen termes.

Je remercie l'ensemble des membres de la Commission construction pour leur investissement sans faille, et adresse également mes remerciements à l'ensemble du secrétariat des Fondations, qui œuvre au quotidien de manière exceptionnelle au maintien et à la création d'un parc immobilier d'une très grande qualité pour ses habitants.

**Didier PROD'HOM**

Président de la Commission construction



## Rapport de la Commission de logement

L'année 2023 fut marquée par la mise en location des 62 appartements du nouvel immeuble du Chemin Ella-Maillart 11-13 et des 31 appartements de l'immeuble rénové sis au 86-88 Rue de Genève.

Les appartements du Chemin Ella-Maillart, construits aux derniers standards et parfois avec vue sur le lac, n'ont pas été les plus faciles à louer dans un premier stade, ce qui a suscité un questionnement de la commission. Étrange constat : Les demandeurs seraient-ils facétieux ? La vue sur le lac serait-elle un inconvénient ? La qualité architecturale que nous jugeons excellente serait-elle sujette à discussion ? Le niveau des loyers, élevé en comparaison avec les loyers-cibles des fondations immobilières de droit public, est-il la cause ?

L'année fut aussi marquée par le besoin de trouver des appartements pour des personnes dont nos grands chantiers de rénovation exigent qu'ils quittent le leur. On citera par exemple, dans des délais très courts, certains locataires de l'immeuble sis Chemin du Pont-de-Ville 5, 5 bis et 7. Ces prochaines années, le sujet demeurera prioritaire, notamment en ce qui concerne l'immeuble du 11, Route des Acacias et celui du Chemin des Champs-Gottreux. Notre commission a pris toutes les dispositions nécessaires pour une gestion efficace de ce sujet humainement et juridiquement délicat.

L'activité de la commission fut donc intense et aura nécessité 21 séances, principalement consacrées à l'attribution de logements, mais aussi à la discussion sur des sujets aussi divers que la définition de critères de location de places de parking à des non-locataires pour ne pas encourager le trafic pendulaire, l'octroi de gratifications aux concierges, les relations conflictuelles avec des locataires précis, les critères de recherche et d'adjudication de locaux commerciaux en arcade, les besoins de menus travaux d'entretien dans certains biens, l'exploitation réussie de bacs potagers à Carouge (merci à toutes les parties prenantes !), etc.

Sans relâche, notre commission a poursuivi l'objectif d'attribuer à chaque demandeur remplissant les critères légaux 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. De notre point de vue, il faut en chercher la cause, non dans la compétence et l'application au travail du personnel qui enregistre les demandes, mais dans la procédure elle-même, qui permet à des demandes mal documentées ou inadéquates d'être enregistrées.

Nous évoquons aussi, particulièrement, les 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 gestionnaire de contacter le candidat, au demeurant très sérieux et parfois nécessitant, 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 complets et documentés.

Il conviendrait aussi que les candidats puissent exprimer des préférences géographiques en fonction, par exemple, de l'accès au nouveau réseau Leman Express, qui est structurant pour la vie sociale, scolaire et économique genevoise. A ce jour, les candidats expriment des préférences géographiques qui reflètent l'urbanisme passé de notre canton, et non ses derniers développements.

Et on peut aussi espérer que soit mieux pris en considération le lieu de scolarisation des enfants comme critère de préférence géographique.

Sur les 151 logements attribués par notre commission de logement, 42 relèvent du contingent de l'OCLPF. Ce dernier en a de surcroît attribué directement trois en raison d'un besoin urgent et prioritaire. Et la Fondation immobilière de la Ville de Carouge, avec laquelle notre fondation a un accord particulier, en a attribué deux.

Si des demandes de logement restent parfois sans réponse pendant quelques années, c'est parfois du fait des demandeurs eux-mêmes. Leur dossier est parfois incomplet ou inexact. Parfois cependant, leur dossier n'a pas été retenu en tant que prioritaire par notre machine technocratique. C'est rare. Notre commission reste sensible à la question ; mais les situations les plus urgentes doivent l'emporter sur les plus anciennes. On relève en fin de compte que très peu de dossiers anciens nous ont été soumis.

67 jours : c'est la durée moyenne, en 2023, pendant laquelle un logement est resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. C'est trop, mais cela constitue un net progrès par rapport aux années antérieures. Il y a certes des explications, comme les travaux de réfection d'appartement à réaliser – deux ont nécessité des demandes d'autorisation -, la possibilité offerte au candidat retenu de visiter l'appartement, la remise à jour de son dossier, la validation de celui-ci par l'OCLPF (Etat de Genève), etc.

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.

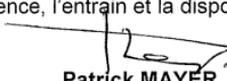
En ce qui concerne le personnel de la fondation, il est à relever cinq départs de concierges. Sept nouveaux concierges, sans variation du nombre de postes équivalents à un plein temps, ont été engagés ou sont en voie de l'être. Disposer de personnes habiles sur le plan technique, et qui puissent aussi se faire respecter dans des situations particulières n'est pas toujours une sinécure. Nous sommes confiants dans la grande qualité des personnes qui nous ont rejoints. Nous exprimons aux nouveaux venus comme à nos fidèles anciens notre profonde gratitude pour l'exercice d'un métier difficile dans une société qui voit les actes d'incivilité croître et l'esprit civique s'éroder.

En tout, notre fondation emploie 46 concierges, représentant un taux d'activité total équivalent à 28,8 postes à plein temps.

Comme d'ordinaire, les litiges et procédures judiciaires font partie de l'ordre des choses. Nous souhaitons toujours 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.

Ce rapport étant le dernier de la commission composée de Mme Éliane Babel-Guérin, Mme Gabrielle Sonderegger, M. Gary Benaïm, M. Pierre-Yves Bosshard, M. Armin Murmann, il revient au soussigné de remercier toute l'équipe qui s'est montrée compétente, efficace, soudée et entièrement dévouée à la recherche du bien public.

Nos remerciements s'étendent au personnel du Secrétariat des fondations immobilières et notamment Mme Astrid Rico-Martin avec qui nous avons pu collaborer avec respect et franchise et dont nous avons apprécié la compétence, l'entrain et la disponibilité.



**Patrick MAYER**

Président de la Commission logement



# RAPPORT D'ACTIVITE

## 2023

---

### FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 18 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 31 janvier 2024)

<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 JUON Aline	CE
M. REYMOND Jean-Daniel	GC-PDC
Mme ROGG Olowine	CE
Mme ROZÈS Marie	GC-UDC
M. SENNGEN Nicolas	CE
M. STITELMANN Robert	GC-EAG
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. REVERCHON Ludovic (jusqu'au 25.04.2023)	Délégué de l'OCLPF
M. BONO Alessandro (depuis le 26.04.2023)	Délégué de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

M. FREI Anita, Présidente  
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente  
 M. SENNGEN Nicolas, Vice-président  
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

#### Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente  
 M. CHIARADONNA Denis  
 M. FONTAINE VIVE-CURTAZ Jean  
 Mme JUON Aline  
 Mme ROZÈS Marie  
 M. STITELMANN Robert

#### Commission de construction

M SENNGEN Nicolas, Président  
 M. DACORAGNA Cyrille  
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine  
 M. FULD Eric  
 M. GROBET Alain  
 M. REYMOND Jean-Daniel  
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

#### Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente  
 M. REYMOND Jean-Daniel

---

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	8
Nombre de séances de la Commission de construction : ?	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	14

---

## RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2023

---

### INTRODUCTION

2023 conclut une législature active, foisonnante et parfois mouvementée. Les projets issus de concours, dans le secteur T du périmètre Concorde et à la route de Vernier, s'acheminent vers le dépôt d'une demande d'autorisation. Ils portent des orientations innovantes en matière de gestion de l'eau, de matériaux durables, d'intégration des panneaux photovoltaïques dans l'architecture des façades, d'aménagement des rez et des espaces extérieurs. Dans le souci d'apporter une certaine mixité et une nouvelle dynamique à ces nouveaux ensembles, tout en répondant à des besoins de logements reconnus, la FED développe un projet de logements communautaires ou partagés dans ces deux périmètres. Ces logements ont été attribués à l'association Carte Blanche et à la coopérative Silène au secteur T, à l'association Aux 6 logis et l'association L'Arésilience à la route de Vernier, avec lesquels une collaboration active s'est engagée.

La réflexion autour des nombreuses places de stationnement vacantes dans nos parkings souterrains a conduit à l'heureux constat que la FED disposait dans le quartier de la Concorde d'un nombre de places suffisant pour répondre aux exigences réglementaires du futur ensemble de 210 logements prévu au secteur T et donc renoncer à la construction d'un parking souterrain : une économie significative et bienvenue, tant sur le plan financier qu'environnemental.

Une étude pilote a été lancée pour améliorer la qualité des aménagements extérieurs du parc existant de la FED, tant sur le plan de la biodiversité que de leur appropriation sociale. Treize sites font l'objet d'un diagnostic précis, avec des pistes d'amélioration que la fondation pourra mettre en place dans la législature à venir. Cette étude doit aussi servir d'outil pour établir des orientations pour l'ensemble des fondations.

L'année a également été placée sous le signe de l'accompagnement social dans nos ensembles de moyenne et grande dimension. Le dispositif mis en place à Ouches – Sports dès l'arrivée des locataires, avec l'association Interstices, répond pleinement aux attentes. Il permet de créer un esprit de quartier dès l'arrivée des nouveaux arrivants, de relayer les questions et de désamorcer les problèmes avant qu'ils ne s'enveniment.

L'expérience faite aux Libellules, qui a bénéficié d'un accompagnement solide tout au long de la rénovation de l'ensemble et durant les deux années qui ont suivi, montre qu'il faut inscrire le dispositif dans la durée. Ici, en effet, depuis quelque temps, les problèmes se multiplient, avec des incivilités toujours plus nombreuses, des comportements agressifs et dangereux de certains locataires envers leurs voisins, sans oublier le deal. Les concierges font un travail considérable pour préserver la cohésion, mais auraient besoin d'un soutien. Définir et mettre en place une forme d'accompagnement social là où cela est nécessaire, dans le parc existant comme dans les nouveaux ensembles, est une des tâches majeures qui occupera la FED ces prochaines années.

La fondation devra également poursuivre le travail d'assainissement de son parc immobilier, en particulier les bâtiments réalisés dans les années 1960-1970, qui représentent un véritable défi. Il faudra procéder à une pesée des intérêts sérieuse et documentée pour choisir entre une rénovation lourde ou une opération de démolition – reconstruction, sachant que la réponse n'est pas évidente, tant les critères en jeu sont multiples.

L'année a été aussi marquée par la faillite de l'entreprise de maçonnerie sur le chantier Actaris, où l'engagement intense et efficace du secrétariat et des mandataires a permis de limiter les dégâts et de redémarrer les travaux dans les meilleurs délais.

La FED ne peut que se féliciter de la qualité des échanges et de la collaboration avec ses interlocuteurs, collectivités publiques ou opérateurs privés, 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 2023. Il a accepté à l'unanimité les comptes 2022 et le budget 2024, 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 en cours et futurs.

Tout ce travail ne serait pas possible sans l'engagement compétent et aimable des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP, que je remercie de tout cœur. Je tiens ici à exprimer ma reconnaissance particulière à toutes celles et tous ceux qui accompagnent la FED sur des chemins encore mal balisés, sur des projets que nous croyons porteurs d'avenir mais dont les contours ne sont pas toujours bien définis.

Enfin, je remercie chaleureusement l'ensemble des membres du conseil de la Fondation Emile Dupont, qui ont fait de cette législature un succès collectif et de la FED une institution solide et innovante. 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 occupée des constructions et rénovations du parc immobilier de la Fondation.

L'activité déployée par ses membres tout au long de l'année comprend notamment :

- la participation aux séances de la Commission construction ;
- la participation aux groupes de pilotage des différents projets ;
- la collaboration avec les services technique, juridique et comptabilité ;
- la détermination de la Commission concernant les propositions de rénovation et de construction de nos immeubles ;
- l'étude de plans financiers et adoption de modifications ;
- des démarches auprès de l'Office cantonal des autorisations de construire, de la Direction de l'Office cantonal du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, du Service cantonal de l'énergie;
- la validation des appels d'offre et des dossiers de demandes d'autorisation de construire ;
- etc ...

La Commission logement a été intégrée en amont et en parallèle dans les projets.

<b>1.</b>	<b>41-43 GROS-CHENE</b>
-----------	-------------------------

Les travaux d'isolation sous dalle depuis le sous-sol ont été réalisés, ce qui a mis un terme à la rénovation du rez-de-chaussée et de la réalisation de la crèche pour Arabelle.

<b>2.</b>	<b>PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER</b>
-----------	-------------------------------------

Suite à la répartition des droits à bâtir entre les différents acteurs, la FED est en train de réaliser les immeubles C1 qui comprendront environ 155 logements + 2 communautaires. La FED sera également au bénéfice d'une allée dans le bâtiment D, réalisée par Losinger clés en mains.

Les études concernant Vernier C1, qui avaient démarré en seconde partie d'année 2022, sont en cours actuellement. En début d'année, les autres mandataires en complément à ceux du groupement lauréat ont été désignés suite à des appels d'offres.

Quant au bâtiment D, les travaux ont débuté en début d'année et sont en cours.

<b>3.</b>	<b>ACTARIS (en compensation de la parcelle FED du secteur A de la Concorde)</b>
-----------	---

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.

Les travaux ont débuté en début d'année 2022 et la Commission de construction a été régulièrement mise à contribution vis-à-vis de compléments financiers, des choix techniques et également suite à la problématique de la faillite de l'entreprise de maçonnerie pendant le chantier.

Ce projet est géré par un groupe de travail ad hoc.

**4. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS**

Suite à la mise en service en 2022, quelques travaux d'ajustement ont été discutés et validés par la Commission de construction dont notamment les stores toiles des balcons, certains aménagements extérieurs et la signalisation.

**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 d'attribution pour un groupement de mandataires architectes, ingénieur civils et architectes paysagistes avait permis de déterminer des lauréats en automne 2021.

Les études qui avaient démarré en début d'année 2022 sont actuellement en phase 32 de projet d'ouvrage en vue d'une dépose d'autorisation à l'été 2024.

Ce projet est géré par un groupe de travail ad hoc.

**6. LOEX 27**

L'état de cet immeuble composé de 8 logements, qui est problématique du point de vue énergétique (avec un indice IDC très élevé de 726), a été présenté à la Commission de construction en vue de sa rénovation ou une éventuelle opération de démolition-reconstruction.

La CPEG, propriétaire de l'immeuble voisin, souhaite parvenir à un accord sur une question de servitude. Une convention est en cours de rédaction ; elle est négociée afin de préserver au mieux les droits de la FED.

La suite des réflexions et les éventuelles études complémentaires d'aide à la décision restent à effectuer.

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

Les problèmes des défauts de jeunesse de l'immeuble (eau chaude, chauffage, ...) ont été traités et résolus au courant de l'année.

**8. TRAILLE 12-36**

Suite à la rénovation de l'immeuble qui s'est terminée en 2022, les travaux d'aménagements extérieurs restent à effectuer. Un bureau d'architecte paysagiste a été désigné pour ce projet qui reste à finaliser.

**9. BOIS-CARRIEN 2-12 – GRANDES-COMMUNES 64-66**

Ces immeubles voisins ont fait l'objet d'études énergétiques, structurelles et de sécurité incendie, en vue de leur rénovation ou d'une éventuelle démolition-reconstruction. Une étude des potentialités (gabarits, modifications des typologies, opportunités, ...) a également été menée en parallèle.

Un appel d'offres pour désigner un groupe de mandataires afin de mener des études de développement de solutions de rénovation viables a été lancé. Le groupe d'évaluation analysera les dossiers en janvier 2024.

Ce projet a été géré en 2023 essentiellement au niveau du bureau mais a été également présenté et discuté à la Commission de construction.

J'en profite pour remercier le service technique, le secrétariat ainsi que mes collègues pour le travail effectué avec sérieux et dans un état d'esprit très constructif.

**Nicolas SENGEN**  
Président de la Commission de construction



## Rapport de la Commission de logement

### GÉNÉRALITÉS

La commission s'est réunie à 14 reprises durant l'année 2023. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP et la présidente.

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. Analyse des comptes et budgets (2 séances) – en présence de membres de la commission construction.
4. Participation de délégués aux groupes de travail des différents projets
5. Travaux d'entretien du parc existant

### ATTRIBUTIONS

La FED est propriétaire de 1'709 logements. En 2023, elle a conclu 169 baux, répartis comme suit :

1. 72 baux ordinaires (dont 12 pour le contingent OCLPF et 19 pour la rénovation de la Traille)
2. 96 baux précaires (prolongations)
3. 17 relogements
4. 3 dossiers en 6<sup>e</sup> position (dont 2 émanant du service juridique)
5. 1 contrat de bail pour une location commerciale
6. 4 logements communautaires ont été attribués en 2023 :
  - 2 dans le projet du secteur T à la Concorde à l'association La Carte Blanche et à la Coopérative Silène
  - 2 dans le bâtiment C1 de la route de Vernier à l'association Aux 6 Logis et à l'association L'Arésilience.
7. Le taux de rotation des baux a été de 4.97% en 2023.
8. Places de stationnement : 132 places de parking vacantes, représentant une perte locative annuelle pour la Fondation de CHF 138'225.-

La durée moyenne des vacances locatives des logements de la FED a été de 1 mois et 9 jours, soit 40 jours en 2023. Répartition :

Durée	Équivalent nombre de jours	Pourcentage
Pas encore vacant	0	4.76%
Moins de 1 mois	1 à 30	34.92%
De 1 à 3 mois	31 à 90	57.14%
De 3 à 6 mois	91 à 180	1.59%
De 6 à 9 mois	181 à 270	1.59%
De 9 à 12 mois	271 à 360	0.00%
Plus de 12 mois	Plus de 360	0.00%
Total de contrôle		100.00%

- **2 logements d'urgence** ont été mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires (sur un total de 21 logements d'urgence actuellement actifs).
- **Baux précaires** : dans le cadre des différents projets de rénovation et de démolition-reconstruction (secteur T du PDQ Concorde, route 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'Hospice général, Ithaque-habitat, Parallèle, Païdos, AIM, les associations Pagure, L'Arésilience et Les Méliades.

- **Conventions** : dans le cadre de l'accompagnement de personnes particulièrement fragilisées, des logements relais sont mis à disposition de plusieurs partenaires - l'association *Aux 6 Logis*, des femmes seules avec ou sans enfants, ayant subi des violences conjugales, la *Ville de Vernier*, jeunes des quartiers de Chatelaine-Libellules.

## ACTIVITÉS 2023

9. **Ouches-Sports** : suivi du projet d'accompagnement social avec l'association Interstices (avec Thibaut Lauer et Tristan Neri). Mise en place des potagers et de place de jeux.
10. **Libellules** : 1/ mise en service de la vidéosurveillance. À ce sujet, l'effet des dépôts de plaintes n'est pas encore perceptible, notamment à cause des délais de procédure du Ministère public. Le processus de suivi des dépôts de plaintes mériterait aussi d'être précisé, avec aussi un suivi du coût des dommages dus au vandalisme et aux incivilités. 2/ Participation au groupe de suivi piloté par l'Office de l'urbanisme pour l'étude d'un parc linéaire, avec la coordination des multiples enquêtes sur le site des Libellules, comprenant le sondage FED-SCOS huit ans après les travaux de rénovation et le travail de recherche de l'Institut de Recherches Sociologiques, Université de Genève (IRS - UNIGE) sur les manières de prendre en compte les différences dans la planification urbaine.
11. **Concierges** : Gros-Chêne (prestations insuffisantes), Golay-Ouches (engagement) et Vaucher 19 (situation familiale problématique ; absentéisme), Libellules (bilan intermédiaire nouveaux concierges ; départ retraite).
12. **Fiches d'immeubles** : les membres de la CL ont souhaité disposer d'une fiche par immeuble avec des informations leur permettant de connaître les caractéristiques lors des séances d'attributions (nombre de logements, plans, spécificités). Le projet n'a pas abouti en 2023.

## SUIVI DES PROJETS DE RÉNOVATIONS ET CONSTRUCTION

- **Actaris - Vernier** : 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).
- **Ouches-Sports** : processus participatif pour préciser les aménagements extérieurs (place de jeux, potagers) avec l'association Interstices et les locataires FED. Adaptation du mobilier de la salle commune et intervention pour améliorer l'insonorisation de cette salle.
- **Concorde – secteur T** : groupe de travail pour le développement du projet lauréat conjointement avec la coopérative Totem.
- **PDQ Concorde** : participation au Projet Concorde aux côtés de la SCHG, l'AHQC et la MQC pour accompagner la période de chantiers et soutenir des projets favorisant la cohésion sociale.
- **PLQ Michée-Chauderon** : suivi du groupe de projet avec les autres MO ; élaboration d'un projet des aménagements extérieurs.
- **PLQ route de Vernier** : groupe de travail pour le bâtiment D2 et le bâtiment C1. Étude d'un projet de grande buanderie en lieu et place de multiples petites buanderies. Visite de la buanderie de la SCHG à Vieusseux.
- **Traille 12-36** : poursuite des travaux et des rocades internes des locataires. Suivi du projet des travaux d'aménagements extérieurs.

- **Villas Bordier** : en attente de signature du dernier échange de villas Henri-Bordier 51 avec un bien situé à Lancy.
- **Gros-Chêne 41-43** : suivi du réaménagement du hall au rez-de-chaussée – étude d'un projet de rénovation des façades incluant un chantier jeune avec les TSHM et un intervenant spécialisé.

#### ENTRETIEN DU PARC EXISTANT & VIE DES IMMEUBLES

- **Ouches 18-24** : analyse des problèmes d'infiltrations d'eau.
- **Libellules** : 1/ en attente du recensement des caves (certains locataires n'ont pas de caves et d'autres en ont plusieurs). 2/ Rencontres pour traiter de la problématique des accès au bâtiment par les personnes des sociétés extérieures qui bénéficient de la mise à disposition des espaces de vie – mise en place par le ST (FIDP) d'un accès avec badges uniquement.
- **Concierges** : aucune gratification en 2023.
- **Écopoints** : suivi d'un projet d'implantation d'un écopoint dans la copropriété des Jardins du Rhône.

#### REMERCIEMENTS

J'adresse mes sincères remerciements à chaque membre de la commission logement, 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

## 2023

---

### FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 24 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

## MEMBRES

(Législature : du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 31 janvier 2024)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BERBERAT Janine	CE
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. BROTO Fabrice	GC - UDC
Mme LANCE Viviane	GC - PDC
M. LOUREIRO Daniel	GC - S
M. MAULER Laurent (jusqu'au 31.05.2023)	CE - Représentant de la DGS
Mme MARTENOT Claire	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOS 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. BARRO Florian, président  
 Mme BERBERAT Janine, vice-présidente  
 M. NICOLLET Sébastien, vice-président  
 Mme RICHOS ZOGG Emmanuelle, secrétaire

#### Commission de logement :

Mme BERBERAT Janine, présidente  
 Mme MARTENOT Claire  
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Éliane  
 M. LOUREIRO Daniel  
 M. MAULER Laurent (jusqu'au 31.05.2023)

#### Commission de construction :

M. NICOLLET Sébastien, président  
 M. BROTO Fabrice  
 M. CERUTTI Thierry  
 Mme LANCE Viviane  
 M. OPPIKOFER Thierry  
 M. PASQUIER Nicolas

#### Délégués auprès de la Commission administrative :

M. BARRO Florian  
 M. OPPIKOFER Thierry

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	12
Nombre de séances de la Commission de logement :	12

- - - - -

Abréviations utilisées dans ce rapport :

ACG	Association des communes genevoises
CAFI	Commission administrative des fondations immobilières
CC	Commission de Construction de la FRKB
CL	Commission Logement
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
DDP	Droit distinct et permanent
DG	Devis général
DGS	Direction générale de la santé
DSPS	Département de la sécurité, de la population et de la santé
FPLC	Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
FIDP	Fondation immobilière de droit public
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
RORSDom	Règlement d'application sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
PF	Plan financier
RSDom	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile
SAI	Service de l'audit interne
SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
ST	Service Technique
UATR	Unité d'accueil temporaire de répit

---

## RAPPORT DU PRESIDENT

---

### Préambule :

Lors de cette nouvelle année de fonctionnement encore mouvementée par le Covid mais en particulier par la guerre en Ukraine, affectant notamment les matières premières et l'énergie, de nombreux sujets ont été traités et les importants projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Durant cet exercice, le conseil de fondation s'est réuni 10 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, sauf les représentants de l'IMAD et de la DGS, qui ne sont pas tenus d'y assister.

Nous avons enregistré la démission au 1er juin 2023 de Monsieur Laurent Mauler, nommé par le Conseil d'Etat et représentant la DGS, suite à la restructuration des départements après l'élection du nouveau Conseil d'Etat.

Nous le remercions pour son apport au sein du conseil ainsi que pour l'accessibilité dont nous avons pu bénéficier auprès de la DGS, lorsque notre Conseil a émis des questionnements quant à l'usage de nos logements pour la planification sanitaire générale du canton.

### Projets et rénovations terminés :

**Route de Meyrin 14** : 32 logements. Immeuble neuf. Investissement d'environ 12 millions.

Le chantier a débuté en 2021. Livraison en juin 2023 et 2024. Cet immeuble s'est réalisé en continuité de Meyrin 16-18, IEPA propriété de la fondation. L'inauguration a eu lieu le 2 octobre 2023 en présence de MM les Conseillers d'Etat Apothéloz et Maudet.

Salle Odette Ephrati : avec l'aide précieuse la fondation Eric Ephrati et famille, la fondation a pu aménager au rez-de-chuassée un salon de réception pour des activités culturelles et de loisir pour les locataires de Meyrin 14-16-18. Ce salon est équipé en mobilier permettant différentes configuration (jeux de société, conférences, cinéma, etc...) et dispose d'équipements multimédias complets.

**Le Lignon 50 - 53** : 144 logements. Rénovation terminée en 2022, la salle Ephrati en 2023. Investissement environ 18 millions.

**Bernex-Saule** : 84 logements. Investissement par tranches sur un total d'environ 5 millions.

L'étude de rénovation et le remplacement des fenêtres ainsi que l'amélioration sensible de la ventilation ont été menées en 2021. Les travaux ont débuté avec une direction des travaux externe en 2022 et se sont terminés en 2023.

### Projets en cours :

**Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69** : 135 logements. Rénovation. Investissement de 15.6 millions.

L'autorisation de construire DD 113073 a été délivrée début 2021.  
Le chantier est en cours. Livraison en 2023 et 2024.

### Projets à venir :

**Promenade des Champs-Frêchets 14-16 :** 70 logements. Rénovation et surélévation. Investissement d'environ 28 millions.

Le concours d'architectes et d'ingénieurs pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble a été réalisé en 2021. Les bureaux GMAA et AB Ingénieurs SA ont été retenus comme lauréats.

Les études ont débuté en 2022 et le dépôt d'autorisation de construire est prévu début 2024.

Un des principaux défis de notre fondation pour cet immeuble était de planifier les travaux de surélévation d'environ 36 logements avec le maintien ou non de locataires pendant le chantier. Le choix final est de vider complètement l'immeuble, permettant ainsi une opération de rénovation et surélévation beaucoup plus rapide.

**Bourgogne 2 :** 42 logements. Rénovation et surélévation. Investissement d'environ 14 millions.

L'année 2023 a été consacrée à la mise au point du projet et aux nombreuses modifications souhaitées par les instances de préavis. La demande d'autorisation de construire a été déposée le 18 octobre 2022. En parallèle, les mandataires poursuivent la réalisation du devis général.

Une procédure d'appel d'offres pour la direction des travaux a été organisée en 2023 et a permis de désigner le mandataire,

**Mon-Idee 59 :** 54 logements. Rénovation. Investissement d'environ 9 à 22 millions, selon variantes de projet étudiés.

L'immeuble, doté uniquement de 2 pièces, est en cours d'étude et va prochainement faire l'objet d'un dépôt d'autorisation de construire. La DGS et l'IMAD ont rejoint l'idée de supprimer l'UATR au dernier étage, compte-tenu de l'impossibilité de le maintenir ouvert pendant les travaux.

La fondation a approché les promoteurs des Communaux d'Ambilly et de Belle-Terre pour la réalisation d'un nouvel immeuble en lieu et place de la rénovation de l'immeuble Mon-Idee 59. Les coûts de transformation de cet immeuble sont en effet importants et, nonobstant le fait qu'un assainissement énergétique est nécessaire, il est envisagé en alternative de laisser les typologies telles quelles et de remettre cet immeuble le cas échéant à une autre fondation immobilière, permettant de se déployer dans un immeuble neuf aux Communaux d'Ambilly.

Nous avons également sollicité l'ensemble des propriétaires de la barre d'immeubles de la route de Mon-Idee, pour envisager une surélévation de 2 étages et attique, moyennant la démolition préalable de celle existante. Les pourparlers sont en cours, et nous développerons également cette hypothèse d'augmentation de l'offre en IEPA si nous sommes amenés à rester propriétaire de cet immeuble.

L'appel d'offres pour le mandat d'architecte - exécution et direction des travaux, sera lancé après le dépôt d'autorisation, si l'option immeuble neuf ne peut se réaliser.

**Rolliet Cherpines** : Environ 50 logements. Immeuble neuf. Investissement d'environ 23 millions.

Les bureaux Sylla Widmann Architectes et B+S Ingénieurs civils ont déposé une DD en juin 2023. La FRKB disposera d'un immeuble qui sera construit clés en main sur un DDP, en synergie avec la commune de Plan-les-Ouates.

Une convention de fonctionnement avec la commune de Plan-les-Ouates ainsi que le principe d'un DDP sur le terrain ont été convenus en décembre 2023. La FRKB se plaît à relever l'excellente collaboration actuelle avec la Commune de Plan-les-Ouates et les mandataires pilotes, ainsi que ceux lauréats du concours.

**Semailles Rambossans** : La FRKB a renoncé à ce projet et pourrait, en synergie avec la fondation Camille Martin (FCM), développer un projet à moyen terme à la Chapelle-Gui à Lancy.

**Secteur Avanchet** : Nous avons été sollicités par la FPLC pour prendre position sur un terrain de la commune de Meyrin, dans le but d'y créer un immeuble IEPA ou un centre de soins dans le cadre de la planification sanitaire générale - si le projet était malheureusement trop petit pour faire fonctionner un IEPA.

L'indice d'utilisation au sol de la parcelle proposée est actuellement trop faible, et nous devrions solliciter une dérogation au sens de l'article 26 LALAT pour permettre la réalisation de cet équipement. Toutefois, stratégiquement, il est situé très proche de Grand-Bay 16, qui a malheureusement un taux de vacance relativement élevé.

#### **Analyse énergétique de notre parc immobilier** :

Notre fondation a pris la décision de rénover son parc, en profitant notamment des taux d'intérêt encore bas et assainir nos immeubles énergétiquement. Nous poursuivons les études en ce sens. Certains travaux ont été exécutés en 2023 et le seront lors de la prochaine législature en vue de réduire la dépendance en besoin d'énergie.

#### **L'avenir de la Fondation** :

Dans le but de garantir financièrement l'avenir de notre fondation, et de pouvoir répondre à l'évolution des besoins de la population, notamment en étudiant le sujet de la mixité générationnelle, le Conseil est en réflexion sur un possible élargissement des buts, ou du type d'immeubles pour seniors. Cette réflexion a été commencée le 18.10.2023 et a fait l'objet d'un rapport qui sera transmis aux futurs membres du Conseil de la FRKB.

En parallèle, nous avons sollicité une audition auprès de l'ACG pour présenter notre fondation comme nous l'avions fait il y a cinq ans. Elle sera organisée début 2024.

#### **IMAD et DGS** :

Nous avons comme membre Madame Marie DA ROXA, directrice générale de l'IMAD au sein du conseil, et jusqu'au 01.06.2023 Laurent MAULER directeur du réseau de soins à la DGS, ce qui facilite l'avancement des dossiers.

Nous avons tenu avec l'IMAD une séance de travail et d'échange le 29 novembre 2023 qui a permis d'aller dans les détails de la relation entretenue, en particulier s'agissant de la qualité des immeubles proposés, des projets d'assainissement, de rénovation et de transformation, ainsi que sur la planification des futurs IEPA dans le canton, en particulier ceux à vocation HBM.

### Set de directives DGS :

La DGS a sollicité en 2023 l'ensemble des propriétaires d'IEPA pour soumettre une série de directives, mises à jour ou nouvelles, afin de cadrer encore plus l'activité de ces immeubles.

Nous avons émis de nombreuses réserves et demandes de modification qui n'ont pas été encore toutes intégrées.

Le Conseil de fondation a eu le sentiment d'avoir affaire à des collaborateurs et collaboratrices de la DGS ne connaissant pas précisément tous les problèmes de terrain, que ce soit constructifs, d'exploitation immobilière ou d'exploitation avec nos locataires. Nous avons demandé à plusieurs reprises de pouvoir être entendus par la DGS, en particulier par son magistrat, afin de ne pas mettre en place des directives manquant de la souplesse nécessaire au bon fonctionnement de ces immeubles. À cet égard, il y a lieu de rappeler que l'essentiel risque immobilier pour les IEPA est assumé par les propriétaires et non pas par la DGS.

### Logements vacants :

Comme déjà évoqué en 2021 et 2022, des logements vacants sont nécessaires pour créer les opérations de rénovation, soit par opération tiroir ou par déplacement de locataires dans un autre immeuble. Cela nous impose, pour garantir un rendement immobilier le temps d'avoir une opération prête à démarrer, de recourir à des locations temporaires, notamment auprès des coopératives d'étudiants ou d'autres institutions partenaires.

Nous sommes attentifs à garantir aux locataires qui resteraient en place une qualité de vie suffisante pour tolérer les importants travaux qui sont attendus dans les immeubles. La décision de rénovation et de mise à jour était devenue impérieuse, compte-tenu de la vétusté de certains immeubles de notre parc.

### Finances :

Cela reste un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. En effet, comme évoqué, 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 de la LORSDom, du RORSDom et de la LGL. Cela induit un coût d'investissement que nous ne pouvons pas toujours compenser avec les loyers bas que nous pratiquons, mais également des pertes locatives pendant les travaux. L'urgence de rénover nos bâtiments est accrue par la concurrence de projets privés d'IEPA et la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur en septembre 2022.

Le délai de rédaction du présent rapport n'a pas permis d'y indiquer les chiffres clés de notre fondation. Il conviendra de se référer au rapport détaillé des comptes et de notre organe de révision pour les obtenir.

Relevons toutefois que la perte comptable prévue au budget de 670'000.- sera vraisemblablement réalisée.

### CHIFFRES CLES

L'exercice 2023 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	12
Nombre de logements	880
Etat locatif	*6.4 mios
Valeur des immeubles (y.c. amort.).	*88 mios

Terrains	*13.5 mios
Investissement projets et rénovations	*19.8 mios
Hypothèques	*90.8 mios

\* Les chiffres sont une projection avant le bouclement comptable.

Le résultat final est une perte comptable affectant nos fonds propres, mais qui est conforme au budget voté par le conseil.

### **SAI** :

Notre fondation, par les différents délégués siégeant à la CAFI ou dans les commissions transversales, suit avec attention la mise en place des recommandations du SAI dans le but de renforcer la performance du SFIDP et des FHBM.

### **Conclusion** :

Le conseil de la FRKB poursuit sa mission et engage d'importants moyens pour l'accomplir.

Qu'il soit ici permis de remercier 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 opérationnel au quotidien avec le Secrétariat des fondations, son Directeur, les cheffes et chefs de services et les collaboratrices et collaborateurs délégués à notre fondation se déroule à satisfaction. Qu'elles et ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

Je souhaite encore remercier l'ensemble du Conseil pour son implication dans les différents dossiers, et également en lien avec les décisions prises pour permettre au secrétariat des fondations immobilières de droit public d'accomplir sa mission.

Le présent rapport conclut la législature 2020-2025 avec la satisfaction d'avoir pu engager, pour la moitié de notre parc immobilier, des travaux d'importance en termes de rénovation, mais également son augmentation, avec l'arrivée de l'immeuble Meyrin 14, et pour la prochaine législature d'un immeuble au Rolliet.

Les membres sortants du conseil remettent les clés de la FRKB au nouveau conseil récemment nommé en les remerciant par avance de poursuivre l'action menée en faveur de nos aînés.

**Florian BARRO**  
Président



## Rapport de la Commission de construction

La commission construction s'est réunie à 12 reprises.

Lors de ces séances, la commission construction a géré avec MM. Philippe GOSTELI et Nicolas BARRAS du ST les travaux d'entretien courant de nos immeubles, selon les demandes soit d'IMAD, des régies ou des locataires - ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités.

La commission a entendu les différents membres délégués aux travaux spécifiques, et débattu avec eux des projets de construction, rénovation et transformations. MM Gilles HOFFMANN, Jérôme JACQUIER et plus particulièrement Philippe GOSTELI du ST ont été consultés pour les stratégies d'intervention, les choix et la mise en place des projets. La commission construction travaille également, en direct ou par délégation, avec M. Hervé BOUCHET, responsable « énergie ».

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 :

- L'immeuble entièrement rénové a pris son rythme de croisière et le taux de vacances est presque nul. Ceci confirme que ces travaux étaient nécessaires afin de pérenniser son taux d'occupation élevé.

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

- Le chantier est ouvert depuis septembre 2021
- Les travaux de rénovation des appartements ainsi que de l'enveloppe énergétique du bâtiment sont en cours et se passent très bien
- Le chantier devrait se terminer à la fin de l'été 2024
- Le budget de 16'200'000.- TTC est à ce jour totalement respecté
- Une demande complémentaire a été déposée afin de repenser le rez de chaussée en collaboration avec l'IMAD. Ceci n'implique aucune augmentation du budget

### Champs-Frêchets 14-16 :

- L'autorisation de construire a été déposée en fin d'année 2023 avec deux étages de plus et 28 nouveaux appartements de 3 pièces.
- La séance d'information aux locataires s'est très bien déroulée et aucune résiliation de bail n'a été notifiée
- Les travaux ne commenceront pas avant 3 ans - ceci afin de nous laisser reloger le 100% des locataires
- PF soumis à l'OCLPF d'un montant de CHF 41'600'000.-, comprenant l'immeuble et le terrain existants

### Meyrin 14 :

- L'inauguration du bâtiment a eu lieu le 2 octobre 2023 en présence de Messieurs les Conseillers d'Etat Thierry Apothéloz et Pierre Maudet ; elle a rencontré un franc succès
- Le budget initial de CHF 9'700'000.- a été respecté avec un solde en notre faveur de 180'000.-
- Le bâtiment est à ce jour loué à 100%
- Les deux arcades du rez ont également été louées : à une épicerie en vrac (sans emballage), ainsi qu'à une école de langues pour enfants.

### Bernex 340-342 et Saule 103-107 :

- rès

Bourgogne 2 :

- L'instruction de l'autorisation de construire a pris du retard, car la commission d'architecture nous a demandé de revoir la surélévation prévue initialement
- Les compléments demandés par l'OAC ont été déposés fin 2023.
- Le chantier devrait ouvrir en été 2024 pour une durée de 2 ans
- Le PF déposé se monte à CHF : 21'400'000.-, comprenant l'immeuble existant

Mon-Idee 59 :

- Les études sont en cours afin de valider la possibilité de surélever le bâtiment ; elles sont attendues pour la fin de l'année 2024
- En fonction du retour des études une autorisation de construire sera déposée en 2024 si la surélévation n'est pas possible. En revanche, si la surélévation peut se faire, nous allons devoir passer par un appel d'offres pour tous les immeubles. (type concours)

Chapelly 22 :

- r.à.s.

Grand-Bay 16 :

- r.à.s.

Meyrin 17 :

- r.à.s.

Meyrin 16-18 :

- Une étude est en cours afin de valider la possibilité tant technique que financière de créer des balcons pour tous les appartements. Cette réflexion est venue suite à un taux de vacances important pour un immeuble neuf. A ce jour aucun appartement n'a de balcon privatif. Pour mémoire, un balcon commun à chaque étage avait été préféré en 2017.

Rolliet Cherpines H2B :

- L'autorisation de construire a été déposée en juin 2023. Elle est attendue pour avril 2024.
- Une convention sous seing privé a été signée entre la Commune de Plan-les-Quates et la FRKB afin de figer les discussions des 2 dernières années pour laisser un message clair aux futurs membres de la FRKB.

Les procès-verbaux 34 à 45 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 et à toutes les personnes ayant œuvré pour la fondation.

**Sébastien NICOLLET**  
Président de la  
Commission construction



## Rapport de la Commission de logement (CL)

Durant l'année 2023, la commission logement s'est réunie à 12 reprises. Deux séances se sont déroulées conjointement avec imad, en la personne de Mme Spielmann, directrice des IEPA, accompagnée des responsables d'équipes ; la commission de logement était alors complétée par des collaborateurs et collaboratrices des services gérance, technique, juridique et l'intervenant social.

Avec sa dernière réalisation de 32 nouveaux logements au 14 route de Meyrin, la FRKB est propriétaire aujourd'hui de 849 logements IEPA. Au 15 novembre 2023, 146 baux logements ont été conclus ce qui représente un taux de rotation de 9,54% contre 9,9% en 2022. La durée moyenne des vacances a été de 83 jours contre 94 jours en 2022.

### Attributions des logements

Pour mémoire : sur présentation des dossiers par Mme Joëlle Python, la commission attribue les logements en tenant compte

- des informations données dans les rapports de visite d'Imad ;
- de la demande de logement faite par les futurs locataires ;
- des directives de la CAFI concernant des cas prioritaires ;
- de l'accord final de l'OCLPF.

Nos immeubles de **Bernex - Saules, Chapelly, Meyrin-Liotard et La Forêt** demeurent les plus attractifs, les appartements libérés sont très vite sollicités.

**Meyrin 14** est notre le nouvel immeuble IEPA. Ce sont 32 appartements de 3 et 4 pièces qui ont accueilli les premiers locataires en juillet. Ces derniers, pour la plupart, venaient de l'immeuble de Bourgogne qui doit être vidé en raison des gros travaux de rénovation et de surélévation prévus pour l'été 2024. Meyrin 14 fait partie du complexe La Forêt qui compte maintenant au total 123 logements avec Meyrin 16 et 18.

**Les Avanchets-Grand Bay** demeure notre immeuble le plus difficile à remplir. Sur 111 appartements, une moyenne de 6 logements sont restés vacants cette année, soit 5,4%. Nous cherchons activement des solutions avec nos partenaires et nos départements de tutelle.

Pour **Bois-de-la Chapelle** les travaux de rénovation continuent et seront terminés au printemps 2024. Un chantier de cette importance avec des locataires demeurant dans l'immeuble représente un travail d'équilibriste. On doit faire preuve de patience et montrer de l'empathie envers les personnes qui vivent et travaillent sur le terrain. Nous sommes conscients que c'est une période très difficile à vivre pour les locataires.

Les immeubles de **Bourgogne, Champs Fréchets** et de **Mon Idée** ne sont plus dans le contingent IEPA. En prévision des gros travaux de rénovation et de surélévation, les logements qui se vident sont remplacés progressivement par des baux précaires signés avec la Ciguë et l'Hospice général. Nous communiquons avec les locataires lors d'une rencontre, en présence de la régie et du ou de la concierge. Nous prenons soin d'informer l'Asloca de notre démarche, ce qui aplanit les conflits et favorise une communication conjointe, tout en restant indépendante. Nous avons constaté que ce mode de faire permet aux locataires d'aborder ce chamboulement avec un peu plus de sérénité.

### Typologie des locataires (données d'imad pour 2023)

En 2023, l'état civil des **demandeurs** était de 75% de personnes célibataires ou seules et 25% de couples. La moyenne d'âge est de 75,4 ans pour les femmes et 76,4 ans pour les hommes.

L'âge moyen des **locataires** est 79,3 ans pour les femmes et 78,1 ans pour les hommes. L'âge moyen le moins élevé est aux Avanchets avec 75,6 ans, le plus élevé à Champs-Fréchets avec 82,2 ans.

Les besoins prépondérants selon le point de vue des locataires sont :

- **la sécurité** : 87,6%,
- **les facilités architecturales** : 75,7 %,
- **les liens sociaux et problématiques de santé** : 60,2%,
- **l'aide administrative** : 42,9%
- **les repas en salle à manger** : 10,8%.

Ces données émanent directement des locataires et sont très intéressantes pour ce qui concerne les réalisations futures des IEPA, tant dans la dimension des locaux communs que les besoins de sécurité.

#### Partenariat avec imad

Les liens avec imad sont constructifs et axés sur les solutions. Les deux séances conjointes ont permis aux intervenants du terrain de se connaître et de partager les problématiques tant techniques qu'au niveau des rapports humains. Nous avons pu convenir d'une meilleure concertation au sujet des rapports de visite négatifs de d'imad - ils concernent des demandeurs non retenus mais en urgence de relogement.

#### Relations avec nos concierges

Comme chaque année, les membres de la commission ont fait leur rapport de visite annuel d'immeubles, prenant en compte les remarques des concierges sur différents paramètres touchant leur travail, leurs relations avec la régie et le service technique.

A la demande des concierges, la commission du logement a organisé une rencontre les réunissant avec les responsables d'équipes imad, les services techniques et de gérance. Il en est ressorti une meilleure connaissance du travail de chacun et des recherches de collaborations plus dynamiques.

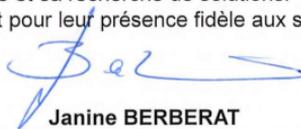
#### Réseau et communication

Depuis 2021, la FRKB est membre de la PLATEFORME du réseau seniors de Genève. Notre lien avec ce grand réseau permet de mettre en valeur notre mission et nos logements. Par l'intermédiaire de ses déléguées, la FRKB est également présente dans la commission habitats seniors de la PLATEFORME qui publiera le résultat de ses travaux en septembre 2024.

Le site FRKB seniors a été encore amélioré dans sa présentation, ses mises à jour et ses connexions avec d'autres partenaires.

Un article de presse est paru dans le 28 juin dans LE JOURNAL DE L'IMMOBILIER pour une politique transversale et concertée de vieillesse et citant en référence la FRKB et sa mission. Au vu de ce qui précède, ce rapport de fin d'année et de législature ne peut se terminer sans un immense merci.

- Aux collaborateurs et collaboratrices du SFIDP qui apportent leur soutien aux membres du Conseil par leurs compétences, leur gentillesse et leur disponibilité. Un merci tout particulier à Mme Joëlle Python qui a été notre secrétaire au long cours,
- À notre partenaire imad pour la présence dynamique de ses équipes sur le terrain et à Madame Spielmann pour sa disponibilité et sa recherche de solutions.
- Aux membres de la commission logement pour leur présence fidèle aux séances et leur engagement pour la FRKB.



**Janine BERBERAT**  
Présidente de la commission logement



# **RAPPORT D'ACTIVITE 2023**

**DU**

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

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 18 janvier 2024

*A titre exceptionnel et en cette fin de législature, les rapports d'activités sont édités avant la validation des états financiers. C'est pourquoi la version finale de ce rapport est susceptible de subir quelques modifications.*

## **MESSAGE DU BUREAU DE LA CAFI ET DE LA DIRECTION DU SFIDP**

A l'instar de ces 5 dernières années, force est de constater qu'une bonne partie des données statistiques révèlent certaines constances qu'il nous semble malgré tout intéressant de mentionner dans cette introduction.

Ces constances ressortent tant au niveau des demandeurs de logement inscrits (6'959 en fin d'année) qu'au niveau de leur profil, mettant en évidence que :

- la moitié des demandes concerne des personnes seules ;
- près de 60% recherchent des logements de 1 à 3 pièces ;
- près de 60% des intéressés disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.- ;

Comme les années précédentes, ces données interpellent, mais elles doivent surtout motiver les pouvoirs publics et les FIDP à poursuivre leur mission pour répondre au mieux aux attentes des familles et personnes à la recherche d'un logis.

En cette fin d'année, notons avec intérêt que l'inventaire du parc immobilier des FIDP s'élève à un peu moins de 8'200 logements, enregistrant un taux de rotation (hors FRKB) de 3,35 % (en baisse par rapport à 2022 qui enregistrerait un taux de 4,25 %). Ce chiffre est à mettre en perspective avec les 7'513 logements que possédaient les FIDP au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit au début de cette législature.

A l'appui de ce taux de rotation, les FIDP auront donc pu relouer à 242 familles et 78 locataires d'IEPA, des appartements qui se libéraient et offrir à la location un peu plus de 140 logements neufs, construits et valorisés en 2023.

En termes de croissance, notons à satisfaction qu'en fonction des projets en développement, le rythme des nouvelles constructions se poursuivra ces prochaines années et permettra d'augmenter le parc des FIDP de plus de 1'000 HBM à moyen et long terme, dont 675 verront le jour entre 2024 et 2028.

La synthèse de ces données statistiques livre un bref aperçu des activités recensées. Toutefois, la lecture de ce rapport détaillera de manière exhaustive toutes les activités déployées par le SFIDP en tant qu'unité opérationnelle au service des FIDP.

Une fois n'étant pas coutume, en cette fin de législature, nous souhaiterions mettre en évidence l'engagement des membres des FIDP qui ont siégé dans les commissions transversales, en citant ci-dessous un échantillon des thèmes abordés en 2023 s'ajoutant à ceux développés durant ces 5 dernières années. C'est à cet égard que nous pouvons souligner tout le travail déployé par :

- **la Commission immobilière** qui a notamment contribué
  - au renouvellement des entreprises qui seront sollicitées pour l'entretien du parc existant pour la prochaine législature,
  - à l'analyse en cours d'achèvement et qui vise à acquérir un outil de gestion patrimoniale,
  - à l'acquisition de deux immeubles au cours de cette année ;
- **la Commission sociale** qui, en plus d'autres dossiers, a poursuivi l'harmonisation des conditions de travail des concierges des FIDP et participé à la campagne relative à la prévention de la violence domestique par le biais de flyers affichés dans les halls d'immeuble ;

- **la Commission des Marchés** qui a, entre autres, amélioré les procédures internes en matière d'appel d'offres, mais également mené une réflexion étendue dans la perspective de mettre en concurrence les mandats actuels des régies ;
- **la Commission Energie** qui a vu l'ensemble des efforts déployés ces dernières années en matière d'économies d'énergie, être récompensé par le « Trophée SIG de la transition énergétique – catégorie solaire » décerné aux FIDP en 2023 ;
- **la Commission des Finances** qui s'est penchée sur la procédure de mise en concurrence des financements hypothécaires et l'élaboration d'une nouvelle matrice des risques ;
- **le Groupe de travail** chargé de mener les réflexions sur le **développement durable** qui, non seulement, a élaboré une trame des mesures applicables au SFIDP, mais également dressé une liste très intéressante de recommandations en matière de construction et d'exploitation des logements HBM LUP, qui seront intégrées à l'avenir dans les différentes procédures internes, les appels d'offres et autres directives.

Ce message d'introduction n'offre qu'un bref aperçu de la qualité des réflexions et des actions de nos instances et la lecture de ce rapport témoigne de manière plus complète des activités déployées et des ambitions marquées des FIDP et du SFIDP.

C'est donc avec grande satisfaction et reconnaissance que nous pouvons conclure notre message, en adressant nos plus vifs remerciements aux membres des FIDP et au personnel du SFIDP pour leur engagement au quotidien en faveur du logement social, ainsi que pour tout le travail qu'ils ont réalisé durant cette législature notamment traversée par une crise sanitaire historique ayant marqué la mémoire de 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<sup>er</sup> décembre 2018 au 31 janvier 2024)**

**Composition de la Commission administrative**

Mme Karin GROBET THORENS	Présidente de la CAFI
M. Florian BARRO	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Pierre-Yves BOSSHARD	Membre de la Fondation Emma Kammacher
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT (jusqu'au 23.04.2023)	Présidente de la Fondation Camille Martin
M. Loïc FUHRER (dès le 23.04.2023)	Président de la Fondation Camille Martin
Mme Carole-Anne KAST (jusqu'au 30.05.2023)	Présidente de la Fondation Emma Kammacher
M. Nicolas RUFENER (dès le 31.05.2023)	Président de la Fondation Emma Kammacher
M. Dominik MEYER	Président de la Fondation Jean Dutoit
M. Armin MURMANN	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Thierry OPPIKOFER	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. Jean-Daniel REYMOND	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)

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

Nombre de séances en 2023 : **9 séances**

**La Commission des marchés composée de**

<b><u>Président</u></b> :	M. Nicolas SENGGEN	Emile Dupont
<b><u>Membres</u></b> :	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Marc RÄDLER	Camille Martin
	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<b><u>Suppléance</u></b> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT (jusqu'au 25.04.2023)	Camille Martin
	M. Christophe BRUNET (depuis le 25.05.23)	Camille Martin
	M. Didier PROD'HOM	Emma Kammacher
	M. Pierre-Yves TAPPONNIER	Emile Dupont

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

Nombre de séances en 2023 : **7 séances**

**La Commission des finances composée de**

<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Membres</u> :	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Jean-Daniel REYMOND	Emile Dupont
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	M. Thierry STAUFFER	Camille Martin

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

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

Nombre de séances en 2023 : **2 séances**

**La Commission immobilière composée de**

<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Membres</u> :	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
<u>Suppléance</u> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre-Yves BOSSHARD	Emma Kammacher
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	M. Grégoire GENCY	Camille Martin
	Mme Alexia GILLARD	Jean Dutoit

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

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

Nombre de séances en 2023 : **5 séances**

**La Commission énergie composée de**

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane LANCE	René et Kate Block
	M. Julien WAEBER	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Daniel LOUREIRO	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 2023 : **8 séances**

**La Commission sociale composée de**

<b><u>Présidente</u></b> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
<b><u>Membres</u></b> :	Mme Michèle KÜNZLER	Jean Dutoit
	M. Armin MURMANN	Emma Kammacher
	Mme Olowine ROGG	Emile Dupont
	Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	René et Kate Block
<b><u>Suppléance</u></b> :	Mme Geneviève GUINAND MAITRE	Jean Dutoit
	M. Eric FULD	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Sandro PISTIS	Camille Martin
	Mme Gabriela SONDEREGGER	Emma Kammacher

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

Nombre de séances en 2023 : **11 séances**

**Groupe de Travail Développement Durable**

<b><u>Président</u></b> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<b><u>Membres</u></b> :	Mme Claudia HEBERLEIN,	
	puis Mme Anita FREI	Bureau CAFI
	M. Marc RAEDLER	Camille Martin
	M. Robert STITELMANN	Emile Dupont
	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane LANCE	René et Kate Block
<b><u>Suppleant(e)s</u></b> :	M. Philippe BARMETTLER	CAMILLE MARTIN
	Mme Olowine ROGG	EMILE DUPONT
	M. Roger BEER	Emma Kammacher
	Mme Alexia GILLARD	Jean Dutoit
	M. Sebastien NICOLLET	René et Kate Block

**Délégué SFIDP** : Divers chefs de service et délégués du secrétariat, en fonction des sujets traités.

Nombre de séances en 2022 : **10 séances** - Nombre de séances en 2023 : **9 séances**

**Groupe de travail "mise en concurrence régies"**

<b><u>Président</u></b> :	M. Nicolas SENGGEN	Emile Dupont
<b><u>Membres</u></b> :	M. Loïc FUHRER	Camille Martin
	M. Frédéric HERRERAS	Jean Dutoit
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Sébastien NICOLLET	René et Kate Block
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher

Participent en outre aux séances : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique, M. Jérôme JACQUIER, Adjoint au Responsable du Service technique, ainsi que Mme Johanna ZMIROU, gestionnaire, Service Gérance du SFIDP.

## 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 25 collaboratrices et collaborateurs (EPT 21 postes), dont la responsable du Service (100 %). Cette année, le Service a en outre pu bénéficier de l'engagement de deux personnes en temporaire, pour des remplacements durant des congés maternité.

#### 1) Secteur réception

Le Secteur réception compte, avec l'adjoint à la responsable du Service (100 %), 8 collaboratrices et collaborateurs, dont le taux d'activité varie entre 60 % et 100 % (EPT 7 postes).

Le rôle du Secteur réception est essentiellement d'accueillir et d'informer les demandeurs 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.

Pour la rédaction de ce rapport, et à titre exceptionnel, l'activité du Secteur réception a été comptabilisée sur 11 mois, du 1<sup>er</sup> janvier au 30 novembre. En effet, les échéances de rédaction et de validation des rapports d'activité ont dû respecter celle de cette fin de législature fixée à la fin janvier 2024. Les données chiffrées ci-dessous reflètent malgré tout avec fidélité l'activité de ce secteur.

	<b>Activités annuelles Secteur réception</b>						
	<b>Demandes de logement reçues</b>		<b>Guichets</b>	<b>Téléphones</b>	<b>Courriers</b>		<b>Courriels</b>
	<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>					
2020	4'610	10'235	4'754*	19'257	10'758	10'870	
2021	4'991	10'608	3'438**	11'459	11'976	11'468	
2022	4'310	9'713	13'341	8'110	7'992	7'466	
<b>2023</b>	<b>3'649</b>	<b>8'246</b>	<b>13'614</b>	<b>12'678</b>	<b>6'868</b>	<b>7'595</b>	

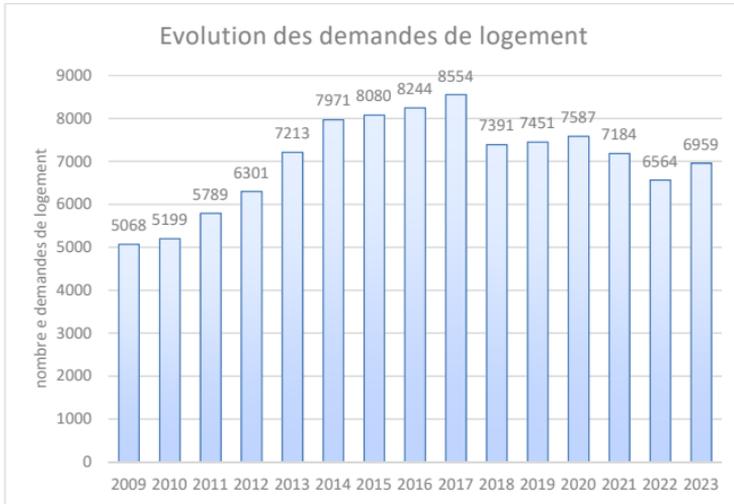
\*correspond aux visites reçues en janvier et février 2020.

\*\*correspond aux visites reçues entre septembre et décembre 2021.

Bien que le nombre de nouvelles demandes de logement semble relativement stable par rapport aux années précédentes, de même que les mises à jour, **une nette augmentation des visites aux guichets et des entretiens téléphoniques est constatée**. Le personnel concerné explique cette augmentation par des visites plus fréquentes des mêmes personnes, s'impatientant de ne pas recevoir de propositions de logement.

Au 30 novembre 2023, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 6'959** (6'664 au 31 décembre 2022, 7'184 au 31 décembre 2021 et 7'587 au 31 décembre 2020).

Une augmentation est constatée par rapport à l'année dernière, quoique le nombre reste inférieure aux années précédentes. Il faudra surveiller cette tendance dans les années à venir. Le volume des demandeurs de logement demeure important et les FIDP, le SFIDP et l'OCLPF doivent poursuivre leurs efforts pour le réduire.

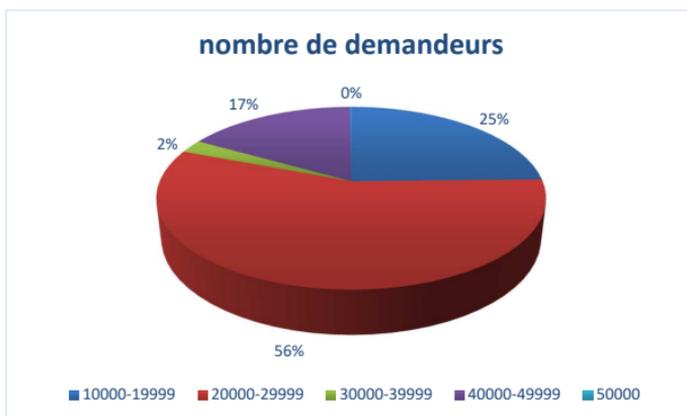


S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante.

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2023	Nombre de dossiers 2022	Nombre de dossiers 2021	Nombre de dossiers 2020
3 mois	918	778	1'116	1'306
6 mois	975	884	555	1'089
9 mois	1'015	854	976	659
12 mois	711	914	1'202	969
18 mois	608	436	647	772
24 mois	696	704	560	678
30 mois	229	379	461	436
36 mois	456	296	357	410
+ de 36 mois	1'351	1'319	1'310	1'268
<b>Total</b>	<b>6'959</b>	<b>6'564</b>	<b>7'184</b>	<b>7'587</b>

Le nombre de dossiers anciens reste stable. En revanche, le nombre de demandeurs inscrits depuis moins de trois mois a augmenté.

Les demandes de logement étant priorisées par urgence sociale, les catégories les plus urgentes (40000-50000) ne représentent que 17% de la base de données. A noter que la catégorie la plus représentée (20000-29999) concerne les personnes mal logées, notamment en suroccupation ou avec un loyer trop important.

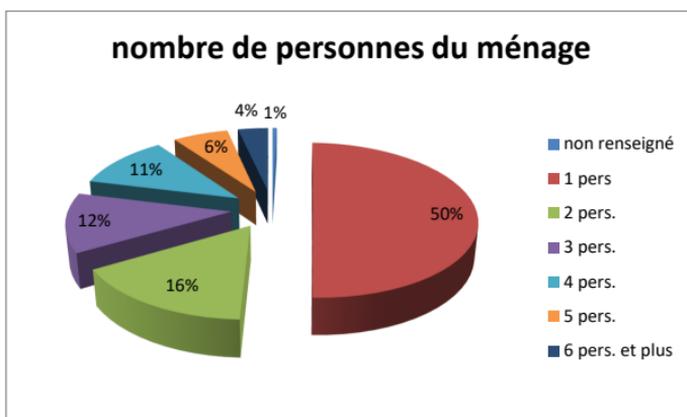


Les statistiques relatives au détail des profils des demandeurs de logement sont restées semblables aux années précédentes.

Bien que similaires à ceux de l'exercice précédent, ces chiffres donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions et sur la cible des occupants des immeubles HBM, à savoir les personnes à revenu modeste.

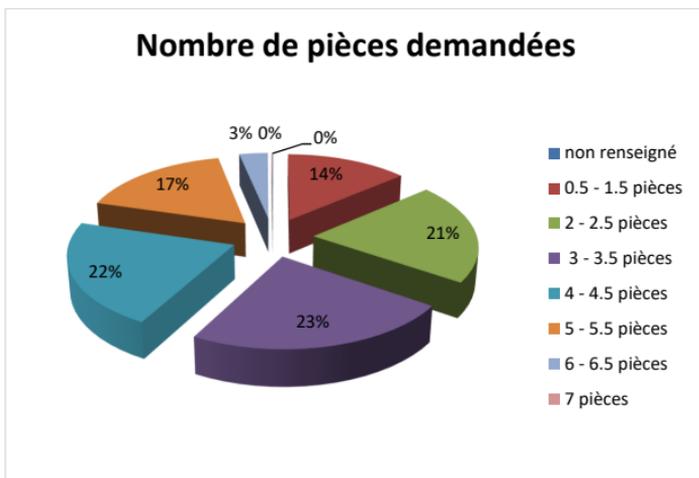
Le nombre de personnes composant le ménage des demandeurs de logement demeure constitué de trois blocs principaux :

- **la moitié** des ménages comprend **une personne seule**,
- le tiers des ménages comprend 2 ou 3 personnes,
- le solde, environ 20 % des ménages, comprend 4 personnes ou plus.

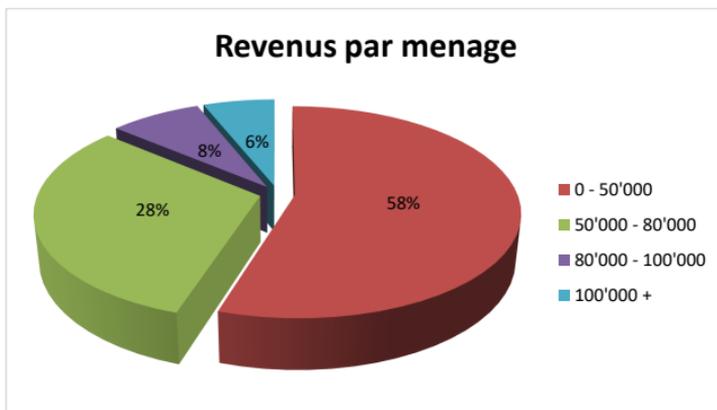


Quant au nombre de pièces recherché par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les **besoins prépondérants pour les petits logements** : près de 60 % des demandeurs recherchent un appartement d'environ 3 pièces.

Le personnel du Secteur réception constate au quotidien un intérêt marqué pour les logements de 3 pièces, exprimé par des personnes seules.



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



## Secteur location

Le Secteur location (EPT 6,5 postes) compte, avec l'adjointe à la responsable du Service (60 %), 7 collaboratrices et collaborateurs, dont le taux d'activité varie entre 60 % et 100 %, ainsi qu'une assistante à la Responsable du Service gestion et juridique (90 %).

En effet, il a été décidé cette année de renforcer l'équipe et un poste de gestionnaire polyvalente a été créé.

Le Secteur location enregistre les vacances des logements et sélectionne, via SIDLO, le dossier des demandeurs dont le profil (principalement le secteur géographique, le revenu et le nombre de personnes par ménage) correspond au logement 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. Il s'assure enfin du suivi des dossiers adressés pour approbation à l'OCLPF et instruit les régies pour l'établissement des baux.

S'agissant du parc immobilier, le Secteur location a accompagné la Fondation HBM Emma Kammacher dans la mise en valeur d'un immeuble de **62 logements** et la remise en location d'un immeuble de 38 logements, suite à une rénovation complète conduite en site inoccupé, ayant permis la création de **7 nouveaux logements**.

Le Secteur location a également assisté la Fondation HBM Jean Dutoit dans le cadre de la remise en location de deux immeubles ayant subi des rénovations d'envergure en site inoccupé, permettant la création de **4, respectivement 5 nouveaux logements**. Par ailleurs, la Fondation HBM Jean Dutoit a acquis un immeuble de **23 logements** en plein centre-ville.

La Fondation René et Kate Block a quant à elle mis en valeur un immeuble à encadrement pour personnes âgées comportant **32 logements**. Le Secteur location a pu remplir cet immeuble en déplaçant des locataires d'un autre immeuble de cette Fondation devant subir une importante rénovation, ainsi qu'une surélévation.

La Fondation HBM Camille Martin a acquis une villa en très mauvais état, lui octroyant des droits à bâtir dans le PLQ Les Mouilles, pour laquelle le Secteur location a trouvé des locataires.

Enfin, la Fondation HBM Emile Dupont a échangé trois villas situées dans le plan de site des Jardins d'Aire, contre deux villas lui permettant le développement de projets, notamment dans le PLQ Michée Chauderon. Pour ces villas également, le Secteur location a trouvé des locataires.

Ce sont ainsi **8'158 logements** (8'024 en 2022) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2023, répartis de la manière suivante (les valeurs au 30 novembre 2023 sont entre parenthèses).

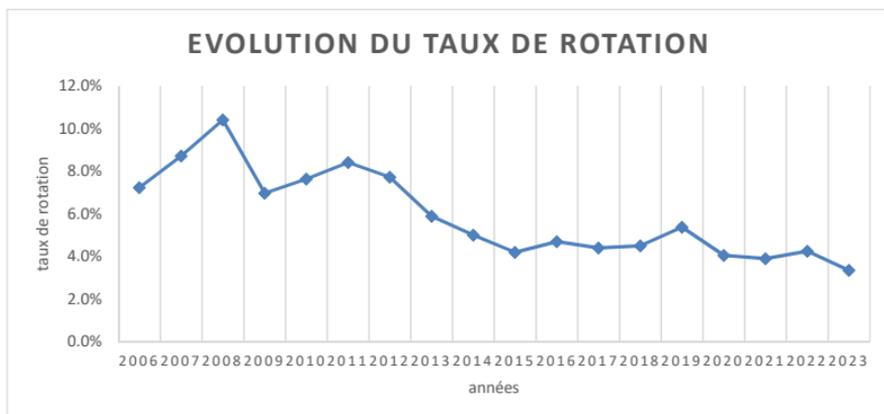
Fondation	Nombre de logements au 31.12.2023	Etat locatif CHF global (y.c. commerciaux et parkings)
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'808 (1'807)	22'439'127
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'708 (1'709)	20'662'089
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'965 (1'896)	20'556'522
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'830 (1'795)	22'404'533
Fondation René et Kate Block (FRKB)	847 (817)	6'375'619
<b>TOTAL</b>	<b>8'158 (8'024)</b>	<b>92'437'890</b>

On notera encore qu'en 2023, **462 baux de logement ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier, dont 116 dans les immeubles neufs.

	Nombre de logements au 01.01.2023	Nouveaux logements attribués en 2023 (pas nécessairement les baux conclus)	Baux 2023 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2023 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les taux de 2022
<b>FCM</b>	1'807	0	68	<b>3,7 (3,9)</b>
<b>FED</b>	1'709	0	54	<b>3,15 (4,5)</b>
<b>FEK</b>	1'896	95	58	<b>3,05 (3,4)</b>
<b>FJD</b>	1'795	18	62	<b>3,45 (5)</b>
<b>FRKB</b>	817	29	78	<b>9,5 (9,9)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8'024</b>	<b>142</b>	<b>320</b>	

S'agissant **du taux de rotation global**, il s'est élevé à **3,35 %**, étant précisé que la FRKB n'est pas intégrée dans le calcul de celui-ci, dès lors qu'elle 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 2023.

Ce taux est en diminution par rapport à l'année précédente, ce qui montre que le marché du logement se retend.



Dans le cadre d'une politique favorisant l'échange d'appartements et le relogement de locataires au sein des FIDP, le Secteur location a procédé à **5 échanges et à 122 changements d'appartement**.

Ceux-ci sont répartis entre les Fondations de la manière suivante.

Fondation	Echanges	Relogements
FCM	0	10
FED	0	17
FEK	4	24
FJD	1	6
FRKB	0	65

Compte tenu de la lourdeur et de la difficulté du processus d'échange, le Secteur location préconise dans la mesure du possible de procéder par des changements d'appartement, raison pour laquelle ils sont plus fréquents.

S'agissant de la **durée moyenne de vacance des appartements**, toutes Fondations confondues, elle est de 55 jours, soit **de 1 mois et 15 jours**, ce qui représente une nette amélioration par rapport à 2022 (moyenne de 78 jours, soit 2 mois et 18 jours).

La durée moyenne des vacances s'établit comme suit.

Fondation	Nombre de jours	Durée de la vacance
FCM	45	1 mois et 14 jours
FED	41	1 mois et 9 jours
FEK	67	2 mois et 4 jours
FJD	40	1 mois et 8 jours
FRKB	83	2 mois et 20 jours

Concernant la gestion des logements libérés en vue d'une 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 la mise à disposition temporaire de ces logements à des acteurs sociaux ou poursuivant une mission d'intérêt général (dits baux précaires).

Au 30 novembre 2023, **161 baux précaires** étaient conclus au sein des Fondations.

Enfin, s'agissant des logements d'urgence, les FIDP comptabilisaient, au 30 novembre 2023, **94 logements** relevant de la convention des logements d'urgence mis à disposition de l'Etat pour les évacués judiciaires. En 2023, les FIDP ont intégré 16 logements dans le contingent des logements d'urgence (LU).

Ils sont choisis en fonction des disponibilités dans le parc immobilier et se répartissent comme suit.

<b>Fondation</b>	<b>Nombre total de LU</b>	<b>Nouveaux LU intégrés en 2022</b>
FCM	19	2
FED	21	2
FEK	27	3
FJD	27	9

## Secteur juridique

### A. Composition

Le Secteur juridique est composé de 4 juristes (dont trois titulaires du brevet d'avocat, comprenant la responsable du service), 2 assistantes juridiques, 1 assistante administrative (à 50 %) et 2 intervenants sociaux (ETP 1,6 poste).

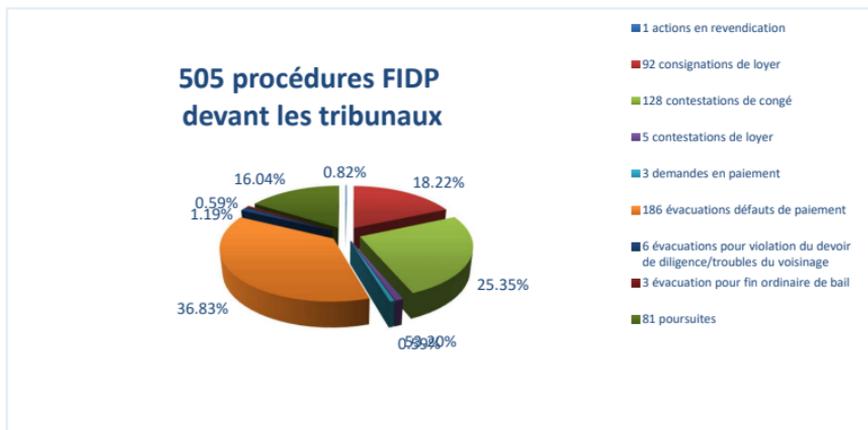
### B. Activité du service

Les collaboratrices et collaborateurs du Secteur juridique conseillent les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leurs activités : gestion des contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projet de contrat, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. Ils représentent également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

La tâche principale consiste à gérer les dossiers de 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 juridique fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2023*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2023, le Secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'492 dossiers liés aux objets locatifs. La tendance à l'augmentation des contentieux traités, constatée les années précédentes, perdure (1'289 dossiers en 2022 et 1'175 en 2021).

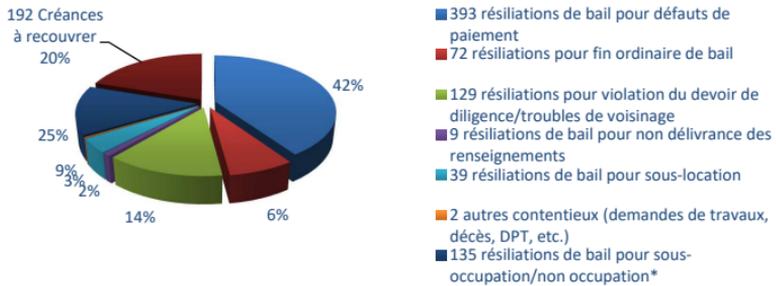
**Le nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites a significativement augmenté, avec 505 procédures en cours** (419 en 2022 et 409 en 2021). L'augmentation concerne essentiellement des procédures en consignation du loyer, en raison du défaut de la chose louée, et de contestations de congé. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres les procédures diligentées par l'OCLPF (15 procédures en 2023, contre 19 en 2022 et 18 en 2021).



En 2023, le Secteur juridique a déposé **121 requêtes**, contre seulement 72 en 2022, 113 en 2021 et 77 en 2020. **Le nombre d'audiences auxquelles les FIDP ont été convoqués a également augmenté** : 273 en 2023 contre 223 en 2022.

Le nombre de dossiers **hors contentieux** a quant à lui diminué : **779 en 2023**, contre 852 en 2022. En revanche, le nombre de créances à recouvrer a augmenté.

## 779 dossiers hors contentieux & 192 créances à recouvrer



Le Secteur juridique est de plus en plus sollicité pour assister le Service technique dans les projets, ainsi que sur des dossiers de rénovation complexes. Cette année a notamment été marquée par la faillite retentissante d'une importante entreprise de maçonnerie. De plus, au vu des différentes rénovations d'envergure en cours, le Secteur juridique a été amené à accompagner les chefs de projet dans la gestion des locataires en place, notamment par la résiliation des baux et des procédures qui s'en sont suivies.

A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le Secteur juridique, 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).

## Statistiques contentieux 2023

<b>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX</b>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Actions en revendication	4	4	1	1	1
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	10	8	7	8	92
Contestations de congé	63	71	68	83	128
Contestations de loyer	5	7	64	38	5
Demandes en paiement	3	1	2	4	3
Evacuations pour défauts de paiement	229	196	174	161	186
Evacuations pour fin ordinaire de bail	4	2	3	4	3
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	2	4	3	4	6
Poursuites (hors & devant tribunaux)	114	111	86	116	81
Mesures provisionnelles	1	2	1	0	1
<b>Sous-total</b>	<b>435</b>	<b>406</b>	<b>409</b>	<b>419</b>	<b>506</b>
<b>PROCEDURES DILIGENTEES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX</b>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Evacuations pour non-délivrance des renseignements	0	2	1	3	5
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	3	6	4	3	3
Evacuations pour sous-occupation/non-occupation*	1	4	13	13	7
<b>Sous-total</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>15</b>
<b>AUTRES CONTENTIEUX</b> (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<b>Sous-total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE</b>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Résiliations de bail pour défaut de paiement	308	304	316	361	393
Résiliations pour fin ordinaire de bail	46	25	55	76	72
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	100	110	130	134	129
Résiliations de bail pour non-délivrance des renseignements	12	9	19	16	9
Résiliations de bail pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	20	16	15	29	39
Résiliations de bail pour sous-occupation/non-occupation*	65	59	49	86	135
<b>Sous-total</b>	<b>551</b>	<b>523</b>	<b>584</b>	<b>702</b>	<b>777</b>
Créances à recouvrer**(CO - DPT)	173	193	160	147	192
<b>Sous-total</b>	<b>724</b>	<b>716</b>	<b>744</b>	<b>849</b>	<b>969</b>
<b>TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS</b>	<b>1168</b>	<b>1139</b>	<b>1175</b>	<b>1289</b>	<b>1492</b>
<b>Nombre de requêtes déposées</b>	<b>102</b>	<b>77</b>	<b>113</b>	<b>72</b>	<b>121</b>
<b>NOMBRE D'AUDIENCES</b>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Du 1er janvier au 31 décembre	288	227	197	223	273

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

\*\*Ne vise que les créances ayant fait l'objet de rappel(s) de la part des régies, les simples créances ouvertes avant rappel étant exclusivement du ressort de ces dernières.

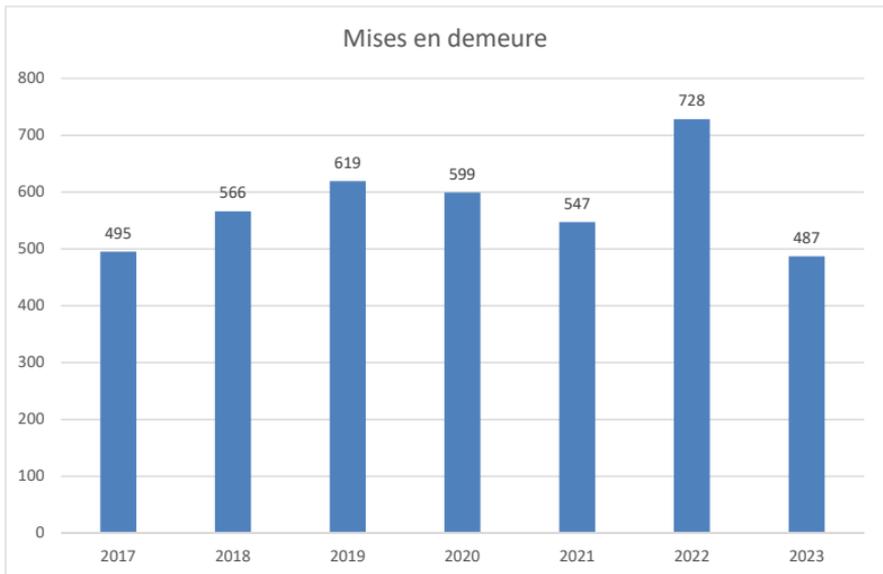
### C. *Intervenants sociaux*

Les intervenants sociaux (IS) ont pour mission d'orienter et d'informer les locataires de logements HBM, ainsi que de rechercher des solutions avec eux quant à leurs difficultés liées au paiement de leur loyer. 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, à la suite d'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.

Le nombre de mises en demeure pour défaut de paiement concernant des logements a diminué par rapport à l'année dernière et ce, nonobstant l'augmentation du parc immobilier des FIDP et l'impact de la crise économique.

En 2023, les IS ont ainsi traité **487 mises en demeure** (contre 728 en 2022), dont 301 ont abouti à des arrangements de paiement.



L'équipe des IS, accompagnée d'un collaborateur du Secteur réception, est en outre en charge du dispositif d'évaluation des dossiers de demandeurs de logement se présentant comme « sans abri », mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

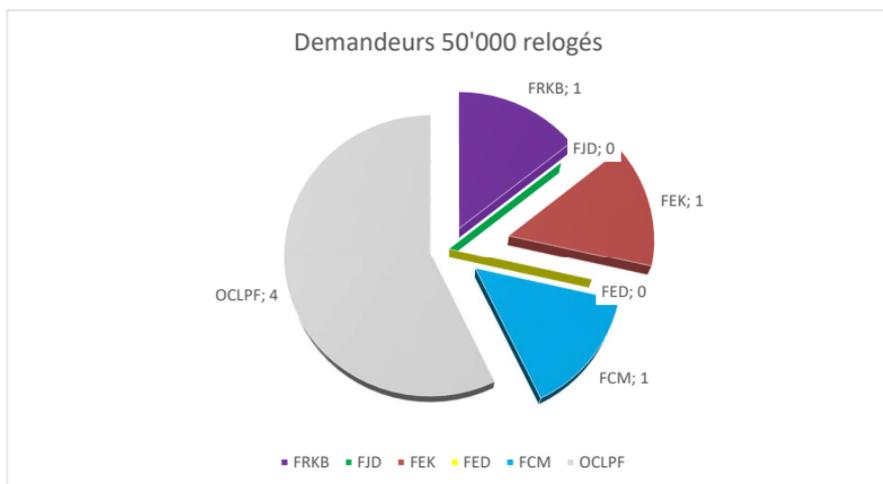
Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si le demandeur est véritablement sans-abri, classable en 50000, au sens de la pratique administrative relative aux règles de priorisation (PA/L/039.06). La notion de sans-abris ne s'applique pas uniquement aux personnes vivant dans la rue, elle peut viser d'autres réalités (personnes vivant au camping, dans une cave, dans une voiture...).

Sur les **48 personnes rencontrées, seules 14 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.

L'âge moyen de ces demandeurs est de 44 ans et 71% d'entre eux sont des hommes.

La **durée d'attente moyenne** pour obtenir un logement, suite à une catégorisation en 50000, est de **1,5 mois**.

Au 30 novembre 2023, seuls 7 demandeurs de logement étaient encore catégorisés en 50000.



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 (le cas échéant), de prendre en compte les spécificités de chaque situation personnelle, afin de favoriser le meilleur déroulement du chantier possible tant pour les locataires que pour les régies et les architectes mandatés.

Durant l'année 2023, les IS ont été amenés à intervenir dans les projets suivants.

Fondations	Immeubles	Nombre de logements	Nature des travaux
FRKB	Bourgogne 2	42	Rénovation énergétique et surélévation
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	135	Rénovation énergétique
FRKB	Champs-Fréchets 14 et 16	70	Rénovation énergétique
FED	Henri-Bordier/ Concorde	42	Démolition/reconstruction
FED	Vernier 106 à 110	66	Démolition/reconstruction
FJD	Miléant/Borgès	154	Rénovation énergétique et surélévation
FJD	Vieux-Moulin 8 à 16	30	Démolition/reconstruction
FCM	Roseraie 36 à 38	58	Rénovation énergétique
FCM	Bois-des-Frères 2 à 2C	32	Rénovation énergétique
FEK	Allobroges 17 à 25	75	Rénovation énergétique
FEK	Pont-de-Ville 5 à 7	76	Rénovation énergétique et surélévation
FEK	Champs-Gottreux 6 à 8	28	Rénovation énergétique
FEK	Acacias 11	77	Rénovation énergétique
Nombre total de logements		885	

Enfin, certaines **situations de conflit de voisinage** identifiées et signalées par nos régies ont été traitées essentiellement par l'IS formée aux techniques de médiation. Son rôle en tant que tiers facilitateur de la communication est d'aider les locataires à rétablir le dialogue et à parvenir par eux-mêmes à trouver un terrain d'entente. **La rencontre de médiation entre locataires est en général suffisante pour désamorcer le conflit.**

Dans le courant de l'année 2023, l'IS a traité six situations relevant de cette compétence.

#### ***D. Activité dans les Commissions transversales et Groupes de travail de la CAFI.***

La responsable du Service gérance et juridique siège dans deux Commissions transversales de la CAFI en qualité de déléguée du SFIDP depuis six ans.

En 2023, elle a également été chargée d'accompagner le Groupe de travail relatif à la mise en concurrence des régies dans ses activités et a participé au Groupe de travail sur le développement durable pour les aspects relatifs au fonctionnement du SFIDP.

##### a) Commission des marchés

En sa qualité de déléguée du SFIDP, la responsable du Service a :

- proposé des modifications de rédaction des Directives internes en matière d'attribution des marchés,
- rédigé trois rapports de demandes de dérogation aux Directives,
- préparé des dossiers en vue de la désignation de sept Groupes d'évaluation et d'un Jury de concours SIA 142,
- rédigé le rapport de la Commission relatif à la mise en concurrence des régies.

La déléguée du SFIDP a en outre accompagné le Président et présenté les dossiers lors des séances de validation par la CAFI.

##### b) Commission sociale

En sa qualité de déléguée du SFIDP, la responsable du Service a été chargée de proposer des solutions et des rédactions relatives aux sujets traités.

Dans cette activité, elle a bénéficié de l'accompagnement d'un Intervenant social du Service gérance et juridique, également actif dans cette Commission depuis de nombreuses années et dont les propositions ont énormément apporté à la Commission.

La déléguée du SFIDP a en outre accompagné la Présidente et présenté les dossiers lors des séances de validation par la CAFI.

c) Groupe de travail relatif à la mise en concurrence des régies.

Le Service d'audit interne de l'Etat (SAI) a rendu, en 2022, un rapport d'audit de gestion dans lequel il a notamment examiné si les processus mis en place au sein des FIDP et du SFIDP relatifs aux fournisseurs (entreprises attirées, régies, établissements bancaires) sont conformes et maîtrisés.

Dans le cadre de son analyse, le SAI a émis, s'agissant des mandats de régie, la recommandation suivante : « *Nous recommandons à la CAFI de mener une réflexion sur la situation actuelle en vue de procéder à des appels d'offres réguliers pour le marché de gestion immobilière et de respecter ainsi l'esprit de sa directive sur les marchés publics. Nous tenons à préciser que cette remise en concurrence n'a pas nécessairement à être effectuée sur le marché dans son entier.* »

Le Bureau de la CAFI a adhéré à cette recommandation et s'est engagé à mener des réflexions dans ce sens, en soulignant l'importance de conserver l'historique des immeubles et la sensibilité particulière, nécessaire pour la gestion de logements HBM. Après une première analyse menée par la Commission des marchés, la CAFI a créé un groupe de travail *ad hoc*.

Dans ce contexte, la responsable du service a été chargée d'accompagner ce groupe de travail. Elle a bénéficié de l'appui de l'adjoint du responsable du Service technique, ainsi que d'une gestionnaire location, pour procéder à une analyse affinée, élaborer un document d'appel d'offres répondant à la stratégie décidée par le Groupe de travail et rédiger un nouveau cahier des charges des régies.

Elle a également accompagné le Président du Groupe de travail et présenté les propositions lors des séances de validation par la CAFI.

d) Groupe de travail sur le développement durable

Dans le cadre de l'action menée par le Groupe de travail, la responsable du service a procédé à l'analyse du fonctionnement du SFIDP en lien avec le développement durable. Elle a en outre porté le projet de la mise en place d'un plan de mobilité durable, lequel sera présenté à la CAFI et validé en 2024.

## **LE SERVICE DE LA COMPTABILITE**

Le Service comptabilité s'est renforcé avec l'arrivée d'une nouvelle comptable au 1<sup>er</sup> novembre 2023. Le service compte désormais 3 comptables sous la supervision de la responsable du service (3,8 ETP).

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du SFIDP qui, au travers de ses 56 collaborateurs et collaboratrices, dont un apprenti, agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations représentent ensemble une valeur d'actifs sous gestion de CHF 2'064 millions, induisant un chiffre d'affaires de plus CHF 92,4 millions répartis sur 171 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours, évalués à CHF 147 millions pour l'exercice sous revue.

Les engagements financiers s'élevaient au 31 décembre 2023 à CHF 1'415 millions contre CHF 1'399 millions en 2022. Le taux d'intérêt débiteur moyen a été de 1,55 % en 2023 contre 1,44 % en 2022.

Le service travaille en étroite collaboration avec 12 régies mandataires de la place, en veillant à l'adaptation des états locatifs, au suivi des subventions conformément à la LGL et à l'intégration des décomptes de gestion des immeubles que leur livrent les régies.

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 états financiers des 5 FIDP et du SFIDP.

Il fournit son soutien à la société de révision des entités concernées pour finalement communiquer les états financiers révisés à l'Etat de Genève dans le cadre d'une consolidation globale.

Rappelons que, depuis mars 2020, le trafic des paiements est automatisé via le e-banking et que le service s'est doté d'une nouvelle version de son ERP Navision, Dynamics 365.

Finalement la CAFI disposait au 31 décembre 2022 d'un fonds de solidarité COVID-19 de CHF 231'036,15. Il est constitué des sommes reçues de l'Etat afin d'aider de manière subsidiaire tout locataire commercial des FIDP ayant rencontré des difficultés durant la crise sanitaire. Dans la mesure où il n'a pas été utilisé sur l'exercice 2022, la CAFI a décidé de conserver ce fonds et de l'allouer à tous projets menés par une FIDP en faveur du développement durable.

## **LE SERVICE INFORMATIQUE**

### **1. Activités principales**

Durant toute l'année 2023, le Service informatique du SFIDP (1,6 ETP), ci-après Service IT, a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc informatique, qu'il s'agisse de réseaux, de serveurs, d'imprimantes ou de stations de travail. Cette activité se concrétise par le monitoring de l'existant, ainsi que la conception et le design des évolutions nécessaires aux besoins du SFIDP. Tous ces composants bénéficient d'entretien et de maintenance, 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 des utilisateurs et utilisatrices du SFIDP.

### **2. Principales réalisations**

L'institutionnalisation du télétravail depuis 2021, dont l'utilisation a bénéficié d'améliorations et de consolidations, a permis à tout le personnel du SFIDP d'effectuer l'intégralité de ses activités à distance, de façon équivalente à celles existant dans les locaux du SFIDP, au travers de connexions VPN. La diversité des environnements privés a cependant provoqué une demande importante de support de la part des utilisateurs et utilisatrices.

Notre GED M-Files a été exploitée de façon intensive tout au long de l'année. Il reste à valider les tests et à mettre en production la GED pour les Services comptabilité et technique, ainsi que les flux de travail pour les services du SFIDP.

Moyennant des formations complémentaires et l'abandon de l'envoi de documents par email, les membres des Fondations utilisent dorénavant notre GED M-Files pour accéder à l'intégralité du contenu documentaire mis à leur disposition. Le coffre dédié au stockage de celui-ci est maintenant régulièrement et abondamment alimenté par tous les « publieuses » et « publieurs » du SFIDP.

Au chapitre des réalisations, moins visibles mais tout aussi importantes, nous avons également finalisé la migration des rôles et des services, encore hébergés sur nos serveurs physiques, vers les nouveaux serveurs virtuels.

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 régulière de nos stations de travail pour garantir un niveau de sécurité et de fonctionnalités optimal ;
- maintenance et évolution en fonction des nouveaux besoins, des applications Abacus, Kelio, Inex (gestion de projets du Service technique) et Navision ;
- équipement de nouvelles places de travail ainsi que création des comptes, profils, BAL... des nouveaux collaborateurs ;
- mise en place d'une relation contractuelle directement avec Abacus Research AG afin de garantir l'évolution, la maintenance et le support de nos applications Abacus et ainsi mettre à jour nos environnements de tests et de production ;
- aide et support aux utilisateurs et utilisatrices du SFIDP.

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

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

- étudier, préparer et planifier la mise à jour indispensable de nos applications Abacus dans nos environnements de tests et de production ;
- effectuer également la mise à jour de nos environnements de tests et de production de la GED M-Files ;
- finaliser la mise en production de la GED pour les services concernés ainsi que des flux de travail pour l'ensemble du SFIDP ;
- finaliser les audits de sécurité de notre SI, analyser les rapports respectifs et mettre en œuvre les recommandations ainsi obtenues ;
- gérer l'élaboration d'un Plan de Continuité d'Activité (PCA) pour l'ensemble des services, afin de mettre en place sereinement les mesures immédiates d'urgence et de maintenir nos activités essentielles en mode dégradé.

## **LE SERVICE TECHNIQUE**

L'année d'activité 2023 du Service technique a été notamment marquée par l'entrée en fonction de 4 nouvelles collaboratrices, entre les mois de mars et septembre, soit : deux cheffes de projet dévolues aux dossiers de rénovation lourde ou de développement immobilier, une spécialiste dédiée aux questions énergétiques, ainsi qu'une assistante administrative dont le poste est partagé entre les projets immobiliers de la FRKB et les questions énergétiques des FIDP.

Ces nouvelles arrivées ont nécessité une réorganisation pratique des surfaces occupées par le Service technique. Son effectif total se porte désormais à 19 personnes, réparties en trois pôles : entretien, projets et énergie.

Ces quatre recrutements répondent à l'évolution du nombre de projets de rénovation d'envergure, induits, dans une grande majorité, par les objectifs des FIDP en matière d'optimisation énergétique des bâtiments ou la dépréciation de certains objets par l'écoulement du temps.

Ces objectifs de travail iront de pair avec la nécessité de mettre en place un outil de gestion patrimoniale priorisant la planification des interventions ; la démarche de sélection d'un logiciel répondant aux besoins spécifiques des FIDP a été lancée début 2023, induisant un important travail d'analyse tout au long de l'année. La finalisation sera effective en 2024.

Le Service technique a également été sollicité dans les réflexions menées par les FIDP sur le développement durable et une future mise en concurrence des régies, ainsi que par la participation du responsable de service et de son adjoint aux diverses séances de travail organisées sur ces sujets.

### **Activités déployées dans le cadre du travail de la Commission immobilière**

Débuté en 2022, le travail du Service technique avec la Commission immobilière pour le renouvellement des entreprises en charge de l'entretien courant s'est poursuivi en 2023 : l'appel à candidatures aux entreprises du canton a été lancé en janvier 2023 par une diffusion sur la plateforme des FIDP, dans la *Feuille d'avis officielle* et par le biais d'annonces auprès des associations professionnelles concernées. Le travail de contrôle formel des candidatures et de pré-notation pour la Commission immobilière ont occupé le Service technique jusqu'en octobre. Les communications aux entreprises et régies partenaires ont été finalisées et envoyées en novembre.

Enfin, sur la base des analyses réalisées par le Service technique, la Commission s'est prononcée sur plusieurs propositions d'achat d'immeubles. Les immeubles Grenus 6-10 & Rousseau 9 ont ainsi été intégrés au parc immobilier de la Fondation HBM Jean Dutoit le 1<sup>er</sup> octobre 2023 ; l'achat de l'immeuble Dottrens 65 par la Fondation HBM Emma Kammacher est en cours, pour une prise de possession le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## **I – Entretien du parc immobilier**

### **A – Entretien courant**

#### **• Les interventions**

Le Service technique a validé quelque 1'718 devis des régies, représentant CHF 7'650'447.-, et assuré la prise en charge directe de travaux pour un montant de CHF 1'572'573.-.

#### **• Collaboration avec les régies mandataires**

À la charge de travail usuelle s'ajoute l'accompagnement des nouveaux techniciens de régie afin de faciliter la maîtrise des usages et directives des FIDP (4 changements de techniciens en 2023).

Avec l'acquisition des immeubles Grenus 6-10 / Rousseau 9, une douzième régie s'est ajoutée à la liste actuelle des régies mandataires.

Les régies sont reçues une fois par an pour un point de situation sur la collaboration avec les FIDP.

Suite aux recommandations du SAI, un groupe de travail a été constitué pour une réflexion portant sur une mise en concurrence des mandats actuels et le lancement d'un prochain appel d'offres. Le Service technique est naturellement associé à cette démarche, qui a nécessité, en 2023, 15 séances interservices, ainsi que 7 séances avec le groupe de travail dédié.

#### • Services d'immeuble

Le Service technique assure le suivi des 163 concierges sous contrat (ETP 108 postes). De plus, 21 postes de conciergerie ont été repourvus en 2023 en raison de mises en valeurs, départs à la retraite, démissions, etc.

En 2023, le Service a été associé au travail de la Commission sociale pour la modification de la Directive 6 relative à l'activité des concierges, modification portant sur la détermination des gratifications. Le Service technique a également été consulté sur le projet de mise à disposition de vêtements professionnels pour les concierges des FIDP.

#### • Opérations courantes

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs a assuré les tâches courantes, telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétisés ;
- l'élaboration des budgets 2024 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libérations de logement et de rocades de locataires ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers.

#### • Incivilités

Les déprédations liées aux incivilités ne font pas l'objet d'un reporting spécifique par le Service technique, les dossiers étant traités dans le cadre de l'entretien courant.

Toutefois, la récurrence des cas sur certains sites a déterminé l'installation de nouveaux dispositifs de surveillance par caméras, après validation de la Fondation propriétaire et en application de la directive interne de la CAFI sur l'installation du matériel et consultation des images.

79 relevés d'images ont été effectués dans le courant de l'année, étant précisé que toutes ces requêtes ne sont pas directement liées à des plaintes déposées par les FIDP, mais également requises par les services de police. Dans un certain nombre de cas, le traitement de ces images a permis l'identification des auteurs d'incivilités parmi les locataires des immeubles concernés, et a abouti à des procédures de justice.

Il est tout de même constaté une baisse des cas sur les sites équipés, même si la présence des caméras ne permet pas, à elle seule, d'enrayer le phénomène.

#### • Plaquettes de signalisation dans les halls d'entrée des immeubles

Une plaquette de format A4 avec le nom de la Fondation propriétaire, l'adresse de l'immeuble et l'année de construction est fixée dans chaque hall d'entrée des immeubles.

Cette information est essentiellement destinée aux entreprises d'urgence qui doivent intervenir avec des mesures appropriées dans les immeubles construits avant 1991, cas où la présence d'amiante peut être soupçonnée.

## B – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **7 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours de réalisation ou ont été finalisés durant l'exercice. Objectif : 89 nouveaux appartements.

### Chêne-Bougeries Pont-de-Ville 5-7

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

CHF 24'320'000.-



Autorisation (rénovation) obtenue en 2018. Surélévation : autorisation délivrée en juillet 2023.

Rénovation des façades terminée. Travaux intérieurs en cours.

### Meyrin Champs-Frêchets 14-16

Projet de surélévation ; création de 28 logements de type IEPA.

CHF 29'200'000.-



DP prolongée jusqu'en mai 2023.

Lauréat du concours : G&M architectes.

Dépôt DD prévu en décembre 2023.

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

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

CHF 4'700'000.-



DD autorisée en juin 2020.

Chantier ouvert en juin 2023.

### Genève-Cité Rond-Point Jonction 6-8

Rénovation des 25 logements et des 4 arcades partiellement ; installation de 2 ascenseurs ; création de 3 logements.

CHF 11'380'000.-



Projet autorisé en octobre 2019.

Chantier ouvert en mars 2021. Livraison : janvier 2024..

### Mon-Idée 59

Rénovation énergétique et potentielle surélévation avec création de 7 logements et modification des typologies.

CHF 10'000'000.-



Projet à l'étude.

**Bourgogne 2**

Rénovation énergétique et surélévation (13 logements)

CHF 11'500'000.-



DD 322985 en instruction (déposée en octobre 2022).

Chantier : ouverture prévue en été 2024.

**De-Miléant 6-18 – Borgès 2-8**

Surélévation de 2 étages des bâtiments et réaménagement des espaces extérieurs.

Non encore chiffré.



Concours SIA lancé en mai ; jugement fin novembre 2023.

Le mandat d'étude débutera en 2024 avec le bureau lauréat.

**C – Rénovations sans création de logements**

Le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes est de 22 à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 1'420 logements pour un montant global de CHF 152'630'000.-.

FIDP	Immeubles	Nombre logements	Montant travaux	Avancement
FCM	Bois-des-Frères 2-2C	32	7'000'000	Projet à l'étude
FCM	Charles-Page 1	18	-	Projet à l'étude (potentiel de surélévation)
FCM	Peney 12-14	23	-	Projet à l'étude – analyses et modifications typologiques
FCM	Roseraie 34-38	58	7'500'000	Dépôt DD fin 2023
FCM	Village-Suisse 20-22-24	83	-	Projet à l'étude (potentiel de surélévation)
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	7'500'000	En chantier
FEK	Acacias 11-11b	69	18'500'000	Dossier DD déposé en mai 2022
FEK	Adrien-Jeandin 3	22	3'000'000	Projet à l'étude Dépôt DD estimé début 2024
FEK	Allobroges 17-25	75	14'500'000	En chantier (4 allées sur 5 terminées)
FEK	Champs-Gottreux 6-8	28	7'300'000	Assainissement énergétique Autorisation déposée en juin 2023
FEK	Genève 86-88	31	17'000'000	Rénovation des immeubles de logements terminée Réaménagements des arcades ; chantier en cours
FEK	Henri-Mussard 17	23	3'700'000	Projet à l'étude Dépôt DD estimé septembre

				2024
FEK	Veyrier 46-58 (création de 334 balcons)	334	9'600'000	DD autorisée en août 2022 Travaux en entreprise totale confiés à Hevron Ouverture du chantier février 2024
FJD	Courvoisier 3-5	12	3'000'000	Projet à l'étude Dépôt DD estimé octobre 2024
FJD	Fayards 254-266 & 272-278	221	25'400'000	Projet à l'étude : rénovation énergétique et requalification des aménagements extérieurs
FJD	Monthoux 55 – Fribourg 13	17	3'300'000	Projet à l'étude
FJD	Siffert 10-14 & 16-18	40	5'300'000	Projet à l'étude Dépôt DD estimé novembre 2024
FJD	Suisse 41-47 – Industrie 2	arcades	850'000	APA autorisée en avril 2020. Remplacement des vitrines arcades. Ouverture du chantier avril 2024.
FJD	Tuileries 124-134	40	1'900'000	Projet à l'étude
FRKB	Bernex 340-342	46	880'000	Remplacement des menuiseries extérieures et de la ventilation en cours. Terminé en 2023
FRKB	Saule 103-105-107	38	800'000	Remplacement des menuiseries extérieures : terminé en 2023
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	16'250'000	DD obtenue en mai 2021 Chantier ouvert en janvier 2022
		<b>1'420</b>	<b>152'630'000</b>	

## D – Etudes de faisabilité

Outre les projets précités, des études de faisabilité sont en cours pour les immeubles suivants.

FIDP	Immeubles	Objectifs
FED	Bois-Carrien 2-12	Rénovation avec modifications typologiques
FED	Grandes-Communes 64-66	Rénovation avec modifications typologiques
FJD	Bourgogne 6	Rénovation-surélévation Concours d'architecture à préparer
FJD	Fribourg 6	Rénovation
FJD	Monthoux 34	Rénovation
FJD	Suisse 41-47 – Industrie 2	Rénovation
FJD	Vieux-Moulin 8-16	Démolition-reconstruction Concours d'architecture à préparer
FCM	Peney 38-40	Démolition-reconstruction, dossier de DP déposé en novembre 2023

FEK	Bel-Air 71-91 et 63-69	Concours d'architecture en préparation pour démolition-reconstruction
-----	------------------------	---

## II – Projets de construction et développement immobilier

### A – Projets à l'étude

**Plan-les-Ouates**  
**PLQ Le Rolliet 30043-529**  
**FRKB – bât H2b**

52 logements

CHF 20'000'000.-



Lauréat désigné à l'issue du concours mené en 2021 par la Commune de Plan-les-Ouates : Sylla-Widmann architectes à Genève

Projet clé en main mené par la Commune de Plan-les-Ouates

**Plan-Les-Ouates**  
**PLQ Le Rolliet 30043-529**  
**FEK – bât G2**

56 logements

CHF 24'100'000.-



Lauréat désigné à l'issue du concours SIA 142 mené en 2021 : Enric Argemi Carciner architecte à Genève

Autorisation déposée le 01.06.2023

Certification SNBS demandée

**Genève**  
**PDQ Concorde 29816**  
**secteur T**

165 logements pour la FED et 35 logements pour la coopérative TOTEM

CHF 66'000'000.-



Lauréat désigné à l'issue du concours SIA 142 mené en 2021 : Enric Argemi Carciner, architecte à Genève

Projet en co-maîtrise d'ouvrage avec la coopérative d'habitation Totem. Projet à l'étude

**Lancy**  
**PLQ Les Mouilles Pré-Longet 29473, en force**

Env. 30 logements pour la FCM (+ environ 10 logements pour le FVPI)

CHF 8'000'000.-



Projet en co-maîtrise d'ouvrage avec le Forum de Vente et de Promotions Immobilières

Mandat d'architecte attribué à Liengme Mechat architectes sàrl

Début de l'étude de projet

## B – Projets en chantier

### Vernier Actaris / Château Bloch

Projet de construction de 100 logements ; bâtiment en structure bois

CHF 36'600'000.-



DD autorisée en décembre 2021

Chantier ouvert en mars 2022  
Livraison : fin 2025 / début 2026

### Vernier PLQ route de Vernier 29847

Bâtiment D4

27 logements clé en main

CHF 8'450'000.-



Contrat en entreprise totale

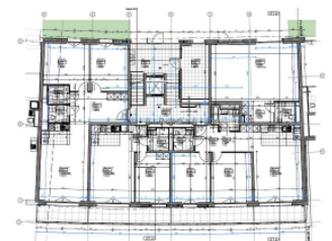
Dossier autorisé en décembre 2021

Chantier ouvert en juillet 2022  
Livraison : mai 2025

### Genève Petit-Saconnex Soubeyran Soret

Projet de construction  
26 logements

CHF 7'900'000.-



DD 113329 autorisée le  
08.12.2021.

Chantier en entreprise totale  
ouvert : mars 2023

Livraison : février 2026

### Genève Maraichers 3-5

Démolition de bâtiments  
d'activités artisanales

Construction de 20 logements  
et de surfaces administratives

CHF 14'540'000.-



DD 317017 autorisée le  
18.09.2023, et en force

Chantier ouvert en décembre  
2023

Livraison : 2026

## C – Développement immobilier

### Lancy Avant-projet PLQ Chapelle Gui

Projet de construction de 100  
logements



Co-maîtrise d'ouvrage avec  
des coopératives

Seconde procédure  
administrative du PLQ en  
cours : planifications tests en  
cours avec 3 candidats

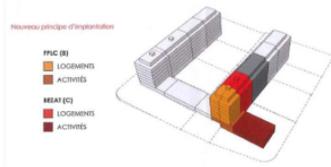
**Ambilly  
Communaux d'Ambilly  
« Belle-Terre »**

279 logements (estimation)



Projet sur le périmètre en développement avec des coopératives

**Genève Petit-Saconnex  
PLQ Louis-Casai Riand-Parc  
Charles-Georg n° 29542**



Attribution de droits à bâtir à la FJD par la FPLC

**Lancy  
Avant-projet de PLQ  
Semailles Palettes n° 30047**



Attribution de droits à bâtir à la FCM

Co-maîtrise d'ouvrage avec des coopératives ; réflexions sur le montage foncier entre porteurs des droits à bâtir  
Concours d'urbanisme en préparation pour structurer le futur PLQ

**Genève Petit-Saconnex  
PLQ Michée-Chauderon  
29833, en force**



Droits à bâtir HBM dévolus à la FED dans le bâtiment B

Contacts en cours avec les autres porteurs de droits

Concours d'architecture à prévoir

**Genève Petit-Saconnex  
PLQ av. Casai, ch. De-  
Joinville, ch. Terroux, ch.  
Des Sapins 29663, en force**



Droits à bâtir 1'502 m<sup>2</sup>

Co-maîtrise d'ouvrage avec les autres porteurs de droits à bâtir du site

## D – Immeuble mis en exploitation

### Genève Petit-Saconnex Meyrin 14

32 logements type IEPA

CHF 7'400'000.-



Livraison : mai 2023

Inauguration : 02.10.2023

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

Projet de construction de 62  
logements et d'un parking sou-  
terrain

CHF 17'200'000.-



Livraison : juillet 2023

### Genève Servette 37

Réhabilitation et surélévation ;  
création de 6 logements

CHF 10'000'000.-



Livraison : décembre 2023

Inauguration : 17.01.2024

## III – Récapitulatif chiffré

### A – Réalisation de logements

L'exercice 2023 a enregistré la mise en exploitation de 32 logements par la Fondation René et Kate Block, 62 logements par la Fondation HBM Emma Kammacher et 6 logements par la Fondation HBM Jean Dutoit.

A la fin de l'année 2023, les FIDP comptabilisent **1'175 nouveaux logements** en projet ou en cours de réalisation, conformément aux tableaux récapitulatifs ci-après.

**Fondation HBM Camille Martin**

Situation géographique	Echéance prévue	Nb nouveaux logements
Maraîchers 3-5	2026	20
Futur PLQ Chapelle Gui	<i>non encore défini</i>	100
PLQ Les Mouilles Pré-Longet	<i>non encore défini</i>	30
Futur PLQ Semailles Palettes	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>

**Fondation HBM Emma Kammacher**

Situation géographique	Echéance prévue	Nb nouveaux logements
Caroline 28-32 / S. Durand	2024	10
Pont-de-Ville 5-7 (surélév.)	2026	20
PLQ Le Rolliet, bât. G2	2026	56
Futur PLQ Guillocheurs	<i>non encore défini</i>	84
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	279
<b>TOTAL</b>		<b>449</b>

**Fondation HBM Emile Dupont**

Situation géographique	Echéance prévue	Nb nouveaux logements
PLQ rte de Vernier – bât. D4	2025	27
Actaris, Vernier	fin 2025 / début 2026	100
PDQ Concorde – secteur T	2027	165
PLQ rte de Vernier – bât. C1	2027	155
PLQ Michée-Chauderon	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
<b>TOTAL</b>		<b>447</b>

**Fondation René et Kate Block**

Situation géographique	Echéance prévue	Nb nouveaux logements
Bourgogne 2	2026	13
Champs-Fréchets 14-16	2028	28
PLQ Le Rolliet, bât. H2	2026	52
Mon-Idee 59	<i>non encore défini</i>	7
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

**Fondation HBM Jean Dutoit**

Situation géographique	Echéance prévue	Nb nouveaux logements
Jonction 6-8	2024	3
Soubeyran Soret 46	2026	26
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
PLQ Louis-Casaï De-Joinville, Terroux, Sapins n° 29663	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>

PLQ Louis-Casaï Riant-Parc Charles-Georg n° 29542	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Bourgogne 6	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL FIDP</b>		<b>1'175</b>
---------------------------	--	--------------

## **B – Récapitulatif des projets sous gestion**

Catégorie	Nombre
Projets de développement immobilier	6
Constructions à l'étude	4
Constructions en réalisation	4
Rénovations en étude de faisabilité	9
Rénovations en cours (étude ou exécution)	22
Rénovations avec création de logements	7
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>

## **IV – Energie**

Afin de développer et concrétiser les objectifs et les projets d'efficacité énergétique validés par la CAFI, le Service technique dispose d'une équipe spécialisée dédiée, qui intervient plus particulièrement dans la conception des installations neuves ou en rénovation, le suivi de l'efficacité énergétique des installations en service et contribue au développement et au respect de la stratégie énergétique des FIDP.

Pour 2023, certains points de l'activité méritent d'être évoqués.

- **Suivi de la planification énergétique**

Pour rappel, les FIDP ont validé une planification énergétique fin 2022. Cette dernière vise à rénover, dans les 5 prochaines années, tous les immeubles disposant d'un indice de dépense de chaleur (IDC) supérieur à 650 MJ/m<sup>2</sup>.an, ainsi qu'à supprimer toutes les productions de chaleur à gaz avec raccordement CAD disponibles et les dernières chaufferies à mazout.

Elle vise également à rénover tous les immeubles avec un IDC supérieur à 550 MJ/m<sup>2</sup>.an et à supprimer les productions de chaleur à gaz restantes au cours des 10 prochaines années.

Pour faire face à ce défi, une nouvelle organisation a été mise en place avec l'arrivée d'une spécialiste énergie en septembre 2023 et l'évolution du cahier des charges du technicien chargé des relevés des compteurs des consommations d'énergie par les concierges. Sous la supervision du responsable énergie, ces deux collaborateurs auront notamment pour tâche de suivre les projets de remplacement de chaufferies fossiles hors des projets de rénovation d'immeubles actuellement en traitement (soit 80 chaufferies sur les 10 prochaines années).

- **Mise en place de la phase 6 SIA 108**

Les FIDP ont souhaité, dès 2024, mettre en place la phase 6 SIA 108, à la réception d'ouvrages neufs ou rénovés, afin de garantir le bon fonctionnement des installations

techniques et de s'assurer que les consommations seront en adéquation avec les objectifs énergétiques du projet. Un cahier des charges, établi par le Service technique et la Commission énergie, permettra de fixer le déroulement de cette phase SIA, ainsi que les prestations et les livrables attendus du mandataire spécialisé (ingénieur CV-MCR ayant réalisé le projet). Cette phase sera menée pendant les deux premières années de mise en exploitation, puis laissera place à un contrat d'optimisation classique tel que le COE, et ce, dans l'hypothèse où un potentiel d'optimisation énergétique est encore envisageable.

- **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 aucuns 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 83 contrats en cours, l'année 2023 a connu d'excellents résultats, soit plus de 7,8 GWh économisés, générant une baisse des émissions de CO<sub>2</sub> de plus de 1'700 tonnes et une baisse des charges de près de CHF 660'000.- en faveur des locataires des immeubles concernés. A titre comparatif, un site comme les Libellules consomme environ 3,6 GWh de chaleur par an.

- **Situation d'approvisionnement énergétique en Suisse**

Bien que l'année 2023 ait connu de nettes améliorations au regard d'une année 2022 chaotique, les risques de fluctuation dans l'approvisionnement et les prix élevés des énergies ont perduré et perdureront probablement ces prochaines années.

Dans l'intérêt des FIDP et de ses locataires, le SFIDP a maintenu avec attention le suivi et les mesures mises en place en 2022 (notamment par la surveillance des prix de l'électricité en marché libre, la communication auprès des locataires, etc.).

- **Suivi énergétique du parc en exploitation**

Après la formation des concierges aux relevés des compteurs, entre 2020 et 2022, le Service technique a pu mettre en exploitation le suivi précis des consommations énergétiques sur près de la moitié des immeubles.

Pour rappel, cette démarche visait à satisfaire les objectifs suivants :

- 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.) ;
- valoriser les concierges en les impliquant dans le suivi énergétique des bâtiments.

Plusieurs immeubles récemment rénovés ont, quant à eux, été équipés d'installations de télérelevé.

Nécessitant, entre autres, l'acquisition d'une année complète de données, le suivi énergétique devrait être pleinement opérationnel en 2024. Il est à souligner que ce suivi a de nouveau montré son utilité en alertant le Service technique sur des installations dysfonctionnelles, passées précédemment inaperçues.

- **Trophées SIG**

En mai 2023, les FIDP et le SFIDP ont reçu conjointement le « Trophée SIG de la Transition énergétique », dans la catégorie « Solaire pour Genève », pour leurs efforts en matière de développement de l'installation solaire à Genève, en particulier les RCP.

## **V – Objectifs 2024**

La fin de l'exercice 2023 laisse entrevoir les objectifs suivants.

- Finalisation de la procédure d'appel d'offres pour un outil de gestion et de planification patrimoniale.
- Entreprises en charge de l'entretien courant des immeubles : le début de la nouvelle période de collaboration 2024-2028 nécessitera un accompagnement de transition avec les régies et les entreprises.
- Sortie des énergies fossiles : lancement en 2024 de la campagne de remplacement de chaufferies fossiles sur les immeubles en exploitation.
- GED : la mise en service d'un flux de traitement électronique des factures doit être reprise et achevée.
- Fin et début de législature : cette période de transition implique un fort engagement du Service technique pour lancer ou finaliser les missions souhaitées par les FIDP avant le renouvellement des Conseils, et assurer aux nouveaux administrateurs et nouvelles administratrices le report d'informations nécessaires sur les dossiers en cours.

Annexe : Rapport d'activité 2023 des Commissions transversales de la CAFI