



Date de dépôt : 3 juin 2024

Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi
du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité
des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour
l'année 2023 :**

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

Rapport de Diego Esteban (page 3)

Projet de loi (13462-A)

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.

Rapport de Diego Esteban

La commission du logement a étudié ce projet de loi lors de l'unique séance du 27 mai 2023, sous la présidence de M^{me} Caroline Marti. Elle a siégé en présence de M^{me} Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à l'OCLPF, et M. Francesco Perrella, attaché à la direction générale de l'OCLPF. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Clément Magnenat, secrétaire scientifique du SGGC. Enfin, le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Caroline Dang.

Que toutes ces personnes, ainsi que les personnes auditionnées mentionnées ci-après, soient remerciées de leur précieuse contribution aux travaux de la commission.

Il est rappelé que ce projet de loi est destiné à être traité lors de la session dédiée à l'examen des comptes 2023 de l'Etat de Genève, qui aura lieu les jeudi 20 et vendredi 21 juin 2024. Il ne contient qu'une seule disposition, approuvant simplement les rapports d'activité des différentes FIDP pour l'année 2023. Pour consulter ces rapports ainsi que les explications complémentaires du Conseil d'Etat, la commission vous recommande de vous référer au projet de loi tel que déposé¹.

Audition de M^{me} Karine Grobet Thorens, présidente de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI), et de M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public (FIDP)

M^{me} Grobet Thorens relève une petite augmentation du parc locatif, sans changement dans le profil de demandeur ou le revenu cible. Elle souligne un travail de mise en concurrence des régies, suite à un audit du SAI contenant plusieurs recommandations et un agenda. Sa mise en œuvre avait déjà débuté s'agissant de la gouvernance, l'égalité des salaires (hommes/femmes) et la durabilité. La mise en concurrence était une autre de ces recommandations. La gestion des immeubles est de fait assurée en partie par le secrétariat, en partie par les régies, et les honoraires de gérance sont légèrement inférieurs, car les régies ne s'occupent pas de l'intégralité des tâches. Un groupe de travail a été mis en place, il s'agissait de réduire le nombre de régies à terme. Les appels d'offres ont été lancés le 2 avril, une vingtaine de candidatures ont déjà été rassemblées, pour un travail qui débutera en septembre.

¹ A lire ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13462.pdf>

M. Perizzolo aborde l'entretien en matière énergétique. Un délai de 5 à 10 ans a été défini afin de supprimer le recours aux énergies fossiles sur l'ensemble des bâtiments. Certains bâtiments particulièrement énergivores bénéficieront de rénovations en premier (chaufferie, toiture, façade). Il s'agira d'une charge de travail importante pour le secrétariat, mais il rappelle que les FIDP ont obtenu le trophée SIG 2023 sur la catégorie solaire. Il souligne la douzaine de projets de surélévation prévus, ainsi que l'utilisation optimale des bâtiments existants. En plus des 1000 logements indiqués pour l'horizon 2028-2029, il faut ajouter les projets qui vont accroître le parc existant, qui représente environ 8200 logements pour un peu moins de 94 millions de francs.

Echanges avec les commissaires

Des commissaires (PLR) évoquent les titulaires de baux précaires auxquels la Cour des comptes s'est intéressée, et qui ne correspondraient pas à un certain nombre de critères. M. Perizzolo répond qu'il s'agit des baux associatifs. Lorsque des allées sont vidées en vue de travaux, ces baux sont proposés – au même loyer – à des institutions comme La Ciguë ou l'Hospice général, en vue d'éviter de laisser ces logements vacants. La durée se situe entre 6 et 12 mois. La fondation Camille Martin est titulaire de 3 immeubles au bénéfice de ces baux. La Cour des comptes s'est intéressée au contrôle des occupantes et occupants ainsi que des sous-locataires. Une fois que les attributions sont réalisées, le contrôle revient à l'office du logement.

Des commissaires (S) demandent des précisions sur les compétences de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI). M^{me} Grobet Thorens rappelle que la CAFI chapeaute l'ensemble des fondations et réunit en son sein deux membres de chaque institution, dont la présidence. La composition tient compte de la représentation équilibrée des partis politiques pour les membres représentant le Grand Conseil. La CAFI adopte toutes les directives et attribue les mandats.

Ces mêmes commissaires (S) s'interrogent sur l'augmentation du nombre de dossiers ouverts, qui concernent les consignations de loyer et/ou les demandes de travaux, les contestations de loyer ou encore les résiliations de bail pour sous-occupation. M. Perizzolo suggère que la politique de rénovation du parc y contribue, car des locataires demandent une réduction de loyer. Sur la sous-occupation, il rappelle que le contrôle est exercé par l'office du logement, lequel communique la baisse effective de l'occupation aux FIDP. Les fondations procèdent ensuite à la résiliation des baux ou à l'ouverture de la procédure d'expulsion, sous réserve d'une solution alternative. M^{me} Grobet Thorens relève que les contestations de congé sont plus nombreuses, mais constate qu'en comparaison avec les chiffres des procédures pour défaut de

paiement et fin ordinaire de bail, la plupart des procédures concernent les défauts de paiement. Les contestations de congé pourraient représenter des résiliations extraordinaires pour défaut de paiement, alors que les évacuations ordinaires pour fin de bail sont anecdotiques. Elle propose de fournir une information plus précise sur ces chiffres. Elle rappelle que les procédures de défaut de paiement avaient été suspendues pendant la pandémie, officiellement jusqu'en 2021, mais en relevant qu'il pourrait y avoir un effet de retard.

Des commissaires (Ve) demandent quels sont les partenaires financiers des FIDP. M^{me} Grobet Thorens répond que la Banque cantonale représente 85% du volume. Ces commissaires demandent si c'est le résultat d'un choix ou d'une comparaison d'offres différentes. M. Perizzolo répond que le service financier opère une mise en concurrence régulière, mais que les conditions obtenues auprès de la Banque cantonale sont très favorables, avec des taux à 10 ou 15 ans. D'autres bailleurs de fonds ont été sollicités : UBS, la Banque Migros ou encore les Rentes genevoises.

Ces mêmes commissaires (Ve) demandent si les locataires ont la possibilité de permuter, à savoir lorsqu'il y a des changements du nombre de personnes vivant sous le même toit. M^{me} Grobet Thorens répond que c'est le cas en théorie, mais qu'il y a en réalité peu de rotations et d'appartements qui se libèrent.

Des commissaires (MCG) évoquent des cas dans lesquels certaines personnes auraient reçu des congés après le décès de leur conjointe ou conjoint. M. Perizzolo répond qu'après un certain âge, lorsque les conditions ne sont pas réunies, les résiliations ne sont pas effectives. Le souci est que les locataires puissent résider dans leur logement, la Fondation René et Kate Block offrant par exemple un encadrement pour personnes âgées. Il indique qu'il n'y a eu aucune expulsion *manu militari*. M. Perella ajoute qu'il n'est pas possible de résilier le bail des personnes de plus de 70 ans.

Des commissaires (S) reviennent sur les rénovations énergétiques et demandent quelles mesures sont prises pour en alléger l'impact sur les locataires. M. Perizzolo évoque une palette large, en se basant sur l'expérience de personnes ne voulant pas déménager. La meilleure solution reste de vider entièrement l'immeuble avant de démarrer de lourds travaux, afin d'intervenir tant sur l'immeuble que dans les appartements. L'anticipation doit se faire 1 à 2 ans avant une rénovation. Lorsque les locataires résilient leur bail, le logement n'est pas reloué à une famille standard. Il peut alors y avoir la contraction de baux précaires afin d'éviter toute perte locative, tout en garantissant la libération des logements à la date prévue.

Ces mêmes commissaires (S) relèvent la résiliation des baux de tout un immeuble en cas de rénovation et demandent si la discussion peut se réaliser en amont de la résiliation. M. Perizzolo répond que 2 postes d'intervenants sociaux ou d'intervenantes sociales ont été ouverts en 2013, focalisés sur le précontentieux. Ces personnes étaient chargées de téléphoner en cas de défaut de paiement, avant la mise en demeure. Ces personnes sont systématiquement présentes lors de séances d'information. Il estime que les discussions ont lieu suffisamment tôt lorsqu'il faut libérer les allées et proposer des rocades.

Ces mêmes commissaires (S) demandent si les FIDP proposent spontanément des réductions de loyer lorsqu'il y a des travaux, et si une personne de contact est à leur disposition tout du long. M. Perizzolo répond qu'il y a des contacts réguliers avec les intervenants sociaux ou intervenantes sociales ou avec les régies. Des solutions ont toujours été trouvées. Les FIDP sont toujours ouvertes à offrir des réductions de loyer le temps des travaux. M^{me} Grobet Thorens précise qu'aucune règle ne garantit des réductions systématiques lors des travaux, mais que des solutions de relogement sont toujours trouvées. M. Perizzolo indique que les négociations aboutissent toujours et que les locataires ne subissent aucun dommage. Ces locataires bénéficient généralement d'une défense de l'ASLOCA, et des conventions sont signées.

Ces mêmes commissaires (S) demandent quel est le nombre de personnes en attente pour l'année passée, sachant qu'il est de 6900 pour cette année. M. Perizzolo répond que ce chiffre se trouve en page 8 du rapport. Le haut de la vague a été atteint en 2017 avec 8554 demandes, les 7000 figurant dans le rapport sont la constante.

D'autres commissaires (S) demandent si les premiers effets du nouvel art. 4A LGZD, qui assure une part minimale de logements HBM, ont pu être constatés, et si les fondations ont été sollicitées par des maîtres d'ouvrage pour se charger de la construction de ces logements HBM. M. Perizzolo répond qu'il n'y a pas d'impact notable.

Ces mêmes commissaires (S) reviennent sur le rachat des immeubles de la RISA par la FPLC, et demandent si des discussions ont été entamées pour leur transfert. M. Perizzolo répond avoir écrit à la FPLC afin de pouvoir en être saisi le plus rapidement possible. Des expertises sont en cours, mais il s'attend à ce que les FIDP soient saisies en cours d'année. Une *task force* interne évalue la pertinence d'acheter tout ou partie de ce parc immobilier, qui concerne une vingtaine d'immeubles (500 logements).

Ces mêmes commissaires (S) évoquent les 186 évacuations pour défaut de paiement, et demandent quelle est la pratique en cas de résiliation de bail et de

demande d'évacuation, en particulier lorsque les locataires ne disposent pas des moyens nécessaires pour trouver un logement alternatif. Ces commissaires mentionnent le droit fondamental au logement figurant dans la Constitution. M^{me} Grobet Thorens relève que des locataires ont parfois de la peine à gérer l'administratif et peuvent bénéficier d'un encadrement des intervenants sociaux ou intervenantes sociales. Une fois que la situation est régularisée, et même en cas de jugement, l'évacuation n'a pas lieu. Toutefois, elle relève que les fondations ne peuvent pas adopter la posture de principe selon laquelle les locataires ne payant pas leur loyer peuvent rester indéfiniment. Concernant l'article constitutionnel, elle estime qu'il pourrait y avoir une clé de répartition entre l'ensemble des propriétaires, qui assureraient une partie de cette responsabilité sociale. M. Perizzolo ajoute que les 186 évacuations ne correspondent pas aux expulsions, mais aux décisions. Il rappelle que des arrangements sont en général trouvés, les intervenants sociaux ou intervenantes sociales aiguillant les familles vers les prestations sociales auxquelles elles peuvent avoir droit (allocations au logement ou aide fournie par l'Hospice général). M^{me} Grobet Thorens précise que cela peut aussi concerner des personnes souffrant de problèmes psychosociaux momentanés ou durables et qui n'arrivent pas à gérer leur administratif. M. Perella rappelle que les locataires des HBM/LUP ont également droit à l'allocation au logement prévue par la LGL.

Des commissaires (MCG) rappellent la loi augmentant le nombre d'années de résidence de 2 à 4 ans pour postuler à un logement social, et demandent comment elle est appliquée et pour quels résultats. M^{me} Grobet Thorens répond que la loi est respectée et que l'impact n'est pas notoire.

Votes

Avant le début de la procédure de vote, des commissaires demandent des précisions relatives à la portée de l'art. 24 LRGC. Les conditions du devoir de récusation ne sont pas réunies en l'espèce pour les membres de la commission, mais un avis de droit en lien avec cette disposition leur sera transmis.

La présidence met aux voix l'entrée en matière du PL 13462 :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée, à l'unanimité.

2^e débat

La présidence procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule Pas d'opposition, adopté

Art. unique Pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidence met aux voix l'ensemble du PL 13462 :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

Le PL 13462 est accepté.

La commission préavise en outre un traitement en catégorie de débat IV.

Conclusion

Au terme de ses travaux, la commission a unanimement approuvé les rapports d'activité 2023 des FIDP. Les explications y contenues, ainsi que les éléments complémentaires amenés devant la commission par les auditionnés, ont assuré aux commissaires la conviction que ces fondations agissent conformément à leur mission et de manière satisfaisante.

Sur la base de ces éléments, la commission du logement vous recommande, Mesdames les députées, Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable à ce projet de loi.