



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2024 :

**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 les rapports d'activité des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2024;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 18 mars 2025 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 12 mars 2025 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 21 février 2025 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 13 mars 2025 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 4 mars 2025 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2024 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 (FIDP) pour l'exercice 2024 :

- 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 des 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 par la démolition du bâtiment existant avant la fin 2023, pour se terminer au printemps 2024. La nouvelle construction prévoit non seulement la création de 20 logements, mais également les nouvelles surfaces destinées au secrétariat des FIDP (SFIDP). Pour répondre au mieux aux normes de très haute performance énergétique (THPE) 2000 W, la FCM a admis le principe d'installer des panneaux photovoltaïques en façade. Par ailleurs, l'immeuble sera chauffé par le réseau de chauffage à distance CADéco Jonction. La livraison du bâtiment est prévue pour la fin de l'été 2026.

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, organisée par l'office de l'urbanisme (OU), est arrivée à son terme en janvier 2024.

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 2025.

Semaines-Pallettes (nouveau périmètre)

Suite à l'attribution, par la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC) et complémentarément 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. En 2024, une convention liant les porteurs de droits à bâtir a pu être signée. Cette convention prévoit notamment la prise en charge des frais préliminaires tels que le mandat de pilotage et l'organisation du concours. Le cahier des charges pour le concours est en phase d'élaboration. Le concours SIA pourra être lancé au premier semestre 2025. Il servira de base pour élaborer un PLQ.

Chemin des Mouilles – Onex

La FCM est 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 projets de ce PLQ, un concours a été organisé pour sélectionner un mandataire architecte. Le bureau Liengme Mechkat a été désigné lauréat de ce concours. Les premières séances de travail, débutées en 2023, se sont poursuivies en 2024. Le mandat d'ingénieur civil a pu être attribué. Les appels d'offres pour les ingénieurs en chauffage, ventilation, sanitaire, électricité (CVSE) se poursuivront en 2025.

Divers projets

D'une manière plus générale, la FCM s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations ou de démolition/reconstruction, qui toucheront une partie du parc actuel, dont notamment les immeubles sis avenue du Bois-des-Frères 2-2C, avenue de la Roseraie 34-38, avenue du Lignon 59-73, route de Peney 38-40 et rue du Village-Suisse 20-24, Peney 12-14, Charles-Page 1, 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, la FCM a procédé à plusieurs engagements de concierges (suite à des démissions ou des départs à la retraite) et fêté un jubilé (pour ses 10 ans de service). En plus du soutien accordé aux concierges, cette commission a attribué 85 logements (75 logements en 2023) sur les 1 808 logements qu'elle possède. Le taux de

rotation a été de 4,7% (3,7% en 2023), soit un chiffre légèrement supérieur au taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 3,9%.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les actions menées durant l'année 2024 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Route des Fayards à Versoix (211 logements)

La FJD a poursuivi, conjointement avec la CAP, une étude sur 2 axes principaux :

- recherche d'un concept d'amélioration énergétique;
- 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.

Les habitants du quartier ont également été invités à s'impliquer tout au long de ce processus (animation et ateliers participatifs), et ce jusqu'à la réalisation de projet retenu, attendue pour 2030.

Analyse de projets de rénovations et de nouveaux projets

Projets de rénovations

Visant des objectifs qualitatifs en matière énergétique et environnementale, la FJD a poursuivi ses réflexions et ses démarches de rénovation-transformation d'une partie de son parc immobilier, dont, notamment, pour les immeubles suivants : Monthoux 55, Vieux-Moulin 6-8 à Versoix, Bourgogne 6A-E et avenue Suisse-Industrie 43 à 45 à Versoix.

Un projet de rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment sis chemin César-Courvoisier à Versoix, a été stoppé suite au constat d'une disproportion du coût des travaux par rapport à l'amélioration attendue. D'autres solutions vont être analysées. S'agissant des immeubles sis rue Jo-Siffert 8-10, le projet de rénovation a également été abandonné, au bénéfice du développement d'un PLQ du quartier de la Susette qui permettra à terme la démolition de l'immeuble en question et la reconstruction d'un nombre plus conséquent de logements dans le nouveau PLQ.

Avenue Soret (PLQ N° 29713)

Récipiendaire, de la part de l'Etat, de plus de 2 000 m² 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 fin 2025-début 2026.

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, qui comporte notamment la création de 52 nouveaux logements, l'ajout de balcons pour les 150 logements existants et la requalification des vastes espaces extérieurs. Vu l'ampleur de ce projet, il nécessite encore de nombreuses études, notamment pour en définir les contours financiers.

PLQ 29452 situé au Mervelet

La FJD s'est vue attribuer l'équivalent de 1 775 m² 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 de 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 concours a abouti à l'attribution d'un mandat complet (projet et réalisation).

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, cette commission a attribué 101 logements (80 logements en 2023) sur les 1 830 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 5,5% (3,45% en 2023), soit un chiffre supérieur au taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 3,9%.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Entretien et/ou rénovations du parc existant

La FEK a poursuivi ses analyses, durant l'année 2024, visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Immeuble rue des Acacias 11 et 11bis en Ville de Genève

La FEK a obtenu l'autorisation de construire déposée en juin 2022. La FEK espère un prochain démarrage du chantier, dont le programme consistera notamment en 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.

Allobroges 17-25 (75 logements)

La FEK a pu terminer en automne 2024 l'importante rénovation (notamment énergétique) démarrée au printemps 2021. Les logements ont été reloués à satisfaction.

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 correctement débuter pour se terminer en automne 2024.

Caroline 28-32 (74 logements)

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

Le chantier a débuté au printemps 2023 et s'achèvera en mai 2025.

Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

Début 2022, une rénovation intérieure du bâtiment a débuté et se terminera au printemps 2025.

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, une fois que la libération des logements posant actuellement problème sera terminée.

PLQ Le Rolliet à Plan-les-Ouates

Le chantier de ce nouvel immeuble a pu démarrer en automne 2024.

Des critères ambitieux de qualité, d'environnement et de développement durable sont inscrits dans le programme de cette promotion, qui mettra sur le marché 56 nouveaux HBM courant 2027.

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 adaptée au projet étudié, la FEK a décidé de lancer un concours SIA 142 valant PLQ, pour une démolition-reconstruction prévoyant une densité sensiblement plus importante.

Le résultat de ce concours est attendu pour le printemps 2025.

Belle-Terre (communaux d'Ambilly)

La FEK est active dans la troisième phase de ce quartier (pièces urbaines 4 et 5). Cette année 2024 a été marquée par des discussions avec le canton et la commune portant sur la nécessité d'intégrer divers locaux scolaires dans ce projet. Un accord ayant été trouvé, l'année 2025 sera consacrée à transcrire dans les plans les fruits de cet accord, afin de déposer ensuite les projets de PLQ des 2 pièces urbaines concernées.

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 reloué 28 logements (58 logements en 2023) sur les 1 965 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2024. Le taux de rotation a été de 1,4% (3,05% en 2023), soit un chiffre bien inférieur au taux moyen consolidé des FIDP, qui s'est chiffré à 3,9%.

FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)

Les actions menées durant l'année 2024 se sont concentrées sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

PLQ (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 190 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 architecte paysagiste). En 2024, les études d'avant-projet et de projet ont été menées par l'ensemble des mandataires, ce qui permettra de déposer la demande d'autorisation au début 2025.

ACTARIS

Ce projet prévoit la construction de plus de 100 logements relevant de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP; rs/GE I 4 06), 2 autres immeubles de propriétaires privés et la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet-phare, issu d'un concours SIA 142, sera conçu avec une armature en bois. 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. En 2024, d'autres difficultés ont été rencontrées, obligeant la FED à changer notamment l'entreprise chargée des menuiseries extérieures.

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 ayant permis une dépose d'autorisation à la fin de l'année 2024.

Route de Loex 27 (8 logements)

L'état de cet immeuble et son indice énergétique ont induit la FED à réfléchir sur une rénovation d'importance, voire à mener une opération de démolition-reconstruction. Des réflexions et d'éventuelles études

complémentaires d'aide à la décision ont pris du retard en 2024 par un manque temporaire de ressources au sein du SFIDP. Elles seront relancées en 2025.

Projets d'études énergétiques et structurelles

Les immeubles voisins, sis Bois-Carrien 2-12 et Grandes-Communes 64-66, ont fait l'objet d'une importante étude sur les aspects énergétiques, structurels et sécurité incendie, en vue de leur rénovation voire de leur éventuelle démolition-reconstruction. A l'issue de ces réflexions, le groupe de mandataires a pu proposer des solutions de rénovation intéressantes, encourageant la FED à envisager un concours SIA 142 pour la suite de cet important projet.

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 74 logements (54 logements en 2023) sur les 1 708 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 4,3% (3,15% en 2023), soit un pourcentage proche du taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 3,9%.

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, l'Hospice général, la Cigüe ou l'Association Ithaque.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK (FRKB)

Préambule

Lors de cette première année de fonctionnement de la nouvelle législature, un nombre important de sujets a été traité et les nombreux projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation.

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Avenue du 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 s'est terminé en automne 2024 et les dernières attributions de logements ont pu être organisées.

Avenue Champ-Fréchet 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. L'autorisation de construire fait actuellement l'objet de demandes de compléments de la part des services cantonaux et de la commune de Meyrin.

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 a pu démarrer en automne 2024, après le déménagement de la totalité des locataires, notamment dans le nouvel immeuble sis route de Meyrin 14. La fin des travaux est estimée pour la fin de l'année 2026.

Mon-Idee 59

La FRKB s'est intéressée à réaliser un projet de rénovation accompagné d'une amélioration énergétique et d'une éventuelle surélévation de cet immeuble. Malheureusement, les propriétaires des immeubles voisins n'ont pas adhéré au projet de surélévation. La FRKB concentrera son investissement sur la rénovation énergétique du bâtiment, ainsi que sur celle des appartements et des parties communes. Le dépôt de la demande en autorisation est prévu pour 2025.

Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines

Grâce à une collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates, la FRKB pourra bénéficier d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), sur lequel sera réalisée ces prochaines années la construction de 52 nouveaux immeubles avec encadrement pour personnes âgées (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 d'IEPA. L'autorisation de construire a été déposée en juin 2023 et le chantier a pu démarrer en 2024.

Nouveau projet dans la commune de Chancy

La FRKB s'est intéressée à acquérir clé en main un projet de 22 logements IEPA au sein de la commune de Chancy. Les négociations, initiées en 2024, se poursuivront en 2025. Ce projet devrait permettre une livraison de 22 logements IEPA en 2027.

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 105 sur les 847 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 8,9% (9,5% en 2023). Ce taux se révèle, comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP, qui se situe à 3,9%.

Dans le cadre de son activité, la commission logement 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 s'est également intéressée à améliorer sa visibilité sur Internet et elle lancera en 2025 une réflexion sur la construction d'un projet intergénérationnel en lien avec une autre FIDP.

A toutes fins utiles, le Conseil d'Etat vous invite également à prendre connaissance du rapport d'activité 2024 du secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

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

Annexes :

- 1) Rapport d'activité 2024 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) Rapport d'activité 2024 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) Rapport d'activité 2024 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) Rapport d'activité 2024 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) Rapport d'activité 2024 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) Rapport d'activité 2024 du SFIDP*

RAPPORT D'ACTIVITE

2024

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 18 mars 2025

MEMBRES

(Législature : du 1er février 2024 au 31 janvier 2029)

Nom, prénom Elus par

M. BERTOLA Sébastien	CE
M. CHOBAZ Pascal	CE
Mme CORNU Renate	GC - LJS
M. DELFIM Jean-Christophe	GC – UDC
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. FUHRER Loïc	CE
M. FULD Eric	CE
M. GABERELL Simon	GC – VE
M. GUISSÉ Ibrahima	GC – S
Mme HMIDAN KOCHERHANS Annick	CE
Mme KOZIOL MONTEIRO Karolina	GC – PLR
M. MARIA Eric	CE
M. PISTIS Sandro	GC – MCG
Mme PITTELOUD Fabienne	GC – LC
M. REVERCHON Ludovic	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. FUHRER Loïc, Président
 Mme DURUSSEL Kim, Vice-présidente
 Mme KOZIOL MONTEIRO Karolina, Vice-présidente
 M. BERTOLA Sébastien, Secrétaire

Commission de logement

Mme DURUSSEL Kim, Présidente
 M. BERTOLA Sébastien
 M. CORNU Renate
 M. DELFIM Jean-Christophe
 M. GUISSÉ Ibrahima
 Mme PITTELOUD Fabienne

Commission de construction

Mme KOZIOL MONTEIRO Karolina, Présidente
 M. CHOBAZ Pascal
 M. FULD Eric
 M. GABERELL Simon
 Mme HMIDAN KOCHERHANS Annick
 M. MARIA Eric
 M. PISTIS Sandro

Délégués auprès de la Commission administrative

M. FUHRER Loïc
 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 :	11



 • **RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2024**

CHIFFRES CLES

L'exercice 2024 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	39
Nombre de logements	1839
Etat locatif	*23.05 mios
Valeur des immeubles (y.c. amort.).	*317.71 mios
Constructions en cours	1
Projets neufs en cours	1
Rénovations en projet	7

* Les chiffres sont une projection
avant le bouclement comptable

Début de législature

Cette première année de la législature 2024-2029 a été marquée par l'intégration des nouveaux administrateurs. Le conseil de la Fondation HBM Camille Martin a été renouvelé avec 6 nouveaux membres sur 14 tandis que le 15ème siège est celui du représentant de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.

Les premières séances ont été consacrées au fonctionnement du conseil avec notamment la répartition des membres entre les commissions logement et construction. Il a également été procédé à des présentations du parc immobilier et des projets en cours, tout comme des membres du secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) et du fonctionnement des fondations immobilières de droit public (FIDP) et de son secrétariat (SFIDP).

Parc immobilier

La Fondation HBM Camille Martin est propriétaire de 39 immeubles totalisant 1'808 logements répartis sur les communes de Genève, Chêne-Bourg, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier.

La taille des immeubles, respectivement d'un groupe d'immeubles oscille entre 12 logements (Peney 38-40) et 463 logements (Lignon n° 14, 59-62 et 67-73).

Projets immobiliers

En ce qui concerne les projets immobiliers, la construction de l'immeuble « Maraîchers 3-5 » initiée sous la précédente législature se poursuit. Cet immeuble qui sera livré durant l'été 2026, hébergera les futurs locaux du SFIDP ainsi que 20 nouveaux logements.

Une nouvelle construction située dans le périmètre Mouilles (Lancy) est en phase projet tandis que sept autres projets de rénovation énergétiques et de surélévation dans différents immeubles sont à différents stades d'avancement.

Les procédures inhérentes à l'élaboration d'un plan localisé de quartier dans les périmètres où la FCM s'est vu attribuer des droits à bâtir se poursuivent (Chapelle-Gui et Semailles-Palettes sur la commune de Lancy).

La FCM a également lancé une réflexion concernant le devenir de son immeuble sis rue Gourgas, actuellement majoritairement affecté au SFIDP pour ses bureaux. L'affectation de ces locaux devra être revue à partir de l'été 2026, lorsque la SFIDP se verra attribuer ses nouveaux locaux dans l'immeuble « Maraîchers 3-5 », qui abrite actuellement le SFIDP jusqu'à l'été 2026.

D'autre part, la FCM a validé le principe de vendre à la fondation des terrains industriels de Genève (FTI), six maisonnettes sises en zone industrielle-artisanale dont elle est propriétaire à la route de Meyrin, en bout de piste de l'aéroport. Cette opération permettra à la FTI de réaliser des infrastructures essentielles au périmètre de la ZIBAT-Nord où sont prévues la voie verte Genève-Vernier-Meyrin-Satigny ainsi que l'installation d'entreprises actuellement situées dans le PAV.

En collaboration avec l'OCLPF, la FCM a rencontré les trois associations qui occupent ses immeubles sis rue de Lausanne 75, Montbrillant 20-22 et Montbrillant 24. Un nouveau bail a été établi par le SFIDP, il sera transmis aux associations en 2025 après sa validation par l'OCLPF.

Enfin, la FCM se réjouit tant du rachat de La Rente Immobilière SA par la fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) que de l'attribution de son parc immobilier aux FIDP. La FCM constate que bon nombre des immeubles de ce parc sont situés à proximité immédiate d'immeubles dont elle est déjà propriétaire.

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 inflexible soutien au bon fonctionnement de la Fondation


Loïc FUHRER
Président



Rapport de la Commission de construction (CC)

Introduction

La Commission de construction s'est réunie à 11 reprises pour suivre l'évolution des projets en cours et a tenu une réunion dédiée au budget de l'année suivante.

Représentants du SFIDP

Les membres suivants ont représenté le SFIDP (Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public) dans la commission tout au long de l'année :

- Mme Nathalie Pierrecy (jusqu'au début juin 2024),
- M. Laurent Serafin (jusqu'à la mi-septembre 2024),
- Mme Yasmin Samaan, M. Philippe Gosteli, et M. Gilles Hoffmann (en remplacement des chefs de projets sortants).

En fin d'année 2024, Mme Camille Mansuelle a rejoint les chefs de projets et a pris en charge les projets des Maraîchers et Charles-Page.

Suivi des immeubles existants

La commission, élargie à l'ensemble des membres de la fondation, s'est réunie une seule fois en 2024, le 9 septembre, pour définir les budgets par bâtiment pour l'année suivante. Les décisions ont été basées sur les visites effectuées sur les immeubles, les échanges avec les concierges, et les rapports des régies, avec une attention particulière à la coordination avec le Service Technique (ST) pour la validation des travaux.

Le suivi des immeubles existants a été assuré par MM. Jérôme Jacquier et Patrice Dupret (SFIDP).

Les nouveaux projets :

Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

- **Répondants du dossier** : Mme Karolina Koziol et M. Eric Fuld
- **Coût** : 19'718'800.- CHF TTC (selon devis général révisé du 19.04.2023).
- **Programme** : Immeuble mixte comprenant les futurs locaux du SFIDP ainsi que 20 nouveaux logements LUP HBM.

Avancement : Démolition des bâtiments existants a été finalisée en mars 2024. A la suite de la réalisation des travaux spéciaux, le gros-œuvre est en cours. Les adjudications des entreprises du second-œuvre sont en cours. Le planning est respecté pour la livraison du bâtiment mi-2026.

Nouveaux Plans localisés de quartier - PLQ :

Chapelle Gui (nouveau périmètre)

- **Répondants du dossier** : M. Loïc Fuhrer
- La FCM est récipiendaire des droits à bâtir de l'Etat de Genève dans ce périmètre.
- La procédure de planification test organisée par l'office de l'urbanisme est arrivée à son terme en janvier 2024. Cette procédure servira de base à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ).
- Un rapport sera rendu public après validation par le collège d'experts (janvier 2025).

Semilles-Palettes (nouveau périmètre)

- **Répondants du dossier** : M. Loïc Fuhrer et Mme Kim Durussel
- La FCM conjointement avec les coopératives : Cigüe et Silène ont convenu de réaliser un immeuble commun.

- Une convention liant les porteurs de droits à bâtir a été signée au printemps 2024. Elle concerne notamment la prise en charge des frais préliminaires, tels que le mandat de pilotage, ainsi que l'organisation du concours.
- Le cahier des charges pour le concours est en cours d'élaboration.
- Le concours SIA sera lancé lors du premier semestre 2025. Il servira de base à l'élaboration d'un PLQ.

Chemin des Mouilles – Onex (PLQ en force)

- **Répondants du dossier** : M. Eric Maria.
- La FCM réalise conjointement avec le FVPI (forum de ventes et de promotions immobilières) un immeuble dont la phase de projet est en cours. Les droits à bâtir sont détenus à raison de 70% pour la FCM et de 30% pour le FVPI.
- Le bureau d'architectes Liengme Mechat est responsable du projet. La Commission de Construction et le Conseil de FCM ont validé des aspects liés à la mixité sociale du quartier, avec une préférence pour une implantation côté route.
- Le mandat d'ingénieur civil a été attribué au bureau AB Ingénieurs. Les appels d'offres pour les ingénieurs CVSE sont en préparation.

Travaux d'importance sur les immeubles existants :

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

- **Répondant du dossier** : Mme Karolina Koziol
- Un dépassement important du budget initial a été relevé après la consolidation du devis général en 2023. Une réflexion sur les optimisations possibles des aménagements extérieurs et des solutions énergétiques à adopter (HPE, THPE) est en cours. En vue de réactualisation du devis général.
- La dépose en autorisation est envisagée au printemps 2025.
- Un nouvel appel d'offres « mandataire architecte » sera nécessaire dès la phase 4, conformément aux exigences de la Commission des Marchés.

Roseraie 34-38 (rénovation énergétique)

- **Répondant du dossier** : M. Simon Gaberell
- Le programme des travaux comprend la rénovation énergétique des bâtiments ainsi que la rénovation intérieure des logements.
- Le coût des travaux est estimé à CHF 7'480'000.- TTC
- La requête en autorisation de construire a été déposée en février 2024 et délivrée en septembre 2024.
- Les appels d'offres entreprises sont en cours, pour l'ouverture de chantier prévue en automne 2025.

Lignon 59-84 Sécurité incendie

- **Répondant du dossier** : M. Loïc Fuhrer & M. Sandro Pistis.
- Le dossier de sécurisation des espaces communs a été confié au bureau Pacheco.
- Les mandats du spécialiste en analyse de substances dangereuses et de sécurité incendie ont été attribués.
- La demande d'autorisation sera déposée le 1er trimestre 2025.
- La réalisation des tests feu des portes palières est prévue pour printemps 2025, afin de répondre à la demande de la Police du Feu.

Lignon 59-84 Photovoltaïque

- **Répondant du dossier** : M. Sandro Pistis.
- Une étude portant sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture a été réalisée par le bureau Jaccaud-Associés. Ce projet implique trois Maîtres d'Ouvrage : FCM, Hospice Général et Uni Aviva.

- Le coût des travaux pour FCM est estimé à 3'236'843.52 CHF TTC, honoraires inclus. Le retour sur investissement est estimé à environ 10 ans, avec une autoconsommation quasi totale de l'énergie produite.
- Un appel d'offres, comprenant les prestations d'un architecte et d'un ingénieur électricien, est en préparation par le Service Énergie et devrait être lancé au printemps 2025.

Peney 12-14 (rénovation énergétique)

- **Répondant du dossier** : Mme Annick Hmidan Kocherhans
- L'étude d'avant-projet a été poursuivie en 2024. Le cahier des charges a été défini, visant la rénovation HPE, la mise en conformité selon les normes incendie, la rénovation des cuisines et salles d'eau, l'amélioration typologique des appartements et l'agrandissement de l'attique.
- Montant de travaux pour les 2 immeubles, basé sur l'estimation financière de l'avant-projet, s'élève à : 8'421'956.- CHF TTC, approuvé par le Conseil de la Fondation.
- L'objectif est de raccorder l'ensemble de la copropriété au CAD Ranches.
- Le mandataire, le bureau Hüni, poursuit le développement du projet, avec l'établissement du devis général prévu pour l'été 2025 et le dépôt de la demande d'autorisation au 2ème semestre 2025.

Peney 38-40 (projet de démolition-reconstruction)

- **Répondant du dossier** : M. Pascal Chobaz
- La demande préalable pour le projet de démolition-reconstruction a donné lieu à plusieurs échanges avec les autorités.
- Une rencontre entre le service du bruit (Sabra) et l'office des autorisations de construire (OAC) a permis de trouver un compromis satisfaisant en juillet 2024.
- En décembre 2024, le dernier complément requis a été déposé. Parallèlement, l'OAC a conditionné l'avancement du dossier à la soumission d'une demande de démolition.

Charles-Page 1 (rénovation énergétique) :

- **Répondant du dossier** : M. Eric Maria
- Les mandats des ingénieurs ont été attribués en mai 2024, lançant les études d'avant-projet pour l'année. Une étude de faisabilité a conclu qu'une surélévation du bâtiment n'était pas optimale, conduisant la FCM à se concentrer uniquement sur la rénovation énergétique, écartant définitivement cette option du projet.
- Plusieurs solutions pour améliorer l'isolation de la façade et de la toiture sont à l'étude, avec l'option HPE (Haute Performance Énergétique) privilégiée, sous réserve de l'accord de la Commission des monuments et des sites, en raison du classement du bâtiment.
- Une étude sur l'utilisation de la cour et la gestion des déchets du restaurant, locataire des arcades, est en cours.

Village-Suisse 20-24 (étude de rénovation énergétique et surélévation, création de logements)

- **Répondant du dossier** : M. Eric Fuld
- Une demande préalable portant sur la reconversion des combles inutilisées (surélévation) a été déposée en 2024. L'ajout d'ouvertures extérieures (balcons) ainsi que le changement d'affectation de surfaces en rez-de-chaussée font partie du projet déposé.
- Des adaptations typologiques sont en cours suite à la consultation de la Commission d'Architecture.

Montbrillant 20 (changement agent énergétique, rénovation toiture et installation de panneaux photovoltaïques) :

- **Répondant du dossier :** Mme Karolina Koziol Monteiro
- Le bâtiment nécessite le remplacement de la chaudière obsolète, en l'absence de possibilité immédiate de raccordement au CAD.
- Un appel d'offres pour un architecte et un ingénieur sera lancé en 2025. Les travaux incluent le remplacement de la chaudière, la réparation de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques et la mise en conformité du système de ventilation. Le budget des travaux, estimé à 1'090'000.- CHF TTC, est inscrit au budget pour 2025.

St-Georges 34-36 (rénovation énergétique et étude de surélévation) :

- **Répondant du dossier :** Mme Karolina Koziol Monteiro
- L'immeuble, datant de 1962 et rénové en 1995, est équipé d'une chaudière à gaz de 30 ans, qui arrive en fin de vie. Les travaux nécessaires pour le raccordement au CAD Eco-Jonction sont inscrits au budget d'entretien 2025. Le contrat pour ce raccordement a été signé avec les SIG en 2024.
- Un appel d'offres pour l'étude de faisabilité en vue de la rénovation énergétique sera lancé en printemps 2025. Le bâtiment présente un potentiel de surélévation qui sera évalué dans le cadre de cette étude.

Gourgas / Ste-Clotilde (MEP SIA 143 / transformation, déconstruction et reconstruction) :

- **Répondant du dossier :** MM. Loïc Fuhrer et Eric Maria
- Le projet concerne la transformation, la déconstruction et la reconstruction des anciens bureaux du SFIDP. La FCM a décidé de lancer une procédure de concours MEP SIA 143 permettant de faciliter un dialogue avec les participants. Suite à un appel d'offres organisé par le ST, le bureau d'architectes Tanari a été retenu pour l'organisation de la procédure.
- Le dossier a été soumis à la SIA fin décembre 2024 pour validation, avec un lancement public prévu en février 2025 et une évaluation du jugement en cours d'année 2025.
- Cette étude vise la construction de logements LUP-HBM ainsi que de 450 m2 de surface artisanale.

Autres immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic du service technique**Village 75-93****Pré-Jérôme 7****David-Dufour 6**

- Les trois immeubles ont fait l'objet d'une analyse technique approfondie, avec des rapports CECB+ récemment établis pour chaque site. Pour Village 75-93, l'état général est satisfaisant, bien que des travaux de rénovation énergétique soient prévus à moyen terme, en raison de la carbonatation de la façade. Aucune action urgente n'est envisagée, avec un délai à moyen terme. Concernant Pré-Jérôme 7, la rénovation de la façade et le remplacement de la chaufferie sont envisagés, avec une attention particulière au raccordement au CAD prévu pour 2030. Aucune action immédiate n'est nécessaire, et une étude pour une possible surélévation pourrait être lancée lors des travaux. Pour David-Dufour 6, bien que la façade soit protégée et que le raccordement au CAD ne soit pas urgent, une mise en conformité sera nécessaire. Tous ces dossiers pourront être étudiés plus en détail au second semestre 2025.

Remerciements

Je tiens à remercier les Membres de la Commission de Construction pour leur engagement et la qualité de leur travail tout au long de l'année écoulée.

Mes remerciements s'adressent également au Secrétariat et au Service Technique pour leur professionnalisme et notre bonne collaboration, permettant l'avancement des projets.

Nous sommes enthousiastes à l'idée de concrétiser les projets en cours et d'en lancer de nouveaux, dans le but de relever le défi de la rénovation du parc immobilier actuel tout en initiant des projets ambitieux pour l'avenir.

Karolina KOZIOL

Présidente de la commission de Construction



Rapport de la Commission logement (CL)

Durant l'année 2024 la Commission logement a siégé 11 fois en présentiel.

Attribution des logements :

En 2024, la CL a établi 62 baux ordinaires, 13 baux précaires dans des immeubles voués à de futurs travaux. Ces logements sortent du contrôle de l'Etat et sont proposés à des associations pour loger leurs bénéficiaires sur une durée déterminée. Dès que les travaux commencent, les logements sont automatiquement libérés, permettant aux mandataires de disposer d'espaces libres pour leurs travaux et autres réaffectations. De plus, 16 relogements qui ont permis de résoudre des cas de sous-occupation ou de reloger des habitants d'autres FIDP en vue de travaux de rénovation dans leur immeuble. Également 3 appartements ont été choisis pour rejoindre le contingent des logements d'urgence, et la moyenne de vacance des logements est de 52 jours, soit moins de 2 mois pour effectuer les démarches administratives et durée des travaux nécessaires pour la remise en état des logements.

Engagements/Départs :

Nous avons engagé deux concierges au 1^{er} janvier 2024 :

- Rue Colonel Coutau 17 : Monsieur Damien BARTOLOMEI à 20% en remplacement de Madame RODRIGUES.
- Rue du Village-Suisse 20-24 : Madame Filipa Susanna VELOSO MARTINS à 100% suite au départ à la retraite de Madame Dominique SERAFIN.

Divers concierges :

Un apéritif a été organisé pour le départ à la retraite de Madame Dominique SERAFIN en présence de la Fondation et du Service technique des Fondations. Ce fut l'occasion de remercier notre concierge pour ses nombreuses années de service et de lui souhaiter une belle et longue retraite.

Cette année, un seul concierge a fêté un jubilé :

- 10 ans – Monsieur Mikael SANCHEZ – Chemin Daniel-Ihly 15-17

Une verrée avec tous les concierges de la Fondation a été organisée au printemps, afin de permettre une première rencontre avec les nouveaux membres de la Commission logement. Chaque personne devait se présenter sous la forme d'une anecdote et/ou récit de son quotidien permettant de faire plus ample connaissance tout en partageant leurs expériences.

Proximité :

La mise en valeur des logements de l'Adret 15-19 avait eu lieu en 2023, mais faisant partie du quartier de Pont-Rouge, une grande fête d'inauguration commune a été organisée par les différents propriétaires du périmètre les 30 et 31 août.

Perspectives 2025 :

La vente des villas, situées route de Meyrin 181A-F et convoitées par la FTI, a été validée à la fin 2024. La résiliation des baux et les démarches pour le relogement des familles seront parmi nos premiers défis. De plus, quelques projets de rénovation sont en cours, notamment celui de la Roseraie 34-38. Une nouvelle rencontre avec les habitants est prévue en début d'année avec le début du chantier au cours du deuxième trimestre.

Kim Durussel 
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2024

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

MEMBRES

(Législature : du 1er février 2024 au 31 janvier 2029)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme CAO Nadia	CE
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-V
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
Mme KÜNZLER Michèle	CE
Mme LANCE Viviane	GC-LC
Mme MARTENOT Aude	CE
M. MEYER Dominik	CE
M. RAMU Alexis	CE
Mme SALERNO Santa Palma	GC-MCG
Mme SOMMER Monika	GC-LJS
M. STAUFFER Thierry	GC-UDC
M. YILMAZ Serhat	GC-S
M. ZANINI Luciano	CE-FAI
M. REVERCHON Ludovic	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Mme KÜNZLER Michèle, Présidente
 Mme LANCE Viviane, Vice-présidente
 M. DUPUIS Renaud, Vice-président
 Mme MARTENOT Aude, Secrétaire

Commission de logement

Mme LANCE Viviane, Présidente
 Mme MARTENOT Aude
 Mme SALERNO Santa Palma
 M. STAUFFER Thierry
 Mme SOMMER Monika
 M. YILMAZ Serhat

Commission de construction

M. DUPUIS Renaud, Président
 Mme CAO Nadia
 M. DAUDIN Nicolas
 M. FORSELL Stefan
 M. MEYER Dominik
 M. RAMU Alexis
 M. ZANINI Luciano

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme KÜNZLER Michèle
 M. MEYER Dominik

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	9
Nombre de séances de la Commission de logement :	10

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2024

L'année 2024 est une année de transition, car le Conseil a été renouvelé, plus de la moitié des membres sont nouveaux.

Les Conseils se sont tenus régulièrement, et les membres se sont impliqués avec beaucoup d'énergie dans le travail de commission. Le Conseil a décidé d'avoir une gestion plus transversale des dossiers, en constituant des groupes par régions Cela crée de surcroît une meilleure synergie entre la commission des travaux et celle du logement.

Ce fonctionnement a simplifié les choses pour le Conseil mais aussi pour le secrétariat des fondations puisque l'on sait immédiatement quel groupe s'occupe de l'immeuble. 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 2023 ;
- voté le budget 2025 ;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions en 2024.

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).

De surcroît nous avons été confrontés aux limitations de construction générées par le bruit aérien dans toute la région de Versoix !

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

Nous avons dû revenir sur 2 projets pourtant dûment acceptés l'année passée :

- 3-5 César-Courvoisier à Versoix, car le prix de la rénovation était exorbitant pour 12 logements non accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 10-18 Jo-Siffert, car nous avons appris après coup qu'un grand projet était en cours sur le périmètre de la Susette et que notre immeuble entravait le développement de ce futur quartier.

Pour ces 2 immeubles nous recherchons des solutions innovantes qui seront certainement actées en 2025.

• Les 2 grands ensembles que sont les Fayards à Versoix et Miléant à Saint-Jean, le travail d'affinage avec les architectes a commencé. Pour Miléant, contrairement à ce qui était prévu, La rénovation intérieure s'impose et complexifie le projet.

De nombreuses démarches ont été entreprises pour intégrer les villes Genève et de Versoix dans ces projets de requalification des espaces publics mais aussi de concertation avec les habitants.

Des recherches de fonds ont commencé pour accompagner la démarche participative du projet de la Pelotière.

- Bourgogne 6A-E Appel d'offre pour un mandat AMO en cours (janvier 2025)
- Vieux-Moulin à Versoix (démolition – reconstruction) C'est un secteur compliqué puisqu'il est limité dans son gabarit par le bruit aérien et par la proximité de la rivière Versoix. Le concours a été lancé.

2 projets qui avancent bien : le PLQ 29663 Sapins et la construction de 26 logements à l'avenue Soret dont nous avons fêté le bouquet de chantier cette année.

Concernant le plan financier quadriennal 2025-2028 le résultat net de l'exercice voit un bénéfice de CHF 1'450'000.- en 2025, qui se situera dans une fourchette de CHF 1'196'000.- à CHF 1'352'000.- pour les trois années à venir.

Les produits de l'exercice restent stables et sont évalués à CHF 23.8 millions malgré les importantes rénovations pour lesquelles des appartements sont mis à disposition à des fins de rocares.

Concernant le résultat 2024, avant amortissements, il s'élève à 6.07 millions de francs ; après amortissements et dissolutions de produits exceptionnels liés à l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire, le bénéfice s'élève à CHF 2'137'000.-



Michèle KÜNZLER
Présidente



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 9 reprises, la première séance ayant eu lieu en mars 2024, suite au changement de législature.

La commission construction a pu compter sur une excellente participation de ses membres, tant lors des commissions que dans les nombreuses séances MO de suivi des dossiers.

Plusieurs dossiers ont donc passablement avancé durant 2024 grâce à cet engagement, d'autres par contre ont dû être mis en attente, le secrétariat technique des Fondations ayant été momentanément privé d'un nombre de collaborateurs suffisant pour faire face aux différents projets, problème qui est en passe d'être résolu pour 2025.

La liste des projets prioritaires du point de vue énergétique a été suivie avec la mise en route ou la continuité de plusieurs projets.

Nos objectifs qualitatifs sur les questions énergétiques et sur les aspects environnementaux en rapport avec le bâti (recyclage, récupération ou réutilisation) ou avec les thématiques de la gestion de l'eau de pluie (récupération, rétention, infiltration,), ou encore de la lutte contre les îlots de chaleur avec de nouvelles plantations en pleine terre, ont été particulièrement pris en compte en raison de l'exemplarité auquel le Conseil tient pour la Fondation.

La rénovation-transformation de son parc immobilier dont en particulier les immeubles suivants est en cours :

- 55, rue de Monthoux : les études en vue d'une dépose de demande d'autorisation de construire début 2025.
- 6-8 Vieux-Moulin à Versoix : en fin d'année, le lancement du concours d'architecture SIA 142 pour la « Déconstruction-Reconstruction » de l'immeuble en portant un regard très attentif sur la récupération des matériaux et le rapport à l'environnement.
- Bourgogne 6A-E : après l'adjudication en début d'année d'un mandat AMO pour l'organisation d'un concours et les premières études de celui-ci, il s'est avéré que la dépose d'une DP était nécessaire. Celle-ci sera déposée début 2025.
- 43-45-47 Suisse – 2 Industrie : le changement des vitrines du rez-de-chaussée a été effectué. Le lancement d'un appel d'offre pour la rénovation complète de l'immeuble sera lancé début 2025.

Contrairement à ces projets, celui du 3-5 César-Courvoisier à Versoix (rénovation complète de l'enveloppe) a dû être provisoirement stoppé suite au constat que le coût des travaux par rapport à l'amélioration du bâtiment pour ses locataires était disproportionné.

Des contacts sont en cours afin de trouver une solution.

Concernant l'immeuble 10-18 Jo-Siffert également, faisant suite à l'accord trouvé avec l'OU et la Ville du Grand-Saconnex pour le PLQ Susette, il a été décidé de ne pas rénover l'immeuble et donc d'interrompre le mandat attribué pour ceci aux architectes. Le chauffage de l'immeuble est assuré par une chaudière provisoire en attendant sa démolition.

En effet, celui-ci entravant le développement du PLQ Susette, il a été négocié que la FJD puisse, avec d'autres acteurs du développement de ce quartier, sortir un îlot du PLQ et lancer sur celui-ci un concours SIA 142 faisant office de PLQ, ce qui sera fait en 2025.

Les études pour la surélévation et l'aménagement des espaces extérieurs de l'ensemble de trois barres d'immeubles sises rue de-Miléant et Borges dans le quartier de Saint-Jean a commencé avec les lauréats du concours lancé en 2023. Une rénovation complète des immeubles sera également effectuée, ce qui prolonge sensiblement la durée des études et le montant des travaux.

Le chantier de l'immeuble Soret Soubeyran continue et sera terminé fin 2025-début 2026.

Les études pour le projet mené conjointement avec la CAP aux Fayards (La Pelotière) se poursuivent avec les différents mandataires. Les habitants du quartier ont été invités à s'impliquer tout au long de ce processus (animations et ateliers participatifs et consultatifs), et ceci jusqu'à la réalisation du projet prévue en 2030.

La CAP ayant émis le souhait de vendre son immeuble, des tractations sont en cours pour la la FJD rachète celui-ci.

Le projet du PLQ Sapins avance également suite au concours d'idées lancé avec les autres opérateurs qui a abouti à un mandat complet pour le projet et la réalisation de 3 immeubles.

Les études du PLQ Mervelet continuent et devraient enfin aboutir, après de nombreuses modifications, à une adjudication avec les autres partenaires au bureau d'architecte ayant mené celles-ci dès le début.

Le Président tient à remercier les membres de la Commission Construction pour leur investissement pour tous les projets tout en continuant le suivi des différents chantiers en cours.

La Commission Construction a également pu compter sur l'appui sans faille dans une situation compliquée cette année de l'ensemble des services du SFIDP qu'elle remercie sincèrement pour la qualité de son important travail.

Renaud DUPUIS

Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission logement/proximité

La Commission logement, composée de 6 membres, s'est réunie à 10 reprises en 2024, la séance de janvier s'étant tenue avec les membres de l'ancienne législature.

L'équipe actuelle de la Commission logement est entièrement nouvelle et a donc dû s'approprier les différentes directives et critères à appliquer, afin d'assurer que l'exploitation des immeubles et des logements se fasse au mieux selon les normes HBM (Habitations Bon Marché).

Lors de ces séances, les constats émergeant des visites ont été discutés et les logements disponibles ont été attribués. Sur la base des dossiers préparés par Madame Céline Rey, la commission a suivi les critères légaux concernant les cas prioritaires, comme la qualité de leur logement actuel, l'urgence de leur situation, leur revenu, le nombre de personnes qui composent le groupe familial, la présence d'enfants mineurs, leurs préférences géographiques, par exemple en lien avec la scolarisation d'un enfant ou encore la date de leur demande.

La Commission a invité des personnes du service technique et du service social pour discuter des problématiques rencontrées et de la meilleure manière de fonctionner pour y répondre.

Les critères de location de places de parking à des personnes qui ne sont pas locataires de nos immeubles ont également été discutés. Il s'agit en effet de ne pas encourager le trafic pendulaire, tout en assurant une bonne gestion de nos immeubles.

Propriétaire de 1'827 logements, la fondation a conclu 174 baux en 2024 : 101 pour des logements (dont 31 relèvent du contingent de l'OCLPF) et 73 baux pour des surfaces commerciales et des parkings.

La durée moyenne pendant laquelle un logement est resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant s'est élevée à 94 jours, délai qui s'explique par le temps nécessaire entre la remise à jour des dossiers, leur validation par l'OCLPF et souvent la réfection des appartements.

Pour la grande majorité des immeubles, une visite personnelle d'environ une heure, suivie de la rédaction d'un rapport, a été réalisée en 2024. Elle a permis aux nouveaux membres de la commission de découvrir le parc immobilier, selon une répartition par quartier. La présence de chaque concierge a affiné la connaissance de la vie dans l'immeuble.

Les rapports ont relevé la manière dont les relations se passent avec la régie, avec le secrétariat des fondations et avec les locataires. L'état de l'immeuble a été décrit et d'éventuels travaux à prévoir ont été mentionnés. Une copie du rapport étant envoyé au service technique, un suivi est ainsi assuré pour que les travaux nécessaires puissent être programmés et inscrits au budget.

Les constats sont différents selon les lieux : alors que les relations sont bonnes dans certains immeubles, des locataires posent des problèmes de respect des règles dans d'autres. Le travail des concierges est parfois difficile ; outre les aspects techniques et d'organisation, par exemple pour les plannings des buanderies, la prévention des conflits et la gestion des incivilités nécessitent de leur part des compétences multiples.

Notre fondation emploie 48 concierges. Les membres de la Commission ont relevé leur investissement pour assurer la maintenance des immeubles, mais aussi de bonnes relations avec les locataires.

Une de nos concierges est malade depuis le mois de mars, ce qui a nécessité qu'une entreprise de nettoyage externe soit engagée pour la remplacer. Des solutions pérennes sont maintenant recherchées pour elle et pour l'immeuble.

Par ailleurs une nouvelle concierge a été recrutée pour un immeuble à Versoix, à la suite d'un départ à la retraite.

La fondation a également poursuivi la politique de relogement menée par l'équipe précédente en ce qui concerne des locataires en suroccupation ou en sous-occupation sur la base d'une liste tenue à jour mensuellement par Céline Rey.

Cette dernière a enregistré les logements vacants, puis présélectionné les dossiers dont le profil correspond sur la base de SIDLO (Système d'Information des Demandeurs de Logements) pour les présenter à la Commission. Après le choix opéré lors des séances, elle s'est assurée du suivi des dossiers, a instruit les régies pour qu'elles puissent établir les baux et a rédigé le compte-rendu de nos séances.

La préparation d'un guide de l'habitant est en cours à l'échelle de l'ensemble des fondations, afin de donner aux locataires des informations sur les spécificités de leur immeuble, qu'il soit rénové ou neuf. Il peut s'agir par exemple de données techniques en lien avec le système de chauffage, des technologies disponibles pour les raccordements multimédias ou encore de questions de tri des déchets.

Des litiges en lien avec une absence de régularité des paiements des locataires ont dû être traités avec le service juridique et le service social.

Je voudrais terminer ce rapport en disant un grand merci à Céline Rey, notre gestionnaire, pour son excellent travail ainsi qu'au service juridique, au service social et au service technique pour leur disponibilité et leur suivi des dossiers.



Viviane LANCE

Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2024

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 21 février 2025

MEMBRES

(Législature : du 1er février 2024 au 31 janvier 2029)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. ANDERSEN Michael	GC - UDC
Mme BARRO Cécile	GC - PLR
M. BAUDE Thomas	CE
M. DEMAL Cédric (depuis le 29.02.2024)	GC - LJS
M. GURTNER Olivier	CE
M. MESPLE Olivier	CE
M. MÜLLER André (depuis le 01.11.2024)	GC - Ve
M. PÉTROZ Pascal	GC - LC
M. PROD'HOM Didier (jusqu'au 30.09.2024)	GC - Ve
Mme PULJIC Nevena	GC - S
M. RUFENER Nicolas	CE
Mme SALAMOLARD Arev	CE
Mme SONDEREGGER Gabriela	GC - MCG
Mme SPIERER-RABIN Corinne	CE
Mme ZÜRCHER Saskia	CE
M. DE COULON Yves (depuis le 29.02.2024)	Représentant du CE avec voix consultative
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

M. RUFENER Nicolas, Président
 M. PROD'HOM Didier, Vice-président (jusqu'au 30.09.2024)
 Mme SALAMOLARD Arev, Vice-présidente
 Mme SPIERER-RABIN Corinne, Vice-présidente (depuis le 01.11.2024)
 Mme SONDEREGGER Gabriela, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président (jusqu'au 30.09.2024)
 Mme SPIERER-RABIN Corinne, Présidente (depuis le 01.11.2024)
 Mme BARRO Cécile
 M. BAUDE Thomas
 M. GURTNER Olivier
 M. MESPLE Olivier
 M. MÜLLER André (depuis le 01.11.2024)
 Mme ZÜRCHER Saskia

Commission de logement :

Mme SALAMOLARD Arev, Présidente
 M. ANDERSEN Michael
 M. PÉTROZ Pascal
 M M. DEMAL Cédric (depuis le 29.02.2024)
 Mme PULJIC Nevena
 Mme SONDEREGGER Gabriela

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. RUFENER Nicolas
 Mme SALAMOLARD Arev
 Mme PULJIC Nevena

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	17
Nombre de séances de la Commission de logement :	9

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2024

Après une année 2023 marquée par un changement de présidence, 2024 a rimé avec la fin de la législature et le début de la suivante, amenant son lot de renouvellement des différentes commissions, désignations de délégués dans les instances de la CAFI, etc.

Dans ce contexte, que les lectrices et lecteurs du présent rapport trouvent ici et en préambule l'expression d'une vraie préoccupation : le Conseil de la FEK, à l'instar de celui d'autres Fondations, a été renouvelé à plus de de 2/3, presque 3/4 si l'on enlève le représentant de l'OCLPF qui n'a qu'une voix consultative et ne participe pas à chaque séance. Ajouté à ceci une présidence nouvelle (qui va d'ailleurs changer fin août 2025), ainsi que la démission en septembre du Président de la Commission construction et l'on se retrouve avec un Conseil presque entièrement nouveau en moins d'une année.

Il n'aura échappé à personne que les instances qui désignent les membres du Conseil de la FEK sont soumis à des contraintes politiques et partisans. Cependant, la continuité des entités pour lesquelles ces instances sont appelées à nommer les membres dirigeants – qui passe par une certaine stabilité – ne soit pas plus pris en considération a de quoi inquiéter. Le logement social, cœur de métiers des FIDP et donc de la FEK, mérite mieux que de se retrouver ballotté par ces préoccupations politiciennes.

Heureusement que les nouvelles et nouveaux membres de la FEK ont su rapidement se mettre dans le bain et apporter leur énergie, leur détermination, leur engagement, leur disponibilité pour assurer la pérennité des activités de la FEK, largement soutenus et secondés dans cette tâche par l'excellent personnel du SFIDP sans qui la tâche aurait été assurément insurmontable. L'écueil s'est ainsi transformé en opportunité avec un souffle frais qui a apporté sa touche de dynamisme. Que toutes et tous trouvent ici l'expression d'une juste et méritée gratitude à leur égard, en espérant que le Grand Conseil et le Conseil d'Etat retiennent la leçon et fassent mieux en 2028.

Car les défis ne manquent pas, comme le démontre l'année 2024 qui aura été particulièrement riche et intense.

Sans faire un bilan exhaustif de tous les projets, toutes les thématiques, tous les échanges qui ont animé les travaux de la Fondation, quelques points saillants méritent d'être mis en exergue, au rang desquels l'on peut en premier lieu citer le fonctionnement du Conseil et de ses Commissions.

S'agissant tout d'abord du Conseil, l'objectif est de ne plus se contenter d'un lieu d'information et d'échanges, mais de lui redonner les clés stratégiques de la Fondation, dans le respect des directives et orientations données par la CAFI qui fonctionne un peu comme organe suprême, à tout le moins de coordination et d'uniformisation. Cette réflexion a été initiée à la suite de plusieurs situations frustrantes nées de dépassements budgétaires de différents projets, soumis formellement à approbation du Conseil, mais qui lui étaient

présentés dans un mauvais timing du fait de l'avancement des travaux relatifs auxdits projets, donnant la désagréable impression au mieux de n'avoir aucune marge de manœuvre, au pire du fait accompli. Concrètement, si on demande au Conseil de valider un budget ou un dépassement budgétaire, il faut que sa décision soit suivie d'effets et qu'il ne s'agisse pas que d'une validation pro forma, qui plus est a posteriori. Cela appelle donc une meilleure information de la part de la Commission construction et du Bureau et surtout un timing qui soit compatible avec cette contrainte, même si l'on sait que certains dépassements ne sont connus qu'à l'issue du chantier, au moment de la facture finale. Il en va également de notre crédibilité vis-à-vis des autorités qui approuvent nos plans financiers et de nos locataires qui en subissent les conséquences.

Et puisque l'on parle de nos locataires, relevons que la Commission logement a également fait part de sa frustration de n'être finalement qu'une sorte chambre d'enregistrement des propositions d'attributions de logements qui sont faites selon un système certes aussi objectif que possible, mais qui limite toute réflexion pour améliorer le bien-être de nos locataires, le bien-vivre ensemble, la nécessaire mixité que cela appelle, etc. En effet, de deux choses l'une, ou les Fondations immobilières de droit public sont une composante de la politique du logement visant une tranche substantielle de la population genevoise économiquement défavorisée, ou elle se contentent de répondre à l'urgence sociale, mais alors ne doivent plus dépendre du Département du territoire et être placées sous l'autorité du Département de la cohésion sociale, ce qui appellerait de surcroît à une diminution notable de leur parc immobilier. Cette appréciation un brin provocatrice doit interpellier quand on sait que les barèmes d'entrée ne permettent pratiquement plus de loger des actifs, même rémunérés au salaire minimum, sauf à être à temps très partiel et que le système d'attribution de points en vue de l'obtention de logements est très (trop ?) axé sur la seule urgence sociale justement, ce qui limite toute velléité de mixité, de diversité, d'intégration et contribue à une forme de stigmatisation du logement social.

A l'instigation de la Commission logement de la FEK et en lien avec des réflexions qui animent aussi la CAFI sur le vivre ensemble, des discussions transversales ont été initiées avec les Commissions logement des autres fondations pour évoquer leur rôle et leur champ d'intervention. Gageons que des évolutions positives seront trouvées permettant le retour à un certain bon sens, loin de la normalisation et de l'automatisation à outrance. Le timing est excellent avec la fin de la procédure de remise au concours de tous les mandats de régie. Le risque d'un grand coup de sac existait et les craintes étaient fortes. Finalement, et il faut croire que la procédure était bien pensée, la FEK s'en sort bien. Elle pourra donc capitaliser sur ces aspects en terrain connu.

Concernant la Commission construction, le changement de présidence est l'occasion de se questionner sur son fonctionnement entre un modèle très centralisé et hiérarchisé, qui fait reposer une importante charge sur les épaules présidentielles, mais permet une grande cohérence et une transversalité optimale - pour autant que l'information circule - et un modèle par projet et responsable de projet qui implique chaque membre de la Commission mais comporte le risque de compétences inégales et de gestions de projets à géométrie variable. Rien n'est définitif et la nécessaire souplesse qui doit guider le positionnement du curseur entre deux extrêmes ne saurait évidemment s'affranchir de la dynamique de groupe propre à la Commission et à sa composition. Une fois de plus, la normalisation excessive est à proscrire au profit de l'agilité.

Concernant nos immeubles et nos locataires, mentionnons l'immense chantier de pose de balcons sur les 7 immeubles des Auréa, soit 335 logements, qui s'est déroulée à pleine et entière satisfaction durant l'année 2024. Il n'est pas question de refaire l'histoire, ni de questionner la pertinence de ces aménagements supplémentaires, mais force est de constater que les habitantes et habitants du quartier bénéficient d'une amélioration substantielle de leurs appartements. Par ailleurs, le travail de communication a été optimisé avec une feuille d'information ad hoc, qui était pensée pour les seuls travaux mais qui pourrait être pérennisée, tant elle représente un vecteur d'informations utile et apprécié. En parallèle, il faut se féliciter de la décision du Conseil de revenir sur le choix – très politique – de mettre un terme à la collaboration avec la FASE et les travailleurs sociaux hors mur (TSHM). La Fondation n'a pas à se positionner sur la question de savoir qui doit financer quoi et comment. Elle doit simplement partir du constat que pour qu'un quartier fonctionne, un accompagnement est nécessaire et qu'elle est en capacité non seulement de proposer, mais d'assumer – en tout cas partiellement – cet accompagnement. L'on ne saurait se contenter d'une prestation municipale. Le propriétaire et sa régie ont aussi, de façon privilégiée, le contact avec les locataires et rien que ce fait justifie la poursuite de l'implication financière de la FEK. D'ailleurs, la CAFI ne s'y est pas trompée en demandant à la FEK la poursuite de ce qu'elle considère comme une expérience pilote dont les premières années ont porté leurs fruits. Surtout, cela doit s'inscrire dans la durée et ne peut se limiter à la seule arrivée des nouveaux habitants. C'est un travail de longue haleine.

Autre chantier d'importance qui s'est terminé en 2024, celui de la rénovation des immeubles Allobroges 17-25. Malheureusement, le chantier s'est déroulé un peu dans la douleur et a beaucoup trop trainé en longueur. A force de vouloir ménager tout un chacun, de répondre à de très nombreuses sollicitations, demandes, doléances, la Fondation s'est peut-être parfois un peu perdue. Aujourd'hui, le Conseil est en tout cas convaincu que des rénovations aussi importantes sont très difficiles en maintenant les locataires en place et qu'en toute hypothèse, le chantier doit être considéré comme un tout dont les délais de réalisation doivent demeurer raisonnables. Des résiliations de baux ne sont ainsi plus exclues. Cela permet aussi d'éviter que des locataires en place, qui refusent de s'exécuter par rapport à des accords pourtant conclus, ne bloquent tout le chantier qui est souvent une opération de dominos extrêmement complexe. Le cas du Pont-de-Ville est à ce titre illustratif. Ménager nos locataires, c'est bien mais pas toujours compatible avec l'intérêt général qui doit primer.

Au chapitre des perspectives, les contraintes foncières genevoises et la raréfaction de la disponibilité de terrains constructibles rend la réalisation de futurs projets d'envergure plus qu'incertaine, même si le PAV offre quelque potentiel. L'on ne peut dès lors que se féliciter du démarrage du chantier du Rolliet, regretter les attermoissements concernant Belle-Terre et s'inquiéter de l'évolution du projet Guillocheurs qui voit l'Etat céder très complaisamment aux exigences de "dé-densification" de la commune, au détriment de la faisabilité du projet et au prix du sacrifice de nombreux nouveaux logements potentiels.

Ne reste dès lors que l'exploitation de droits à bâtir résiduels lors de surélévations, parfois incertaines ou l'acquisition d'immeubles qu'il faut ensuite petit à petit passer sous régime de logements d'utilité publique (ce qui dans les faits ne met pas un seul logement de plus sur le marché) et des opérations de démolition reconstruction, comme celle qui fait l'objet du concours Bel-Air qui va représenter à n'en pas douter l'un des dossiers les plus enthousiasmants de la FEK pour les années à venir.

Ce rapport ne serait complet sans une note plus personnelle pour finir concernant le départ en septembre de M. D. Prod'Hom, Président de la Commission construction depuis plus de 10 ans, période durant laquelle il n'a ménagé ni son temps, ni sa peine pour contribuer à développer et améliorer sans relâche le logement social dans notre canton. Si la méthode a paru parfois un peu brutale, bousculant des habitudes et un certain ronronnement, de nombreuses réalisations et projets de la FEK portent indubitablement sa patte et de ceci il faut lui en être très reconnaissant, en lui souhaitant bon vent pour la suite de ses activités.

C'est aussi ici l'occasion de se réjouir de la prochaine accession à la Présidence de la FEK en septembre 2025 de M. Y. DE COULON, dont les compétences, la connaissance du logement social, des procédures d'aménagement et de construction, des contraintes foncières genevoises particulières, etc. ne sont plus à démontrer, qui seront autant d'atouts pour affronter la suite de la législature.

Car les perspectives ne manquent pas avec des projets ambitieux et de vrais enjeux comme la place du logement social au sein du PAV, périmètre dans lequel la FEK – propriétaires de plusieurs immeubles localisés au sein de cet immense espace de renouvellement urbain - jouera assurément un rôle majeur, elle qui a déjà commencé à l'assumer avec l'importante rénovation de de son bâtiment de la rue des Acacias.



Nicolas RUFENER
Président



Rapport de la Commission construction

Ayant fait mes premiers pas au sein du Conseil de fondation en février 2024, c'est avec un peu d'appréhension, mais surtout beaucoup de curiosité et d'enthousiasme que j'ai pris la présidence de la Commission construction (ci-après CC).

Dans ce contexte, je remercie ici vivement mon prédécesseur, Didier PROD'HOM, qui a organisé pas moins de 12 séances de février à septembre (sur un total de 15 jusqu'à fin décembre). Ceci a permis aux membres de la CC, dont personne n'avait participé à la législature précédente, de faire connaissance avec les projets en cours, qu'il s'agisse du parc existant, ou de nouvelles (futures) constructions.

Après cette première prise de contact relativement passive, les membres de la CC ont décidé d'avoir une plus grande implication dans les projets, tout en laissant à la présidente un rôle de supervision générale qui devra ainsi garantir une certaine homogénéité dans le suivi et le traitement des projets.

Projets actifs

Route des Acacias 11-11b

L'autorisation de construire a été obtenue au printemps, mais il a fallu faire face à de fortes hausses budgétaires avant même le début des travaux. Après analyse, il s'est avéré que si certains surcoûts étaient inévitables et découlaient d'éléments en moins bon état qu'espéré initialement, un énorme montant était prévu pour le remplacement d'une chaudière neuve de deux ans, au motif qu'elle utilisait une énergie fossile. Finalement, le service technique et les mandataires ont pu obtenir confirmation des SIG qu'il était envisageable de raccorder l'immeuble au réseau de chauffage à distance dans un avenir proche, rendant la nécessité du remplacement de la chaudière caduque.

Les travaux devront toutefois se dérouler rapidement, la fondation ayant pris un engagement avec la Ville de Genève sur la date de livraison des locaux pour la crèche au rez-de-chaussée.

Allobroges 17-25

Les travaux de rénovation énergétique se sont terminés en automne 2024, et les appartements vont pouvoir être reloués.

Les Auréa (route de Veyrier)

Les travaux de pose des balcons et de nettoyage des façades se sont terminés à l'automne 2024. Comme mentionné par le président ci-dessus, ce chantier s'est démarqué non seulement par son impact architectural et sur le confort des habitants, mais également par le travail de communication qui a été mené auprès d'eux.

Caroline 28-32 / Simon-Durand 6-8

Le chantier visant à créer 10 nouveaux logements dans les combles, ainsi qu'à installer un ascenseur au n°30 est en cours et devrait se terminer en mai 2025.

Pont-de-Ville 5-7

La rénovation complète de cet immeuble se terminera au printemps 2025 et doit être suivie par une surélévation de deux étages, permettant la création de 20 nouveaux logements. La surélévation est autorisée, mais le planning est aujourd'hui compromis par une famille querulente, qui refuse de réintégrer son logement initial depuis mi-novembre. Le service juridique et le bureau suivent évidemment cette situation de très près et font tout leur possible pour obtenir de la famille le respect des accords conclus dans les meilleurs délais.

PLQ Le Rolliet

Les travaux de construction de nouvel immeuble ont commencé à l'automne 2024. Cela permettra à terme la mise sur le marché de 56 nouveaux logements, répondant à des critères ambitieux de qualité, d'environnement et de développement durable, tout en restant dans les budgets autorisés pour le logement HBM.

BEL-AIR 63-91

Ces immeubles comprennent 129 logements. Un projet de rénovation et surélévation avait été envisagé, mais les études statiques et sismiques ont révélé que l'état de la structure de l'immeuble ne permettait même pas de conserver l'existant à moyen terme, encore moins d'envisager une surélévation.

Fort de constat, la fondation a décidé de lancer un concours SIA 142 valant PLQ pour la démolition des immeubles et la reconstruction d'un nouveau projet, d'une densité sensiblement plus importante. La préparation du concours a permis de mettre en évidence la nécessité d'intégrer des locaux d'enseignement spécialisé sur le site. Le concours avec un cahier des charges tenant notamment compte de cette exigence a finalement été lancé à la fin de l'été 2024. Le résultat du concours devrait être connu au printemps 2025.

Belle-Terre (communaux d'Ambilly)

La FEK est active dans la 3^{ème} phase de ce quartier (pièces urbaines 4 et 5). L'année 2024 a été marquée par de grandes tensions entre le canton et la commune, portant sur la nécessité de créer divers locaux scolaires, pour le primaire et pour l'enseignement spécialisé. Un accord a finalement pu être formalisé, et ratifié par les deux partis en décembre 2024.

L'année 2025 sera donc dédiée à transcrire dans les plans cet accord, en vue de pouvoir déposer les projets de PLQ (initialement souhaités en 2024) des deux pièces urbaines.

En conclusion, si certains projets n'ont pas pu avancer autant qu'on l'aurait souhaité en 2024, qu'il s'agisse de travaux de rénovation, de surélévation, ou de nouvelles constructions, la plupart d'entre eux ont pu se développer à satisfaction, permettant ainsi de maintenir et développer le parc immobilier de la fondation, d'améliorer les performances énergétiques des immeubles et le confort des locataires.

SPIERER-RABIN Corinne
Présidente de la Commission construction



Rapport de la Commission de logement

Après une première législature comme membre de la Commission construction au sein de la FEK, c'est avec un grand enthousiasme que j'ai entamé mon rôle de Présidente de la Commission logement (ci-après CL) en janvier 2024, passant ainsi du monde de la construction au monde de l'action sociale à Genève.

La CL a tenu 9 séances de février à décembre 2024.

Parmi les 6 membres composant la Commission Logement, une seule avait déjà effectué une législature partielle au sein de la CL de la FEK. Lors de nos premières CL, nous avons donc invité des membres du SFIDP (accueil, juridique, gérance, technique, intervenant social) afin de nous familiariser avec les procédures.

Constatant qu'un grand nombre des demandeurs de logement sont des bénéficiaires de l'Hospice général (ci-après HG) et/ou des résidents de foyers gérés par l'HG, nous avons également convié des responsables et représentants de l'HG. Les explications de l'HG nous ont aidé à comprendre le parcours des demandeurs de logement qui arrivent au FIDP. Ce sont généralement des personnes qui sont préparées à être des locataires autonomes et respectueux des termes d'un contrat de bail.

La base de travail pour l'attribution des logement par la CL est un tableau de sélections présentant 5 dossiers avec des points de priorités pour chaque logement à attribuer.

Dans ce cadre, la CL s'est questionnée sur son rôle et sa plus-value. En effet, les tableaux de sélection présentent très brièvement la situation des demandeurs de logement, à dessein. L'idée sous-jacente est de relater des éléments objectifs et de ne pas juger le « pourquoi » les demandeurs en sont arrivés à avoir besoin d'un logement social. Cela peut être compris mais alors pourquoi réunir 6 administrateurs autour de la table pour remettre en question l'ordre d'un tableau basé sur des points attribués en fonction de la situation actuelle des demandeurs ?

Soit les administrateurs mettent en commun leurs sensibilités diverses et attribuent les logements de 1 à 5 en discutant de chaque cas particulier sur la base d'informations personnelles sur l'histoire des personnes concernées, soit cela ne fait pas de sens de rediscuter d'un tableau « objectif ».

Dans certains cas, nous avons tout de même réussi à « reconstituer » le parcours du demandeur et de sa famille (lorsque des rapport de l'HG sont annexés au dossier de demande) afin de nous faire une idée plus précise et réussir à faire un arbitrage.

Outre le questionnement sur son rôle et sa plus-value, la CL s'est questionnée sur des sujets transversaux concernant toutes les fondations. Ces thèmes ont dès lors été soumis à la Commission sociale de la CAFI.

Sujets soumis à la Commission sociale pour travail :

- Dossiers pendants depuis plus de 10 ans (système à trouver pour les traiter)
- La question de la mixité qui est quasi impossible à garantir du fait des barèmes si bas qu'une personne travaillant au salaire minimum dépasse déjà nos seuils d'entrée.

Sur impulsion de la soussignée, les présidentes des CL de toutes les fondations se sont réunies pour l'échange d'expérience et faire circuler les meilleures pratiques. Il est ressorti à cette occasion que la CAFI devraient informer et encourager les présidents des CL à siéger au sein de la Commission sociale car c'est là que peuvent se traiter les questions remontées par les CL d'une part et là aussi que peut s'effectuer un travail de fond sur les améliorations à amener.

Un petit mot sur notre ensemble les Auréa : en plus d'avoir revêtu un nouveau look durant l'année 2024 avec la pose des balcons, ce quartier continue à constituer un projet exemplaire sous l'angle social. La collaboration entre la FEK, la Ville de Carouge et les travailleurs sociaux hors murs de Carouge se poursuit. En effet, l'accompagnement social mis en place dès la construction des Auréa porte ses fruits et sa continuation est essentielle pour que le bien-vivre ensemble qui est aujourd'hui en place se poursuive.

Attributions

Quelques chiffres pour illustrer l'activité de la CL en 2024 :

- 28 logements attribués
- 12 relogements effectués
- 2 échanges réalisés

Immeubles « à vider »

Acacias 11 : Les appartements du 6^{ème} étage (le plus rapidement possible) ainsi que les 4.5 pièces (délai à fin 2025) doivent être vidés en vue des travaux d'envergures projetés. Il reste 7 appartements à libérer sur un total de 22.

Champs-Gottreux : 11 logements loués en baux précaires avec une échéance au 31.12.2025. 17 logements restant à vider. Pas d'urgence car le début des travaux de rénovation a été repoussé vu les discussions avec les propriétaires voisins en vue d'une éventuelle surélévation.

Immeubles « à remplir »

Pont-de-Ville : total de 76 logements, 2 commerciaux. La DML sera déposée ce mois, 38 logements à attribuer.

Allobroges 17-25 : total de 75 logements. La DML a été validée, 40 logements à attribuer (notamment pour les locataires d'Acacias 11 à déplacer).

Concierges

Concernant les concierges, pour rappel, ils/elles sont les employé(e)s des Fondations, même si une partie de leur gestion est déléguée aux régies.

Quelques chiffres pour la FEK :

- 43 concierges représentant 28.1 emploi temps plein
- 15 concierges à plein temps

la CL a eu l'occasion de les rencontrer dans le cadre de la visite annuelle. Le retour des administrateurs est unanime : les concierges jouent un rôle social clé au sein de nos immeubles. Leur rôle va bien au-delà du maintien de la propreté. Les concierges favorisent les bonnes relations entre voisins, apaisent les tensions, désamorcent les conflits. Parfois, ils n'y arrivent pas et parfois, ils sont eux-mêmes victimes de locataires agressifs.

Durant l'année 2024, la CL a été face à deux situations (Bel-Air et Pictet de Rochemont) dans lesquelles la sécurité physique et psychologique des concierges a été mise à mal (faits clairs et établis). Dans ces deux cas, elle a décidé d'adopter une ligne stricte : prendre son rôle d'employeur très au sérieux et apporter tout le soutien possible (moral et juridique) à ses employés. Parallèlement, d'adopter une attitude stricte envers les locataires fauteurs de troubles, de résilier leurs baux et de ne pas faire preuve de tolérance.

En effet, la CL est d'avis qu'un petit nombre de locataires dysfonctionnels ne doit pas mettre à mal la paix et le bien-vivre de tout un immeuble, voire quartier. En outre, ces agissements ont pour conséquence la stigmatisation en bloc des bénéficiaires de nos logements. Les Fondations ne peuvent pas accepter qu'une petite frange de locataires fauteurs de troubles produise cet effet généralisé.

Pour finir, cela vaut la peine de relever l'excellente entente entre les membres de la CL. Les discussions et apports sont riches et les propositions ont systématiquement comme objectif le bien-être de nos locataires et concierges.

Les interactions avec les membres du Secrétariat sont également très agréables et constructives et je les en remercie.



Arev SALAMOLARD
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2024

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 13 mars 2025

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme AMSELLEM-OSSIPOW Bénédicte	CE
M. CUINIER David	GC - PLR
Mme DUCELLIER Marion	CE
Mme FREI Anita	GC - Ve
M. GOLAY Roger	GC - MCG
Mme GRILLET Ornella	GC - LJS
M. GROBET Alain	CE
M. NYDEGGER Stéphane	CE
M. REYMOND Jean-Daniel	GC - LC
Mme ROGG Olowine	CE
Mme ROZES Marie	GC - UDC
M. SENNGEN Nicolas	CE
M. ULDRY Mathéo	GC - S
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
 M. BONO Alessandro	 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. CUINIER David
 M. GOLAY Roger
 Mme GRILLET Ornella
 Mme ROZES Marie
 M. ULDRY Mathéo

Commission de construction

M SENNGEN Nicolas, Président
 Mme AMSELLEM-OSSIPOW Bénédicte
 Mme DUCELLIER Marion
 M. GROBET Alain
 M. NYDEGGER Stéphane
 M. REYMOND Jean-Daniel
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. REYMOND Jean-Daniel
 Mme ROZES Marie

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

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2024

INTRODUCTION

2024 marque la fin de la législature 2018 – 2023 et la première année d'une nouvelle législature, démarrée le 1^{er} février. Le conseil de la FED a été renouvelé à 50% et a donc accueilli sept nouveaux membres qui n'ont pas tardé à prendre leurs marques.

Comme lors des législatures précédentes, des groupes de travail transversaux réunissant membres de la Commission Construction et de la Commission Logement ont été constitués pour suivre les projets en cours et ceux en gestation.

Cette année a été marquée par trois dossiers particuliers qui méritent qu'on s'y arrête.

Le premier dossier est celui de la rénovation des immeubles de la rue du Bois-Carrien 2-12, à Onex. Cet ensemble de 133 logements, réalisé dans les années 1960 dans le cadre du développement de Cité Nouvelle, présentait des défauts caractéristiques des constructions de cette époque, notamment un mauvais bilan énergétique. Fallait-il opter pour une démolition – reconstruction ou cibler plutôt une rénovation lourde ? En 2024, le conseil de la FED avait décidé de mandater une étude approfondie pour alimenter la réflexion et fournir une aide à la décision. L'étude effectuée par le groupement d'experts piloté par le bureau ass a montré les avantages d'une rénovation lourde, avec une extension limitée sur l'une ou l'autre façade permettant de doter les logements d'un balcon ou d'une loggia, aujourd'hui inexistantes.

En 2025, la FED entame les démarches en vue d'un projet de rénovation – extension, tel qu'approuvé par son conseil.

Le deuxième dossier est celui de la requalification des aménagements extérieurs du parc d'immeubles existants. Une étude a été menée par le bureau Avis Vert sur treize sites afin d'effectuer un état des lieux et élaborer des propositions pour améliorer la situation. Chaque site a donné lieu à une fiche, issue d'un travail approfondi, qui détaille les enjeux et possibilités qui lui sont propres. Une stratégie de mise en œuvre de ces recommandations doit permettre de progressivement améliorer la qualité environnementale et le bien-être de nos locataires.

En 2025, trois ensembles de la FED à Onex verront leurs espaces extérieurs réaménagés.

Le troisième dossier concerne la vie de nos immeubles. Le dispositif d'accompagnement social mis en place à Ouches – Sports avec l'arrivée des premiers locataires, avec l'association Interstices, a répondu pleinement aux attentes. Il a permis de créer un esprit de quartier dès le départ, de relayer les questions et de désamorcer les problèmes avant qu'ils ne s'enveniment. Le mandat a été prolongé et étendu à deux autres ensembles de la Concorde propriété de la FED, soit au total environ 350 logements, dans un quartier qui s'est beaucoup densifié ces dernières années, et où on constate que les problématiques d'incivilité et les cas de détresse individuelle ne font qu'augmenter.

En 2025, la FED a l'ambition de mettre en place une démarche d'accompagnement spécifique pour l'ensemble des Libellules, qui compte 500 logements et qui fêtera les dix ans de sa rénovation. Là aussi, 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, d'une forme de coordination, notamment avec les services sociaux de la commune.

Enfin, l'année 2024 s'est conclue heureusement avec le dépôt de la demande d'autorisation du projet Concorde – secteur T, issu d'un concours jugé en 2021.

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 dix reprises durant l'année 2024. Il a accepté les comptes 2023 et le budget 2025, 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 depuis longtemps, celles et ceux qui nous rejoignent.

Enfin, je remercie chaleureusement l'ensemble des membres du conseil de la Fondation Emile Dupont, anciens et nouveaux, qui nous ont permis de garder le cap. Un merci tout particulier aux membres du bureau, toujours de bon conseil et de bonne humeur. Et bon vent à Pierre-Yves Tapponnier qui a décidé de voguer sous d'autres cieux, après de nombreuses années au service de la FED.

Anita FREI
Présidente



Rapport de la Commission construction

Activités déployées

La Commission s'est occupée des projets de construction et rénovation des immeubles de logements de la Fondation Emile Dupont.

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'offres et des dossiers de demandes d'autorisation de construire ;
- etc ...

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

1.	Nouvelle législation et réorganisation suite au départ du chef de projet du SFIDP attribué à la FED
-----------	--

Le fonctionnement et les prérogatives des membres de la Commission de construction ont été expliqués en début d'année. Les projets en cours ont été présentés et les titulaires et suppléants par projets ont été désignés.

Suite au départ de Monsieur Laurent Serafin (chef de projet attribué à la FED) en automne 2024, le service technique et le fonctionnement de la Commission de construction ont dû être réorganisés. Ceci d'une façon transitoire pour la fin d'année en vue d'une nouvelle organisation du service technique qui devra être proposée en début d'année 2025.

Dans le cadre de cette organisation transitoire, Madame Alexandra Pazzini, Messieurs Yvan de Biasi et Kevin Gaughran ont été les interlocuteurs de la Commission de construction.

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

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 190 logements. La FED sera également au bénéfice d'une allée dans le bâtiment D, réalisée par Losinger clés en mains.

Les études concernant Vernier C1 ont démarré en fin d'année 2022 à la suite d'un concours SIA 142 d'architecte et ingénieurs. En 2023 et 2024 les études d'avant-projet et projet ont été menées avec l'ensemble des mandataires. La dépose de la demande d'autorisation est prévue en début d'année 2025. Le contexte est compliqué et l'organisation du chantier à venir avec les bâtiments voisins a nécessité beaucoup d'énergie de la part de la FED et de ses mandataires.

De nombreux points techniques ont été abordés en commission au courant de l'année et notamment concernant la structure mixte en bois et béton, les places visiteurs construites de façon anticipée pour les futurs immeubles du PLQ, les coursives, les rideaux des loggias, etc. Les aménagements extérieurs ont également fait l'objet de discussions et de demandes d'adaptation.

Quant au bâtiment D, les travaux qui avaient débuté début 2023 se sont terminés en fin d'année 2024 avec une entrée prévue des locataires en début d'année 2025. Les pré réceptions des logements effectuées en fin d'année se sont bien déroulés avec peu de retouches. Quelques points techniques ont été abordés en commission au courant de l'année.

3. ACTARIS

Ce projet de construction en ossature bois de 100 logements pour la FED est réalisé conjointement avec l'Association genevoise du Coin de Terre (50 logements en PPE) et la Ville de Vernier (Maison de quartier).

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

De nombreuses difficultés ont été à nouveau rencontrées en 2024 avec notamment le changement de l'entreprise pour les menuiseries extérieures, dont le mandat a dû être révoqué car elle n'était pas en règle avec ses obligations sociales.

Les relations avec les mandataires architectes, pilote du projet, se sont également tendues avec des revendications jugées injustifiées.

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 avaient été discutés et validés par la Commission de construction dont notamment les stores toiles des balcons qui ont été réalisés au courant de l'année 2024.

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 ont été menées tout au long de l'année 2024 avec la dépose le l'autorisation de construire en fin d'année.

Les problématiques liés aux aménagements extérieurs, les éco-points, les panneaux photovoltaïques ont été étudiées en Commission de construction en appui au groupe ad hoc et au chef de projet du ST.

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

6. LOEX 27

L'état de cet immeuble composé de 8 logements, problématique du point de vue énergétique (avec un indice IDC très élevé de 726), avait été présenté dans le détail à la Commission de construction de la législature précédente 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.

Malheureusement une opposition des voisins concernant le projet de la CPEG ainsi que le manque de ressources actuel au niveau du SFIDP, le départ de Monsieur Laurent Serafin ont conduit à mettre en veille en 2024 l'étude de ce dossier.

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

7. TRAILLE 12-36

Suite à la rénovation de l'immeuble qui s'est terminée en 2022, diverses finitions ont encore été réalisées en 2024. Il reste des travaux d'aménagement extérieur à effectuer, sur la base d'une proposition d'un bureau d'architecte paysagiste désigné en 2023. Sur demande de la Commune d'Onex, la FED s'est engagée à étudier un emplacement pour un écopoint, en coordination avec les propriétaires voisins.

8. 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 exploratoire des potentialités (gabarits, modifications des typologies, opportunités, ...) a été menée.

A la suite de ce qui précède, le groupement de mandataires désigné en 2023 pour l'étude de faisabilité d'une rénovation des immeubles Bois-Carrien 2-12 a effectué son travail tout au long de l'année 2024. L'étude a été menée à satisfaction de la Fondation et des solutions de rénovation intéressantes ont été proposées.

Il en ressort que la rénovation de ces immeubles est parfaitement envisageable et qu'un concours SIA 142 serait adéquat pour la suite du développement. Les aménagements extérieurs ainsi qu'une galette pour reloger le foyer Arabelle qui est actuellement logé dans les immeubles de Grandes-Communes 64-66 devraient être intégrés au programme du concours. Actrice incontournable et essentielle pour le développement d'un projet global de qualité, la Ville d'Onex, déjà informée en 2022, sera recontactée en début d'année 2025.

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

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 SENNGEN

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

La nouvelle législature a débuté le 1^{er} février 2024. L'ensemble de la commission a été renouvelée, à l'exception de la présidence, et les membres ont dû se familiariser avec les procédures et les pratiques. La commission s'est réunie à 12 reprises en 2024.

Les PV des séances ont été rédigés par le SFIDP (SG/ST) 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
3. Détermination sur les propositions d'entretien des immeubles
4. Analyse des comptes et budgets (2 séances) – en présence de membres de la commission construction.
5. Visites des immeubles
6. Participation de délégués aux groupes de travail des différents projets.

ATTRIBUTIONS

La FED est propriétaire de 1'708 logements.

En 2024, la FED a conclu 74 baux, décomposé comme suit :

1. 74 baux ordinaires (dont 13 pour le contingent OCLPF)
2. 96 baux précaires (prolongations).
3. 10 relogements ont été effectués
4. 4 dossiers en 6^e position (dont 1 émanant du service juridique)
5. Aucun contrat de bail pour une location commerciale
6. Aucun logement communautaire n'a été attribués en 2024.
7. Le taux de rotation des baux a été de 4.3 % en 2024.
8. Place de stationnements - nombre de vacants : 157 parkings vacants.

La durée moyenne des vacances pour la FED a été de 1 mois et 20 jours, soit 52 jours en 2024.

Répartition :

Durée	Équivalent nombre de jours	Pourcentage
Moins de 1 mois	1 à 30	23 %
De 1 à 3 mois	31 à 90	35 %
De 3 à 6 mois	91 à 180	4 %
De 6 à 9 mois	181 à 270	0 %
De 9 à 12 mois	271 à 360	2 %
Plus de 12 mois	Plus de 360	0 %

- 23 **logements d'urgence** ont été mis à disposition de l'OCLPF par la FED pour les évacués judiciaires (sur un total de 93 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* pour des femmes, avec ou sans enfants, ayant subi des violences domestiques.

- o La *Ville de Vernier* pour des jeunes des quartiers de Chatelaine-Libellules.
- o Le *Foyer Arabelle* pour des femmes seules avec enfants, ayant subi des violences domestiques.

SUIVI DES PROJETS DE RÉNOVATION ET CONSTRUCTION

- **Actaris - Vernier** : réalisation d'un ensemble de logements en structure bois et à énergie positive. COPIL avec la Ville de Vernier (maison de quartier) et le Coin-de-terre (logements en PPE). Inauguration de la maison de quartier en décembre.
- **Bois-Carrien** : suivi étude « démolition/reconstruction ou rénovation ? ». Réflexion sur le programme du projet (typologie des logements et analyse des besoins de locaux communs).
- **Concorde – secteur T** : groupe de travail pour le développement du projet conjointement avec la coopérative Totem.
- **Concorde – plan directeur de quartier** : participation au Projet Concorde aux côtés de la SCHG, l'association des habitants (AHQC) et la maison de quartier (MQC) pour accompagner la période de chantiers et soutenir des projets favorisant la cohésion sociale dans le quartier en densification.
- **PLQ route de Vernier** : groupe de travail pour le bâtiment D2 en cours de finalisation (audition d'une régie pour la gestion des parties communes) et le bâtiment C1 (participation aux séances MO pour le projet et dossier d'autorisation).

ENTRETIEN DU PARC EXISTANT & VIE DES IMMEUBLES

- **Carabot 33-37 / Edouard-Vallet 9** : remplacement des compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.
- **Bois-Carrien** : traitement de deux pétitions de locataires 1/ pour des problèmes de chauffage et 2/ pour l'installation de la fibre optique (actuel : télé-réseau).
- **Golay-Ouches** : suite à plusieurs plaintes de locataires, analyse de la problématique d'humidité dans le bâtiment, suivi d'une expertise du concept de ventilation existant avec recommandations.
- **Gros-Chêne 41-43** : réalisation des premiers aménagements du pied d'immeuble et d'une fresque sur le soubassement par l'intermédiaire d'un chantier-jeune conduit par l'artiste-enseignant Brian Grenier.
- **Edouard-Vallet 11** : étude pour poser des stores d'ombrage sur l'ensemble des loggias suite à la demande d'une locataire.
- **Ouches-Sports** : 1/ inauguration de la sculpture-banc en présence des locataires ; l'organisation a été orchestrée par Interstices ; 2/ poursuite des investigations pour pallier les problèmes d'insonorisation de la salle commune.
- **Libellules** : 1/ demande de l'OCT de réorganiser quelques places de stationnement permettant d'offrir la visibilité nécessaire pour la sécurité des passages pour piétons. 2/ réflexion plus générale sur la gestion des places de stationnement, du parking et des boxes (voitures sans plaques, voitures-épaves, nombre de places par logement).
- **Contentieux** : 1/ dans plusieurs immeubles, il y a des locataires sources de troubles du voisinage aggravés, entres autres à Ouches-Sports, Fr-Chavaz, Libellules. Dans certains cas exceptionnels, un non-respect répété et aggravé du règlement d'immeuble peut conduire à une résiliation de bail. Idem en cas de sous-locataion et de loyers impayés, et si les locataires ne respectent pas les arrangements de paiement. En 2024, 6 cas de contentieux ont mené à des évacuations (4 appartements et 2 parkings). 2/ réflexion de la commission logement sur la communication générale avec ses locataires, notamment grâce au petit Guide de l'habitant travaillé en commission sociale.
- **Locaux d'activités et commerçiaux** : validation de la demande de transfert de bail du local de la Traille (église évangélique) ; mise en demeure pour l'arcade à Ed-Vaucher n°19 pour installations illicites (tea-room) ; validation de la reprise du bail à Henri-Golay 21 (tea-room)

- **Concierges** : 1/ Discussions en commission avec le ST suite aux visites des immeubles par chaque commissaire. 2/ suite aux départs à la retraite de M. Picallo et de M. Kurteshi, engagement de deux nouveaux concierges aux Libellules et à Champlong et déplacement de M. Kryeziu, concierge à Champlong, qui reprend la conciergerie à Gros-Chêne. 2/ Plusieurs gratifications en 2024.

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

2024

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BIBAS-FRIJA Laura	GC - Ve
Mme BIOUSSE BRANCHE Ingrid	GC - PLR
Mme CANUTO Alessandra	CE - IMAD
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. CERUTTI Vincent	GC - LJS
M. CHEVALIER Alexandre	GC - UDC
Mme GOLAZ Donna	CE
Mme JANSSENS Marina	GC - S
M. MONNEY Marcel	GC - LC
M. MAULER Laurent	CE (DCS)
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme THADIKKARAN-SALOMON Lynne	CE (OCS)
M. PERRELLA Francesco	CE (OCLPF)

Composition des Commissions

Bureau :

M. BARRO Florian, président
 Mme BIBAS-FRIJA Laura, vice-présidente
 M. NICOLLET Sébastien, vice-président
 Mme JANSSENS Marina, secrétaire

Commission de construction :

M. NICOLLET Sébastien, président
 Mme BIOUSSE BRANCHE Ingrid
 M. CERUTTI Thierry
 M. CERUTTI Vincent
 M. MONNEY Marcel

Commission logement :

Mme BIBAS-FRIJA Laura, présidente
 M. CHEVALIER Alexandre
 Mme GOLAZ Donna
 Mme JANSSENS Marina
 M. PASQUIER Nicolas

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. BARRO Florian
 M. CERUTTI Vincent

Activites

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 7

Nombre de séances de la Commission de construction : 8

Nombre de séances de la Commission de logement : 7

Patrimoine (résumé)

10 immeubles (plusieurs allées)

Bernex 340-342 / Bourgogne 2 / Champs-Fréchets 14-16 / Chapelly 22 / Grand-Bay 16 / Lignon 50-53 / Meyrin 14-16-18 / Meyrin 17 / Mon-Idée 59 / Saule 103-107

847 logements (dont certains sont loués à titre précaire à d'autres catégories de locataires dans l'attente des travaux).

Abréviations (généralement) 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
DCS	Département de la cohésion sociale
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
DDP	Droit distinct et permanent
DG	Devis général
OCS	Office cantonale de la santé
DSM	Département de la santé et des mobilités
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 président

Préambule :

Lors de cette première année de fonctionnement de la nouvelle législature mouvementée par la guerre en Ukraine, affectant notamment les matières premières et l'énergie, plusieurs immeubles ont été rénovés et quelques 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 7 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.

Nous bénéficions également de la présence au conseil de M. Francesco PERRELLA, ce qui nous permet pour les nombreux projets nécessitant l'appui de l'OCPLF d'avoir une relation directe.

Chaque administrateur siège dans l'une des deux commissions de notre fondation, logement et construction, sauf les représentants de l'IMAD, de l'OCLPF et de la DGS, qui ne sont pas tenus d'y assister.

Une visite des immeubles a permis aux nouveaux membres de faire connaissance avec le patrimoine de la FRKB.

En fin d'année 2024, la DGS a publié les évaluations des besoins en matière de logements IEPA pour les 10 années à venir. Il apparait que le besoin reste important, même si l'offre se diversifie et augmente.

La lecture de la presse locale et nationale fait état de recherches et de propositions autour du logement seniors et de la mise en œuvre des besoins sécuritaires nécessaires à leur bien-être.

Une récente étude de l'OFL terminée en 2025 a pu révéler les principaux problèmes et attitudes de la population seniors en matière de logements, que ce soit sur les aspects qualitatif, de sécurité, de prix ou d'environnement social. Le lien ci-dessous permet l'accès au rapport.

https://www.bwo_admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/alter/publikationen-bwo/wohnen_im_alter.html

Projets et rénovations terminées :

Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69 : 135 logements. Rénovation. Investissement 16.2 millions.

Livraison et inauguration le 27.11.2024 en présence des autorités cantonales et communales.

Quelques travaux de finitions restent à faire

Projets en cours :

Promenade des Champs-Frêchets 14-16 : 70 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 27 millions.

Les études ont débuté en 2022 et le dépôt d'autorisation de construire a été effectué en 2024.

Il a été procédé, en concertation avec les services communaux et le secrétariat des fondations, au relogement des locataires en place, et les logements ont été mis à disposition à titre précaire à différentes institutions

L'autorisation est actuellement bloquée par les services cantonaux et la Commune de Meyrin en contradiction avec le concours d'architectes et la demande préalable entrée en force. Ce blocage

pénalise les finances de la fondation et retarde la livraison de 100 logements pour séniors à Meyrin.

Bourgogne 2 : 42 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 15 millions.

Autorisation en force et chantier ouvert.

Livraison prévue en 2026.

Rolliet Cherpines : 52 logements. Immeuble neuf en construction. Investissement environ 24 millions.

Dossier en partenariat avec la Commune de Plan-les-Ouates, qui agit comme maître d'ouvrage.

Le chantier est ouvert.

Une acte de DDP avec achat clés en mains est en cours de négociation.

Livraison en 2027

Projets à venir :

Mon-Idee 59 : 54 logements. Rénovation sans surélévation. Investissement environ 15 millions, selon variantes.

Suite au refus de certains propriétaires de la barre d'immeubles où se situent notre immeuble de procéder à la surélévation, il a été décidé de réaliser uniquement la rénovation énergétique et qualitative des logements, sans changements typologiques.

Notre fondation est toujours en contact les promoteurs des Communaux d'Ambilly et de Belle-Terre pour la réalisation d'un nouvel immeuble en complément ou en remplacement de l'immeuble Mon-Idee 59. Il serait 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.

Chancy – Chemin des Bottières : en projet. Il s'agit d'un immeuble de 22 logements à acquérir clés en mains, réalisé par une entreprise totale. La commune de Chancy suit le dossier et le soutient. La taille de l'immeuble, en relation avec les gabarits autorisés en zone villageoise déroge aux directives de la DGS, mais a obtenu son soutien. La région de la Champagne n'est pas dotée d'IEPA et plusieurs communes alentour ont cherché à pouvoir en implanter un. La FRKB espère, par cette future construction, pouvoir élargir l'offre de logements dans cette partie du canton.

Le recours aux fonds LUP et un financement bancaire sont en cours de sollicitation permettant la signature d'un acte début 2025.

Analyse énergétique de notre parc immobilier :

Notre fondation, comme évoqué dans ce rapport, poursuit la rénovation de son parc, en profitant notamment des taux d'intérêt encore bas.

Nous poursuivons les études et les travaux en vue de réduire la dépendance en besoin d'énergie dans les autres immeubles non concernés par les importants investissements.

IMAD, DGS et cohésion sociale :

Nous avons comme membres Mme Alessandra CANUTO, cadre à l'IMAD, Mme Lynne THADIKKARAN-SALOMON de la DGS et M. Laurent MAULER du Service cantonal des séniors et de la proche aide ce qui facilite l'avancement des dossiers.

Leur appui est précieux et permet d'avoir une dynamique constructive

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 avec l'IMAD 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.

2024 a été consacré aux échanges avec la DGS, l'OCLPF et l'IMAD pour la révision des directives. Notre fondation a été particulièrement active avec les représentants de la FLPAI et des immeubles IEPA de Lancy (FPLCA) pour veiller à ce que ces directives soient empreintes de bon sens pratique et qu'elles tiennent le mieux compte possible de l'activité de terrain. Une partie des ajustements de ces directives ont trait au respect des compétences de l'OCLPF pendant le processus de planification et lors de l'attribution des logements subventionnés. Ces nouvelles directives entreront en vigueur en 2025

Finances :

Cela reste toujours un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. Nous devons faire face à des travaux de rénovation importants notamment dans 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. C'est toutefois le 1^{er} résultat positif, ceci depuis plusieurs années.

Bilan 2024 – chiffres clés arrondis (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Actifs circulants	8'351'000.-
Actifs immobilisés	127'446'000.-
Capital de la Fondation	46'380'000.-
Fonds propres	29'878'000.-

Compte de pertes et profits 2024 – chiffres clés arrondis (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Total des produits	7'450'000.-
Charges (liées aux immeubles)	3'602'000.-
Résultat avant amortissement	1'548'000.-
Résultat après amortissement	527'000.-

Le résultat final est un bénéfice comptable à mettre en lien avec une baisse des charges d'entretien d'appartements et des immeubles, suite aux investissements de rénovation effectués et le produit extraordinaire résultant de la charge provisionnée de l'impôt immobilier complémentaire en 2023, et la décision législative d'exonération votée entre temps.

Conclusion :

Le conseil de la FRKB poursuit sa mission et engage d'importants moyens pour l'accomplir. Ces 5 années permettront d'achever les projets en cours et d'avoir pour nos successeurs « un outil de travail » pour le bien de la population séniors.

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 et ses services se déroule à satisfaction. Qu'ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

Il convient encore de remercier l'ensemble du nouveau conseil pour sa rapide 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.

Florian BARRO
Président



Rapport de la commission construction (CC)

La commission construction s'est réunie à 8 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 de l'Imad, des régies ou des locataires - ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités.

La commission a entendu et débattu avec les différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation et transformation. Messieurs 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 :

- Rien à signaler, à la suite des lourds travaux de rénovation effectués dans l'immeuble tout est en ordre à ce jour.

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- Le chantier s'est ouvert en septembre 2021
- La réception des travaux a été effectuée le 27 novembre 2024 à entière satisfaction
- Le budget initial de 16'200'000.- TTC a été respecté
- Les travaux liés à l'autorisation complémentaire sont eux en cours de finition et sont intégrés dans le budget initial
- Les derniers appartements rénovés sont en cours d'attribution

Champs-Frêchets 14-16 :

- L'autorisation de construire a été déposée le 21.12.2023
- Celle-ci est actuellement suspendue au Département à la suite de deux préavis défavorables de l'Office de l'urbanisme ainsi que de la Ville de Meyrin, alors que nous avons obtenu une Demande préalable autorisée en mai 2018 !
- L'immeuble est actuellement occupé à 70% par des baux précaires
- Faute de blocage au Département nous sommes dans une situation délicate à laquelle nous essayons de trouver une solution au plus vite afin de ne pas se retrouver avec un IEPA occupé à 100% par des baux précaires sans aucun sénior !
- PF validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 27'000'000.-

Meyrin 14 :

- Immeuble neuf, rien à signaler

Bernex 340-342 et Saule 103-107 :

- Rien à signaler

Bourgogne 2 :

- Autorisation de construire obtenue en avril 2024
- Ouverture du chantier en octobre 2024
- Fin des travaux prévue pour fin 2026
- Le PF déposé se monte à CHF 15'000'000.-

Mon-Idee 59 :

- Pour donner suite à notre impulsion de déposer une demande de surélévation commune avec tous les autres propriétaires concernés nous n'avons malheureusement pas obtenu l'unanimité de ceux-ci
- De ce fait nous avons décidé de continuer uniquement sur la rénovation énergétique du bâtiment ainsi que la rénovation des appartements et parties communes
- Celle-ci sera déposée courant de l'année 2025
- Budget des travaux CHF 15'000'000.-

Chapelly 22 :

- Rien à signaler

Grand-Bay 16 :

- Rien à signaler

Meyrin 17 :

- Rien à signaler

Meyrin 16-18 :

- La réflexion sur la création de balcons pour les appartements qui n'en possédaient pas à été mise en suspens aux vu des coûts de ces travaux qui nous semblent disproportionnés, CHF 4'000'000.- pour 84 balcons soit environ 48'000.- par balcon

Rolliet Cherpines H2B :

- L'autorisation de construire a été autorisée en mai 2024
- Le chantier a pris un peu de retard dû à la qualité du terrain et les coûts sont à ce jour maîtrisés
- Une promesse d'achat est en train d'être proposée aux différentes parties pour une signature au premier trimestre 2025
-

Chancy, Chemin des Bottières :

- Un nouveau projet d'IEPA est sur la table avec un partenaire privé depuis début 2024
- Il s'agit d'un petit IEPA de 22 logements
- Le projet est clé en main avec signature d'une promesse d'achat qui doit être signée premier trimestre 2025
- Livraison prévue début 2027

Le procès-verbal 45 (de la législature 19-23) ainsi que les procès-verbaux 1 à 7 (de la législature 24-28) de la commission construction fournissent les renseignements complémentaires en cas d'intérêt particulier.

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

Sébastien NICOLLET
Président de la
Commission construction



Rapport de la Commission logement (CL)

Depuis le début de la législature 2024 – 2029, la Commission logement a siégé sept fois. Une séance s'est déroulée en présence de Mme Valérie Spielmann, directrice des IEPA auprès de l'IMAD. Lors de ces séances, la Commission a principalement géré avec Mme Joëlle Python, collaboratrice au service de la gérance, les attributions de logement, mais pas uniquement.

Cette année a été marquée par le renouvellement du Conseil de fondation, lequel présente – à l'instar de la CL – principalement de nouvelles personnes. Cela a permis d'amener un œil nouveau et de remettre en cause certaines manières de procéder. Il y sera revenu ci-dessous.

Attribution de logement

Au cours de l'année écoulée, la FRKB a conclu 105 nouveaux baux. Les logements ont été attribués sur présentation des dossiers par Mme Joëlle Python, sur la base de différents critères (priorité selon la situation personnelle, éléments contenus dans les rapports de visite notamment).

La deuxième partie de l'année a par ailleurs vu bon nombre d'attributions de logements au Bois-de-la-Chapelle intervenir, les travaux dans cet immeuble ayant pris fin. La CL doit désormais déployer des efforts pour remplir cet immeuble au plus vite.

Les attributions d'appartements en baux-précaires, notamment à Champs Fréchets et Mon Idée continuent. La cohabitation, en particulier avec la Ciguë fonctionne bien, ce qui est rendu possible par des processus de communication bien rodés entre cette dernière, l'IMAD et la FRKB.

S'agissant plus particulièrement de Champs Fréchets (immeuble voué à voir de gros travaux intervenir), des liens sont entretenus avec les locataires et l'ASLOCA afin de favoriser une communication apaisée et de permettre aux locataires restant dans l'immeuble de se reloger sereinement et dans de bonnes conditions.

La problématique des vacances, connue de toutes et tous (et d'en moyenne de deux mois et huit jours en 2024), a fait l'objet d'une attention particulière de la CL. Ainsi, un œil attentif a été porté sur les processus et démarches mis en place par les régies en cas de décès. Contrairement à la pratique qui prévalait jusqu'alors, la CL a également entamé en 2024 un travail de réflexion sur l'attribution de logements de trois pièces à des personnes seules (et non plus uniquement à des couples). De telles attributions pourront ainsi intervenir dès 2025. Afin de limiter les vacances, tant dans nos immeubles occupés que ceux voués à d'importants travaux, des liens sont activement entretenus avec nos partenaires.

Relations avec l'IMAD et d'autres partenaires, la FLPAL notamment

La CL a mis un point d'honneur à entretenir des relations avec l'IMAD, soit pour elle Mme Valérie Spielmann. Des discussions ont ainsi régulièrement pu avoir lieu – et sont prévues pour l'avenir – en lien par exemple avec le contenu et la teneur des rapports de visite, ou lorsque cela s'avère nécessaire en raison de situations particulières sur certains lieux (ce fut notamment le cas en lien avec l'usage du Square Aimée-Rapin par nos locataires et d'autres riverains).

La commission a également entretenu les liens existants entre la FRKB et la FLPAL, cette dernière ayant sollicité que nos logements du Bois-de-la-Chapelle (principalement, mais également dans d'autres lieux) puissent être proposés à leurs locataires devant être relogés en raison de travaux à venir. La CL a accédé à cette demande et continuera à le faire.

Communication et visibilité

S'agissant de la communication et de la visibilité de la FRKB, un travail important a été effectué afin de remettre le flyer au goût du jour. Le travail entamé en lien avec la visibilité sur internet et les réseaux sociaux est quant à lui voué à se poursuivre afin que cette visibilité puisse progresser.

Projet intergénérationnel

Le travail de réflexion sur la construction d'un projet intergénérationnel en lien avec une autre FIDP se poursuit. Des rencontres auront lieu au sein de la Commission sociale de la CAFI en 2025, afin de tenter de réfléchir ce projet et de le mener à bien.

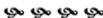
Perspectives pour 2025

Comme mentionné ci-dessus, l'année 2025 présente son lot de défi : remplissage de l'immeuble situé au Bois-de-la-Chapelle, diminution autant que possible des taux de vacances, visibilité de la FRKB, projet intergénérationnel et échanges avec l'IMAD sont à maintenir, construire et améliorer.

Je veux ici adresser un grand merci aux collaborateurs du SFIDP pour leur dévouement, avec un remerciement tout particulier à Mme Joëlle Python et M. Danny Yardley dont la disponibilité n'a pas failli au cours de cette année. Merci également à l'IMAD pour nos échanges toujours agréables et constructifs, ainsi qu'aux membres de la commission logement pour leur disponibilité, leur implication et leur confiance.

Laura BIBAS-FRIJA

Présidente de la Commission logement





RAPPORT D'ACTIVITE 2024

DE LA

COMMISSION ADMINISTRATIVE

DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE

DROIT PUBLIC (CAFI)

ET

DU SECRETARIAT

DES FONDATIONS IMMOBILIERES

DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 20 février 2025

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

Au 1er février 2024, 75 membres ont été désignés par le Grand Conseil et le Conseil d'État pour siéger au sein des cinq Conseils de fondation pour une durée de cinq ans. Cette élection a engendré un taux de renouvellement de 56 % des membres, et il est même à souligner qu'une des FIDP a enregistré 66 % de nouveaux administrateurs-trices. Dès les structures organisationnelles établies, le Bureau de la CAFI (BCAFI) s'est rapidement penché sur l'application du nouveau ROIDP, en élaborant, durant l'été 2024, deux directives déterminant la mise en œuvre de la rémunération de ses membres.

Nouvelle gouvernance du SFIDP

Face à la croissance du personnel du SFIDP constatée ces dernières années, le BCAFI de la précédente législature avait estimé qu'une réflexion sur l'adaptation de la gouvernance de cet établissement s'avérait nécessaire pour relever les défis à venir. Ainsi, assisté par un consultant externe, le nouveau BCAFI a présenté, au premier trimestre 2024, un nouvel organigramme (voir p. 7 du rapport), validé par la CAFI. Ce nouvel organigramme, structuré plus horizontalement, a été conçu, d'une part pour mieux mettre en évidence les "activités métiers" de chaque service et d'autre part, offrir une meilleure vision opérationnelle concentrée au niveau d'un nouveau Comité de Direction (CODIR).

Nouvel outil de gestion patrimoniale et renouvellement des mandats de gérance

Soucieux de maintenir un parc immobilier de qualité, le BCAFI a décidé de mener à bien deux analyses initiées lors de la précédente législature.

La première a examiné les moyens nécessaires au SFIDP pour obtenir une vision globale de l'état du parc immobilier des FIDP, afin de planifier régulièrement l'entretien technique et les besoins financiers à long terme. À la fin de l'année 2024, la CAFI a validé le principe de se doter d'un outil de gestion patrimoniale, permettant de dresser un état des lieux du parc à un moment donné et de proposer différents scénarios d'intervention à des rythmes réguliers.

La seconde analyse, plus axée sur la gestion globale du parc, a conduit à la décision de remettre en concurrence l'ensemble des mandats de gérance actuels. Grâce à cette validation, le SFIDP a pu organiser un appel d'offres durant l'été 2024, aboutissant à l'attribution de nouveaux mandats correspondants à neuf lots d'immeubles (deux par FIDP et un pour la FRKB), répartis entre neuf régions différentes. Cette étape majeure tant pour les FIDP que pour le SFIDP, se concrétisera au courant de l'année 2025.

Proximité et renforcement des liens sociaux au sein du parc des FIDP, inscrits dans la thématique « habiter et vivre ensemble »

Depuis quelques années, trois FIDP ont initié la présence de travailleurs sociaux au sein des immeubles ou des quartiers accueillants des nouvelles constructions de plus de 50 logements. Fort de ces expériences concluantes, le BCAFI a décidé de constituer, en 2024, un groupe de travail composé d'administrateurs-trices des FIDP, de collaborateurs-trices du SFIDP, de la Direction de l'OCLPF et des services sociaux de trois communes genevoises. Ce groupe a eu pour objectif d'échanger sur ces expériences et d'explorer comment les intégrer dans de futures promotions d'envergure en unissant les efforts des entités concernées. À l'issue de ces réflexions, une vision commune a émergé, un préavis favorable de l'OCLPF a été émis, aboutissant avec la caution de la CAFI, à une lettre d'intention signée entre les FIDP et les autorités de trois communes concernées (cf. annexe).

Nouvelle convention d'objectifs (2025-2029)

En ce début de législature et conformément aux échéances fixées, le BCAFI s'est engagé à

mettre à jour, en collaboration avec son département de tutelle (le Département du territoire), la convention d'objectifs en vigueur avec l'Etat de Genève. Ce document doit guider l'action des FIDP jusqu'en 2029. C'est à la satisfaction de toutes les parties prenantes que la teneur de cette convention a été validée par nos instances et est entrée ainsi en vigueur à partir du 1er janvier 2025.

Au regard des éléments exposés dans cette introduction et des activités plus détaillées mentionnées dans ce rapport, nous sommes convaincus que toutes les initiatives mises en place contribueront à dynamiser l'évolution du SFIDP, le fonctionnement des FIDP et le développement de leur parc immobilier. C'est non seulement une grande satisfaction, mais aussi et surtout l'occasion d'exprimer nos plus vifs remerciements à tous les membres des FIDP, ainsi qu'au personnel du SFIDP pour son engagement indéfectible durant cette année charnière, riche en nouveautés et pour sa contribution à la mise en place de notre nouvelle gouvernance.

Un bilan de la Convention d'objectifs de la législature précédente fera l'objet d'un document séparé qui sera établi ultérieurement.

Pour le Bureau de la CAFI :

Karin GROBET THORENS
Présidente de la
Commission administrative



Pour le SFIDP :

Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP



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

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS
(Législature du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029)

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. Vincent CERUTTI	Membre de la Fondation René et Kate Block
m. Stefan FORSELL	Membre de la Fondation Jean Dutoit
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
M. Loïc FUHRER	Président de la Fondation Camille Martin
Mme Michèle KÜNZLER	Présidente de la Fondation Jean Dutoit
M. Dominik MEYER	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Sandro PISTIS	Membre de la Fondation Camille Martin
Mme Nevena PULJIC	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre de la Fondation Emile Dupont
Mme Marie ROZES	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Nicolas RUFENER	Président de la Fondation Emma Kammacher
Mme Arev SALAMOLARD	Membre de la Fondation Emma Kammacher
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 2024 : 9 **séances**

La Commission des marchés composée de

<u>Président</u> :	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	Mme Cécile BARRO	Emma Kammacher
	Mme Ingrid BIOUSSE BRANCHE	René et Kate Block
	Mme Renate CORNU	Camille Martin
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	M. Eric MARIA	Camille Martin
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Didier PROD'HOM	Emma Kammacher
	M. Pierre-Yves TAPPONNIER	Emile Dupont
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<u>Suppléance</u> :	M. Roger GOLAY	Emile Dupont
	Mme Annick HMIDAN KOCHERHANS	Camille Martin
	M. Marcel MONNEY	René et Kate Block
	M. Alexis RAMU	Jean Dutoit
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher

Déléguée SFIDP : Mme Stefania MORANO, Responsable du Service juridique et M. Gilles HOFFMANN, Responsable projets transversaux du SFIDP

Nombre de séances en 2024 : 5 **séances**

La Commission immobilière composée de

<u>Président</u> :	M. Alexis RAMU	Jean Dutoit
<u>Membres</u> :	M. Sébastien BERTOLA	Camille Martin
	M. Vincent CERUTTI	René et Kate Block
	Mme Ornella GRILLET	Emile Dupont
	M. Pascal PETROZ	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	Mme Cécile BARRO	Emma Kammacher
	Mme Nadia CAO	Jean Dutoit
	M. Jean-Christophe DELFIM	Camille Martin
	M. Marcel MONNEY	Rene et Kate Block
	M. Mathéo ULDRY	Emile Dupont

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable projets transversaux du SFIDP

Participent en outre aux séances : M. Jérôme JACQUIER, Responsable Service gérance technique.

Nombre de séances en 2024 : 5 **séances**

La Commission énergie composée de

<u>Président</u> :	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
<u>Membres</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Eric FULD	Camille Martin
	M. Alain GROBET	Emile Dupont
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Corinne SPIERER-RABIN	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	Mme Ingrid BIOUSSE BRANCHE	René et Kate Block
	Mme Marion DUCELLIER	Emile Dupont
	M. Dominik MEYER	Jean Dutoit
	Mme Fabienne PITTELOUD	Camille Martin
	M. Nicolas RUFENER	Emma Kammacher

Délégué SFIDP : M. Hervé BOUCHET, Gestionnaire énergétique

Nombre de séances en 2024 : 7 **séances**

La Commission sociale composée de

<u>Présidente</u> :	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
<u>Membres</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	Mme Viviane LANCE	Jean Dutoit
	Mme Olowine ROGG	Emile Dupont
	Mme Gabriela SONDEREGGER	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	M. Michael ANDERSEN	Emma Kammacher
	M. Sébastien BERTOLA	Camille Martin
	M. Donna GOLAZ	René et Kate Block
	Mme Marie ROZES	Emile Dupont
	Mme Santa Palma SALERNO	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Grégoire HELLMÜLLER, Responsable du service gérance location

Nombre de séances en 2024 : **8 séances**

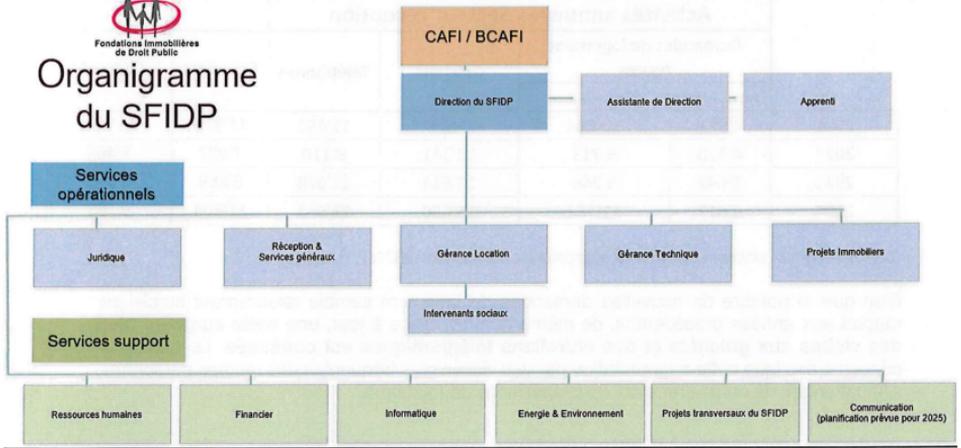
Groupe de Travail Développement Durable

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	Mme Michèle KÜNZLER	Bureau CAFI
	Mme Nadia CAO	Jean Dutoit
	M. Ibrahima GUISSÉ	Camille Martin
	Mme Marina JANSSENS	René et Kate Block
	M. Stéphane NYDEGGER	Emile Dupont
	Mme Saskia ZÜRCHER	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	Mme Cécile BARRO	Emma Kammacher
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	Mme Annick H MIDAN KOCHERHANS	Camille Martin
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Mathéo ULDRY	Emile Dupont
<u>Délégué SFIDP</u> :	Divers chefs de service et délégués du secrétariat, en fonction des sujets traités.	

Nombre de séances en 2024 : **6 séances**



Organigramme du SFIDP



ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

LE SERVICE RECEPTION ET SERVICES GENERAUX

Le Service réception et services généraux est composé de 7 collaboratrices et collaborateurs dont le responsable du Service (100 %). Le taux d'activité varie entre 60 % et 100 % (EPT 6,3 postes).

Le rôle de ce service est principalement d'accueillir et d'informer les demandeurs de logement. Il enregistre également les demandes de logement et procède à la mise à jour quotidienne des dossiers.

Il planifie et coordonne les entretiens avec les intervenants sociaux pour les demandeurs en difficultés. A cet égard, ce service a reçu une centaine de personnes en 2024 (119).

Il assure également la mise en place et le rangement des salles de réunion et depuis octobre, l'économat du SFIDP.

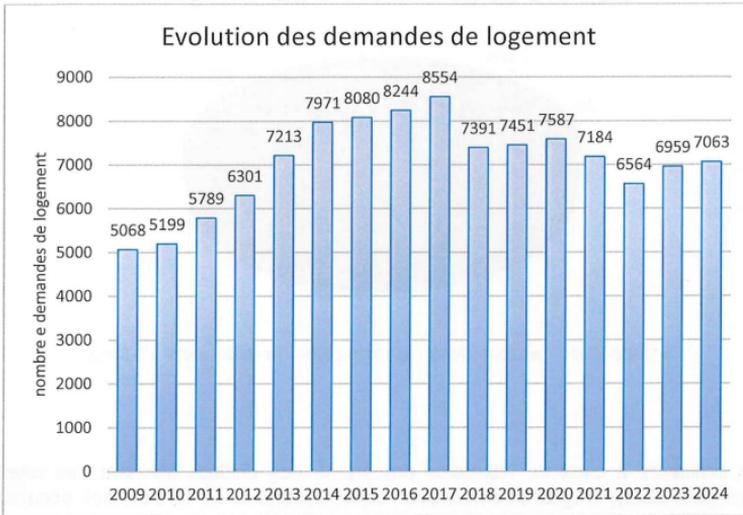
Activités annuelles Secteur réception						
	Demandes de logement reçues		Guichets	Téléphones	Courriers	Courriels
	<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>				
2021	4'991	10'608	3'438*	11'459	11'976	11'468
2022	4'310	9'713	13'341	8'110	7'992	7'466
2023	3'649	8'246	13'614	12'678	6'868	7'595
2024	4'617	11'162	15'600	13'662	11'504	9'353

*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'impatiant de ne pas recevoir de propositions de logement.

Au 31 décembre 2024, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 7063** (6959 au 31 décembre 2023, 6564 au 31 décembre 2022).

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

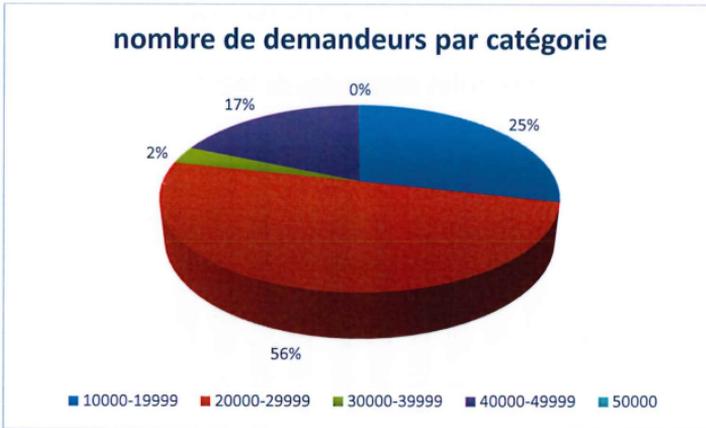


S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante.

Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2024	Nombre de dossiers 2023	Nombre de dossiers 2022	Nombre de dossiers 2021
3 mois	866	918	778	1'116
6 mois	846	975	884	555
9 mois	1'052	1'015	854	976
12 mois	745	711	914	1'202
18 mois	709	608	436	647
24 mois	697	696	704	560
30 mois	374	229	379	461
36 mois	406	456	296	357
+ de 36 mois	1'522	1'351	1'319	1'310
Total	7'063	6'959	6'564	7'184

Le nombre de dossiers anciens reste stable.

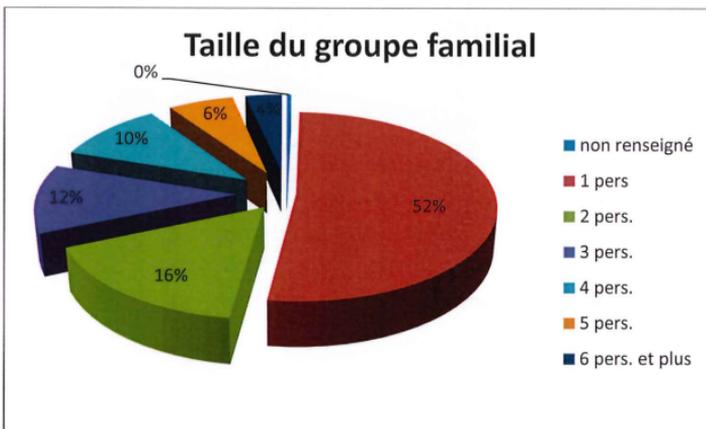
Les demandes de logement étant priorisées par urgence sociale, les catégories les plus urgentes (40000-50000) ne représentent que 17% de la base de données. A noter que la catégorie la plus représentée (20000-29999) concerne les personnes mal logées, notamment en **suroccupation** ou avec un loyer trop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



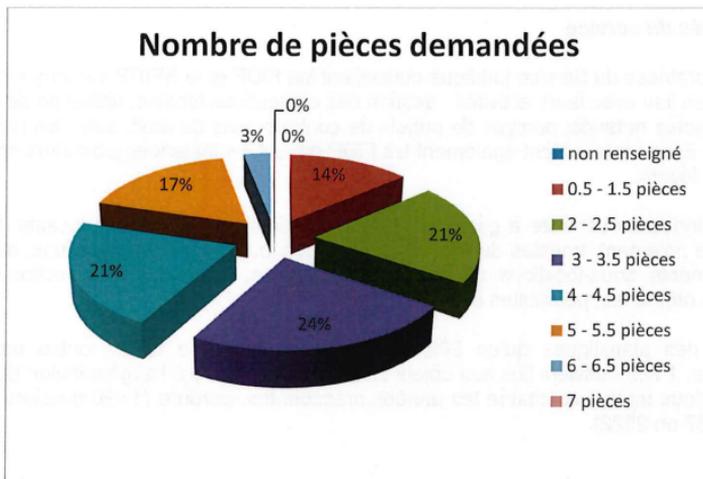
Bien que similaires à ceux de l'exercice précédent, ces chiffres donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions et sur la cible des occupants des immeubles HBM, à savoir les personnes à revenu modeste.

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

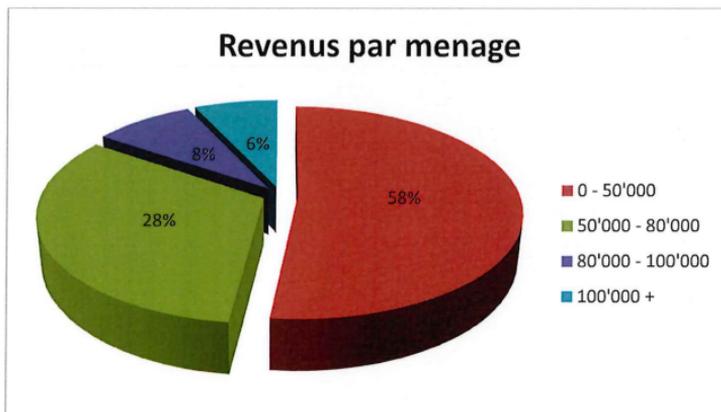
- la moitié des ménages comprend **une personne seule**,
- le tiers des ménages comprend 2 ou 3 personnes,
- le solde, environ 20 % des ménages, comprend 4 personnes ou plus.



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, souhait plus particulièrement 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.-. Plus de 85%, des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-



Service juridique

A. Composition

Le Service juridique est composé d'une assistante administrative, deux assistantes juridiques, deux juristes et une responsable de service.

B. Activités du service

Les collaboratrices du Service 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 d'actes notariés, analyse de projets de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires. Elles représentent également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

La tâche principale consiste à gérer les dossiers litigieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, troubles du voisinage, sous-occupations, non-occupations, défauts de renseignements, sous-locations, actions en revendication, demandes de réduction de loyer, résiliations ordinaires, poursuites et faillites, etc.).

Il ressort des statistiques qu'en 2024 le Service juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'735 dossiers liés aux objets locatifs. La tendance à l'augmentation du nombre de contentieux traités, constatée les années précédentes, perdure (1'490 dossiers en 2023 contre 1'287 en 2022).

Statistiques contentieux 2024

PROCEDURES PENDANTES PAR DEVANT LES TRIBUNAUX	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Actions en revendication	4	4	1	1	1	2
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	10	8	7	8	92	13
Contestations de congé	63	71	68	83	128	114
Contestations de loyer	5	7	64	38	5	77
Demandes en paiement	3	1	2	4	3	2
Evacuations pour défauts de paiement	229	196	174	161	186	209
Evacuations pour fin ordinaire de bail	4	2	3	4	3	1
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	2	4	3	4	6	9
Poursuites	114	111	86	116	81	88
Mesures provisionnelles	1	2	1	0	1	2
Evacuations pour non délivrance des renseignements	0	2	1	3	5	5
Evacuations pour sous-location	3	6	4	3	3	5
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	1	4	13	13	7	7
Sous-total	439	418	427	438	521	534

DOSSIERS NON PENDANTS PAR-DEVANT LES TRIBUNAUX	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Résiliations de bail pour défaut de paiement	308	304	316	361	393	454
Résiliations pour fin ordinaire de bail	46	25	55	76	72	30
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	100	110	130	134	129	252
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	12	9	19	16	9	18
Résiliations de bail pour sous-location	20	16	15	29	39	41
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	65	59	49	86	135	162
Créances à recouvrer	173	193	160	147	192	244
Sous-total	724	716	744	849	969	1201

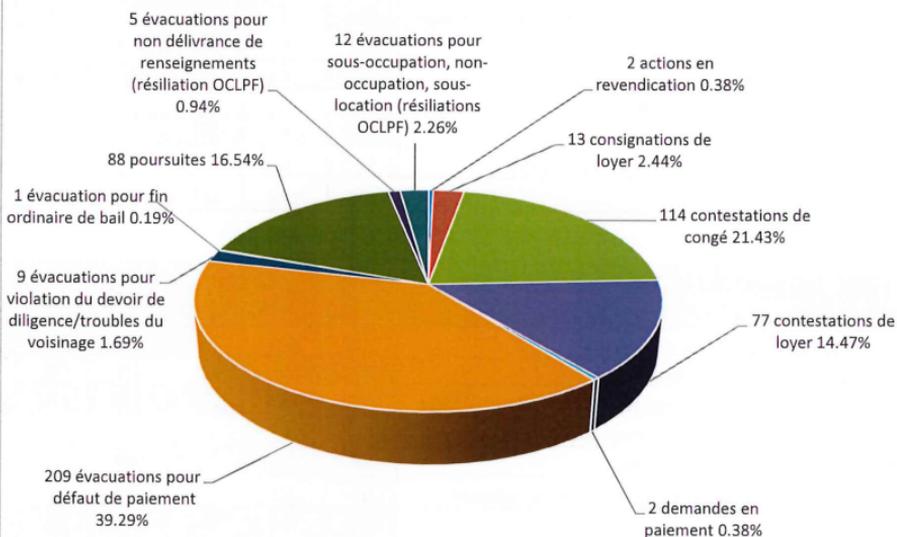
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1163	1134	1171	1287	1490	1735
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Nombre de requêtes déposées	102	77	113	72	121	126
Nombre d'audiences	288	227	197	223	273	265

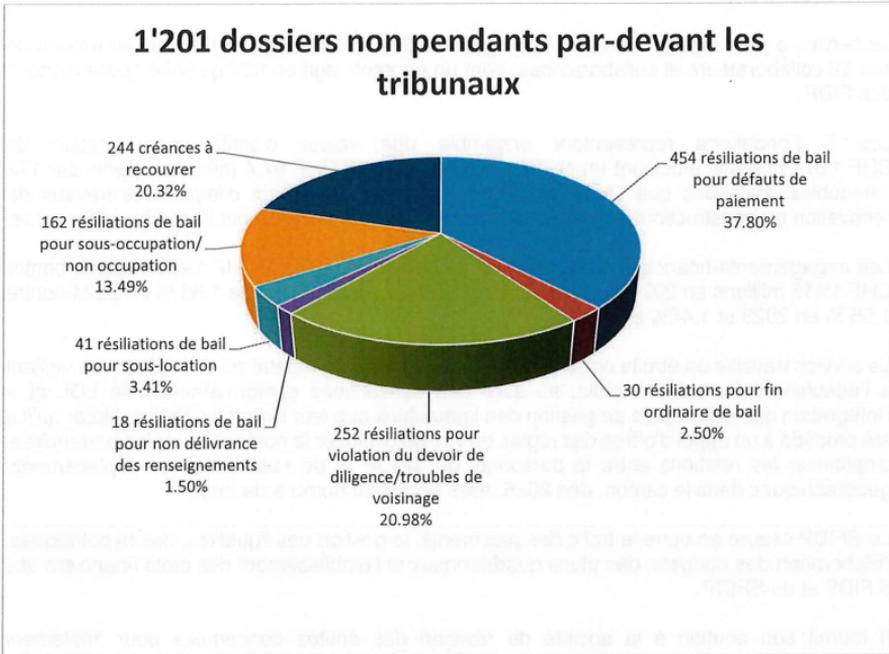
Le nombre de procédures pendantes par-devant les autorités judiciaires, y compris l'Office des poursuites, a augmenté en 2024 avec 534 procédures en cours (521 en 2023 et 438 en 2022). L'augmentation concerne essentiellement les procédures en contestation de loyer et en évacuation pour défaut de paiement.

En 2024, le Service juridique a déposé 126 requêtes, contre 121 en 2023 et 72 en 2022. Le nombre d'audiences auxquelles les FIDP ont été convoquées a légèrement diminué puisqu'il est de 265 en 2024, de 273 en 2023 et de 223 en 2022.

534 procédures pendantes par-devant les tribunaux



Le nombre de dossiers litigieux traités hors des tribunaux a augmenté, atteignant 1'201 en 2024, alors qu'il était de 969 en 2023 et de 849 en 2022. Le nombre de créances à recouvrer a également augmenté, passant de 192 en 2023 à 244 en 2024.



Le Service juridique est toujours plus sollicité par le Service projets immobiliers pour le conseiller sur le plan contractuel. Il intervient également aux côtés de celui-ci dans la mise en œuvre des travaux d'envergure, notamment par le traitement des résiliations de bail et des éventuelles procédures qui s'en suivent.

A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le Service juridique, tels que ceux relatifs aux contrats (mandat, entreprise, etc.), aux conventions (co-maîtrise, prêt, etc.), aux actes notariés (promesse d'achat, droit de superficie, etc.) ou encore les avis de droit (en particulier en matière de construction et de droits réels).

C. Activités dans les Commissions transversales et Groupes de travail de la CAFI

La responsable du Service juridique siège au sein de la Commission des marchés. Elle participe à la préparation des séances.

En sa qualité de déléguée du SFIDP, la responsable du Service a notamment réalisé des recherches de droit comparé et proposé des modifications des Directives internes en matière d'attribution des marchés.

La responsable du Service juridique a été nommée pour siéger au sein de la Commission de déontologie, mais cette dernière n'a pas été appelée à se réunir cette année.

La responsable du Service juridique a participé à l'appel d'offres des régies en tant qu'experte.

LE SERVICE FINANCIER

Le Service financier s'est renforcé avec l'arrivée d'une nouvelle comptable au 1^{er} 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 52 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 1'974 millions, induisant un chiffre d'affaires de plus CHF 97,4 millions répartis sur 172 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours, évalués à CHF 172 millions pour l'exercice sous revue.

Les engagements financiers s'élevaient au 31 décembre 2024 à CHF 1'437 millions contre CHF 1'415 millions en 2024. Le taux d'intérêt débiteur moyen a été de 1,63 % en 2024 contre 1,55 % en 2023 et 1.44% en 2022.

Le service travaille en étroite collaboration avec 12 régies mandataires de la place, en veillant à l'adaptation des états localitifs, au suivi des subventions conformément à la LGL et à l'intégration des décomptes de gestion des immeubles que leur livrent les régies. Noter qu'il a été procédé à un appel d'offres des régies en vue de diminuer le nombre de régies partenaires, d'optimiser les relations entre le personnel du SFIDP et de rationaliser les déplacements géographiques dans le canton, dès 2025, elles seront au nombre de neuf.

Le SFIDP 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 2024 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 2024, 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 2024, le Service informatique du SFIDP (1,6 ETP), ci-après Service IT, a assuré un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants de son système d'information, 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 de leur matériel, de leurs systèmes d'exploitation ainsi que de leurs 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 le support toujours plus important à l'ensemble des utilisateurs du SFIDP.

Le Service IT assure également l'organisation des formations, spécifiques et continues.

2. Principales réalisations

En collaboration avec une société spécialisée, le Service IT a réalisé un audit complet du système d'information portant sur l'architecture globale, les périmètres externes et internes, le réseau Wi-Fi, les serveurs et stations de travail ainsi que les applications. Une campagne de phishing ainsi que des séances de formations ont permis de sensibiliser les utilisateurs aux multiples risques qui menacent la sécurité et l'exploitation du système d'information.

Dans le prolongement de cet audit, le Service IT a initié 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 les activités essentielles du SFIDP. La finalisation de ce PCA est maintenant confiée au Service des projets transversaux.

En collaboration avec Dell le Service IT a réalisé une maintenance complète de l'ensemble de son infrastructure hyperconvergente VxRail qui héberge l'ensemble des serveurs virtuels du SFIDP.

En collaboration avec Abacus Research AG le Service IT a entamé une mise à jour conséquente des environnements de tests et de production de ses applications Abacus.

Notre GED M-Files qui a été exploitée de façon intensive tout au long de l'année n'a malheureusement pas évolué durant l'année 2024. Il reste à valider les tests et à mettre en production la GED pour les Services comptabilité et projets immobiliers, ainsi que les flux de travail pour tous les services du SFIDP.

Moyennant des formations dispensées aux nouveaux membres 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 régulièrement et abondamment alimenté par tous les "publieuses" et "publieurs" du SFIDP.

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, etc. des nouveaux collaborateurs-trices ;
- 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, concevoir et réaliser l'externalisation (hébergement "cloud") de l'ensemble des serveurs virtuels du SFIDP afin de répondre d'une part aux recommandations résultantes de l'audit de sécurité et de préparer d'autre part le futur déménagement du SFIDP
- finaliser la mise à jour conséquente des environnements de tests et de production de ses applications Abacus ;
- 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 les flux de travail pour l'ensemble du SFIDP ;
- projeter la création d'une plateforme d'échanges des documents pour les projets immobiliers traités en Commission de construction des FIDP (plans, descriptifs, etc.)
- mettre en place de façon progressive les recommandations résultantes de l'audit de sécurité ;
- réorganiser le Service IT avec notamment le départ prochain à la retraite d'un collaborateur et l'accueil de deux nouveaux membres au sein de son service .

LE SERVICE GERANCE LOCATION

Le service gérance location comporte 9 collaboratrices et collaborateurs (EPT 7.5 postes). Il est composé en plus du responsable du Service (100%), d'une assistante (90%), de 5 gestionnaires location (entre 60% et 100%) et de 2 intervenants sociaux (100% et 60%). Cette année, le Service a enregistré un changement de responsable le 13 mai 2024.

Gérance location

Le secteur gérance 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, ce service s'est également chargé d'accompagner la Fondation HBM Emma Kammacher suite au rachat de l'immeuble Dottrens 65 composé de 28 logements notamment en modifiant les contrats des locataires en baux HBM.

La Fondation René et Kate Block a, quant à elle, effectué une rénovation importante de l'immeuble Bois-de-la-Chapelle 67-69. Le Service l'a notamment assistée pour les rocades et autres relocations y relative.

Ce sont ainsi **8'182 logements** (8'158 en 2023) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2024, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31 décembre 2023 sont entre parenthèses).

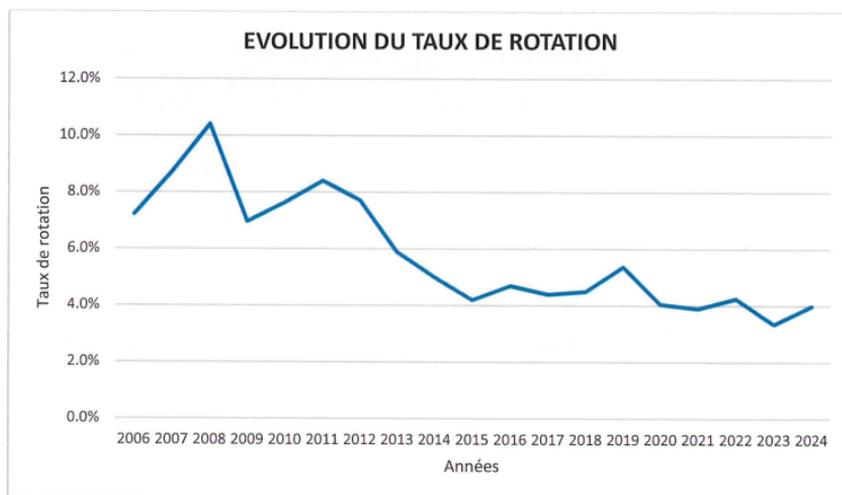
Fondation	Nombre de logements au 31.12.2024
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'808 (1'808)
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'707 (1'708)
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'993 (1'965)
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'827 (1'830)
Fondation René et Kate Block (FRKB)	847 (847)
TOTAL	8'182 (8'158)

On notera encore qu'en 2024, **393 baux de logement ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier.

	Nombre de logements au 01.01.2024	Nouveaux logements attribués en 2024	Baux 2024 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2024 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les taux de 2023
FCM	1'808	0	85	4,7% (3,7)
FED	1'708	0	74	4,3 % (3,15)
FEK	1'965	0	28	1,4 % (3,05)
FJD	1'830	0	101	5,5 % (3,45)
FRKB	847	0	105	8,9 % (9,5)
TOTAL	8'158	0	393	

S'agissant **du taux de rotation global**, il s'est élevé à **3,9 %**, étant précisé que la FRKB n'est pas intégrée dans ce ratio, dès lors qu'elle connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission.

Ce taux est en légère hausse par rapport à l'année précédente.



Dans le cadre d'une politique favorisant l'échange d'appartements et le relogement de locataires au sein des FIDP, il a été procédé à **6 échanges et à 66 relogements**.

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

Fondation	Echanges	Relogements
FCM	0	16
FED	3	10
FEK	2	12
FJD	1	12
FRKB	0	16

Compte tenu de la lourdeur et des difficultés du processus d'échange, le service gérance 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 FIDP confondues, elle est de 55 jours, soit **de 1 mois et 15 jours**, ce qui représente le même chiffre que l'année passée.

La durée moyenne des vacances s'établit comme suit.

Fondation	Nombre de jours	Durée de la vacance
FCM	52	1 mois et 20 jours
FED	52	1 mois et 20 jours
FEK	43	1 mois et 10 jours
FJD	57	1 mois et 25 jours
FRKB	69	2 mois et 8 jours

Concernant la gestion des logements libérés en vue d'une démolition ou de transformations lourdes, en sus de ses tâches classiques, 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 31 décembre 2024, **135 baux « précaires »** étaient conclus au sein des Fondations.

Enfin, s'agissant des logements d'urgence, les FIDP comptabilisaient, au 31 décembre 2024, **95 logements** relevant de la convention des logements d'urgence mis à disposition de l'Etat pour les évacués judiciaires. En 2024, les FIDP ont intégré 11 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.

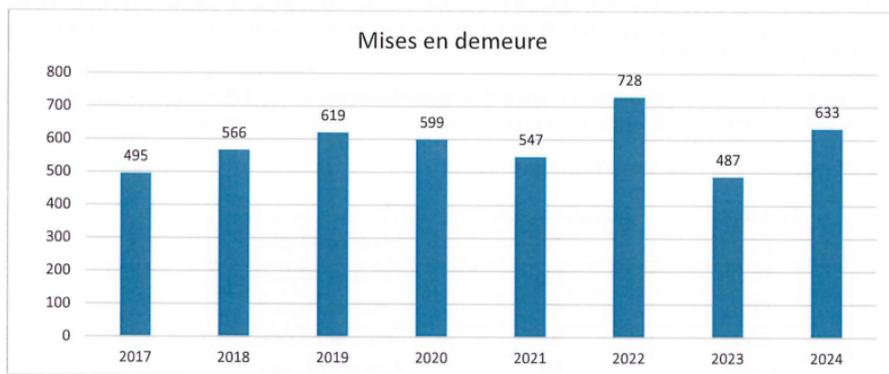
Fondation	Nombre total de LU	Nouveaux LU intégrés en 2024
FCM	19	3
FED	24	5
FEK	25	2
FJD	27	1

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 augmenté par rapport à l'année dernière. En 2024, les IS ont ainsi traité **633 mises en demeure** (contre 487 en 2023), dont 286 ont abouti à des arrangements de paiement.



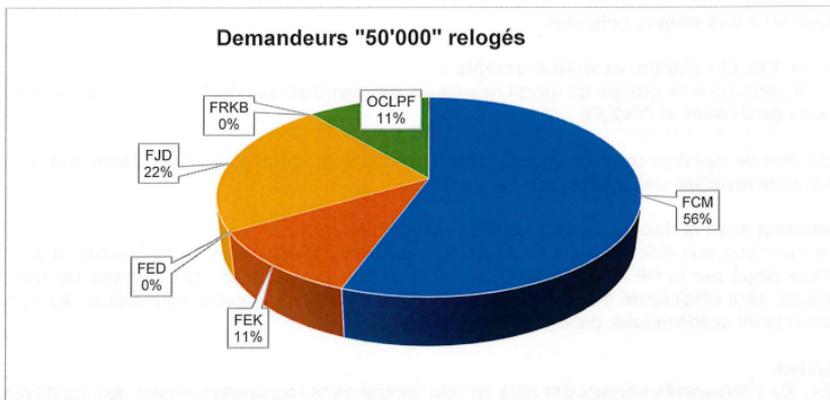
L'équipe des IS, accompagnée du Responsable du Service réception, est en outre en charge du dispositif d'évaluation des dossiers de demandeurs de logement se présentant comme « sans abri », mis en place depuis le 1^{er} janvier 2018.

Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si les conditions concrètes, en termes d'absence de logement du demandeur, révèlent véritablement une situation de personne sans-abri, classable cas échéant 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 **119 personnes rencontrées, seules 17 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 49 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**.



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 rocares (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 2024, les IS ont été amenés à intervenir dans les projets suivants.

Fondations	Immeubles	Nombre de logements	Nature des travaux
FRKB	Champs-Frêchets 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	Roseaie 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 logement		708	

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 tierce facilitatrice 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.**

En 2024, plusieurs rencontres de médiation ont permis de désamorcer les tensions et de rétablir le dialogue entre les locataires. Ces interventions ont contribué à préserver un climat de vie apaisé dans les immeubles gérés par les FIDP.

Participation à des projets collectifs

Groupe de travail « *Habiter et vivre ensemble* »

Les IS ont participé à ce groupe de travail réunissant les membres des FIDP, les représentants de trois communes genevoises et l'OCLPF.

L'objectif était de développer des stratégies d'accompagnement social pour les locataires des nouveaux quartiers et de favoriser une cohabitation harmonieuse.

Collaboration avec la Haute école de travail social (HETS)

Un IS a contribué aux réflexions sur la cohésion sociale en milieu urbain, dans le cadre d'un réseau d'expertise dirigé par la HETS. Ce réseau, visant à réduire les inégalités et à intégrer les transitions écologiques, sera officiellement lancé au premier trimestre 2025. Il permettra de renforcer les synergies entre les acteurs académiques, professionnels et politiques.

Conclusion

En 2024, les intervenants sociaux ont joué un rôle central dans l'accompagnement des locataires, qu'il s'agisse de gérer des situations complexes, de faciliter des transitions résidentielles ou d'assurer une médiation efficace. Leur participation à des projets stratégiques illustre également leur implication dans des enjeux sociétaux majeurs. Cette année riche en activités confirme l'importance de leur mission dans la création d'un cadre de vie plus solidaire et durable.

ENERGIE & ENVIRONNEMENT

Afin de développer et concrétiser les objectifs et les projets d'efficacité énergétique validés par la CAFI, le SFIDP bénéficie d'une équipe dédiée de 3 collaborateurs(trices) spécialisé(e)s. Initialement rattachée à l'ancien service technique, l'équipe en place a évolué dans le cadre de la nouvelle gouvernance, pour devenir le service énergie et environnement (SEE) du SFIDP. Ce service intervient plus particulièrement dans la conception d'installations neuves ou en rénovation, le suivi de l'efficacité énergétique des immeubles et contribue au développement et au respect de la stratégie énergétique et environnementale des FIDP.

Pour 2024, certains points de l'activité méritent d'être évoqués :

- **Performance énergétique du parc immobilier**

L'indice de dépense de chaleur (IDC) moyen calculé en 2024, basé sur les consommations de 2023, est de 387 MJ/m².an.

Passant pour la première fois sous la barre des 400 MJ/m².an, cet indice est en baisse constante (-25% en 10 ans) grâce notamment aux rénovations énergétiques, aux opérations d'optimisations telles que les COE ou encore aux constructions de nouveaux immeubles selon les plus hauts standards énergétiques en vigueur.

- **Suivi de la planification énergétique**

En lien avec la stratégie énergétique des FIDP visant notamment la sortie des énergies fossiles à l'horizon 2033, l'année 2024 a connu le lancement de plusieurs projets de décarbonation des immeubles suivis par le SEE.

Considérés comme des travaux d'entretien plus que des rénovations énergétiques, ces projets prévoient, parallèlement aux remplacements des chaudières fossiles par des sources d'origines renouvelables, la modernisation des installations de ventilation, des rénovations de toitures ainsi que la pose de panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) pour permettre d'assainir durablement les bâtiments ne présentant pas d'enjeux énergétique majeur à court ou moyen terme.

Il s'agit d'une étape supplémentaire pour les FIDP dans la concrétisation de leurs objectifs énergétiques et environnementaux.

- **Mise en place de la phase 6 SIA 108**

Les premiers suivis « phase 6 SIA » ont été lancés sur les projets Servette 37, Jonction 6-8, Meyrin 14 et Genève 86-88.

Les retours sont très positifs avec la mise en évidence de plusieurs optimisations, rapidement décelées via le monitoring en place, et exécutées avec la collaboration de toutes les parties prenantes. La communication entre les chauffagistes, les régies, les ingénieurs et le SFIDP, clé de la réussite de ce type de suivi, a également été grandement améliorée grâce aux outils mis en place.

La généralisation de cette phase à tous les projets de construction et rénovation permettra d'atteindre les objectifs visés, à savoir garantir le bon fonctionnement des installations techniques et s'assurer que les consommations des immeubles soient en adéquation avec les objectifs énergétiques des projets.

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

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

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

Avec 90 contrats en cours, l'année 2024 a connu d'excellents résultats avec plus de 8.3 GWh économisés, générant une baisse des émissions de CO2 de plus de 1'800 tonnes et une baisse des charges de près de CHF 710'000.- en faveur des locataires des immeubles concernés. A titre comparatif, un site comme les Libellules consomme environ 3.6 GWh de chaleur par an.

- **Renouvellement des contrats de fourniture d'électricité sur le marché libre**

Les contrats de fourniture d'électricité sur le marché libre, pour les sites grands consommateurs d'électricité, ont été renouvelés en 2024.

Après une analyse détaillée des différents tarifs, le principe d'une électricité 40% vitale vert et une durée de contrat de 3 ans a été reconduit par la COMEN.

Bien que les prix de l'électricité aient fortement évolué depuis les derniers contrats, renouvelés pendant la période COVID à des prix historiquement bas, l'augmentation globale du budget électricité avec les prix du jour reste limitée à 11%.

- **Programme Genèvevoltaïque 2024**

Sur proposition de la Commission énergie (COMEN), les FIDP ont rejoint le programme Genèvevoltaïque 2024 mise en place par les SIG et l'OCEN.

Les objectifs du programme sont notamment de comprendre les obstacles actuels à l'installation du photovoltaïque sur Genève, d'accompagner des grands propriétaires dans l'analyse du potentiel de leur toiture et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs du Plan directeur de l'énergie (PDE) en termes de développement photovoltaïque.

Le SEE a accompagné la COMEN dans la sélection des immeubles ainsi que dans la mise à disposition des données nécessaires aux études et enfin dans l'analyse et la présentation des résultats.

- **Suivi énergétique du parc en exploitation**

Lancée en 2020 avec la formation des concierges aux relevés des compteurs, 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.

Pleinement opérationnel pour la grande majorité du parc en 2024, ce suivi a permis de déceler rapidement plusieurs dérives de consommations (eau, électricité et chaleur) donnant lieu à des interventions rapides par les entreprises concernées et évitant ainsi des surconsommations durables et conséquentes.

LE SERVICE GERANCE TECHNIQUE

• Ressources humaines

L'équipe est usuellement composée de trois techniciens et trois assistantes, placés sous la responsabilité d'un chef de service.

L'année 2024 a été marquée par des absences de longue durée (congé sabbatique d'un des trois techniciens dès fin août et maladie d'un second technicien dès l'automne), qui ont impacté l'organisation des activités.

Cette situation, bien qu'exceptionnelle, combinée au nombre croissant de dossiers confiés à la gestion du SGT, a abouti à la décision de recruter un nouveau collaborateur afin de consolider les ressources.

Ceci se justifie d'autant mieux que les FIDP seront engagées dès 2025 dans une démarche d'acquisition d'immeubles, qui pourrait rapidement compléter le parc existant de plusieurs dizaines, voire centaines de logements.

La campagne de recrutement est actuellement en cours.

• Les interventions

Le Service « Gérance Technique » (SGT) a validé quelques 2'427 devis aux régies, représentant CHF 5'819'418.-, et assuré la prise en charge directe de travaux pour un montant de CHF 2'413'504.-.

• Collaboration avec les régies mandataires

Conformément à une pratique instaurée de longue date, l'ensemble des services techniques des régies sont reçus chaque début d'année, pour maintenir le cadre de la collaboration avec les FIDP, et en particulier, présenter ou rappeler les directives spécifiques relatives à la gestion des immeubles.

L'appel à candidatures lancé en 2023 pour la sélection d'entreprises agréées à l'entretien des immeubles (peinture, parquet, électricité, sanitaire, remplacement de concierges) a induit une nécessaire mise à jour du cahier des charges des régies, avec une mise en application dès le 1^{er} janvier 2024.

Par ailleurs, le SGT a collaboré à la démarche visant au renouvellement des mandats de régies, en intégrant le groupe de travail dès les premières réflexions et en participant activement à l'établissement des documents de procédure.

• Services d'immeubles

Le SGT assure le suivi des 163 concierges sous contrat, et plus particulièrement, est impliqué lors des phases d'embauche, de remplacement et de coordination de travaux importants.

Durant l'année, 13 postes de conciergerie ont été repourvus suite à des départs en retraite ou démissions.

Sur mandat de la Commission Sociale de la CAFI, le SGT s'est occupé de définir les besoins des concierges en matière de vêtements professionnels et d'établir une ligne composée de plusieurs articles au logo des FIDP, tenant compte de critères saisonniers et de fabrication écoresponsable. Ce projet a été finalisé en 2024 avec la mise à disposition des articles aux concierges dans le courant du deuxième trimestre 2024.

Enfin, une procédure a été établie afin d'anticiper au mieux les problématiques d'organisation et de remplacement suite à des incapacités de longue durée (maladie, invalidité). Cette identification précoce a été introduite pour permettre la prise de mesures rapides, ayant pour

objectif le maintien en emploi des personnes partiellement ou durablement incapables, et/ou possiblement, la proposition d'un nouveau poste de travail.

- **Les opérations courantes**

Les collaborateurs ont assuré les tâches courantes, telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétisés ;
- la gestion des travaux lors de libérations de logement et de rocade de locataires ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers ;
- l'adaptation annuelle des salaires des concierges ;
- l'élaboration des budgets d'entretien courant et travaux 2025 et leur présentation aux Fondations.

Par ailleurs, et de manière plus anecdotique, le SGT a coordonné la réalisation d'une fresque par un artiste et des jeunes de la commune d'Onex sur les soubassements d'un immeuble, propriété de la Fondation HBM Emile Dupont.

Enfin, sur demande de la Commission immobilière, des plaques d'information ont été installées dans chaque allée d'immeuble avec logo, fondation propriétaire et année de construction, afin d'identifier les immeubles susceptibles de contenir des matériaux polluants, lors des interventions d'urgence. Cette démarche a été menée avec une entreprise à but social.

- **Incivilités**

Année après année, les incivilités sont malheureusement en constante augmentation (dégradations matérielles, départs volontaires de feux, conflits de voisinage, dépôts sauvages des encombrants, et plusieurs cas d'agressions physiques de concierges...).

Le SGT est particulièrement sollicité dans la gestion ou la prévention de ces incivilités (réparations et remises en état, travaux de protection, installation de caméras,...).

NOUVEAU SERVICES DES PROJETS IMMOBILIERS

L'année 2024 représente une charnière à plusieurs titres.

En premier lieu, l'année a débuté par un changement de législature ; cette transition constitue de manière usuelle une période de forte sollicitation des collaborateurs-trices, du fait d'un important report d'information aux nouveaux Conseils, ainsi que l'accompagnement des administrateurs et administratrices nouvellement désignés dans l'environnement de travail des FIDP.

Par ailleurs, le processus visant à doter le SFIDP d'un outil de gestion patrimoniale (destiné à la planification des interventions) s'est poursuivi en 2024 avec une importante phase de tests, l'audition des candidats et la désignation d'un pool lauréat au terme des séances d'évaluation. Cette démarche décisive s'est conclue en décembre par la validation de l'attribution d'un mandat au consortium Estia-Signaterre par la CAFI.

Enfin, le changement structurel du service a sans doute représenté le fait le plus marquant de l'année 2024 ; en effet, le Service technique a fait place à trois équipes distinctes, suite à la mise en place d'une nouvelle gouvernance au sein du SFIDP, en septembre.

Les activités du Service technique ont ainsi été réattribuées entre les services suivants, chacun doté d'un.e responsable :

- « Projets Immobiliers » en charge du développement immobilier, des constructions neuves et des rénovations lourdes ;
- « Gérance Technique » affectée à l'entretien du parc immobilier, en coordination avec les régies ;
- « Energie et Environnement » pour la concrétisation de la politique d'efficacité énergétique des FIDP.

PROJETS IMMOBILIERS

Du fait de deux démissions et d'une absence longue durée, certains projets ont été temporisés afin d'assurer la bonne gestion du service grâce au soutien de la Direction du SFIDP et de l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices.

La campagne de recrutement s'est concrétisée par l'entrée en fonction d'une cheffe et d'un chef de projet début novembre - portant à cinq le nombre de chefs de projet - et d'une Responsable des « Projets immobiliers », dès janvier 2025.

I - Activités déployées dans le cadre du travail de la Commission Immobilière

Avec le changement de législature, qui a vu le renouvellement complet de la Commission, les premières séances ont été intégralement dédiées à l'information des membres sur les pratiques et procédures des FIDP. La Commission a par la suite œuvré à la mise à jour de la Convention d'Objectifs FIDP-État de Genève, et à l'analyse de l'immeuble Daniel Gevril 1, proposé à l'acquisition.

II – Rénovations avec création de logements

En matière de valorisation du parc immobilier existant, **8 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours, ou ont été finalisés en cours d'exercice, représentant un potentiel de 132 nouveaux appartements.

FEK Pont-de-Ville 5-7

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

CHF 24'320'000.-



Rénovation des façades terminée ; travaux intérieurs en cours.

Surélévation : autorisation obtenue en juillet 2023

FEK Caroline 28-32 – Simon-Durand 6-8

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

CHF 7'300'000.-



Autorisation obtenue en juin 2020

Chantier ouvert en juin 2023 ; en cours

FRKB Champs-Frêchets 14-16

Projet de surélévation ; création de 28 logements de type IEPA

CHF 26'900'000.-



Demande d'autorisation déposée en janvier 2024

FRKB Bourgogne 2

Rénovation énergétique et surélévation (13 logements)

CHF 14'900'000.-



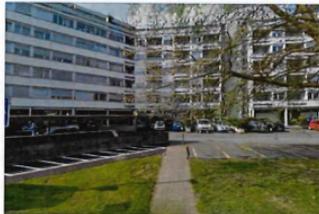
Autorisation obtenue en avril 2024.

Chantier ouvert ; en cours

FRKB Mon-Idee 59

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

CHF 15'500'000.-



Projet d'une rénovation énergétique à l'étude.

FJD Rond-Point Jonction 6-8

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

CHF 10'900'000.-



Autorisation obtenue en octobre 2019

Chantier ouvert en mars 2021

Livraison en janvier 2024

FJD Miléant 6-18 – Borgès 2-8

Rénovation et surélévation de 2 étages des bâtiments et réaménagement des espaces extérieurs (création de 52 logements)

CHF 74'500'000.-



Concours SIA jugé fin 2023.

Étude de projet en cours

FJD Servette 37

Rénovation et surélévation (12 + 6 logements)

CHF 9'450'000.-



Autorisation obtenue en septembre 2019

Chantier ouvert en juin 2021

Livraison en décembre 2024

FCM Village Suisse 20-22-24

Surélévation



DP déposée en décembre 2024

C – Rénovations sans création de logements

Le tableau ci-après détaille les rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes à des stades divers d'avancement :

FIDP	Immeubles	Nbre logements	Montant travaux	Avancement
FCM	Bois-des-Frères 2-2C	32	7'000'000	Projet à l'étude
FCM	Charles-Page 1	18	3'500'000	Projet à l'étude
FCM	Peney 12-14	23	7'700'000	Projet à l'étude : rénovation énergétique, amélioration typologique, aménagements des attiques au 14, mise aux normes PMR
FCM	Roseraie 34-38	58	7'500'000	Autorisation obtenue en septembre 2024 pour rénovation. Chantier prévu automne 2025
FCM	Lignon 59-62 67-73	432	15'500'000.-	Mise aux normes sécurité feu + installations panneaux photovoltaïques. Étude en cours.
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	7'500'000	Chantier terminé en 2024
FEK	Acacias 11-11b	69	18'500'000	Autorisation obtenue en janvier 2024. Chantier prévu début 2025
FEK	Adrien-Jeandin 3	22	3'000'000	Projet à l'étude. Dépose DD estimée début 2025
FEK	Allobroges 17-25	75	14'490'000	Chantier terminé fin 2024
FEK	Champs-Gottreux 6-8	28	7'300'000	Projet à l'étude pour l'assainissement énergétique. Autorisation obtenue en avril 2024
FEK	Genève 86-88	31	18'800'000	Chantier terminé en 2024
FEK	Henri-Mussard 17	23	3'700'000	Projet à l'étude. Dépose DD estimée début 2025
FEK	Veyrier 46-58 (création de 334 balcons)	334	9'600'000	Chantier terminé fin 2024 Travaux d'aménagements extérieurs prévus en 2025
FJD	Courvoisier 3-5	12	6'500'000	Projet à l'étude
FJD	Fayards 254-266 & 272-278	221	47'600'000	Rénovation énergétique et requalification des aménagements extérieurs. Phase d'avant-projet en cours.
FJD	Monthoux 55 – Fribourg 13	17	3'300'000	Projet à l'étude
FJD	Suisse 41-47 Industrie 2	arcades	850'000	Remplacement des vitrines arcades. Chantier terminé en 2024
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	16'250'000	Chantier terminé en 2024
		1'605	106'890'000	

D - Études 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	Grande-Commune 64-66	Rénovation avec modifications typologiques
FJD	Bourgogne 6	Rénovation-surélévation. Concours d'architecture en préparation
FJD	Fribourg 6	Rénovation – projet en attente
FJD	Monthoux 34	Rénovation – projet en attente
FJD	Suisse 41-47 Industrie 2	Rénovation – projet en attente

III – Développement immobilier et construction neuves

A – Développement immobilier

FCM Lancy
Avant-projet PLQ Chapelle
Gui
100 logements (estimation)



Co-maîtrise d'ouvrage avec des coopératives.

Seconde procédure administrative du PLQ en cours

FEK Ambilly
Communaux d'Ambilly
« Belle-Terre »
279 logements (estimation)



Projet sur le périmètre en développement avec des coopératives

FJD Genève Petit Saconnex
PLQ Louis-Casati Riant-Parc
Charles Georg n° 29542
SBP à réaliser 1'775 m2



Attribution de droits à bâtir à la FJD par la FPLC. Contacts en cours avec les autres porteurs de droits à bâtir, Mme Bezat et Nelos.

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



Attribution de droits à bâtir à la FCM par la FPLC.

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.

FED 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

B – Projets à l'étude

FED Genève
 PDQ Concorde 29816
 secteur T

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

CHF 77'000'000.-



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

Projet à l'étude.

Dépose DD prévue en décembre 2024

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

36 logements pour la FCM
 (+ environ 10 logements pour le
 FVPI)

CHF 9'550'000.-



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

Étude de projet en cours

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

CHF 5'500'000.-

17 logements



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

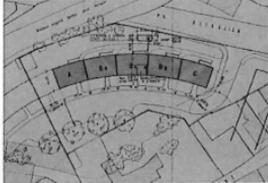
Dépose DD estimée en juin 2025

FEK Chêne-Bourg
Bel Air 71-91 et 63-69



Concours d'architecture lancé en septembre 2024 pour une déconstruction-reconstruction

FJD Versoix
Vieux-Moulin 8-16



Concours d'architecture lancé fin novembre 2024 pour une déconstruction-reconstruction

FCM Genève-Plainpalais
Gourgas Sainte-Clotilde



MEP SIA 143 en préparation pour une déconstruction-reconstruction.

FCM Vernier
Peney 38-40



DP déposée en décembre 2024 pour une déconstruction-reconstruction

FRKB Chancy
Chemin des Bottières
IEPA bâtiment A

22 logements clé-en-mains

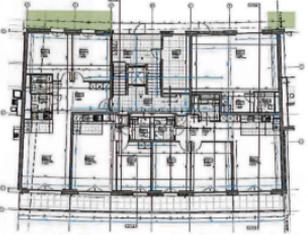
CHF 8'480'000.-



Contrat en entreprise totale avec GEME

Étude en cours

C – Construction neuves en chantier

<p>FED Vernier Actaris / Château Bloch</p> <p>Projet de construction de 100 logements ; bâtiment en structure bois</p> <p>CHF 36'600'000.-</p>		<p>DD autorisée en décembre 2021</p> <p>Chantier ouvert en mars 2022</p> <p>Livraison prévue début 2026</p>
<p>FED Vernier PLQ route de Vernier 29847</p> <p>Bâtiment D2</p> <p>27 logements clé-en-mains</p> <p>CHF 8'450'000.-</p>		<p>Contrat en entreprise totale avec Losinger Marazzi SA</p> <p>DD autorisée en décembre 2021</p> <p>Chantier ouvert en juillet 2022</p> <p>Livraison prévue pour février 2025</p>
<p>FED Vernier PLQ route de Vernier 29847</p> <p>Bâtiment C1</p> <p>155 logements, dont 2 logements communautaires avec surfaces d'activités (400m2).</p> <p>CHF 80'700'000.-</p>		<p>Dépense DD estimée début 2025</p> <p>Livraison prévue pour 2028</p>
<p>FJD Genève Petit-Saconnex Soubeyran Soret</p> <p>Projet de construction 26 logements</p> <p>CHF 7'900'000.-</p>		<p>DD 113'329 autorisée en décembre 2021</p> <p>Chantier ouvert en mars 2023</p> <p>Livraison prévue pour février 2026</p>
<p>FCM Genève Maraîchers 3-5</p> <p>Démolition de bâtiments d'activités artisanales</p> <p>Construction de 20 logements et de surfaces administratives</p> <p>CHF 14'540'000.-</p>		<p>DD autorisée en septembre 2023</p> <p>Chantier ouvert en décembre 2023</p> <p>Livraison pour le 2^{ème} semestre 2026</p>

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

56 logements

CHF 24'100'000.-



DD autorisée en mars 2024

Chantier ouvert en novembre 2024

Livraison prévue pour 2027

FRKB **Plan-Les-Ouates**
PLQ Le Rolliet 30043-529
Bâtiment H2b

52 logements clé-en-mains
 IEPA

CHF 20'000'000.-



DD autorisée en mars 2024

Chantier ouvert en juillet 2024

Livraison prévue pour juin 2026

III – Récapitulatif chiffré

A – Réalisation de logements

En 2024, aucun nouvel immeuble n'a été mis en exploitation. 9 appartements ont été créés par la Fondation HBM Jean Dutoit (Jonction 6-8 et Servette 37).

À la fin de l'année 2024, **1'278 nouveaux logements** sont en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux récapitulatifs ci-après :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Échéance 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>	36
Futur PLQ Semaillas Palettes	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Gourgas Ste-Clotilde	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Peney 28-40	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Village Suisse 20-22-24	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		156

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Échéance prévue	Nb nouveaux logements
Caroline 28-32 / S. Durand	2025	10
Pont-de-Ville 5-7 (surélév.)	2027	20

PLQ le Rolliet, Bât G2	2027	56
Futur PLQ Guillocheurs	<i>non encore défini</i>	84
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	279
Bel Air 71-91	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		449

Fondation HBM Émile Dupont

Situations géographiques	Échéance prévue	Nb nouveaux logements
PLQ rte de Vernier – bât D2	2025	27
Actaris, Vernier	début 2026	100
PDQ Concorde – secteur T	2028	165
PLQ rte de Vernier – bât C1	2028	155
PLQ Michée Chauderon	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		447

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Échéance prévue	Nb nouveaux logements
Bourgogne 2	2026	13
Champs-Frêchets 14-16	2028	28
PLQ le Rolliet, Bât. H2	2026	52
Mon Idée 59	<i>non encore défini</i>	7
Bottières	2027	22
TOTAL		122

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Échéance prévue	Nb nouveaux logements
Jonction 6-8	2024	3
Servette 37	2024	6
Soubeyran Soret 46	début 2026	26
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	52
PLQ Louis-Casaï De-Joinville, Terroux, Sapins n° 29'663	2029	17
PLQ Louis-Casaï Riant-Parc Charles Georg n° 29'542	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
Bourgogne 6	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		104

TOTAL GÉNÉRAL FIDP		1'278
---------------------------	--	--------------

B – Récapitulatif des projets sous gestion

Catégorie	Nombre
Projets de développement immobilier	5
Constructions à l'étude	8
Constructions en réalisation	7
Rénovations en étude de faisabilité	6
Rénovations en cours (étude ou exécution)	18
Rénovations avec création de logements	8
TOTAL	52

IV – Objectifs 2025

Compte tenu du remaniement partiel de l'équipe, le premier objectif sera de repenser certains aspects organisationnels, poursuivre la formation du collaborateur et des deux collaboratrices récemment engagés et atteindre progressivement une cadence opérationnelle optimale.

De même, dans la continuité de la nouvelle gouvernance instaurée à l'automne, il sera important de définir un *modus operandi* dans la collaboration entre les trois services nouvellement créés, « Projets immobiliers », « Gérance technique » et « Energie & Environnement », afin de maintenir la fluidité des pratiques et des interventions communes.

Le service sera également partie prenante dans la mise en œuvre des objectifs des FIDP en matière de développement durable. Il s'agira en particulier d'adapter les pratiques relatives au développement de projets, réviser les directives en matière de construction ainsi que des procédures de passation des marchés.

Annexe : Rapport d'activité 2024 des Commissions transversales de la CAFI