



Date de dépôt : 2 juin 2025

Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi
du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité
des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année
2024 :**

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

Rapport de Philippe de Rougemont (page 3)

Projet de loi (13644-A)

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.

Rapport de Philippe de Rougemont

La commission des travaux a étudié le projet de loi susvisé lors de sa séance du 26 mai 2025, sous la présidence de M. Sébastien Desfayes, en présence de M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice de la direction des affaires juridiques OCLPF-DT, et de M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique SGGC.

Le procès-verbal de cette séance a été rédigé par Nicola Martinez. Nous remercions ces personnes du soutien apporté au travail de la commission.

Table des matières

1. Résumé des enjeux présentés et soulevés	3
2. Présentation de M ^{me} Karine Grobet Thorens, présidente de la CAFI, et de M. Michel Perizzolo, directeur – SFIDP	4
3. Questions des commissaires	5
4. Discussion et vote sur le PL	8

1. Résumé des enjeux présentés et soulevés

La représentante de la CAFI et le directeur du SFIDP ont présenté les points suivants dans leur présentation concernant l'exercice 2024 :

Le fonctionnement interne du secrétariat ; la situation de la demande de logements et le travail de la FIDP pour y répondre ; les contentieux en augmentation et la réponse mise en place ; et, finalement, les travaux effectués dans les bâtis.

Les commissaires ont soulevé pour leur part les points suivants dans leurs questions :

Les conflits locataires-bailleurs ; les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) ; la nationalité des locataires et l'ancienneté de la résidence cantonale avant de bénéficier d'un logement ; et, finalement, les ruptures de bail.

2. Présentation de M^{me} Karine Grobet Thorens, présidente de la CAFI, et de M. Michel Perizzolo, directeur – SFIDP

Fonctionnement interne

L'accueil des demandeurs de logements mobilise 48 équivalents temps plein (ETP). Les conseils de fondation des cinq fondations ont vu plus de la moitié de ses membres être renouvelés en 2024. Une nouvelle gouvernance a été mise en place. Celle-ci est plus horizontale. Le secrétariat est désormais structuré en deux grands pôles : le technique, et la gérance juridique et location. Le service d'audit interne concernant le renouvellement des mandats de gérance mentionnait 12 régies, une réévaluation a abouti à la réduction à 9 mandats de gérance, avec une nouvelle régie. La nouvelle répartition des immeubles évite que chaque fondation doive traiter avec une multitude de mandataires.

Une nouvelle convention d'objectifs a été signée avec le Conseil d'Etat. Le seul changement notable concerne un accent plus important mis sur le développement durable.

Fourniture de logements

La croissance du nombre de logements de 2023-2024 a été faible. 1000 logements sont en chantier, dont environ 700 devraient être livrés d'ici 2029, notamment dans le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates, ainsi que dans le quartier de Vernier.

En particulier, aucun nouveau logement LUP HBM n'a été réalisé. Le parc immobilier FIDP a augmenté de 28 logements grâce à l'acquisition d'un immeuble à Troinex. Aucune surface brute de plancher n'a été attribuée par l'Etat de Genève aux FIDP en 2024.

Fin 2024, le nombre de demandeurs atteignait environ 7063, un chiffre stable avec une légère progression. 52%, ce sont des personnes seules à la recherche de petits logements. 58% des demandeurs ont un revenu brut inférieur à 50 000 francs.

Le parc immobilier des fondations compte près de 8500 logements, avec un taux de rotation faible de 3,8%, ce qui a permis de reloger 393 familles en 2024. La bourse d'échanges mise en place permet à des familles de déménager dans des logements mieux adaptés à leur profil. Six familles ont pu effectuer des échanges directs de logement.

Contentieux

Les contentieux entre locataires et fondateurs-bailleurs ont augmenté, notamment liés aux défauts de paiement et aux incivilités.

Les fondateurs ont mis en place deux intervenants sociaux qui jouent un rôle clé en intervenant en amont pour trouver des solutions afin de résorber les arriérés de paiement. Une lettre d'intention a été signée avec trois communes (Carouge, Bernex, Lancy), portant sur le bien vivre ensemble et la mise en place d'accompagnateurs sociaux lors de la mise en exploitation des immeubles, pas seulement pour prévenir les conflits locataires-bailleurs, mais aussi pour prévenir les conflits de voisinage.

Entretien des bâtis

En 2024, 2400 devis ont été analysés pour un montant approchant les 6 millions de francs.

Le gérant technique supervise également la fonction des 160 concierges.

Dix projets de rénovation sont en cours d'étude, dont des possibilités de surélévations permettant la création d'une centaine de logements. Ces projets représentent un investissement total d'environ 184 millions de francs.

Une vingtaine d'autres projets sont en analyse, axés sur des plus-values énergétiques pour l'ensemble du parc, avec un investissement prévu de 107 millions de francs dans les prochaines années.

L'objectif est d'ici 5 ans de ne plus alimenter de bâtiments au gaz et d'ici 10 ans ne plus utiliser de mazout. Cela implique le remplacement des chaufferies, l'installation de panneaux photovoltaïques et l'isolation des façades.

90 contrats d'optimisation ont été conclus, ne consistant pas à effectuer des travaux, mais à optimiser les réglages de toutes les chaufferies et à optimiser la fourniture de chauffage selon les besoins réels. Ces efforts ont généré l'effacement de 8,3 GWh de consommation d'énergie, soit 1800 tonnes de CO₂, et environ 710 000 francs d'économies pour les locataires.

3. Questions des commissaires

Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)

Un commissaire (PLR) aimerait connaître la situation de la vacance de logements dans les IEPA.

M. Perizzolo répond qu'avec un taux de rotation de 9,3%, ce qui est bien plus que la moyenne, les procédures de libération sont fréquentes et délicates,

car les personnes quittant les IEPA partent souvent en EMS ou décèdent, ce qui génère des procédures de succession qui ralentissent le processus de relocation. Par ailleurs, pour bénéficier d'un IEPA, il faut passer une évaluation réalisée par l'IMAD, qui détermine si la personne est habilitée à y habiter. Le taux de vacance reste donc constant et plutôt élevé.

Nationalité, revenus et ancienneté de résidence à Genève des locataires

Le commissaire demande s'il existe une statistique sur la répartition entre résidents étrangers et résidents suisses.

M. Perizzolo répond qu'il n'a pas ces données, mais que toutes les personnes habitant dans les HBM sont habilitées à y vivre et étaient résidentes suisses avant de devenir locataires.

Un commissaire (UDC) demande si des logements peuvent être attribués à des personnes dont les revenus sont proches de zéro.

M. Perizzolo répond que, dans ces cas extrêmes, l'aide sociale intervient pour soutenir les familles dont le taux d'effort est jugé trop élevé.

M^{me} Grobet Thorens précise que la grille d'attribution repose sur un système de classification tenant compte du degré d'urgence. Les personnes sans abri, estimées comme disposant des revenus les plus faibles, sont considérées comme prioritaires. Elles bénéficient alors des ressources attribuées par l'assistance publique.

Le commissaire demande si des logements sont attribués à des personnes venant d'arriver en Suisse, présentes sur le territoire depuis moins de quatre ans.

M. Perizzolo indique que ce n'est pas le cas, sauf exception.

M^{me} Koch confirme l'existence d'exceptions, le Conseil d'Etat ayant mis en lumière deux situations particulières : les cas de violences conjugales et de protection de l'enfant.

Le commissaire demande alors si un chiffre existe concernant le nombre de personnes présentes en Suisse depuis moins de quatre ans auxquelles un logement social a été attribué.

M. Perizzolo répond qu'à sa connaissance, il n'existe pas de données statistiques précises à ce sujet.

M^{me} Koch s'engage à se renseigner pour voir s'il est possible de fournir un chiffre, tout en précisant qu'il devrait s'agir d'un nombre faible.

Devoir de diligence

Une commissaire (S) questionne le nombre élevé de violations du devoir de diligence (l'obligation du locataire d'utiliser le logement avec soin et de respecter les voisins). Elle demande si cette hausse a une explication, si un système de médiation est mis en place de manière systématique ou ponctuelle, et si celui-ci fonctionne. Elle s'interroge également sur l'issue de ces cas, constatant que le nombre de résiliations a plus que doublé en cinq ans.

M. Perizzolo précise que « résiliation » ne veut pas dire exécution effective de l'évacuation. L'une des deux personnes intervenantes sociales dispose d'une formation en médiation, qu'elle n'utilise cependant pas dans ce cadre, afin d'éviter toute situation de juge et partie. Elle rencontre les personnes concernées par les situations problématiques. Lorsqu'une médiation est possible parce que les deux parties donnent leur accord (condition indispensable), elle se fait via un organisme externe. Cette démarche fait actuellement l'objet d'une analyse approfondie.

La commissaire demande si les conflits sont principalement liés au bruit.

M. Perizzolo répond que le bruit fait partie des incivilités, mais il mentionne également des agressions verbales, voire physiques, parfois dirigées contre les concierges. Les fondations sont actives pour protéger les collaborateurs et les locataires.

Le président souligne que les faits décrits dépassent le cadre des simples incivilités.

M. Perizzolo reconnaît que, mis à part faire du bruit, ouvrir les boîtes aux lettres d'autrui ou taper aux portes, il y a des situations beaucoup plus graves. Il note que les régies mandataires ont aussi un rôle d'observation important et que leur retour d'information est précieux pour mieux réagir à ces problématiques.

M^{me} Grobet Thorens fait le lien avec les actions mises en place en 2023, notamment pour loger des personnes en situation difficile. C'est pourquoi la démarche de la lettre d'intention a été entreprise (voir plus haut), en partenariat avec trois communes. Plusieurs sites bénéficient désormais d'un accompagnement social, l'objectif étant de trouver des solutions en amont pour éviter des résiliations de bail. Cette démarche va être menée et observée ; si elle porte ses fruits, elle pourra être reproduite dans d'autres communes. Elle évoque également un changement possible dans la tolérance sociale, peut-être lié à un effet post-COVID, et constate une dégradation du climat. Plutôt que de rester dans le constat, l'approche retenue a été de mettre en place un dispositif innovant pour prévenir ces difficultés.

Rupture de bail

Un commissaire (MCG) questionne les critères liés à la sous-location.

M^{me} Grobet Thorens répond que la sous-location est strictement interdite. Dès qu'un cas est détecté, une procédure de résiliation est immédiatement engagée. Par ailleurs, la possibilité de demander à un locataire de quitter son logement intervient à l'issue d'une procédure, notamment en cas de dysfonctionnement, de sous-occupation, ou de violation non résolue du devoir de diligence. Si le processus va à son terme, le locataire est tenu de quitter les lieux. En cas de revenus de locataires devenus excessifs au regard des critères d'attribution, le département peut transmettre une instruction de résiliation du bail.

4. Discussion et vote sur le PL

Un commissaire (UDC) déclare que les représentants UDC s'abstiendront. Il explique que les réponses fournies par les personnes auditionnées sur la question de l'attribution des logements n'ont pas convaincu le groupe. Elles ont été jugées trop vagues. Il estime qu'une discussion ultérieure s'imposera, mais, dans l'immédiat, l'UDC opte pour l'abstention sur ce point.

Une députée (PLR) et une députée (MCG) ne prennent pas part au vote.

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13644 :

Pour : 10 (2 S, 2 Ve, 1 LC, 1 LJS, 1 MCG, 3 PLR)

Non : —

Abstentions : 2 (2 UDC)

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13644 :

Oui : 9 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 3 PLR)

Non : —

Abstentions : 3 (1 MCG, 2 UDC)

Le PL 13644 est accepté.