



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2026

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2025 :

**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 2025;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 3 mars 2026 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 11 mars 2026 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 20 février 2026 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 19 mars 2026 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 3 mars 2026 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapports d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2025 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) 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 Fondation immobilières de droits public (FIDP) pour l'exercice 2025 :

- Fondation HBM Camille Martin;
- Fondation HBM Jean Dutoit;
- Fondation HBM Emma Kammacher;
- Fondation HBM Emile Dupont;
- Fondation René et Kate Block.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN (FCM)

Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets

Rue des Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

La FCM a obtenu l'autorisation de construire délivrée en automne 2023. Le chantier a pu démarrer par la démolition du bâtiment existant avant la fin 2023 et qui s'est terminée 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 THPE 2000 W, la FCM a admis le principe d'installer des panneaux photovoltaïques en façades. Par ailleurs, l'immeuble sera chauffé par le CADéco Jonction. La livraison du bâtiment est prévue pour septembre 2026.

Chemin des Mouilles – Onex

La FCM a été récipiendaire de droits à bâtir proposés par la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC) et l'Etat. En 2025 le projet a poursuivi sa phase d'étude. L'avant-projet a été terminé en septembre 2025.

Périmètre Chapelle-Gui

Les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce PLQ et la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans ce périmètre ont stoppé ce développement.

L'élaboration d'un nouveau plan localisé de quartier (PLQ) a été lancée dans l'attente d'une adoption à l'horizon 2029.

Semailles-Passereaux (nouveaux périmètre)

Le PLQ de ce périmètre ayant été adopté, il est entré en force et la FCM pourra espérer réaliser environ 4 000 m² de droits à bâtir. Un concours SIA est envisagé à l'horizon 2026.

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 rue Gourgas/Ste Clotilde, avenue du Bois-des-Frères 2-2C, avenue de la Roseiraie 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 (à la suite de démissions ou de départs à la retraite) et fêté 2 jubilés (pour 10 ans et 20 ans de service). En plus du soutien accordé aux concierges, cette commission a attribué 21 logements (85 logements en 2024) sur les 1 808 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 1,2% (4,7% en 2024), soit bien inférieur au taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 2,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport d'activité annexé de la FCM, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2025 du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP).

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les actions menées au courant de l'année 2025 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Route des Fayards à Versoix

Au courant de l'année 2025, la FJD s'est portée acquéreur de l'immeuble de la CAP (sis Fayards 268-270) et a poursuivi son étude sur 2 axes principaux :

1) recherche d'un concept d'amélioration énergétique;

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

Les habitantes et habitants du quartier ont également été invités à s'impliquer tout au long de ce processus (animation et ateliers participatifs). L'état d'avancement des études devrait permettre à la FJD de déposer une demande d'autorisation au printemps 2026.

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 - Fribourg 6, Vieux-Moulin 6-8 à Versoix, Bourgogne 6A-E et av. 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-Soubeyran 1C (PLQ 29713)

Réципиентаire, 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. La livraison des 26 logements s'est organisée entre fin 2025 et 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. Le mandat comporte notamment la création de 52 nouveaux logements, l'ajout de balcons pour les 150 logements existant 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 attribué 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 réaliser un immeuble indépendant. Le dépôt d'une demande d'autorisation pourrait se prévoir courant 2026.

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). Un devis général devrait pouvoir être validé en 2026 et suivi par un dépôt d'une demande d'autorisation.

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 48 logements (101 logements en 2024) sur les 1 827 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 2,6% (5,5% 2024), soit inférieur au taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 2,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport d'activité annexé de la FJD, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2025 du SFIDP.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Entretien et/ou rénovations du parc existant

La FEK a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2025, visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Immeuble route des Acacias 11 et 11bis en ville de Genève :

La FEK a obtenu l'autorisation de construire déposée en juin 2022 pour 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. Le chantier a pu démarrer en 2025.

Caroline 28-32 (74 logements)

Le projet a consisté à 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'est achevé fin 2025 pour permettre une location des logements début 2026.

Rue Henri-Mussard 17 (23 logements)

Le dépôt d'une demande d'autorisation pour la rénovation de cet immeuble est attendu courant 2026.

Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La rénovation complète de ce bâtiment s'est terminée au printemps 2025.

Une réflexion portant sur une surélévation a permis le dépôt d'une requête en autorisation obtenue en juillet 2023, et un démarrage du chantier en 2025. Cette surélévation offrira la création de 20 logements supplémentaires.

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 (129 logements)

La statique du bâtiment n'étant pas adaptée au projet initial visant à une surélévation, 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 a désigné le bureau Nussbaumer Architectes.

Belle-Terre (communaux d'Ambilly)

La FEK est active dans la 3^e phase de ce quartier (pièces urbaines 4 et 5). En 2025, les architectes des 2 pièces urbaines ont pu intégrer divers locaux scolaires dans ce projet en accord avec la commune. Les projets de PLQ des 2 pièces urbaines concernées devront encore faire l'objet de mises au point en 2026.

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 50 logements (28 logements en 2024) sur les 1 993 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier 2025 et attribué 39 logements à la suite de la rénovation terminée de l'immeuble sis rue des Allobroges 17-25. Le taux de rotation a été de 2,5% (1,4% en 2024), soit inférieur au taux moyen consolidé des FIDP, qui s'est chiffré à 2,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport d'activité annexé de la FEK, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2025 du SFIDP.

FONDATION HBM ÉMILE DUPONT (FED)

Les actions menées au courant de l'année 2025 se sont concentrés sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

PLQ (29847) sis route de Vernier

Le PLQ est entré en force et a permis la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction d'environ 190 logements.

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 permis la dépose de la demande d'autorisation en novembre 2025.

Dans ce même périmètre, la FED a également bénéficié d'une allée de logements qu'elle a acquise clé en main. Les travaux s'étant achevés fin 2024, les locataires (27 logements) ont pu entrer dans leur logement courant 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), de 2 autres immeubles de propriétaires privés et de la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet phare issu d'un concours SIA 142 a pu démarrer 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 en fin d'année 2024. En 2025, les appels d'offres ont été réalisés laissant augurer un démarrage possible du chantier début 2026.

Route de Loëx 27 (8 logements)

L'état de cet immeuble et son indice énergétique ont induit la FED à réfléchir sur une rénovation d'importance, voire 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. Pour le surplus, une opposition de voisins contre un projet de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG) a conduit à mettre en veille l'étude de ce dossier.

Projets d'études énergétiques et structurelles

Les immeubles sis Bois-Carrien 2-12 ont fait l'objet d'une importante étude sur les aspects énergétiques, structurels et de 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 qui pourrait être lancé au printemps 2026.

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 eu le plaisir de mettre en location 27 nouveaux logements (immeuble sis route de Vernier 110D) et de relouer 91 logements (74 logements en 2024) sur les 1 707 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 5,3% (4,3% en 2024), soit un pourcentage bien supérieur au taux moyen des autres FIDP, qui s'est chiffré à 2,9%.

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 (EPI), l'Hospice général, la Cigüe ou l'Association Ithaque.

A toutes fins utiles et en complément au rapport d'activité annexé de la FED, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2025 du SFIDP.

FONDATION RENÉ ET KATE BLOCK (FRKB)

Préambule

Lors de cette deuxième 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 à des stades d'avancement divers.

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 touchait 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 et achevées en 2025.

Promenade des Champs-Frêchets 14-16

A la suite de 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 deux 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 a été suspendue quelques mois par les services cantonaux et la commune de Meyrin. Le département du territoire (DT) a repris l'analyse de ce dossier, et la FRKB espère obtenir l'autorisation en été 2026. Ce blocage oblige encore la FRKB à poursuivre la location des logements en baux précaires et pénalise ses finances en retardant la livraison de 100 logements pour seniors à 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. Le chantier a pu démarrer en automne 2024 et se poursuit sans difficulté majeure. La fin des travaux est estimée pour le printemps 2027.

Mon-Idee 59

A la suite de plusieurs réflexions, la FRKB préparé un appel d'offres sur inscription pour la rénovation (sans surélévation) de ce bâtiment. L'avancement de cette procédure permettra un dépôt d'autorisation en automne 2026. Ainsi, les travaux de rénovation pourraient se prévoir pour l'automne 2027 en site occupé.

Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines

Grâce à une collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates, la FRKB a pu bénéficier d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur lequel se réalise la construction de 52 nouveaux logements IEPA (immeubles avec encadrement pour personnes âgées) dans le périmètre des Cherpines. Cette nouvelle collaboration avec cette commune est un signe réjouissant visant à renforcer les liens entre la FRKB et d'autres collectivités publiques pour accroître son parc de IEPA. La mise en location de ce bâtiment devrait se dérouler au printemps 2027.

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 ont permis la signature d'une promesse d'achat en 2025. Ce projet devrait permettre une livraison de 22 logements IEPA fin 2026 début 2027.

Dans le cadre de ces opérations, la FRKB souligne tout l'intérêt de bénéficier de la présence 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 reloué 47 logements (105 en 2024) et attribué 41 logements à la suite d'une rénovation terminée de l'immeuble sis avenue du Bois-de-la-Chapelle 67-69, sur les 847 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 5,5% (8,9% en 2024). Ce taux se révèle comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP, qui se situe à 2,9%.

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

A toutes fins utiles et en complément au rapport d'activité annexé de la FRKB, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2025 du SFIDP.

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

Annexes :

- 1) *Rapport d'activité 2025 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2025 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2025 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2025 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2025 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2025 du SFIDP*

RAPPORT D'ACTIVITE

2025

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 3 mars 2026

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 :	12
Nombre de séances de la Commission de logement :	9



 • **RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2025**

CHIFFRES CLES

L'exercice 2025 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
Construction en cours	1
Projet neuf en cours	1
Rénovations en projet	7

* Les chiffres sont une projection
avant le boucllement comptable

Cette seconde année de la législature 2024-2029 s'inscrit dans la continuité et l'avancement des projets en cours.

Lors de l'année 2025, la FCM a notamment pu aboutir à la signature des baux associatifs. Un important travail a été effectué avec les associations concernées, l'Office du logement et le secrétariat des fondations immobilières de droit public (FIDP).

La FCM a finalisé un projet d'acte de vente de ses maisons situées en zone industrielle-artisanale à la route de Meyrin, en faveur de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). La signature de l'acte est prévue à la fin du premier trimestre 2026.

La FCM a organisé une visite des immeubles RISA qu'elle va acquérir au 01.01.2026. Cette perspective réjouissante permettra à la FCM d'agrandir son parc locatif de sept immeubles totalisant 238 logements. Les immeubles sont en excellent état. Le changement de l'intégralité des baux CO en baux HBM s'étaleront probablement sur une durée de 15-20 ans.

Le chantier lié à la rénovation de l'immeuble Roseraie 34-38 a été ouvert en septembre 2025. Les travaux sont réalisés en site occupé avec des rocades et s'étaleront sur 2,5-3 ans.

En ce qui concerne l'incendie tragique de l'été 2023 dans l'immeuble Lignon 60, l'instruction pénale a été conclue en 2025. L'acte d'accusation dressé par le Ministère public ne retient aucune charge contre la FCM. Le procès du prévenu aura lieu en janvier 2026.

La FCM a décidé d'améliorer la sécurité incendie des immeubles Lignon 59-62 et 67-73. Une demande d'instruction de construire est en phase finale d'instruction et les travaux débiteront en 2026.

2025 a également été l'année du changement des régies qui gèrent le parc immobilier des Fondations immobilières de droit public suite à un appel d'offres, organisé en 2024, qui avait pour but de mettre en concurrence les régies de la place. Suite à cet appel d'offres, les régies Burger et Rosset ont été retenues pour gérer le parc immobilier de la FCM.

La transition avec l'ex régie Brollet devenue Vimova a été anticipée au 31 mars en raison d'importantes lacunes notamment en termes financiers, d'organisation et de communication. La FCM a été contrainte d'engager, contre ladite régie, des procédures civile et pénale afin de recouvrer certains montants notamment en lien avec les appels de charges de ses locataires.

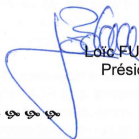
L'immeuble Gourgas/Sainte-Clotilde qui héberge majoritairement le secrétariat des FIDP (SFIDP) a fait l'objet d'un concours architectural de type mandats d'étude parallèles SIA 143. Cette procédure découle du prochain déménagement (automne 2026) du SFIDP et de la volonté de la FCM de réaliser, conformément à ses buts, du logement dans cet immeuble actuellement affecté exclusivement à des bureaux.

La FCM a eu l'heureuse surprise de se voir attribuer des droits à bâtir (~ 4'020 m²) par la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC) dans le périmètre Semailles-Passereaux. Le PLQ est entré en force fin 2025. La réalisation desdits droits à bâtir pourra se faire à court terme. Des séances de coordination sont en cours avec les autres Maîtres d'ouvrages du périmètre.

D'autre part, la FCM poursuit ses engagements en lien avec l'accompagnement social, notamment en partenariat avec la Ville de Lancy. La FCM étudie le développement d'un engagement similaire dans des quartiers à forte densité tel que le Lignon à Vernier.

Pour terminer, je tiens à remercier chaleureusement les membres du conseil de la Fondation pour leur engagement et leur efficacité. J'aimerais également remercier ici les collaboratrices et les collaborateurs du Secrétariat pour leur engagement inlassable et leur infaillible soutien au bon fonctionnement de la Fondation.

Des remerciements tout particuliers à l'attention du Département et de la FPLC pour l'opportunité unique qui a été donnée aux FIDP d'acquérir le parc immobilier de la RISA.


Loïc FUHRER
Président

Rapport de la Commission de construction (CC)

Introduction

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques définies par la Fondation HBM Camille Martin, avec une activité soutenue de la Commission de Construction (CC), tant sur les projets de nouvelles constructions que sur la rénovation et la sécurisation du parc immobilier existant.

La CC a assuré un suivi rapproché des projets en phase d'étude, de planification et d'exécution, tout en intégrant les enjeux énergétiques, financiers, réglementaires et sociaux propres au logement d'utilité publique.

La Commission de construction s'est réunie à 12 reprises pour suivre l'évolution des projets en cours et a tenu une réunion dédiée au budget de l'année suivante.

Représentants de la SFIDP

Le début de l'année 2025 a été marqué par l'engagement de Mme Aline Juon en tant que nouvelle responsable du service des projets, ainsi que par la réorganisation du service menée progressivement au cours de l'année.

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

- Mme Yasmin Samaan
- Mme Camille Mansuelle (jusqu'à la mi-septembre 2025), remplacée par Mme Roxane Doyen
- Mme Alexandra Pazzini

Suivi des immeubles existants

La Commission, élargie à l'ensemble des membres de la Fondation, s'est réunie à une reprise en 2025, le 8 septembre, afin d'établir les budgets par bâtiment pour l'exercice suivant. Les décisions ont reposé sur les visites des immeubles, les échanges avec les concierges ainsi que les rapports des régies, en étroite coordination avec le Service Technique (ST) pour la validation des travaux.

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

Les nouvelles constructions :

Maraîchers 3-5 (construction neuve)

- **Répondants du dossier** : Mme Karolina Koziol et M. Eric Fuld
- **Mandataire principal** : Atelier d'architecture Jacques Bugna SA
- **Coût** : 19'718'800.- CHF TTC (selon devis général révisé du 19.04.2023).
- Le projet des Maraîchers 3–5 constitue l'un des projets majeurs suivis par la Fondation. Il porte sur la réalisation d'un immeuble mixte comprenant les futurs locaux du SFIDP ainsi que vingt logements LUP-HBM.
- En 2025, le chantier s'est poursuivi conformément au planning général. Le gros œuvre étant achevé, les travaux du second œuvre ont été largement engagés. La Commission a porté une attention particulière à l'intégration des installations photovoltaïques, aux aménagements extérieurs provisoires en lien avec le projet Gourgas – Sainte-Clotilde, ainsi qu'à la coordination avec les futurs bureaux du SFIDP.
- La livraison du bâtiment est maintenue pour septembre 2026 s'agissant des logements et pour octobre 2026 pour les bureaux du SFIDP.

Chemin des Mouilles – Onex (construction neuve)

- **Répondants du dossier** : M. Eric Maria
- **Mandataire principal** : Bureau Liengme Mechatk architectes
- Projet réalisé conjointement avec le FVPI (forum de ventes et de promotions immobilières). Les droits à bâtir sont détenus à raison de 70% pour la FCM et de 30% pour le FVPI.
- En 2025, le projet a poursuivi sa phase d'études. L'élaboration d'une première estimation des coûts a conduit à d'importantes optimisations, se traduisant notamment par l'abandon d'un niveau d'attique. La phase d'avant-projet a été clôturée en septembre 2025, marquant le lancement de la phase SIA 32.

Nouveaux Plans localisés de quartier - PLQ :**Chapelle Gui (nouveau périmètre)**

- **Répondants du dossier** : M. Loïc Fuhrer
- Le dossier relatif au périmètre de Chapelle Gui a été poursuivi à un rythme ralenti. Une nouvelle procédure en vue de l'établissement d'un plan localisé de quartier a été lancée. L'adoption du PLQ est attendue à l'horizon mi-2029.

Semailles-Passeraux (nouveau périmètre)

- **Répondants du dossier** : M. Loïc Fuhrer
- Le plan localisé de quartier de Semailles-Passeraux a été adopté et est entré en force. La Fondation HBM Camille Martin peut espérer environ 4'000 m² de droits à bâtir.
- Une réflexion est en cours concernant la procédure de lancement d'un concours, envisagé à l'horizon 2026.

Travaux d'importance sur les immeubles existants :**Gourgas / Ste-Clotilde (MEP SIA 143 / transformation, déconstruction et reconstruction) :**

- **Répondants du dossier** : MM. Loïc Fuhrer et Eric Maria
- L'année 2025 a marqué le lancement effectif de la procédure de concours MEP SIA 143 pour le site de Gourgas / Sainte-Clotilde, portant sur la transformation, la déconstruction partielle et la reconstruction des anciens bureaux du SFIDP.
- La mise en place du cahier des charges et l'organisation de la procédure ont été accompagnées par le bureau Tanari Architectes SA. Sur dix-huit candidatures déposées, huit bureaux ont été retenus à l'issue de la phase sélective pour la deuxième phase du concours.
- Le développement des projets avec les équipes retenues s'est poursuivi tout au long de l'année. Le lauréat a été désigné à l'unanimité en fin d'exercice : Costea Missonnier Architectes Sàrl, en collaboration avec Studio Mint pour l'architecture paysagère.
- Le projet prévoit une intervention par phases, visant une intégration harmonieuse dans le quartier, la création de surfaces artisanales au rez-de-chaussée et la réalisation de logements LUP-HBM aux étages, tout en intégrant une réflexion sur la réutilisation partielle des éléments existants.

Roseraie 34-38 (rénovation énergétique)

- **Répondant du dossier** : M. Simon Gaberell / M. Bernard Delacoste
- **Mandataire principal** : Bureau José-Luis Pacheco architecte
- **Coût** : 9'230'211.- CHF TTC (selon devis révisé validé par le Conseil le 15.04.2025).
- En 2025, le projet de rénovation énergétique des immeubles de la Roseraie 34-38 est entré en phase opérationnelle. Les entreprises ont été sélectionnées et l'installation de chantier a débuté dès le mois de juin.

- Une séance d'information à destination des locataires a été organisée afin de présenter le calendrier des travaux, les différentes phases du chantier ainsi que la stratégie de rocades. La forte participation a confirmé la nécessité d'un accompagnement renforcé, notamment sur les plans social et logistique.
- Les réponses aux appels d'offres ont mis en évidence une augmentation du coût probable des travaux, estimée à environ 20 % par rapport au plan initial, principalement en lien avec les interventions sur les gaines techniques et les aménagements extérieurs. Une actualisation du plan financier, validée par la Commission et le Conseil, a permis de poursuivre le projet.

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

- **Répondant du dossier** : Mme Karolina Koziol
- **Mandataire principal** : Bureau Architecte SA
- Suivi du projet externalisé à M. Lionel Spicher Architecte
- En 2025, le projet a fait l'objet d'analyses approfondies, en raison d'un écart significatif constaté entre le devis général actualisé et les estimations validées lors des exercices précédents. Dans ce contexte, deux variantes principales ont été étudiées. La première, correspondant au standard THPE initialement envisagé, implique un devis général avoisinant CHF 10 millions. La seconde, basée sur un standard HPE avec des interventions plus ciblées, présente un coût estimé proche de CHF 8 millions.
- Un plan financier détaillé pour ces deux variantes devra être présenté à la Commission au cours du premier trimestre 2026. Sous réserve des décisions qui en découleront, le dépôt de la demande d'autorisation de construire pourra être envisagé courant 2026. Conformément aux exigences de la Commission des marchés, un nouvel appel d'offres pour le mandataire architecte sera nécessaire dès la phase SIA 4.

Lignon 59-84 Sécurité incendie / Photovoltaïque / Façades

- **Répondant du dossier** : M. Loïc Fuhrer, M. Sébastien Bertola & M. Sandro Pistis.
- **Mandataire principal** : Bureau José-Luis Pacheco architecte
- Le plan financier du projet, intégrant notamment le remplacement des portes palières dans le cadre de la sécurisation incendie, a été validé par le Conseil de Fondation ainsi que par l'OCLPF. La Commission a approuvé le dépôt de la demande d'autorisation de construire correspondante, en priorisant le chantier de sécurisation incendie, identifié comme urgent.
- Parallèlement, l'étude d'amélioration énergétique du site a été poursuivie en concertation avec les autres copropriétaires, en particulier l'Hospice général et Unia. Une planification détaillée a été établie, distinguant les interventions à court terme — sécurité incendie, ventilation, toiture et installations photovoltaïques — et celles prévues à plus long terme, notamment les travaux sur les façades et les vitrages.
- L'autorisation de construire relative à la sécurisation incendie est attendue au cours du premier trimestre 2026, ce qui permettra d'envisager le lancement des travaux dans la continuité.

Peney 12-14 (rénovation énergétique)

- **Répondant du dossier** : Mme Annick Hmidan Kocherhans
- **Mandataire principal** : Bureau Pascal Hüni Architectes Sàrl
- Les études poursuivies en 2025 ont mis en évidence la nécessité d'interventions complémentaires, notamment en matière de stabilité sismique et de sécurité incendie. Une stratégie énergétique commune a été proposée aux autres propriétaires du site, mais n'a pas pu être retenue. En conséquence, une variante de production de chaleur individuelle a été développée.
- Compte tenu de l'importance des coûts et du manque de coordination avec les autres propriétaires, il a été envisagé de procéder à des interventions échelonnées. Cette approche permettra de prioriser les travaux les plus urgents — en particulier la

carbonatation et la sécurisation incendie — tout en reportant le remplacement de la production de chaleur à une phase ultérieure.

Charles-Page 1 (rénovation énergétique) :

- **Répondant du dossier :** M. Eric Maria
- **Mandataire principal :** Bureau Pascal Hüni Architectes Sàrl
- L'étude du projet s'est poursuivie sur la base de la variante validée par la Commission en mars 2025 : rénovation HPE, réfection des cuisines, des locaux sanitaires et des gaines techniques.
- Indépendamment des études de rénovation globale, une intervention d'urgence portant sur le traitement des balcons a été réalisée.
- La fin de la phase SIA 32 ainsi que la présentation du devis général sont attendues au cours du premier trimestre 2026.

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

- **Répondant du dossier :** Mme Karolina Koziol Monteiro
- Le développement du projet a été attribué aux bureaux Zanini Architecte et bureau CVC Hirt.
- Travaux prévus : remplacement de la chaudière, rénovation du complexe d'isolation-étanchéité de la toiture et l'installation des panneaux photovoltaïques.
- Le budget des travaux, estimé à 1'090'000.- CHF TTC, est inscrit au budget pour 2025.
- Le raccordement au CAD étant prévu à l'horizon 2050, une pompe à chaleur individuelle a été retenue. Une étude de mutualisation avec les voisins de l'îlot 13 n'ayant pas abouti à court terme, elle pourra être envisagée ultérieurement lors du raccordement groupé au CAD.

Peney 38-40 (projet de démolition-reconstruction - faisabilité)

- **Répondant du dossier :** M. Pascal Chobaz
- La demande préalable ainsi que la demande de démolition ont été accordées et sont désormais en vigueur. L'appel d'offres pour le mandataire principal sera lancé par SPIM au cours de l'année 2026.

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

- **Répondant du dossier :** M. Eric Fuld
- Une demande préalable a été déposée, mais a recueilli des préavis négatifs de la part de la Commission d'Architecture, malgré la consultation avec son représentant. La Commission de Construction a décidé de suspendre la démarche dans l'attente des conclusions du MEP Gourgas.

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

- **Répondant du dossier :** M. Pascal Chobaz
- L'étude de faisabilité a été menée par le bureau CLR Architectes.
- Une variante avec la démolition du dernier étage (occupé actuellement par le Conservatoire Populaire), la création de 2 étages et un attique permettant la création de 18 logements neufs a été retenue par la Commission. Le coût de l'opération a été estimé à 12'542'000.- CHF HT.
- Le standard HPE Rénovation est recommandé.
- Le projet sera présenté au Conseil en janvier 2026. Sous réserve de validation, un appel d'offres pour le mandataire principal sera lancé au cours du premier semestre 2026.

Les projets identifiés comme non urgents (David-Dufour 6, Pré-Jérôme 7 et Village 75-93) ont été mis en attente, dans l'attente des résultats de l'étude *Outil Patrimoine* et de l'évaluation globale du parc immobilier des Fondations, lesquelles permettront de définir les priorités des futures rénovations.

Remerciements

Je remercie chaleureusement les Membres de la Commission de Construction pour leur engagement constant et la qualité du travail accompli tout au long de l'année.

Mes remerciements vont également au Secrétariat et au Service des Projets Immobiliers pour leur professionnalisme et la qualité de notre collaboration, qui a permis de faire avancer les projets.

Nous nous réjouissons de pouvoir concrétiser les projets en cours et d'en lancer de nouveaux, avec l'objectif de relever les défis liés à la rénovation du parc immobilier existant tout en développant des projets ambitieux pour l'avenir.

Karolina KOZIOL
Présidente de la commission de Construction



Rapport de la Commission logement (CL)

Durant l'année 2025, la Commission logement (CL) s'est réunie à neuf reprises, exclusivement en présentiel, afin de traiter les dossiers relevant de ses compétences.

Attribution des logements

En 2025, le parc immobilier de la Fondation comptait 1'808 logements.

La Commission logement a procédé à l'établissement de 21 baux ordinaires, correspondant à un taux de rotation de 1,2 %.

Par ailleurs, 16 relogements ont été effectués, permettant :

- de résoudre des situations de sous-occupation,
- de reloger des locataires issus d'autres FIDP dans le cadre de travaux de rénovation de leurs immeubles.

Cinq appartements supplémentaires ont été intégrés au contingent des logements d'urgence, portant celui-ci à un total de 20 logements.

La durée moyenne de vacance des logements s'est établie à 64 jours, soit un peu plus de deux mois. Cette situation s'explique notamment par un nombre exceptionnellement élevé de refus, ainsi que par les démarches administratives et les délais nécessaires à la remise en état de certains logements.

Engagements et départs des concierges

L'année 2025 a été marquée par plusieurs mouvements au sein du personnel de conciergerie :

- Rue de la Ferme 16
M. Roberto Lanfredi a été engagé à 20 % dès le 1er mai 2025, en remplacement de M. Cornejo.
- Boulevard du Pont-d'Arve 10-12
M. Philippe Doell ayant obtenu un nouvel emploi à 100 %, il a remis sa démission pour le 31 mars 2025.
Son remplacement *ad intérim* est assuré par M. Damien Bartolomei, concierge actuellement employé à temps partiel.
- Rue Capo d'Istria 9
Le contrat de travail de M. Jonathas Felipe Dias Ribeiro a été interrompu. L'intérim est assuré temporairement par une entreprise de nettoyage.
- Rue du Village 38-40
Après plus de 14 ans d'activité, M. Silva a pris une retraite bien méritée. Son remplacement *ad intérim* est assuré par M. Michaël Borga, qui complète ainsi son taux d'activité.

Points concierges – Jubilés et formation

Plusieurs concierges ont célébré un jubilé en 2025 :

- **10 ans** : Mme Ana Paula Esteves Costa Fernandes – Chemin des Troènes 3C
- **20 ans** : Mme Sandra Ramos Freitas Salvador – Ferrier 7-11 / Rothschild 65-69
M. Armindo Salvador – Ferrier 7-11 / Rothschild 65-69
Mme Maria Rodrigues – Carl-Vogt 11 / David-Dufour 10

Trois concierges ont suivi la formation de conciergerie de l'UOG et ont réussi avec succès l'examen final

- M. Michaël Borga – Bois-des-Frères 2A-C
- M. Gianluca Congiu – Lignon 59-62 et 67-73
- Mme Veloso – Village-Suisse 20-24

Proximité et accompagnement des locataires

Une nouvelle rencontre avec les habitants de la Roseraie 34–38 a été organisée en début d'année.

Le chantier a débuté au mois d'août, avec les premières rocades réalisées fin octobre. La durée totale des travaux est estimée à environ 24 mois.

Perspectives 2026

Au début de l'année 2026, la Fondation prévoit l'acquisition de plusieurs nouveaux immeubles, permettant l'intégration de 238 logements supplémentaires à son parc immobilier.

La mise en valeur de l'immeuble Maraîchers 3–5 est prévue pour la fin du mois d'août, avec la création de 20 nouveaux logements.

Par ailleurs, les collaborateurs du secrétariat devraient emménager dans leurs nouveaux locaux au cours du mois d'octobre.

Remerciements

Mme Fabienne Pitteloud a présenté sa démission au 31 décembre 2025, prenant ainsi sa retraite professionnelle et quittant Genève pour retourner dans son canton d'origine, le Valais.

Au sein de la Commission logement, elle a toujours apporté un regard juste, engagé et bienveillant sur les dossiers d'attribution. Sa personnalité et ses prises de position ont marqué les travaux de la Commission.

Nous la remercions chaleureusement pour son engagement et lui adressons nos meilleurs vœux pour une retraite longue et épanouissante.

Kim Durussel
Présidente de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2025

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Validé par le Conseil le 11 mars 2026

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 :	10
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	11

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2025

L'année 2025 est une année très active.

Le Conseil a continué ou entamé de nombreux projets de rénovation ou de déconstruction-reconstruction.

La gestion courante du parc immobilier et le suivi des projets en cours ont été très riches cette année.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la Fondation pour l'exercice 2024 ;
- voté le budget 2026 ;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions en 2025 ;

La Fondation, après avoir fixé des priorités l'année passée pour les rénovations, a entamé pas moins de 10 projets !

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

- Nous avons pu terminer en fin d'année l'immeuble de Soubeyran 2C, avec 26 nouveaux logements.
- Les études pour la rénovation des deux grands ensembles de logements Miléant et la Pelotière ont bien avancé et les demandes d'autorisations seront déposées en 2026.
- Nous avons acquis le dernier immeuble de la Pelotière et continué la démarche participative avec les habitants par un processus original incluant du théâtre, une roulotte et de nombreux ateliers qui ont trouvé des financements de diverses fondations.
- La Fondation Jean Dutoit possédant beaucoup d'immeuble anciens, des rénovations lourdes sont à l'ordre du jour : 3 immeubles verront une demande d'autorisation en 2026.
- Le concours lancé dans un périmètre compliqué à Versoix, Vieux-Moulin a abouti à un projet original qui préserve une partie de la substance et valorise la situation naturelle de ce lieu proche de la Versoix.
- A Jo-Siffert 10-18, nous avons pu avancer de concert avec plusieurs partenaires pour préparer un concours valant PLQ qui sera lancé en 2026, car nous avons appris en 2025 qu'un grand projet était en cours sur le périmètre de la Susette et que notre immeuble entravait le développement de ce futur quartier.

- Deux petits immeubles situés à Versoix (Courvoisier) continuent de nous préoccuper... Ils ont en effet un IDC très mauvais. Nous avons étudié une rénovation en 2025, mais elle s'avère exorbitante. En conséquence, nous avons envisagé une démolition-reconstruction, mais après consultation des services étatiques, le dépassement des limites de bruit des avions est rédhibitoire...Suite donc au prochain numéro.

Concernant le plan financier quadriennal 2025-2028, le résultat net de l'exercice voit un bénéfice de CHF 1'450'000 en 2025, qui passera, en moyenne, à CHF 1'250'00 pour les trois années suivantes.

Les produits progressent de CHF 425'000 francs notamment grâce aux dons pour les Fayards et aux subventions énergétiques.

Concernant le résultat avant amortissements, il est de 6,6 millions de francs ; après amortissements, le bénéfice s'élève à CHF 2'517'088.91.



Michèle KÜNZLER
Présidente



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 11 reprises en 2025.

Elle a pu compter sur une excellente participation de ses membres, tant lors des commissions que dans les séances MO de suivi des nombreux dossiers à traiter.

La grande majorité de ceux-ci ont bien avancé durant l'année 2025 grâce à cet engagement, d'autres sont restés bloqués pour des questions administratives sur lesquelles je reviendrai et d'autres ont dû être mis en attente, le secrétariat technique des Fondations ayant toujours un réel déficit de collaborateurs pour faire face aux différents projets, problème qui, nous l'espérons tous, sera résolu pour 2026 avec plusieurs engagements et une restructuration du service technique, renommé SPIM.

Comme l'année dernière, 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, etc), 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.

L'avancement des différents projets et réalisations pour les immeubles de la FJD est le suivant :

- Bourgogne 6A-E : les études de l'AMO pour l'organisation d'un concours SIA pour la surélévation de cet immeuble ont montré qu'une servitude doit être demandée à la Ville de Genève. Celle-ci est en cours de discussion.
- 3-5 César-Courvoisier à Versoix : ce projet est au point mort par suite des différents contacts avec les autorités, aucune solution n'étant pour l'instant trouvée.
- Fayards 254-278 (La Pelotière) : les études se poursuivent avec les différents mandataires, les études sismiques conduisant à des surcoûts très importants. Le DG a néanmoins été approuvé et la demande d'autorisation sera déposée durant le premier trimestre 2026. Nous continuons à impliquer les habitants du quartier tout au long de ce processus avec la pose d'une roulotte, deux pièces de théâtre et différentes animations et ateliers participatifs.
L'achat de l'immeuble de la CAP a été finalisé cette année, tout le site étant maintenant propriété de la FJD.
- Fribourg 6 et Monthoux 55 : le mandat d'architecte a été attribué au même bureau ce qui va permettre de rationaliser les études et le suivi des rénovations énergétiques de ceux-ci, le SPIM devant externaliser leur suivi par manque d'effectif.
- Mervelet (Riant Parc) : les études continuent et s'éternisent malgré la bonne volonté des architectes mandataires et des personnes suivant ce dossier, une propriétaire changeant souvent d'avis. Une dépose de la demande d'autorisation est cependant espérée en 2026...
- Miléant-Borges : les études pour la surélévation, la rénovation et l'aménagement des espaces extérieurs de l'ensemble de trois barres d'immeubles est en cours. Le devis général sera à valider en début 2026 et la dépose de la demande d'autorisation suivra. La négociation avec la ville de Genève pour l'aménagement extérieur se poursuit mais se heurte à l'inertie municipale.
La question du relogement des locataires demande une grande concertation avec la commission logement et le service social du secrétariat.
- Sapins, avenue Louis Casarī : là aussi, le devis général sera à valider en début 2026 et la dépose de la demande d'autorisation suivra. Une grande attention est portée au Développement durable avec la réutilisation de dalles BA sur le rez-de-chaussée et des dalle bois/béton aux autres niveaux.

- Soubeyran 1C : le chantier de l'immeuble se termine et les locataires entreranno début 2026. C'est le seul immeuble mis en location pour la FJD en 2025.
- 43-45-47 Suisse – 2 Industrie : le projet de rénovation complète de l'immeuble a fait l'objet d'un appel d'offre et a été lancé mi-2025, suite à la rénovation des arcades.
- 10-18 Jo-Siffert / PLQ Susette : pour donner suite à l'accord trouvé avec l'OU et la Ville du Grand-Saconnex pour le 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. Après un appel d'offre pour un AMO qui mette en place le cahier des charges du concours, plusieurs séances ont été nécessaires afin que celui-ci soit finalisé en fin d'année. Le lancement du concours à 2 niveaux est prévu mi-février 2026 avec un résultat final du second tour fin 2026. Il a noté l'excellente ambiance qui a prévalu entre les divers propriétaires des parcelles concernées.
- 6-8 Vieux-Moulin : suite au 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, le choix s'est porté sur une association de deux jeunes bureaux.
Les premières séances avec ceux-ci ont montré leur engagement pour ce projet qui va continuer à se développer tout au long de 2026, les obstacles législatifs ne manquant pas avant de le faire aboutir.

Tout ce travail sur les très nombreux dossiers ci-dessus ne pourrait pas être réalisé sans l'investissement remarquable des membres de la Commission Construction que je tiens ici à remercier.

La Commission Construction a également pu compter sur l'appui, dans une situation compliquée cette année encore 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 11 reprises en 2025.

L'année 2025 a été marquée par des changements qui ont impacté la Commission Logement : l'absence, puis le départ du technicien, qui avait une longue expérience du parc immobilier de la fondation, ont nécessité un interim et des aménagements en début d'année. L'arrivée du nouveau technicien a permis de stabiliser les contacts avec le service technique.

Le changement de régies cet été a également nécessité des ajustements, notamment pour nos concierges, afin que la transmission des informations soit faite, par exemple en ce qui concerne leurs vacances, l'engagement des entreprises de nettoyage en leur absence ou le suivi de locataires qui posent un problème spécifique. Pour le suivi financier des arriérés de paiements aussi, il a fallu un peu de temps pour que les régies puissent faire le point sur la situation de nos locataires. De nombreux litiges en lien avec une absence de régularité des paiements des locataires, des conflits de voisinage et des décisions d'évacuation ont dû être traités avec le service juridique et le service social.

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.

Propriétaire de 1'889 logements au 31.12.2025, notre fondation a conclu 48 baux de logements en 2025. Le taux de rotation s'est élevé à 2,6%, en nette baisse par rapport à 2024 (il était alors de 5,5%), comme dans les autres fondations. Lors de nos séances, ces logements disponibles ont été attribués en suivant les critères légaux concernant les cas prioritaires, comme l'urgence de la situation, le revenu, le nombre de personnes qui composent le groupe familial, la date de la demande, la présence d'enfants mineurs ou encore les préférences géographiques.

La fondation a également poursuivi de manière systématique la politique de relogement en ce qui concerne des locataires en sur-occupation ou en sous-occupation sur la base d'une liste tenue à jour mensuellement par Céline Rey, ce qui a permis de procéder à 10 relogements.

La durée moyenne pendant laquelle un logement est resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant a diminué de manière significative par rapport à 2024 et s'est élevée à 45 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 chaque immeuble, une visite annuelle a été faite par une personne de la commission logement. C'est l'occasion de voir sur place l'état de l'immeuble et de rencontrer les concierges qui travaillent pour la fondation et qui jouent un rôle très important, que ce soit pour des questions techniques, pour assurer le respect de l'utilisation des locaux ou pour prévenir, voire gérer des conflits. Les constats de ces visites ont fait l'objet d'un rapport écrit, qui a été envoyé au bureau de la fondation, avec copie au service juridique de la fondation et au service technique. Un suivi est ainsi assuré pour que les travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble puissent être programmés et inscrits au budget.

Notre fondation emploie 49 concierges, dont deux engagé-e-s cette année : l'une pour l'immeuble à la rue Jo-Siffert et l'autre pour l'immeuble de la rue Soubeyran.

Les 26 logements de l'immeuble neuf de Soubeyran 1C ont été proposés à des locataires et la gestion administrative de ces dossiers est en cours. L'entrée des locataires est prévue pour le 15.1.2026. Le nouveau concierge sera déjà installé dans l'immeuble, avec sa famille. Une grande partie des nouveaux locataires provient des immeubles Miléant-Borges, dont

beaucoup étaient en sous-occupation. Cela a permis de libérer des appartements habités parfois par des personnes seules, qui étaient logées dans un 4 à 6 pièces et qui seront dorénavant dans un 3 pièces.

Un guide de l'habitant a été rédigé par le service social et sera remis aux nouveaux locataires de Soubeyran 1C lors de la signature de leur bail à la régie. Il leur donne des informations sur les spécificités de leur immeuble, par exemple des données techniques en lien avec le système de chauffage, des technologies disponibles pour les raccordements multimédias ou encore des questions de tri des déchets.

D'autres projets de rénovation sont prévus dans nos immeubles et ne pourront pas se faire en site habité. Le premier immeuble concerné est Miléant 6-8-10 et sera suivi par Monthoux 55. Des démarches sont en cours pour organiser des déménagements pour les locataires des appartements et des arcades. Le nombre de logements qui se libèrent dans nos autres immeubles n'est malheureusement pas suffisant pour réaliser toutes les rocades nécessaires.

Les conditions d'engagement des concierges des fondations ont été revues en ce qui concerne leur prévoyance. Au cours de l'année, il a été décidé d'affilier l'ensemble des concierges à la CIEPP (Caisse Inter Entreprise de Prévoyance Professionnelle, fondée par la FER - Fédération des Entreprises Romandes). Le plan de prévoyance qui a été choisi consiste à cotiser dès le premier franc avec un taux d'épargne constant de 18 à 65 ans. La cotisation sera d'un tiers pour les concierges et de deux tiers pour l'employeur, pourcentage qui correspond à celui appliqué pour les employé-e-s du secrétariat. Cette solution permet que les prestations sociales soient réglées de manière uniforme, en particulier pour les concierges qui ont un petit pourcentage de travail et quelle que soit la régie qui les engage.

Je voudrais terminer ce rapport en remerciant les personnes du secrétariat qui travaillent en lien avec la commission logement, en particulier Céline Rey, notre gestionnaire, ainsi que Giacomo Colluto du service juridique, Danny Yardley du service social, Jérôme Jacquier et Lucien Cujean du service technique pour leur disponibilité et la qualité de leur suivi des dossiers.



Viviane LANCE
Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2025

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 20 février 2026

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. de COULON Yves (depuis le 01.09.2025)	CE
M. DEMAL Cédric	GC - LJS
M. GURTNER Olivier	CE
M. MESPLE Olivier	CE
M. MÜLLER André	GC - Ve
M. PÉTROZ Pascal	GC - LC
Mme PULJIC Nevena	GC - S
M. RUFENER Nicolas (jusqu'au 31.08.2025)	CE
Mme SALAMOLARD Arev	CE
Mme SONDEREGGER Gabriela	GC - MCG
Mme SPIERER-RABIN Corinne	CE
Mme ZÜRCHER Saskia	CE
M. de COULON Yves (jusqu'au 31 août 2025)	Représentant du CE avec voix consultative
M. BONO Alessandro	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

M. RUFENER Nicolas (jusqu'au 31 août 2025)
 M. de COULON Yves (depuis le 1^{er} septembre 2025)
 Mme SALAMOLARD Arev, Vice-présidente
 Mme SPIERER-RABIN Corinne, Vice-présidente
 Mme SONDEREGGER Gabriela, Secrétaire

Commission de construction :

Mme SPIERER-RABIN Corinne, Présidente
 Mme BARRO Cécile
 M. BAUDE Thomas
 M. GURTNER Olivier
 M. MESPLE Olivier
 M. MÜLLER André
 Mme ZÜRCHER Saskia

Commission de logement :

Mme SALAMOLARD Arev, Présidente
 M. ANDERSEN Michael
 M. PÉTROZ Pascal
 M. DEMAL Cédric
 Mme PULJIC Nevena
 Mme SONDEREGGER Gabriela

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. RUFENER Nicolas (jusqu'au 31 août 2025)
 M. de COULON Yves (depuis le 1^{er} septembre 2025)
 Mme SALAMOLARD Arev
 Mme PULJIC Nevena

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 8

Nombre de séances de la Commission de construction : 10

Nombre de séances de la Commission de logement : 7

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2025

Cette année 2025 a tout d'abord été marquée par un changement de présidence. Parvenu au terme du maximum de 15 ans imposé par la LOIDP, Nicolas Rufener a dû se retirer à regret du Conseil et de la présidence de la Fondation Emma Kammacher au 31 août 2025. Qu'il me soit permis de lui rendre ici hommage pour le professionnalisme, l'efficacité et l'entregent avec lesquels il a mené la Fondation durant ses années de présidence. Ses compétences et son amitié nous manqueront.

Dans le rapport de l'an passé, il exprimait justement sa préoccupation face au renouvellement de 2/3 des membres du Conseil par rapport à la composition de la précédente législature. Avec son départ, suivant celui, en septembre 2024, du président de la Commission Construction et celui, au 31 janvier 2026, de la présidente de la Commission Logement, il ne reste effectivement plus à ce jour qu'un seul membre du conseil ayant participé à la législature 2018-2024 ! Si l'apport de nouvelles forces vives est toujours une bonne chose dans une institution de gouvernance, l'on peut effectivement regretter un tel bouleversement qui entraîne la perte du savoir-faire qui n'a pas eu l'opportunité d'être transmis à des successeurs.

Ce regret exprimé, force est de constater que l'équipe du Conseil aujourd'hui en place fonctionne parfaitement. Le niveau de compétence et d'engagement y est élevé, l'ambiance de travail excellente, et la confiance y règne, tant au sein du Conseil qu'avec les collaborateurs du SFIDP, lesquels – il faut le souligner – se dépensent sans compter au service de nos fondations. Je mesure ma chance d'avoir à présider une telle équipe.

L'année 2025 a été marquée par les négociations ayant abouti, en janvier 2026, au rachat à la FPLC par les FIDP du parc d'immeubles ayant appartenu à la RISA. La FEK a acquis dans cette transaction globale 6 nouveaux immeubles et 168 nouveaux logements, lesquels complètent parfaitement son parc existant puisqu'ils se trouvent – grâce à la répartition intelligente effectuée par la Commission immobilière de la CAFI – dans son périmètre historique. La décision prise par le Conseil d'Etat il y a de nombreuses années de *lupiser* le parc de la RISA en le transférant au FIDP trouve donc finalement son aboutissement, après bien des péripéties. Au 1^{er} février 2026, le parc de logements de la Fondation Emma Kammacher comprend donc 2'161 logements, situés dans 47 immeubles.

Comme cela sera commenté en détail par la présidente de la Commission construction dans son rapport ci-dessous, les projets de construction et de rénovation sont nombreux et présentent des défis passionnants. La construction de l'immeuble du Rolliet dans le périmètre des Cherpines est aujourd'hui très avancée et sa livraison est prévue pour 2027. La FEK y participe. Dans les grands projets qui n'en sont encore qu'à leur début mais nous occuperons beaucoup dans cette législature, citons en particulier les pièces 4 et 5 du PLQ de Belle-Terre sur lesquels la Commission construction et le SPIM travaillent déjà beaucoup. 2025 a également vu l'aboutissement du concours d'architectes SIA 142 qui a désigné comme lauréat un magnifique projet de reconstruction complète de nos immeubles de l'avenue de Bel-Air à Chêne-Bourg.

Quant à la Commission logement, elle a également eu fort à faire durant cette année 2025, notamment pour la mise en place d'une expérience pilote de création d'une coopérative de quartier qui gèrera la mobilité et l'animation des espaces communautaires. C'est avec beaucoup de regrets qu'elle voit partir sa présidente Arev Salamolard que je tiens à remercier pour son engagement sans faille en faveur de la Fondation entre 2018 et 2026.

Enfin, l'année s'est conclue par l'adoption en décembre par la CAFI d'une nouvelle matrice de responsabilité, laquelle devrait permettre une plus efficiente répartition des tâches entre les FIDP et le SFIDP, en donnant plus de responsabilités opérationnelles à ce dernier pour permettre aux conseils des fondations de se concentrer davantage sur les tâches plus stratégiques qui sont les leurs.



Yves de COULON
Président



Rapport de la Commission construction

L'année 2025 a vu le développement de l'orientation choisie fin 2024, à savoir une plus grande implication des membres de la Commission construction (CC) dans le suivi des projets en cours, c'est-à-dire à partir du moment où un architecte est mandaté sur le projet. Pendant la phase précédente, pour les projets dits en développement, le suivi reste du ressort exclusif de la présidente, qui fait ainsi la liaison tant auprès du bureau que de la CC, pour que cette dernière reste informée et soit prête à prendre le relais le moment venu.

Au cours de cette année, les différents membres de la CC ont tous mis leur expérience à profit pour faire avancer les projets, faisant bénéficier la FEK de compétences dans des domaines variés.

Enfin, à la suite d'un audit réalisé sous la coordination du service Energie du SFIDP, la CC a posé les bases pour la mise en place de panneaux solaires sur les toitures de quelques immeubles qui s'y prêtent particulièrement bien. Ces projets seront développés entre 2026 et 2027.

Projets actifs

Route des Acacias 11-11b

Les travaux de rénovation ont pu débuter en 2025. Malgré diverses péripéties avec des locataires refusant de partir d'une part, et les SIG pour obtenir une solution de raccordement au CAD techniquement et financièrement réaliste d'autre part, le planning est actuellement tenu.

Caroline 28-32 / Simon-Durand 6-8

Le chantier s'est terminé fin 2025, permettant la création de 10 nouveaux logements, il ne reste plus que les retouches et les éléments formels avec l'OCLPF pour pouvoir remettre les appartements en location. Ils pourront être loués en 2026.

Henri-Mussard 17

Le projet de cette rénovation a été finalisé en 2025, en vue de déposer une autorisation de construire en 2026.

Pont-de-Ville 5-7

La rénovation complète de cet immeuble s'est terminée au printemps 2025. Les travaux de surélévation (deux étages, permettant la création de 20 nouveaux logements) ont pu enfin commencer, malgré les complications provoquées par une famille querulente, qui refusait de réintégrer son logement initial depuis mi-novembre 2024. Le service juridique s'est fortement impliqué et a permis de trouver une solution au printemps 2025, levant ainsi le dernier obstacle au début des travaux.

PLQ Le Rolliet

Les travaux de construction de nouvel immeuble ont commencé à l'automne 2024 et se sont poursuivis sans anicroche en 2025. 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 (propriété de la FEK sans l'immeuble voisin), mais sont en tellement mauvais état structurel qu'ils doivent être démolis prochainement.

Un concours SIA 142 a été lancé à la fin de l'été 2024. Le 2^{ème} tour de ce concours a consacré le bureau NUSSBAUMER ARCHITECTES comme lauréat. L'entier de ce projet (qui prévoit actuellement environ 220 logements) doit se réaliser en concertation avec les propriétaires de l'immeuble voisin (en DDP). Après une collaboration exemplaire jusqu'à la fin de l'été, les relations se sont tendues avant qu'il n'annonce son intention de vendre. Le bureau a donc repris le dossier à la fin de l'année pour débloquer cette situation dans les meilleurs délais.

Belle-Terre (communaux d'Ambilly)

La FEK est active dans la 3^{ème} phase de ce quartier (pièces urbaines 4 et 5). En 2025, les architectes des deux pièces urbaines ont retravaillé les plans pour intégrer les éléments validés par la commune et le canton fin 2024, à savoir un demi groupe scolaire pour la pièce 4, et un bâtiment dédié à l'enseignement spécialisé pour la pièce 5.

De nombreuses séances, ainsi que des ateliers dédiés à des thématiques spécifiques ont eu lieu en 2025, permettant de mettre d'accord les nombreux participants (7 maîtres d'ouvrage, plus la commune pour l'école et le canton pour l'enseignement spécialisé, ainsi que l'OCLPF pour la PPE, futur maître d'ouvrage) sur plusieurs points importants, allant de la configuration générales des pièces urbaines à la hauteur des bâtiments, en passant par la gestion des espaces extérieurs.

Les principaux points nécessitant encore un accord des maîtres d'ouvrage sont :

- La gestion des surfaces d'activité (10% de la SBP)
- La répartition des immeubles entre les maîtres d'ouvrage
- L'emplacement des droits à bâtir attribués à la PPE et son éventuelle participation à l'élaboration du PLQ

Ainsi, les projets de PLQ (initialement souhaités en 2024) des deux pièces urbaines ne sont pas prêts et devront encore faire l'objet de mises au point en 2026.

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

Durant l'année 2025, la Commission Logement a fonctionné en « rythme de croisière ». En effet, après avoir pris nos marques en 2024 et avoir questionné un certain nombre de procédures, la Commission Logement a rempli sa mission principale (l'attribution de logement) avec sérénité.

Au nombre de 6, les membres se sont réunis à 7 occasions pour les séances d'attribution de logements.

A l'instar de l'année 2024 et malgré les sensibilités différentes de chacun des membres, la collégialité a été exemplaire et les décisions ont été prises avec fluidité.

Comme durant l'année 2024, la Commission Logement a procédé aux attributions de logements sur la base des tableaux de sélections (5 dossiers avec des points de priorités) pour chaque logement à attribuer, préparés par le gérant des immeubles de la FEK, Monsieur Arnauld Perroud.

Nous devons à nouveau relever que la collaboration avec le SFIDP, en particulier Monsieur Arnauld Perroud, a été excellente.

Outre l'attribution « simple » de logements, la Commission a régulièrement dû se pencher sur des situations familiales difficiles nécessitant une discussion approfondie et une décision spécifique. Dans ces situations, Monsieur Arnauld Perroud s'est montré très motivé à fournir à la Commission Logement les informations permettant de se déterminer en connaissance de cause. Là encore, l'apport professionnel et personnel de chaque membre ont représenté une grande plus-value pour opérer les arbitrages nécessaires et prendre les décisions les plus justes possibles.

La philosophie qui a sous-tendu les décisions de la Commission logement en 2024 a perduré en 2025. Cette philosophie consiste à être bien entendu équitable et bienveillant mais aussi à être intransigeant avec la minorité de locataires fauteurs de trouble afin de protéger la grande majorité des locataires respectueux des règles et du bien-vivre ensemble.

Notre quartier des Aurea continue à constituer une fierté pour la Fondation. Cet ensemble de 334 logements est souvent pris en exemple pour les actions qui y sont mises en place pour favoriser le bien-vivre. De nombreuses animations continuent à être proposées par les travailleurs sociaux hors murs (TSHM) aux habitants (pour les plus jeunes, les enfants, les adolescents, les familles, les mamans) et continuent à créer cette bonne atmosphère. Un groupe de pilotage regroupant la FEK (administrateur, technique et assistant social), les services sociaux de la ville de Carouge, la FASE se réunit 2 fois par année. Une séance de réseau plus large est organisée une fois par année avec les mêmes acteurs en y ajoutant la police municipale, les concierges de nos immeubles, la direction de l'école du Val d'Arve et la représentante des parents d'élèves. Ces réunions permettent de coordonner les actions et de s'informer les uns les autres de ce qui va bien ou moins bien dans le quartier. Pour mémoire, la FEK a signé une convention avec la Ville de Carouge qui prévoit que notre fondation continue à financer dans la durée le travail précieux effectué par les TSHM.

Le projet de construction de 56 logements en cours dans le quartier du Rolliet a également occupé la présidence de la commission logement. Cet immeuble fait en effet partie d'un grand quartier qui totalisera à terme environ 1000 logements. Ce quartier se veut modèle. Une coopérative inédite (regroupant tous les propriétaires et donc la FEK) gèrera 5000 m² d'espaces communautaires au Rolliet pour y accueillir des activités à valeur sociale. Le second volet innovant concerne la mobilité. Le quartier, pensé selon le principe de la «ville des courtes distances», prévoit un ratio de stationnement réduit, avec environ 0,6 place de parc par logement.

Enfin, pour mémoire et avant de passer aux chiffres 2025, voici quelques indications utiles : au 01.01.2025, le parc immobilier des FIDP totalisent 8'182 logements dont 1'993 propriété de la FEK.

Attributions de logements

Quelques chiffres pour illustrer l'activité de la CL en 2025 :

- 39 nouveaux logements attribués (31 en 2024)
- 18 relogements effectués (12 en 2024)
- 10 échanges réalisés (2 en 2024)

Il y a lieu de souligner que le nombre d'échanges réalisés en 2025 est une véritable « performance ». En effet, les échanges sont particulièrement difficiles à mettre en œuvre à cause des aspects pratiques (simultanités des déménagements, travaux dans les appartements qui ne sont pas vides, etc). A part la FEK, seule la FED en a réalisé 1.

Vacances des appartements

En 2024, le nombre de jours moyen de vacances d'un appartement était de 43. Il est de 27 en 2025 (la moyenne des SFIDP est à 50,4 jours).

Sincères remerciements et félicitations à Arnaud Perroud pour son travail très efficace.

Immeubles « à vider »

Acacias 11 :

Terminé. Travaux en cours.

Champs-Gottreux 6-8 :

15 logements loués en baux précaires (11 en 2024)

12 logements restant à vider (17 en 2024)

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.

Henri-Mussard 17 :

8 logements et 1 local commercial à vider

Bel-Air 61ter, 63-69, 71-91 :

Au vu du projet de démolition – reconstruction, il a été décidé d'attribuer des baux précaires à des associations au fur et à mesure que les appartements se libèrent.

4 logements loués en baux précaires, 2 en cours d'attribution précaire, 123 logements restant à vider.

Immeubles « à remplir »

Allobroges 17-25 :

Un total de 40 logements a été attribué dans le courant de l'année 2025 après les gros travaux de rénovation et les décisions de mises en location reçues en janvier et octobre 2025.

Pont-de-Ville 5-7 :

Au total de 77 logements à attribuer. La décision de mise en location a été reçue au moment de la rédaction de ce rapport (janvier 2026). Sur le total de 77 logements, 30 seront attribués en 2026. Le reste le sera en même temps que les logements de la surélévation.

Caroline 28-32 – Simon Durand 6-8 :

Il y aura 20 logements à attribuer. La FEK est en attente de la décision de mise en location.

Concierges

Concernant les concierges, pour rappel, ils/elles sont les employé(e)s des Fondations, même si une partie de leur gestion (aspects administratifs) est déléguée aux régies. Les aspects ressources humaines restent auprès des fondations.

Quelques chiffres pour la FEK :

- 43 concierges représentant 26.7 EPT (emploi plein temps) :

Parmi eux, 17 concierges sont employés à temps plein, 26 à temps partiel dont 5 en gérance centrale.

La politique des fondations est de proposer dans la mesure du possible un logement dans l'immeuble dans lequel le/la concierge est actif/ve. Ils jouent un rôle social clé au sein de nos immeubles et 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. Dans ces cas, la fondation apporte un soutien moral, juridique et parfois financier (prise en charge des frais d'avocat) aux concierges.

Tout comme l'année dernière, les interactions avec chacun des membres du Secrétariat (accueil, technique, assistant social, gérance, service juridique) sont très agréables et constructives et je les en remercie.

Arev SALAMOLARD
Présidente de la Commission logement

PO. 



RAPPORT D'ACTIVITE

2025

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 19 mars 2026

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
M. GRASSO Daniele	CE
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. 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. REYMOND Jean-Daniel, 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. GRASSO Daniele
 M. NYDEGGER Stéphane
 M. REYMOND Jean-Daniel

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 :	8
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	16

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2025

INTRODUCTION

En 2025, deuxième année de la législature 2024 - 2028, le conseil de la FED a accueilli un nouveau membre, Daniele Grasso, en remplacement de Pierre-Yves Tapponnier. Il a également désigné Jean-Daniel Reymond pour lui succéder au bureau de la fondation.

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.

Dans le contexte de la redistribution des mandats de régie de l'ensemble des fondations, la FED a transféré l'ensemble de ses mandats « rive droite » (Ville de Genève et Vernier) à Gérofinance – Régie du Rhône, et ceux d'Onex, Bernex, Confignon et Chancy à la régie Brun. Des réunions ont été organisées pour mettre en relation toutes les parties prenantes et assurer que le regroupement des portefeuilles de régie sur un territoire cohérent, autour d'une équipe travaillant en synergie, soit le plus efficace possible.

La FED a mis en location 27 logements dans le cadre de la première étape du PLQ CFF – route de Vernier, soit une allée dans un bâtiment réalisé par Losinger Marazzi.

Les projets en cours ont suivi leur cours. La demande d'autorisation du projet Concorde – secteur T, issu d'un concours jugé en 2021 et déposée en 2024, a poursuivi son chemin.

Le concours pour le projet de rénovation – extension de l'ensemble Bois-Carrien 2-12 a été préparé, pour être lancé en 2026.

Quant au chantier Actaris, après l'inauguration de la Maison de quartier fin 2024, les trois immeubles de l'Association du Coin de Terre ont accueilli leurs habitants au courant de l'année, alors que ceux de la FED sont prévus achevés au premier semestre 2026.

Pour ce qui concerne la stratégie de requalification des aménagements extérieurs du parc d'immeubles existants adoptée en 2024, les espaces ouverts de Gros-Chêne et Comte-Géraud ont été réaménagés et végétalisés.

En 2025, la FED a poursuivi les échanges avec le service social de la Ville de Vernier, afin de mettre en place une démarche d'accompagnement spécifique pour l'ensemble des Libellules, qui compte 500 logements. Les dix ans de sa rénovation ont été célébrés le 4 octobre, malheureusement sous la pluie.

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 ;
- 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 huit reprises durant l'année 2025. Il a accepté les comptes 2024 et le budget 2026, 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.



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.	Réorganisation suite au départ de l'un des chefs de projet du SFIDP attribué à la FED
-----------	--

Suite au départ au printemps, d'un des chefs de projet qui avait été attribué à la FED en fin d'année 2024, une organisation transitoire des interlocuteurs du SPIM a été proposée une bonne partie de l'année.

En fin d'année, une nouvelle organisation a été mise en place au niveau du SPIM avec l'arrivée de Madame Soraia Fernandes en tant que cheffe de projet attribuée à la FED ainsi qu'avec Monsieur Yvan de Biasi dans la continuité.

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

Les études concernant les immeubles C1 – env. 190 logements - ont démarré en fin d'année 2022 à la suite d'un concours SIA 142 d'architecte et ingénieurs. Tout au long de l'année 2025 les études se sont poursuivies avec la recherche d'économies. La dépose de la demande d'autorisation a eu lieu au début du mois de novembre 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.

Quant au bâtiment D, les travaux qui avaient débuté début 2023 se sont terminés en fin d'année 2024. Les locataires de la FED sont entrés dans les appartements au début du printemps 2025 après les réceptions et les dernières retouches.

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

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 commencé début 2022 et la Commission de construction a été régulièrement mise à contribution pour des analyses financières complémentaires ainsi que des choix techniques. Les relations avec les mandataires architectes qui assurent aussi la direction des travaux sont restées compliquées. Le pilotage a été externalisé à la suite du départ du chef de projet en charge de ce projet et du manque de ressources du SPIM.

Ce projet est suivi par un COPIL réunissant les maîtres d'ouvrage.

4. 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 de l'autorisation de construire en fin d'année 2024.

Au courant de l'année 2025, les appels d'offres pour les entreprises ont été effectués en vue d'un démarrage des travaux en début d'année 2026.

Pour l'exécution, l'assistanat technique de la coopérative Totem a été confié au chef de projet de la FED, ce qui simplifiera les choses.

Ce projet est suivi par un COPIL réunissant les deux maîtres d'ouvrage.

5. 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 était toujours en cours de finalisation en fin d'année.

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

La suite des réflexions et les éventuelles études complémentaires d'aide à la décision restent à effectuer. En fin d'année 2025 l'opposition des voisins concernant le projet de la CPEG n'était à notre connaissance toujours pas réglée

6. TRAILLE 12-36

À la suite de la rénovation de l'immeuble qui s'est terminée en 2022, les travaux d'aménagements extérieurs qui restaient à faire ont été rediscutés en 2025, et ajustés pour une réalisation au premier semestre 2026.

7. BOIS-CARRIEN 2-12

Cet ensemble a fait l'objet d'études énergétiques, structurelles et de sécurité incendie, en vue de sa rénovation ou d'une éventuelle démolition-reconstruction. Une étude exploratoire des

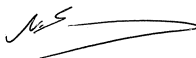
potentialités (gabarits, modifications des typologies, opportunités, ...) a été menée et a permis de démontrer que l'option rénovation - extension était envisageable et pertinente.

Pour ce projet de rénovation et extension, un concours SIA 142 à un degré architecte-ingénieur-civil a été retenu par la FED. Un appel d'offre sur invitation pour l'organisateur du concours a permis de retenir un bureau spécialisé. L'organisation du concours a débuté en seconde partie d'année en vue d'un lancement au printemps 2026.

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

Pour cette 2e année de la législature, la commission s'est réunie à 16 reprises en 2024, dont deux séances spéciales pour l'analyse des comptes 2024 et la préparation des budgets 2026. Les PV des séances ont été rédigés par le SFIDP (SGL) et la présidente.

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

1. Attributions des logements, dont une mise en valeur.
2. Détermination sur les propositions d'entretien des immeubles.
3. Analyse des comptes et budgets – séances ouvertes à l'ensemble des membres de la FED.
4. Visites des immeubles et des concierges.
5. Participation de délégués aux groupes de travail des différents projets.
6. La délégation d'une titulaire et d'une suppléante à la commission sociale de la CAFI.

Après une année de pratique, les commissaires ont souhaité avoir des explications au sujet des pratiques administratives décrites dans le PA_L_026.05 sur les dérogations de la durée de séjour. La nouvelle convention d'objectifs avec le canton a aussi été présentée et discutée en CL, et cela a permis de rappeler les missions des FIDP et de réexpliquer les procédures de sélection. Les commissaires s'inquiètent particulièrement de la mixité dans les immeubles et ont relevé les déséquilibres et difficultés liés au système actuel d'attribution des logements subventionnés, appelant à davantage de transparence et de données pour garantir une mixité sociale durable et un meilleur équilibre des immeubles, sujet qui a été remonté à la commission sociale de la CAFI. La CL a aussi accueilli Danny Yardley, intervenant social au SFIDP, pour mieux comprendre les champs d'intervention et enjeux liés.

Johanna Zmirou, collaboratrice du SFIDP-service Gérance et Alain Lucchi, collaborateur du SFIDP-service Technique pour le parc existant, ont accompagné la commission logement tout au long de l'année 2025. La CL les remercie chaleureusement pour leur collaboration efficace et très agréable. La CL remercie également Danny Yardley, intervenant social, Jérôme Jacquier, responsable du service gérance technique et Tatiana Hornung du service juridique, pour leur aide précieuse et leur disponibilité sur divers dossiers et projets spécifiques.

ATTRIBUTIONS

La FED est propriétaire de 1'734 logements.

En 2025, la FED a conclu les baux suivants :

1. 91 baux conclus pour des logements existants (dont 17 pour le contingent OCLPF)
2. 27 baux conclus pour de nouveaux logements
3. Nombre total de propositions envoyées : 172 (= 133 + 39 rte de Vernier 110)
4. Nombre d'échanges effectués : 1
5. Prolongation de 56 baux précaires.
6. 33 relogements effectués :
 - 3 relogements de concierges
 - 2 dossiers juridiques
 - 2 pour présence d'escalier dans le logement
 - 1 pour insécurité
 - 10 pour sous occupation et bail résilié par OCLPF
 - 3 pour sous occupation (bail non résilié)
 - 11 pour suroccupation
 - 1 pour démolition reconstruction (aide autre FIDP)

7. 2 dossiers en 6e position (dont 1 émanant du service juridique et 1 à la demande de l'OCLPF)

8. Aucun contrat de bail pour une location commerciale

9. Aucun logement communautaire n'a été attribué en 2025.

Le taux de rotation des baux a été de 5.3 % en 2025.

La durée moyenne des vacances des logements pour la FED a été de 47 jours en 2025.

Place de stationnements : 147 parkings vacants, dont 28 places motos. La perte locative s'élève à 203'136 CHF pour l'année 2025.

- **24 logements d'urgence** sont mis à disposition de l'OCLPF par la FED pour les évacués judiciaires (sur un total de 104 logements d'urgence actuellement actifs), dont 5 logements attribués en 2025.
- **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 notamment avec des associations comme La Cigüe, Ithaque-habitat, Parallèle, Païdos, AIM, Pagure, l'Arésilience et Les Méliades, mais également avec la Ville de Vernier. S'agissant des logements de la route de Vernier, ceux-ci ont été restitués par les derniers occupants début octobre. Toutefois, dans la foulée, la FED est informée par Losinger Marazzi qui construit le bâtiment C2 que leur chantier ne démarrera finalement pas avant 2026. Le partenariat avec l'association Walls'Street est de ce fait reconduit pour quelques mois.
- **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 conjugales.
 - La *Ville de Vernier* pour des jeunes des quartiers de Chatelaine-Libellules.
 - Le *Foyer Arabelle* pour des femmes seules avec enfants, ayant subi des violences conjugales.
 - *ATD-quart-monde*, pour un accompagnement des personnes vivant dans la précarité.

SUIVI DES PROJETS DE RÉNOVATION ET CONSTRUCTION

- **Actaris - Vernier** : réalisation d'un ensemble de logements en structure bois et à énergie positive. Groupe de travail conjoint avec la Ville de Vernier (maison de quartier) et le Coin-de-terre (logements en PPE). Inauguration de la maison de quartier en décembre 2024.
- **Bois-Carrien** : Il a été décidé d'entreprendre les démarches visant à rénover et réaliser une extension du bâtiment dans le cadre d'un concours SIA 142. La commission logement a fait remonter ces intentions dans le cadre de la rédaction du cahier des charges du projet (en particulier sur la typologie des logements et les 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** : bâtiment C1 (participation aux séances MO pour le projet et dossier d'autorisation).

ENTRETIEN DU PARC EXISTANT & VIE DES IMMEUBLES

Les commissaires se sont réparti les immeubles pour effectuer une visite en 2025. Le canevas de questions pour mener ces visites a été actualisé par la commission sociale et est apprécié. Un retour a pu être fait en CL permettant de relever les points d'attention visant à améliorer la vie des immeubles et identifier les travaux nécessaires à mettre au budget.

Une réflexion a été engagée et remontée à la commission sociale pour analyser les manières de valoriser les places de stationnement vacantes – transformations, locations aux externes, etc.. Tatiana Hornung a été invitée lors d'une commission pour présenter les différentes options pour réguler les occupations non désirées et illicites.

- **Bois-Carrien** : suivi des deux pétitions de locataires 1/ pour des problèmes de chauffage et 2/ pour l'installation de la fibre optique (actuel : télé-réseau). Après analyse, il est décidé de considérer l'installation de la fibre optique lors des travaux de rénovation à venir. Des sondes thermiques ont été posées pour relever les températures afin d'envisager d'éventuelles mesures.
- **Gros-Chêne** : réaménagement des espaces extérieurs selon la feuille de route établie par le mandataire Avis Vert.
- **Comte-Géraud** : engagement d'un nouveau concierge suite au départ à la retraite de Mme Fernandes De Almeida Esteves et réaménagement des espaces extérieurs selon la feuille de route établie par le mandataire Avis Vert.
- **Carabot** : visite des extérieurs et réflexion sur la gestion des places de stationnement vacantes.
- **Joseph-Berthet** : la concierge, Mme Machado, a attiré l'attention de la FED sur les tensions et plaintes de locataires liées aux usages en pied d'immeuble. Une visite sur site a permis d'identifier les problèmes : les aménagements extérieurs de l'immeuble, laissés sans entretien pendant plusieurs années — absence de taille des arbustes, d'élagage des arbres et de suivi paysager — se sont fortement dégradés, nécessitant une reprise complète avec étude préalable et lancement d'appels d'offres afin d'évaluer et d'engager les travaux indispensables à leur remise en état.
- **La Traille** : décision pour complément de chantier – réfection des allées, et réaménagement des extérieurs à l'exception de l'arrière (attente sur le chantier de l'immeuble voisin – CPEG)
- **Golay-Ouches** : programmation pour le réaménagement de la place de jeux et apport d'ombre au mail central.
- **Ouches-Sports, Golay-Ouches et H-Golay 21-27** : le groupe de suivi pour bien-vivre et habiter avec Interstices, la régie et le SFIDP s'est réuni à 3 reprises. Deux rapports semestriels ont été établis.
- **Libellules** : le groupe de pilotage des Libellules s'est réuni à huit reprises en 2025, avec entre autres la mission de co-organiser les festivités pour les 10 ans de la rénovation sociale, célébrés le 4 octobre, mais également pour renouveler les conventions et les attributions des édicules et espaces de vie.
- **Contentieux** : suivi dans plusieurs immeubles, entre autres à Ouches-Sports.
- **Concierges** : licenciement du nouveau concierge aux Libellules et suivi de procédure juridique ; engagement d'un nouveau concierge à Comte-Géraud.

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

2025

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 3 mars 2026

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
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 (<i>jusqu'au 19.12.2025</i>)	CE (DCS)
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme THADIKKARAN-SALOMON Lynne	CE (DGS)
M. PERRELLA Francesco (avec voix consultative)	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

Activités

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 : 8

Patrimoine (résumé)

12 immeubles (plusieurs allées)

Bernex 340-342 / Bois-de-la Chapelle 67-69 / Bourgogne 2 / Champs-Frêchets 14-16 / Chapelly 22 / Grand-Bay 16 / Lignon 50-53 / Meyrin 14 / Meyrin 16-18 / Meyrin 17 / Mon-Ideé 59 / Saule 103-107

880 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
CAD	Chauffage à distance
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
DGS	Direction générale de la santé
DSM	Département de la santé et des mobilités
DT	Département du territoire
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
SIG	Services Industriels de Genève
ST	Service Technique
UATR	Unité d'accueil temporaire de répit

Rapport du Président

Préambule :

Lors de cette deuxième année de fonctionnement de la nouvelle législature toujours mouvementée par les guerres proches, sans compter les incertitudes pesant sur la Genève Internationale et les finances collectives, affectant notamment les matières premières, l'énergie et les marchés de la construction, 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'OCLPF 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.

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 apparaît que le besoin reste important, même si l'offre se diversifie et augmente. La FRKB œuvre sur la création de plus de 150 logements supplémentaires (Rolliet, Chancy, Meyrin et Bourgogne).

La lecture de la presse locale et nationale fait toujours plus état de recherches et de propositions autour du logement seniors et de la mise en œuvre des besoins sécuritaires nécessaires à leur bien-être. Des séminaires sont régulièrement organisés et la plateforme-seniors cantonale offre d'intéressantes réflexions et propositions sur le logement de nos aînés.

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.

Les travaux de finitions sont terminés.

Projets en cours :

Promenade des Champs-Frêchets 14-16 : 70 logements. Rénovation et surélévation avec 28 nouveaux logements. Investissement environ 27 millions.

Les études ont débuté en 2022 et le dépôt d'autorisation de construire a été effectué fin 2023.

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 toujours les finances de la fondation et retarde encore 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.

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 signé.

Livraison en 2027

Projets à venir :

Mon-Ideé 59 : 54 logements. Rénovation sans surélévation. Investissement environ CHF 9'500'000.-.

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-Ideé 59. Il est donc envisagé de laisser les typologies telles quelles et de remettre cet immeuble le cas échéant avant travaux à une autre fondation immobilière, permettant à la FRKB de se déployer dans un immeuble neuf aux Communaux d'Ambilly.

Chancy – Chemin des Bottières : construction en cours. Il s'agit d'un immeuble de 22 logements acquis 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 commune de Chancy est très heureuse d'accueillir un IEPA sur sa commune. 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 bouquet de chantier a eu lieu en automne 2025 et la livraison est prévue en novembre 2026.

Vous trouverez d'autres informations à propos de tous ces projets ci-après dans le rapport de la commission construction.

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. Le recours au CAD-SIG constitue également un moyen d'optimiser notre consommation.

IMAD, DGS et cohésion sociale :

Nous avons comme membres Mme Alessandra CANUTO, cadre à l'IMAD, Mme Lynne THADIKKARAN-SALOMON de la DGS et jusqu'au 19 décembre 2025, 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 prenons congé de M. Laurent MAULER.

En 2025, les relations avec ces 3 services sont bonnes et le suivi opérationnel est de qualité.

FLPAI

Nous sommes en relation permanente avec la FLPAI, Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées et collaborons lors des opérations de rénovation, que ce soit pour notre fondation ou pour la leur. Cela permet aux locataires des deux entités de pouvoir continuer à être logés dans un encadrement sécurisé et de qualité permettant ainsi de procéder aux rénovations importantes attendues.

La FLPAI nous a permis de visiter la résidence Guy Bjorkman, à la cité Vieusseux et de pouvoir tenir une séance de conseil en son sein.

De même, il a été donné la possibilité au conseil de visiter la résidence des Campanules à Vernier et également de tenir une séance de conseil à cet endroit.

Grâce à cette relation de qualité, nous pouvons compléter idéalement notre mission par les échanges permanents que nous entretenons. Remerciements à Mme Chloé Schumann, assistante de direction, et à M. Pierre Antoine Carron, directeur FLPAI.

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 2^{ème} résultat positif, ceci depuis plusieurs années, quelques peu inférieur à celui de 2024. La fondation est satisfaite de retrouver les chiffres noirs.

Bilan 2025 – chiffres clés arrondis (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Actifs circulants	5'823'000.-
Actifs immobilisés	137'105'000.-
Capital de la Fondation	51'278'000.-
Fonds propres	35'105'000.-

Compte de pertes et profits 2025 – chiffres clés arrondis (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Total des produits	7'802'000.-
Charges (liées aux immeubles)	3'947'000.-
Autres charges (banque, administration)	2'217'000.-
Résultat avant amortissement	1'637'000.-
Résultat après amortissement	328'000.-

Conclusion :

Le conseil de la FRKB poursuit sa mission avec l'arrivée de nouveaux membres impliqués et motivés 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, le DCS, le DSM, le DT, et l'OCLPF pour leurs précieux conseils et les soutiens, en particulier financiers, que nous devons impérativement recevoir pour poursuivre notre mission.

Il y a lieu aussi de rappeler que la FRKB est la seule fondation HBM tributaire d'enjeux et de décisions de 3 départements.

La recherche de terrains d'une surface conséquente est et un autre enjeu. Pour ce faire, nous sommes aidés notamment par la FPLC, à l'instar des autres fondations HBM.

Le travail opérationnel au quotidien avec le Secrétariat des fondations, son Directeur et ses services se déroule à satisfaction. Nous saluons aussi l'arrivée de nouvelles collaboratrices et nouveaux collaborateurs. Qu'ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

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

Florian BARRO
Président

FRKB - Rapport de la commission construction (CC)

Période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025

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 qui est revenu après quelques mois d'absence, les travaux d'entretien courant de nos immeubles, selon les demandes soit d'Imad, des régies ou des locataires - ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités.

Depuis le 1 juillet 2025 nous n'avons plus qu'une régie qui gère nos bâtiments, il s'agit de la Régie Daudin.

La commission a entendu et débattu avec les différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation et transformations. Monsieur 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, l'immeuble ayant été rénové il y a quelques années

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- Le chantier est ouvert depuis septembre 2021
- Les travaux liés à l'autorisation complémentaire sont terminés et sont intégrés dans le budget initial
- Les derniers appartements rénovés sont tous loués
- Le résultat est à notre entière satisfaction
- Le budget initial de 16'200'000.- TTC a été respecté

Champs-Fréchets 14-16 :

- L'autorisation de construire a été déposée le 21.12.2023
- Après avoir été suspendue par le Département pour donner suite au préavis défavorable de l'office de l'urbanisme ainsi que de la ville de Meyrin, celle-ci est à nouveau dans les mains du Département après avoir été entièrement revue avec toutes les parties. Nous avons bon espoir d'avoir une autorisation d'ici à l'été 2026
- Le chantier, lui, devrait s'ouvrir en début 2027 pour 2 ans de travaux
- L'immeuble est actuellement occupé à 85% par des baux précaires
- PF validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 27'000'000.- TTC

Meyrin 14 :

- Immeuble neuf, rien à signaler

Bernex 340-342 et Saule 103-107 :

- Rien à signaler, l'immeuble devra être rénové dans les 5 à 10 ans afin de répondre aux nouvelles normes énergétiques

Bourgogne 2 :

- Autorisation de construire obtenue en avril 2024
- Le chantier avance bon train sans soucis majeur
- Fin des travaux prévue pour avril 2027
- L'État de Genève a radié le DDP et cédé le terrain à la FRKB
- PF validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 16'000'000.- TTC

Mon-Idée 59 :

- Nous avons pris l'année 2025 pour préparer un appel d'offre sur inscription pour la rénovation de l'immeuble sans surélévation et le jury aura lieu le 29 janvier 2026. 18 bureaux d'architectes ont répondu et le lauréat a été désigné.
- Nous prévoyons une dépose d'autorisation de construire pour l'automne 2026
- Nous sommes en train de vider l'immeuble au bénéfice de baux précaires afin de pouvoir effectuer les travaux dans un site inoccupé
- Début des travaux, automne 2027 pour 2 ans
- Budget des travaux CHF 9'500'000.- TTC

Chapelly 22 :

- Rien à signaler

Grand-Bay 16 :

- Rien à signaler

Meyrin 17 :

- Rien à signaler

Meyrin 16-18 :

- Rien à signaler

Rolliet Cherpines H2B :

- L'autorisation de construire a été autorisée en mai 2024
- Le chantier avance gentiment mais sûrement
- Une promesse d'achat a été signée avec la commune de Plan les Ouates en fin d'année 2025
- Livraison prévue pour le printemps 2027
- PF validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 23'000'000.- TTC

Chancy, Chemin des Bottières :

- La promesse d'achat clé en main a été signée courant 2025
- Le chantier avance bien
- Livraison prévue fin 2026
- PF validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 8'500'000.- TTC

Les procès-verbaux 8 à 15 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)

En 2025, la Commission logement a siégé huit fois. 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.

La CL a entretenu plusieurs échanges nourris et intéressants visant à prendre des décisions de principe dans l'intérêt de la FRKB. Il s'est agi de limiter autant que possible les taux de vacances et les rocades injustifiées. La CL a ainsi tenté de poursuivre un but de préservation des intérêts financiers de la Fondation, sans pour autant perdre de vue les intérêts de nos locataires, sur le plan humain.

Attribution de logement

Au cours de l'année écoulée, la FRKB a attribué 41 nouveaux logements. 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).

Les efforts de la CL pour remplir au plus vite l'immeuble du Bois-de-la-Chapelle ont payé, cet immeuble étant aujourd'hui (presque) plein.

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.

La problématique des vacances, connue de toutes et tous (et d'en moyenne de 68 jours en 2025 contre 69 en 2024), a fait l'objet d'une attention particulière de la CL. Comme annoncé, des logements de trois pièces ont commencé à être attribués à des personnes seules, et non plus uniquement à des couples. Lorsque le nombre de dossiers le justifiait, des attributions ont également eu lieu par voie de circulation afin de ne pas perdre trop de temps. La problématique des processus en cas de décès de nos locataires reste entière, en particulier lorsque les successions font l'objet de répuitions.

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

Comme l'année précédente, 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 la modification des dispositifs d'inscription en IEPA ou le contenu et la teneur des rapports de visite.

La commission a également entretenu les liens existants entre la FRKB et la FLPAI, cette dernière ayant sollicité que nos logements du Bois-de-la-Chapelle (principalement, mais également dans d'autres lieux, notamment Bourgogne le moment venu) 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

Le travail entamé en lien avec la visibilité sur internet et les réseaux sociaux est 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. Cette réflexion est menée à travers la Commission sociale de la CAFI, qui a tenu des réunions en ce sens et continuera à le faire, y compris avec des intervenants externes, afin de tenter de réfléchir ce projet et de le mener à bien.

Perspectives pour 2026

L'année 2026 doit nous permettre de continuer à viser nos objectifs de législature, en particulier : diminution autant que possible des taux de vacances, visibilité de la FRKB, projet intergénérationnel et échanges nourris avec l'IMAD.

Je veux ici adresser, une année de plus, 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 et de la Commission sociale de la CAFI pour leur disponibilité, leur implication et leur confiance.

Laura BIBAS-FRIJA
Présidente de la
Commission logement





société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.
genève

ANNEXE 6

Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)

Genève

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels de l'exercice 2025



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.
genève

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du

Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), Genève

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie, pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière au 31 décembre 2025 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du SFIDP, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI). Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) relatives aux comptes annuels

La Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) est responsable de l'établissement des comptes annuels lesquels donnent une image fidèle conformément aux Swiss GAAP RPC et aux dispositions légales. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Elle a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du SFIDP.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI), notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI).

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 20 février 2026

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels 2025

SFIDP

Bilan au 31.12.2025
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2024)

	2025	2024
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	1'741'366.26	1'188'829.91
C/c Charges sociales	26'374.49	48'020.95
Débiteurs divers	13'019.35	0.00
Actifs transitoires	196'136.27	73'247.75
Total Actifs circulants	1'976'896.37	1'310'098.61
Actifs immobilisés		
Mobilier et aménagement bureau	8'020.00	12'063.17
Matériel informatique	31'550.00	47'842.77
Total Actifs immobilisés	39'570.00	59'905.94
TOTAL ACTIF	2'016'466.37	1'370'004.55
PASSIF		
Engagements à court terme		
C/c Fondations immobilières	1'596'786.78	1'014'003.92
Passifs transitoires	26'748.75	24'314.70
Créanciers divers	144'574.69	74'829.78
Provisions diverses	17'320.00	25'820.00
Total engagements à court terme	1'785'430.22	1'138'968.40
Fonds affectés		
Fonds de solidarité Développement Durable	231'036.15	231'036.15
	231'036.15	231'036.15
TOTAL PASSIF	2'016'466.37	1'370'004.55

S F I D P
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

	BUDGET 2026	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2024
CHARGES				
FRAIS DE PERSONNEL				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	6'250'000.00	5'771'261.85	5'960'000.00	5'453'655.33
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-209'324.15	-	-164'361.80
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	560'000.00	491'353.75	530'000.00	495'947.35
CHARGES SOCIALES CPEG	940'000.00	803'869.10	850'000.00	771'006.00
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	130'000.00	85'246.60	95'000.00	92'766.10
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	79'950.80	20'000.00	-
FORMATION	80'000.00	44'225.80	55'000.00	16'215.40
RECRUTEMENT	20'000.00	27'025.00	20'000.00	5'012.40
FRAIS DE DEPLACEMENTS	10'000.00	9'069.50	30'000.00	44'025.35
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	8'010'000.00	7'102'678.25	7'560'000.00	6'714'266.13
CAFI				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	200'000.00	160'485.06	200'000.00	162'136.90
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	70'621.21	50'000.00	57'843.83
TOTAL CAFI	250'000.00	231'106.27	250'000.00	219'980.73
MANDATS				
HONORAIRES REVEUSEURS	6'500.00	6'377.90	6'500.00	7'134.60
HONORAIRES CONSULTANTS	20'000.00	46'481.35	20'000.00	103'112.65
TOTAL MANDATS	26'500.00	52'859.25	26'500.00	110'247.25
FRAIS FIXES				
LOYERS & CHARGES	390'000.00	280'330.90	290'000.00	281'082.10
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	70'000.00	60'807.85	65'000.00	61'666.30
ASSURANCE CHOISE	20'000.00	12'959.90	14'000.00	12'953.40
EAU-ELECTRICITE	25'000.00	9'539.70	20'000.00	10'065.10
TELEPHONES & FAX	35'000.00	33'282.30	35'000.00	26'531.60
TAXES POSTALES	15'000.00	11'199.15	15'000.00	20'779.70
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	30'000.00	16'292.77	80'000.00	117'780.96
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	-	4'043.17	10'000.00	4'044.39
TOTAL FRAIS FIXES	585'000.00	428'455.74	529'000.00	534'903.55
FRAIS GENERAUX				
LOCATION COPIEURS & FAX	10'000.00	16'246.99	10'000.00	13'656.46
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	24'239.36	25'000.00	27'450.68
DOCUMENTATION & ABBONNEMENTS	5'000.00	5'232.85	5'000.00	4'348.95
FRAIS DIVERS	10'000.00	15'885.25	10'000.00	8'704.45
TOTAL FRAIS GENERAUX	53'000.00	61'604.45	53'000.00	54'160.54
INFORMATIQUE				
INFORMATIQUE SOFTWARE	139'400.00	100'035.76	146'000.00	107'672.03
INFORMATIQUE HARDWARE	13'000.00	11'723.30	15'000.00	96.21
CONTRAT MAINTENANCE	208'900.00	78'720.39	84'000.00	52'600.77
TOTAL INFORMATIQUE	361'300.00	190'479.45	245'000.00	160'369.01
MAINTENANCE DES LOCAUX				
MAINTENANCE DES LOCAUX	5'000.00	-	10'000.00	508.07
TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX	5'000.00	-	10'000.00	508.07
TOTAL DES CHARGES	9'290'800.00	8'067'183.41	8'673'500.00	7'794'435.28

S F I D P
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

	BUDGET 2026	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2024
P R O D U I T S				
HONORAIRES DE GERANCE	830'000.00	720'221.65	740'000.00	716'944.30
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	870'000.00	754'088.75	760'000.00	808'051.00
HONORAIRES SUR TRAVAUX	380'000.00	386'010.00	250'000.00	312'299.00
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	410'000.00	227'806.25	430'000.00	249'263.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	48'320.00	9'976.00	9'900.00	-
HONORAIRES AO & MOD	1'514'700.00	1'482'093.00	1'250'000.00	1'115'506.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	42'254.00	1'500.00	20'960.85
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	5'236'280.00	4'444'733.76	5'232'100.00	4'571'411.13
T O T A L D E S P R O D U I T S	9'290'800.00	8'067'183.41	8'673'500.00	7'794'435.28
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-
Nombre de logements	8'950.00	8'317.00	8'317.00	8'276.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	585.06	534.42	629.09	552.37

SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice
Annexe aux comptes annuels 2025

	2025	2024
	CHF	CHF
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	20'335.94	121'825.35
Cash flow	20'335.94	121'825.35
Débiteurs divers, +diminution, -augmentation	-13'019.35	51'461.85
Actifs transitoires, +diminution, -augmentation	-122'888.52	84'338.63
Passifs transitoires, -diminution, +augmentation	4'926.85	-11'261.80
CIAM AVS, +diminution, -augmentation	19'153.66	-195'851.50
Créanciers divers, -diminution +augmentation	69'744.91	42'211.83
Provision, -diminution, +augmentation	-8'500.00	-4'100.00
C/c Fondations, -diminution, +augmentation	582'782.86	733'557.76
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	532'200.41	700'356.77
Flux de trésorerie absorbé par les investissements		
Matériel informatique, dépenses	0.00	-23'181.90
Flux de trésorerie absorbé par les investissements	0.00	-23'181.90
Augmentation nette des liquidités	552'536.35	799'000.22
Liquidités au début de l'exercice	1'188'829.91	389'829.69
Liquidités à la fin de l'exercice	1'741'366.26	1'188'829.91
Variation nette des liquidités	552'536.35	799'000.22

SFIDP

Annexe aux comptes annuels 2025

1. Généralités

En vertu de l'article 14F de la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL), le Conseil d'Etat a constitué un Secrétariat (SFIDP) chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion commune d'intérêt général des Fondations Immobilières et de la Fondation René et Kate Block.

Le SFIDP est placé sous l'autorité d'une commission administrative (CAFI) nommée par le Conseil d'Etat.

Les membres de la CAFI avec voix délibérative sont les suivants :

Mme Karin GROBET THORENS	Présidente
Mme Anita FREI	Membre
Mme Michèle KUNZLER	Membre
M. Yves De Coulon	Membre
M. Loïc FUHRER	Membre
M. Florian BARRO	Membre
M. Vincent CERUTTI	Membre
M. Stefan FORSELL	Membre
M. Dominik MEYER	Membre
M. Sandro PISTIS	Membre
Mme Nevena PULJIC	Membre
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre
Mme Marie ROZES	Membre
Mme Arev SALAMOLARD	Membre

et deux membres avec voix consultative :

M. Michel PERIZZOLO	Directeur du SFIDP
M. Francesco PERRELLA	Directeur de l'OCLPF

2. Méthode et principes comptables

a) Les comptes annuels sont préparés conformément aux SWISS GAAP RPC.

b) Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à la valeur nette.

Le matériel informatique ainsi que le mobilier et l'aménagement des bureaux est amorti de manière linéaire sur une période de 5 ou 10 ans. La nature de l'investissement détermine la durée de vie de l'installation.

c) Les liquidités du SFIDP sont déposées auprès de l'Etat de Genève conformément à la Convention « Or » portant sur une optimisation de la gestion de la trésorerie du 3 mars 2009 entre l'Etat de Genève et le SFIDP.

d) Le SFIDP occupe des locaux à la rue Gourgas 23, 25 - Sainte Clotilde 11.

Deux baux à loyer commercial de 3 ans chacun (bail pour locaux du rez de chaussée et 1^{er} étage et bail pour locaux 2^{ème} étage), échéant le 30 septembre 2019, renouvelable d'année en année ont été conclus entre le SFIDP et la Fondation HBM Camille MARTIN.

Engagements au 31.12.2024	CHF	202'428.—	(du 01.01.2025 au 30.09.2025)
Engagements au 31.12.2025	CHF	202'428.—	(du 01.01.2026 au 30.09.2026)

e) Les produits du SFIDP découlent des prestations fournies aux Fondations :

- les honoraires de gérance s'élèvent à 0.75% des loyers encaissés,
- les honoraires contentieux sont déterminés sur la base d'un time-sheet et concernent des prestations telles audiences, mémoires, mises en demeure, courriers circonstanciés, etc...
- les honoraires sur travaux sont déterminés sur la base d'un time-sheet des techniciens pour faire le lien avec les régies mandataires et garantir l'exploitation des immeubles SFIDP
- les honoraires sur mesures énergétiques et MOD sont déterminés sur la base d'un time-sheet,
- le solde net du compte de résultat est réparti entre les Fondations en fonction du nombre d'appartements détenus.

3. Parties liées	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- C/c Fondation FRKB	-190'807.12	-24'051.56
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-362'707.45	-401'229.92
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-190'417.11	-145'073.87
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	-360'921.25	-171'809.89
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	-491933.85	-271'838.68
4. Avoirs (dettes) envers la caisse AVS	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- CIAM-AVS	26'374.49	45'528.15

Le SFIDP assure la gestion administrative des fondations de droit public. Les administrateurs des FIDP sont affiliés auprès des assurances sociales de l'OCAS, alors que le personnel du Secrétariat ainsi que les membres de la CAFI sont affiliés à la FER-CIAM.

5. Engagement de prévoyance

Par analogie aux dispositions de l'article 7 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas comptabilisés dans les états financiers (RPC 16).

Le personnel est affilié à la caisse publique CPEG, selon le principe de la primauté des prestations. Elle présente un degré de couverture de 76.6% au 31 décembre 2024. Le Canton garantit le paiement des prestations statutaires.

6. Mesures liées à la pandémie COVID 19

Dans le cadre des accords Vesta, les Fondations Immobilières ont reçu des indemnités de l'Etat de Genève pour le compte des locataires dont l'activité a été mise à l'arrêt suite aux mesures sanitaires adoptées pour lutter contre la propagation du Corona virus.

La Commission Administrative a mutualisé les montants reçus et constitué un fonds de solidarité Covid 19. Aucune prétention par rapport au Covid 19 ayant été formulée, la CAFI, lors de sa commission du 30 novembre 2023 a décidé de maintenir le fonds de solidarité mais d'affecter le montant au financement de certaine mesures liées au développement durable.

L'utilisation du fonds est de la compétence de la CAFI.

Le fonds s'élève à CHF 231'036.15 au 31.12.2025.

7. Le nombre d'employés équivalent à plein temps est inférieur à 50.

8. L'organe de révision est la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision SA, rue Agasse 45, 1208 GENEVE.

9. Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.