

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 22 avril 2015*

## **Projet de loi**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 14E de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;  
vu le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Camille Martin du 18 mars 2015,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'année 2014 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2014.

Les actions menées au courant de l'année 2014 se sont concentrées sur trois axes :

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

La Fondation HBM Camille Martin (ci-après : la Fondation), soucieuse des problèmes énergétiques de son parc immobilier, a poursuivi les efforts initiés en 2013 en prévoyant ou en procédant à la rénovation de plusieurs chaufferies de son parc, dont notamment l'immeuble sis route de Peney 38/40 (prévu pour 2015), rue Colonel-Coutau 17 (prévu pour 2015-2016), rue David-Dufour 6 (prévu pour 2015).

Elle a aussi initié l'analyse de l'amélioration thermique des bâtiments qu'elle possède au Lignon (464 logements). Cette analyse, menée conjointement avec certains autres propriétaires voisins, a abouti à l'attribution de mandats de direction des travaux et d'exécution. Compte tenu de l'ampleur des démarches préparatoires (préparations des soumissions, adjudications, etc.) ces travaux sont planifiés pour démarrer au deuxième semestre 2015.

Indépendamment de ces analyses, elle a aussi finalisé le changement de l'ascenseur de l'immeuble Capo-d'Istria 9 (31 logements) pour lequel il sera prévu une rénovation du bâtiment et l'aménagement des combles.

L'immeuble Ferme 16 (22 logements) a, quant à lui, vu en automne 2014, la fin d'une importante rénovation intégrant la réfection de la toiture, la création d'un ascenseur et l'assainissement de la chaufferie.

Enfin, une importante rénovation portant sur le réaménagement des logements a aussi été étudiée pour l'immeuble sis rue de Lausanne 21a, 23a et 25a, portant sur 34 logements. La demande d'autorisation a été déposée en 2013 mais a fait l'objet d'un recours par les locataires. Suite au jugement du Tribunal administratif de première instance qui a écarté ce recours, la Fondation a bon espoir de démarrer ce chantier courant 2015.

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

Donnant suite à plusieurs études et analyses, la Fondation peut se réjouir de la réalisation, courant 2014 de nombreux projets prévoyant la construction de plusieurs dizaines de logements qui seront mis à disposition entre 2015 et 2016. Il s'agira notamment des immeubles sis :

- chemin des Troènes (Lancy), qui sera doté de 16 logements,
- avenue de la Golette, composé de 90 logements,
- chemin de Tivoli, prévoyant 24 logements,
- périmètre des Vergers à Meyrin, prévoyant 50 logements,
- chemin du Pré-Longet prévoyant 28 logements,
- périmètre des Marbriers à Lancy, prévoyant 35 logements pour 2017.

## **Attribution des logements vacants**

Indépendamment de l'attention portée par la Commission du logement de la Fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a pu attribuer 63 logements en 2014 (53 logements en 2013) sur les 1405 logements qu'elle possède, soit un taux de rotation de 4,48% (3,77% en 2013).

Comparativement à 2012, ces taux de rotation sont assez proches puisqu'en 2012, la commission du logement attribuait 56 logements (hors objets acquis) sur 1373 logements qu'elle possédait à l'époque, soit un taux de rotation de 4,08%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2014 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

### Annexes :

- 1) *Rapport d'activité 2014 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2014 du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit public*

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

## **2014**

---

### **FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

Validé lors du Conseil du 18 mars 2015

## MEMBRES

(Législature: du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 mai 2014)

---

### Nom, prénom

Mme BLANCHARD-QUELOZ Marie-Paule	Elue par le CE
Mme DURUSSEL Kim	Elue par le CE
M. FISCH Bernard	Elu par le CE (FAI)
M. GABELLA Antoine	Elu par le CE (APCG)
M. GAUTIER Patrick	Libéral
M. GENCY Grégoire	Libéral
M. HALIMI Arsim	MCG
Mme. HEBERLEIN SIMONETT Claudia	Verts
M. LORENZINI Stéphane	PDC
M. MANGHARDT Jean-Claude	Elu par le CE
M. MENOUD Julien	Elu par le CE (RPSL)
M. RIVA Mauro	Socialiste
M. SENNGEN Nicolas	Radical
M. STAUFFER Thierry	UDC
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

Présidence : Stéphane LORENZINI

Vice-présidence construction : Nicolas SENNGEN

Vice-présidence logement proximité : Marie-Paule BLANCHARD-QUELOZ

Secrétaire : Mauro RIVA

M. Patrick GAUTIER

#### Commission de logement

Mme Marie-Paule BLANCHARD-QUELOZ, Présidente

Mme Kim DURUSSEL

M. Grégoire GENCY

Mme Claudia HEBERLEIN

M. Jean-Claude MANGHARDT

#### Commission de construction

M. Nicolas SENNGEN, Président

M. Antoine GABELLA

M. Bernard FISCH

M. Arsim HALIMI

M. Julien MENOUD

M. Mauro RIVA

#### Délégué auprès de la Commission administrative

M. Stéphane LORENZINI

Mme Claudia HEBERLEIN

## MEMBRES

(Législature: du 1<sup>er</sup> juin 2014 au 31 mai 2018)

### Nom, prénom

M. BRUNET Christophe	Elu par le CE
Mme COLLE Sophie	Elue par le CE
Mme DURUSSEL Kim	Elue par le CE
M. HALIMI Arsim	MCG
M. HEBERLEIN Claudia	Verts
M. HERMAN Jacques	PDC
M. LORENZINI Stéphane	Elu par le CE
M. MANGHARDT Jean-Claude	Elu par le CE
M. MENOUD Julien	Elu par le CE (RPSL)
Mme MONNIN Eliane	Elue par le CE
M. RIVA Mauro	PS
M. SENNGEN Nicolas	PLR
M. STAUFFER Thierry	UDC
M. ÜREGEN Ali	Elu par le CE (EAG)
M. BEARZATTO Aldo	Représentant de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

Présidence : Stéphane Lorenzini  
 Vice-présidence construction : Nicolas Senggen  
 Vice-présidence logement proximité : Claudia Herberlein Simonett  
 Secrétaire : Mauro Riva  
 Celui-ci gère les affaires courantes ainsi que les projets à venir (prospection)

#### Commission de logement

Mme Sophie COLLE  
 Mme Kim DURUSSEL  
 Mme Claudia HEBERLEIN, Présidente  
 M. Jean-Claude MANGHARDT  
 Mme Eliane MONNIN  
 M. Thierry STAUFFER  
 M. Ali ÜREGEN

#### Commission de construction

M. Nicolas SENNGEN, Président  
 M. Christophe BRUNET  
 M. Arsim HALIMI  
 M. Jacques HERMAN  
 M. Julien MENOUD  
 M. Mauro RIVA

#### Délégués auprès de la Commission administrative

M. Stéphane LORENZINI, Président  
 M. RIVA Mauro

## ACTIVITE

---

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	12
Nombre de séances de la Commission de construction :	19
Nombre de séances de la Commission de logement :	12




---

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2014

---

Durant cet exercice le Conseil de Fondation s'est réuni 11 fois en séance plénière. Le Conseil a pu bénéficier du soutien actif du Directeur du Secrétariat, M. Michel Perizzolo et des cadres des services Comptable, Juridique et Technique.

Les points suivants ont été traités par la Fondation :

- 1. Organisation du travail de la Fondation
- 2. Finances
- 3. Réalisation et suivi des projets en cours
- 4. Rénovation du parc immobilier
- 5. Location et évolution du climat social
- 6. Contentieux
- 7. Projets à venir

### 1. Organisation et gestion

L'organisation mise en place en 2007 et conforme aux directives de la CAFI a été revue en cours d'année pour tenir compte des nouvelles nominations au Conseil de Fondation. Notre Fondation fonctionne donc ainsi :

Le Bureau est composé de :

Présidence : Stéphane Lorenzini

Vice-Présidence construction : Nicolas Senggen

Vice-Présidence logement proximité : Claudia Heberlein Simonett

Secrétaire : Mauro Riva

Celui-ci gère les affaires courantes ainsi que les projets à venir (prospection)

Les Commissions logement et construction sont composées de 7 membres permettant ainsi à chaque administrateur de siéger dans l'une d'entre elle. Pour plus de renseignement, se référer aux rapports des commissions construction et logement-proximité.

Chaque projet de construction est suivi par un membre de la Fondation pour son pilotage stratégique, l'opérationnel étant délégué au service technique du SFIDP. Nos projets sont tous suivis par M. Hoffmann du Service technique à notre plus grande satisfaction.

## 2. Finances

Cet exercice se solde par un actif de 318,5 millions contre 319,4 millions en 2013. Cette diminution est principalement liée aux activités opérationnelles courantes. La trésorerie passe ainsi de 36,7 millions à 30,9 millions puisque nous n'avons pas recours à des crédits de construction pour plusieurs opérations comme Golette-Labo, par exemple. Notre taux d'endettement, proche de 70%, et notre fortune nous permettent à l'avenir de répondre favorablement aux demandes du Conseiller d'Etat d'avoir recours à ces derniers pour autofinancer des opérations immobilières. Il s'agirait principalement d'utiliser notre trésorerie pour apporter les fonds propres indispensables lors de travaux de rénovation ce que nous avons déjà décidé de faire pour trois rénovations (Capo d'Istria, Lausanne 21A-25A et Ferme 16) et que nous devons probablement utiliser également pour Lausanne 75 ou le Lignon.

Nous avons également décidé d'investir ces derniers pour augmenter le taux de FP au-delà des dotations de 15% dans l'opérations Vergers. Ceci permet d'abaisser les loyers en évitant ainsi de recourir au maximum à des subventions à l'exploitation.

Il est à noter que les taux d'intérêts se sont maintenus à des niveaux extrêmement bas ce qui a permis d'emprunter à des conditions très intéressantes notamment pour les consolidations d'opération, notre taux moyen de la dette étant de 2.83%.

L'application des normes IPSAS nous obligeant à amortir nos immeubles, des amortissements ont été passés pour un montant de 5'161'116.- faisant ainsi passer notre Fondation à un résultat, après amortissement, négatif de 788'655.34. Le PP reporté de la Fondation se monte à 25'491'397.62.

## 3. Réalisation et suivi des projets en cours

### Pré-Longet

Ce dossier dont les aspects fonciers complexes sont en cours de règlement a pris un peu de retard. Le planning prévoit une ouverture de chantier au printemps 2015.

### Vergers

Ce projet a été mené avec célérité par le promoteur Pillet, les architectes et notre Fondation. Après avoir obtenu que les architectes retravaillent leurs typologies pour augmenter considérablement l'habitabilité des logements en réduisant les nombreuses surfaces secondaires (couloirs, réduits,...) au profit des pièces de vie, l'ensemble des documents contractuels ont été signés fin 2014 et le chantier est maintenant en route. Il est tout de même à noter que le prix de revient de cette opération ne permettra pas de faire du HBM non subventionné et seul la faiblesse des taux d'intérêts actuels permettra probablement in fine d'éviter un subventionnement de l'Etat.

Pour les autres immeubles se référer au rapport de la Commission de construction.

## 4. Rénovation du parc immobilier

Se référer au rapport de la Commission de construction.



## 5. Evolution du climat social

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

## 6. Contentieux

Se référer au rapport de la Commission logement proximité.

## 7. Projets à venir

Dans le quartier des Marbiers au Petit-Lancy dans le cadre d'un PDQ, nous travaillons avec la FPLC et la Ville de Lancy. Le PLQ est finalisé et répond à nos demandes en termes de rationalisation de la construction. Nous entendons développer avec la Commune de Lancy un appel d'offre pour les deux barres l'une en logement HBM LUP et l'autre en IEPA. Ce dossier avance et 2013 a vu le lancement d'une procédure d'appel d'offres innovante en conception-réalisation permettant d'obtenir dès l'appel d'offres des projets architecturaux chiffrés. Ce mode de faire devrait permettre de choisir le meilleur compromis entre qualité architecturale et coût financier. Six groupements ont rendu des offres et la qualité architecturale était au rendez-vous.

L'offre du groupement Steiner SA et des architectes CLR a été retenue. Elle a malheureusement fait l'objet d'un recours qui a pu être levé fin 2014 à la plus grande satisfaction des maîtres d'ouvrage. La planification prévoit maintenant un dépôt d'autorisation de construire en 2015 et selon la libération de la dernière parcelle une ouverture du chantier au plus tard fin 2016.

Nous réfléchissons depuis plusieurs années à la densification-reconversion du périmètre Gourgas-Maraîchers et réfléchissons à la réalisation d'un projet exemplaire alliant développement durable et loyers modérés non subventionnés. Un beau défi que nous entendons réaliser ces prochaines années. Les premiers contacts avec la Ville de Genève ne sont que partiellement satisfaisants, cette dernière liant notre projet à d'autres opérations de surélévations dans le quartier de la Jonction. Nous avons néanmoins accepté d'essayer de coordonner nos intentions avec celles de l'Hospice général, propriétaire de 3 immeubles de logement de l'autre côté de la rue des Maraîchers, et qui avait déposé un projet de démolition-reconstruction ambitieux. Une étude commune a été commandée à trois bureaux d'urbanisme avec un cahier des charges commun validé par la Ville de Genève en 2013. Les résultats ont été très intéressants permettant de confirmer le fort potentiel de ce périmètre. Le projet du bureau Jaccaud a été retenu prévoyant la construction sur notre parcelle de deux immeubles reliés par une galette artisanale. Le projet est réalisable indépendamment du propriétaire privé qui réfléchit à son éventuelle implication dans le processus. Les deux immeubles seraient réalisables en deux étapes permettant ainsi de pouvoir relocaliser le Secrétariat des FIDP dans le nouveau bâtiment situé sur la rue des Maraîchers avant de démolir le bâtiment actuel de la rue Gourgas. La Fondation, conjointement avec l'Hospice général, ont convenu de déposer une demande préalable afin de figer les gabarits, la densité et l'affectation du projet avant de réfléchir sous quelle forme ce projet pourra être développé. Toutes les mesures en vue de libérer les immeubles existants ont également été prises en 2014 avec l'organisation d'une séance d'information aux locataires et la planification de la résiliation des baux commerciaux. La Fondation mettra tout en oeuvre pour que les artisans retrouvent des conditions de travail satisfaisantes sur site ou ailleurs.

L'année 2015 devra également permettre de finaliser le dossier du bail associatif qui avait été gelé. De nouvelles pistes semblent s'ouvrir et le bureau a rencontré fin 2013 deux délégations des associations de nos immeubles de Montbrillant.

### Conclusion

L'activité 2014 s'est déroulée de manière très constructive et studieuse grâce au travail des membres et du Secrétariat des FIDP que je remercie pour leur précieuse collaboration.



Stéphane LORENZINI  
Président

Genève le 12 février 2015



---

## Rapport de la Commission de construction

### 1. ORGANISATION DE LA COMMISSION DE CONSTRUCTION (ComCo)

Deux types d'activités ont été traités par la Commission de construction en 2014, soit :

- celle du « parc existant » concernant l'entretien de nos immeubles et pour établir les budgets de l'année suivante. M. Patrice Dupret était notre interlocuteur technique du SFIDP ;
- celle des « projets / travaux » concernant les nouvelles constructions, les travaux de rénovation et les gros travaux sur nos immeubles. M. Gilles Hofmann était notre interlocuteur technique du SFIDP.

De janvier à mai 2014, les membres suivants composaient la Commission de construction :

M. Nicolas SENNGEN, Président  
M. Antoine GABELLA  
M. Bernard FISCH  
M. Arsim HALIMI  
M. Julien MENOUD  
M. Mauro RIVA

Puis de juin à décembre 2014, la Commission de construction était composée de:

M. Nicolas SENNGEN, Président  
M. Christophe BRUNET  
M. Arsim HALIMI  
M. Jacques HERMAN  
M. Julien MENOUD  
M. Mauro RIVA

### 2. ACTIVITE DU PARC EXISTANT

La commission de construction s'est réunie à 4 reprises concernant l'entretien du parc existant et pour établir les budgets d'entretien 2015.

Les points suivants ont notamment été traités :

#### **Ferrier 7-11 - Rotschild 65-69**

Les éclairages de la cour qui ne fonctionnaient plus depuis plusieurs années ont pu être remis à niveau et le concept artistique de cette cour a pu être simplifié et pérennisé à la satisfaction de l'artiste et du fond d'art du canton qui avait participé aux frais de construction.

#### **Eco 21**

Les améliorations des éclairages des communs dans le but de baisser les consommations, tout en garantissant un confort satisfaisant, se sont poursuivies au cours de l'année. Les solutions ont été étudiées au cas par cas.

### Mesures envisagées suite à l'analyse énergétique du parc immobilier de la Fondation

Suite à l'audit énergétique effectué en 2013 par M. Flückiger du Service technique pour l'ensemble du parc de la FCM, la ComCo a évalué la rénovation nécessaire des chaufferies et autres travaux énergétiques liés, en 2014 et d'ici à 2016, pour les immeubles suivants :

#### Peney 38/40 :

La chaudière datant de 24 ans et qui n'est plus conforme aux normes Opair, va être changée au cours de l'année 2015 pour un budget de CHF 40'000.-

#### Colonel-Coutau 17 :

La ComCo a validé le remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation d'ici à 2016, pour un budget de CHF 70'000.- en parallèle à la mise aux normes des vitrages simples des communs pour un budget de CHF 50'000.- (à étudier spécifiquement).

#### Dufour 6 :

La chaudière qui est en bout de course va être changée durant l'année 2015 pour un budget d'env. CHF 56'000.-

#### Village 75-93 :

Suite au changement en 2013 de la chaudière en bout de course et ayant déjà conduit à une baisse de consommation, le remplacement de la production ECS et le désembouage dans les sous-stations de chauffage pour un budget de CHF 160'000.- est prévu. Ces travaux seront à grouper avec la réfection éventuelle des façades (soit seulement la carbonatation, soit couplée à l'amélioration de l'enveloppe). L'étude de la carbonatation seule (budget env. CHF 240'000.-) a été rendue en fin d'année. L'étude relative à l'amélioration thermique des façades va être effectuée en 2015.

### 3. ACTIVITE PROJETS / TRAVAUX

La commission de construction s'est réunie à 15 reprises pour traiter notamment les points suivants :

#### Pré-Longet (Mouilles)

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Le projet est développé par les bureaux Bucher & Moret et Holdener Architectures. La réalisation a été confiée à l'entreprise générale EMEG par ces promoteurs. Les immeubles en HBM (une allée d'immeuble) pour la Fondation Camille Martin seront remis clef en main en fin d'année 2016.

#### Capo d'Istria 9

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

L'étude de la rénovation et d'aménagement des combles de cet immeuble, ainsi que du changement préalable de l'ascenseur sont menées par le bureau DMA.

Le changement de l'ascenseur qui avait débuté en novembre 2013 a été terminé au début de l'année 2014.

En fin d'année, les dotations du plan financier pour l'OCLPF ont été adaptées en vue de l'obtention de l'autorisation au début 2015, et la réalisation des travaux de rénovation et d'aménagement des combles à la suite.

**Ferme 16**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

La rénovation de cet immeuble (rénovation technique, remplacement des fenêtres et du toit) est menée par le bureau d'architecte Philippe Calame. Les travaux se sont déroulés tout au long de l'année et ont été terminés au courant de l'automne 2014.

**Golette 15 – 15G (Labo Golette)**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Les travaux pour la construction de deux barres d'immeubles de 90 logements au total avaient débuté en 2013. Ils se sont poursuivis tout au long de l'année 2014.

Le bouquet de chantier est prévu en janvier 2015 et la fin des travaux est quant à elle programmée pour la fin d'année 2015.

**Lausanne 21a-25a**

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

L'étude de la rénovation et de l'aménagement des combles de cet immeuble est menée par le bureau d'architecte Architech. La particularité de ce dossier est l'aspect minimaliste des travaux tout en assurant la pérennité du bâtiment et la sécurité. La demande d'autorisation pour les travaux a été déposée au courant de l'année 2013. En mars 2014, les locataires ont déposé un recours à l'autorisation obtenue en début d'année. Le 18 novembre 2014, le TAPI a écarté le recours des habitants. Ce jugement du TAPI n'a pas été contesté par les habitants. Ainsi, le projet pourra être relancé en 2015.

**Marbriers 2**

M. Stéphane Lorenzini, président de la FCM est responsable de ce dossier.

Cette opération est issue d'un PLQ commun à trois Maîtres d'Ouvrage (Ville de Lancy, propriétaire foncier privé et la FCM). La Ville de Lancy construit des appartements pour personnes âgées, le propriétaire privé de la PPE et la FCM des HBM LUP.

La procédure d'attribution de la construction et des mandats en lots séparés est du type concours en conception-réalisation. Cette procédure a conduit à l'attribution du marché à l'entreprise générale Steiner. Un recours a été déposé par l'entreprise générale Losinger mais a été retiré en fin d'année.

**Tivoli 2**

M. Mauro Riva est responsable de ce dossier.

Le projet est développé par la Rente Immobilière Genevoise et le bureau d'architecture G. Chamot et H. Oberson. L'immeuble en HBM (une allée) pour la Fondation Camille Martin sera remis clef en main. En fin d'année 2014, le radier de l'immeuble venait d'être bétonné.

**Troènes 3**

M. Jacques Herman est responsable de ce dossier.

Le projet est développé par le Forum des Ventes et de Promotions Immobilières SA et le bureau d'architecture Alain Tournier. L'immeuble en HBM pour la Fondation Camille Martin

sera remis clef en main en 2015. En fin d'année 2014, le bâtiment était hors d'eau, hors d'air et les travaux des finitions intérieures avancés à 60%.

#### **Lignon 14, 59 à 62 et 67 à 73**

M. Nicolas Senggen est responsable de ce dossier.

Les travaux d'amélioration énergétique et d'entretien estimés pour la FCM à CHF 5'600'000.- dans le cadre du projet initié par le CCL seront menés conjointement avec la FPLM et la SI Lignon qui partagent avec notre fondation l'ensemble des immeubles 54-84 Lignon.

Trois mandats (un par propriétaire) pour l'étude d'exécution et de direction des travaux ont été confiés au bureau ASS de façon coordonnée afin de rationaliser les frais d'étude et de travaux. Les études et la préparation des soumissions ont débuté au courant de l'année pour un début des travaux programmé au deuxième semestre 2015.

#### **Lausanne 75**

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Le mandat de rénovation technique de cet immeuble est confié au bureau d'architecte DMA. L'étude a eu lieu au courant de l'année et la DD a été déposée en novembre 2014. En vue de l'obtention de l'autorisation, le plan financier devra être réajusté pour l'OCLPF en début d'année 2015.

#### **Golette 5 – 13**

M. Julien Menoud est responsable de ce dossier.

Les travaux de réalisation de l'Eco-point se sont terminés en début d'année au vu du démarrage du projet Labo Golette.

Des défauts et problèmes liés aux travaux de la transformation de ce bâtiment sont apparus au cours de l'année 2013, des réparations ont été planifiées et ont débuté en 2014 pour se terminer en 2015, parallèlement au chantier de Labo Golette.

Le dossier de mise en séparatif des collecteurs privés a été réactivé suite à la demande des services de l'Etat. Les travaux sont envisagés en 2015.

#### **Les Vergers**

M. Christophe Brunet est responsable de ce dossier.

Le projet est développé par le bureau Pillet SA et le bureau d'architecture SSR3 Architectes et Urbanistes SA. L'immeuble en HBM pour la Fondation Camille Martin sera remis clef en main. Le contrat avec l'entreprise générale ainsi que l'achat du terrain ont été signés chez le notaire en décembre 2014. Le décapage du terrain a débuté en fin d'année.

  
Nicolas SENNGEN  
Président de la Commission de construction

Genève, le 14 février 2015



---

## Rapport de la Commission de logement

### **Rapport annuel 2014**

#### Composition de la commission :

Mi-2014 est intervenu le changement de la composition de la commission suite au changement de législature. Trois des anciens membres ont été reconduits dans leur fonction, quatre nouveaux administrateurs ont rejoint la commission qui se compose aujourd'hui des membres suivants (ordre alphabétique):

#### Composition jusqu'en mai 2014 :

- Marie-Paule Blanchard-Queloz (présidente)
- Kim Durussel
- Grégoire Gency
- Claudia Heberlein
- Jean-Claude Manghardt

#### Composition à partir de juin 2014 :

- Sophie Collé
- Kim Durussel
- Claudia Heberlein (présidente)
- Jean-Claude Manghardt
- Eliane Monnin
- Thierry Stauffer
- Ali Üregen

Le secrétariat de la commission est assumé par Claudia Favre que je remercie chaleureusement pour son travail de haute qualité.

### **Activités**

#### Attribution de logements :

En 2014, la commission logement s'est réunie douze fois, cinq sous l'ancienne présidence de Marie-Paule Blanchard-Queloz, cinq fois sous la présidence de Claudia Heberlein. Deux fois, Kim Durussel a assumé la présidence de la séance ad intérim.

Pendant ces séances, 63 logements ont été attribués et/ou reloués (plus 3 attribués en 2013 et reloués en 2014) : 11 2-pièces, 6 2.5-pièces, 14 3-pièces, 5 3.5-pièces, 16 4-pièces, 1 4.5-pièces, 7 5-pièces et 6 6-pièces, les relocations se distribuaient plus ou moins régulièrement sur l'année, avec un pic en octobre et novembre après un creux en août et septembre certainement dû à une baisse de résiliations pendant la période estivale. En règle générale, le premier ou deuxième candidat accepte le logement.

Pour certains logements, la commission a rencontré des difficultés à trouver des locataires adéquats : soit les candidats qui répondent aux critères formels perçoivent le logement proposé comme peu adéquat, soit il est constaté que leur situation a changé entre-temps et cela rend impossible la conclusion d'un bail.

#### Visites d'immeubles et rencontres avec les concierges :

Cinq rapports écrits de visites de concierges ont été effectués: Ferrier-Rothschild, rue de Genève, Golette 5 à 13, Lausanne 21-25 bis, Bd St.Georges 34-36. Trois concierges des

immeubles au Lignon ainsi que celui de Grange-Lévrier ont été rencontrés sans qu'un rapport écrit ait été rédigé.

Réflexions sur le mode d'attribution et le système des points de priorité :

Dans le cadre de la réforme du système de points d'attribution entamé par l'OCLPF et la CAFI, les commissaires ont aussi exprimé leurs observations quant au système en place et de possibles améliorations.



**Claudia Heberlein**  
Présidente de la Commission logement

Genève, le 16 janvier 2015





**21 - FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2014 - 2018

Logements sans encadrement	2014
Bois-des-Frères 2, 2a, 2b, 2c	32
Capo-d'Istria 9	31
Carl-Vogt 11	10
Colonel-Coutau 17	17
Clair-Matin 28 a,b,c	32
David-Dufour 6	9
David-Dufour 10	10
Ferme 16	22
Ferrier 7, 7bis, 8, 11	42
Genève 21-23	24
Golette 5 a,b,c-7 a,b-9 a,b-11 a,b-13 a,b	153
Grange-Lévrier 8-9	44
Lausanne 21a, 23a, 25a	34
Lausanne 75	14
Lignon 14	31
Lignon 59-73	433
Meyrin 181 a,b,c,d,e,f	6
Montbrillant 20	25
Montbrillant 24	13
Charles-Page 1	18
Peney 12	10
Peney 38-40	12
Pont-d'Arve 10-12	16
Pré-Jérôme 7	20
Roseraie 34-36-38	58
Roseraie 40-40bis-40ter	36
Roseraie 66-68-70	30
Rotschild 65, 67, 69	52
Saint-Georges 34-36	32
Village-Suisse 20-22-24	83
Village 75,77,79,81,83,85,87,89,91,93	56
<b>Total</b>	<b>1405</b>
<b>Nombre de logements reloués par année</b>	<b>63</b>
<b>Total des rotation en %</b>	<b>4.48%</b>

**RAPPORT D'ACTIVITE 2014**

**DU**

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

*Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 26 mars 2015*

## INTRODUCTION

Contrairement aux années précédentes durant lesquelles le parc des fondations immobilières de droit public (FIDP) augmenterait de quelques dizaines voire certaines d'unités, l'année 2014 n'a vu aucun logement supplémentaire être mis sur le marché.

En revanche, l'activité des Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) et de son Secrétariat s'est tout de même caractérisée, par un changement de législation et d'abondantes actions contribuant à la rénovation du parc immobilier et l'organisation d'importantes mises en location qui s'effectueront en 2015.

En effet, au 1<sup>er</sup> juin 2014, 70 membres (élus paritairement par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat), - dont env. 40% de nouveaux - se voyaient attribuer le mandat d'administrer les cinq FIDP jusqu'au 31 mai 2018. Conformément à la liste nominative indiquée ci-après, on constatera notamment que trois Présidents sur cinq étaient nouvellement désignées à cette fonction à l'instar du nouveau Président de la Commission Administrative (CAFI).

S'agissant des activités déployées par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), on notera, en particulier, les efforts concentrés sur la réhabilitation de **500 logements dans l'immeuble** sis av. des Libellules à Vernier (propriété de la FED), mais aussi sur la préparation de mise en location de 185 nouveaux logements sur la Commune de Carouge (rte de Veyrier – propriété de la FEK) qui seront suivis par **7 autres opérations** qui totaliseront pas moins de **190 nouveaux logements** mis à dispositions des citoyens de notre canton.

Au niveau du parc existant quelques pages de ce rapport seront aussi consacrées aux principales actions entreprises en 2014 en faveur du développement durable touchant plus particulièrement les Contrats d'Optimisation Energétique (COE), l'équilibrage des réseaux de chauffage, les rénovations de l'éclairage des communs des immeubles et la consommation d'eau.

Ce rapport montrera aussi les incidences positives apportées par le développement du poste d'intervenant social depuis 2013, incidences notamment dans la baisse des procédures judiciaires inhérentes aux problèmes de contentieux (défauts de paiement de loyer) mais aussi dans la résolution de déménagements respectivement de relogement d'habitants appelés à quitter leur appartement situé dans des immeubles dévolus à la démolition et la reconstruction de nouvelles habitations.

De manière peut-être moins flagrante mais d'un apport très positif pour le fonctionnement du SFIDP, on relèvera la mise en exploitation de notre nouveau logiciel ABACUS qui servira dorénavant de nouvelle base de données du parc immobilier des FIDP.

Dans un tout autre domaine, touchant plus particulièrement les données comptables et les états financiers des FIDP, quelques lignes de ce document relateront les réflexions menées actuellement avec une fiduciaire consultante et portant sur la grande difficulté à appliquer le mieux possible les normes IPSAS tout en respectant les exigences de la LGL.

**Enfin, pour continuer à démontrer les efforts quotidiens menés par les FIDP et le SFIDP pour accroître leur parc immobilier de LUP, on prendra connaissance des centaines de logements à l'étude ou en projet de réalisation pour ces cinq à sept années à venir.**

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

En tant qu'établissement opérationnel et coordinateur des FIDP, le SFIDP est placé sous l'autorité de son conseil d'administration, la CAFI. Celle-ci a poursuivi sa mission au travers de ses séances plénières et de celles de ses différentes Commissions dont les rapports d'activité sont annexés à ce présent document.

La composition des différents organes et leur rythme de séances sont indiqués ci-dessous :

### COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

#### Composition de la Commission Administrative

<b>Législature jusqu'au 31 mai 2014</b>	<b>Législature dès le 1<sup>er</sup> juin 2014</b>
Mme Claudia HEBERLEIN, Membre FCM	Mme Karin GROBET THORENS, suppléante du CE du DALE
M. Jacques BENE, Président FEK	Mme Michèle KÜNZLER, Membre FJD
M. Stéphane CORNUT, Membre FRKB	Mme Astrid MARTIN, Membre FCM
M. Eric FULD, Vice-président FED	M. Bernard BOURQUIN, Président FJD
M. Jean-Jacques GERSTER, Président FJD	M. Pierre CLAUDE, Membre FEK
M. Stéphane LORENZINI, Président FCM	M. Stéphane CORNUT, Membre FRKB
M. Roger MARTY, Vice-président FJD	M. Ernest GREINER, Président FED
M. Francesco PERRELLA, Représentant OCLPF	M. Stéphane LORENZINI, Président CAFI et Président de la FCM
M. Christian PERRIER, Président FRKB	M. Roger MARTY, Membre FJD
M. Bertrand REICH, Président CAFI et Vice-président FJD	M. Francesco PERRELLA, Représentant OCLPF
M. René SCHNECKENBURGER, Président FED	M. Christian PERRIER, Président FRKB
	M. Mauro RIVA, Secrétaire FCM
	M. Nicolas RUFENER, Président FEK
Participe en outre aux séances :	Participe en outre aux séances :
M. Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP	M. Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2014 : **10 séances**

#### La Commission AIMP composée de

<b>Législature jusqu'au 31 mai 2014</b>	<b>Législature dès le 1<sup>er</sup> juin 2014</b>
Madame DE KALBERMATTEN Romaine	Madame Astrid MARTIN
Monsieur Eric DUNANT	Monsieur Marc BRUNN
Monsieur Yves FAVRE	Monsieur Roger MARTY
Monsieur Michel MAULINI	Monsieur Michel MAULINI
Monsieur Julien MENOUD	Monsieur Julien MENOUD
Monsieur Dominik MEYER	Monsieur Dominik MEYER
Monsieur Bertrand REICH	Monsieur Serge PATEK
Monsieur Nicolas SENGGEN, Président	Monsieur Nicolas RUFENER
Monsieur Alhanase SPITSAS	Monsieur Nicolas SENGGEN, Président
Monsieur Pascal STEINER	Monsieur Pierre-Yves TAPPONNIER
Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique et Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP	Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP

Nombre de séances en 2014 : **5 séances**

**La Commission des finances composée de**

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1 <sup>er</sup> juin 2014
Monsieur Jacques BENE, Président	Madame Karine HERMENIER-CASTRO
Monsieur Bernard BOURQUIN	Madame Ariane REVERDIN
Monsieur Patrick GAUTIER	Monsieur Xavier LANY
Monsieur René SCHNECKENBURGER	Monsieur Jean-Claude MANGHARDT
Monsieur Claude VALLOTTON	Monsieur Pascal STEINER
Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP	Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2014 : 0 séances

**La Commission immobilière composée de**

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1 <sup>er</sup> juin 2014
Madame Anne GROSSMANN	Monsieur Jacques HERMAN
Monsieur Yves DE COULON	Monsieur Ronald LABBE
Monsieur Yves FAVRE	Monsieur Patrick MAYER
Monsieur Stéphane LORENZINI, Président	Monsieur Gilbert MOREILLON, Président
Monsieur Gilbert MOREILLON	Monsieur Sébastien NICOLET
Participent en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique du SFIDP et Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP	Participe en outre aux séances : Madame Valérie STEINMESSE, Responsable du Service technique du SFIDP

Nombre de séances en 2014 : 4 séances

**La Commission énergie composée de**

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1 <sup>er</sup> juin 2014
Monsieur Michel BAUD	Monsieur Philippe BARMETTLER
Monsieur Stéphane CORNUT	Monsieur Renaud DUPUIS
Monsieur Alain GROBET	Monsieur Alain GROBET, Président
Monsieur Roger MARTY, Président	Monsieur Christian PERRIER
Monsieur Nicolas SENNGEN	Monsieur Nicolas SENNGEN
Participe en outre aux séances : Monsieur Eric FLUCKIGER, collaborateur du SFIDP en charge des questions énergétiques	Participe en outre aux séances : Monsieur Eric FLUCKIGER, collaborateur du SFIDP en charge des questions énergétiques

Nombre de séances en 2014 : 9 séances

**La Commission sociale composée de**

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1 <sup>er</sup> juin 2014
Monsieur Jean-Claude JAQUET, Président	Madame Kim DURUSSEL, Présidente
Madame Anne-Marie CARDINAUX	Madame Michèle KÜNZLER
Monsieur Jean-Claude CRISTIN	Madame Eliane BABEL-GUERIN
Madame Kim DURUSSEL	Madame Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER
Monsieur Ernest GREINER	Monsieur Thierry CERUTTI
Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP	Participe en outre aux séances : Monsieur Thierry BIGLER, Responsable Gérance et Conseil juridique en marchés publics du SFIDP

Nombre de séances en 2014 : 13 séances

Sans dresser exhaustivement toutes les activités déployées par la CAFI et tout en renvoyant le lecteur de ce document vers les rapports d'activité des FIDP, relevons toutefois que durant ses différentes séances, la CAFI a notamment traité et validé un certain nombre de directives et de principes touchant tous les domaines d'intérêts communs aux FIDP tel que le prévoit l'art. 14 F de la LGL.

## ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) se composait au 31 décembre 2014 de **34 collaborateurs (trices) occupant 30.90% postes** répartis entre 38% d'hommes et 62% de femmes.

D'un point de vue comptable, l'exercice 2014 du SFIDP s'est bouclé avec des **charges d'exploitation s'élevant à Frs 5.01 mios (Frs 4,53 mios en 2013)** dont Frs 4,22 mios (Frs 3,82 mios en 2013) **consacrés aux frais du personnel**, soit 84,3% du total des charges.

S'agissant des activités du SFIDP, qui consistent notamment à fonctionner comme **unité opérationnelle** à l'égard des FIDP et à assister celles-ci dans les promotions et la gestion de leur parc, elles se répartissent notamment entre les secteurs distincts suivants :

### LE SERVICE GERANCE

Créé en septembre 2012, le Service gérance est chargé d'assurer notamment la bonne coordination entre les deux secteurs Réception et Location. Ce service concentre ses efforts dans la maîtrise de la gestion locative du parc immobilier des FIDP dans son ensemble.

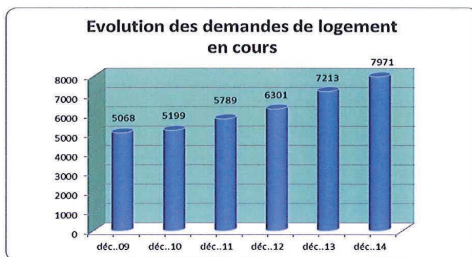
Ce Service compte, hormis son responsable, 8 collaboratrices (EPT 6.1postes).

Un poste d'assistante du responsable de service, dont le taux d'activité est passé de 50% à 100% en fin d'année 2014, s'est avéré indispensable de par l'accroissement prévu du parc tant en termes de logements qu'en termes de surfaces locatives commerciales.

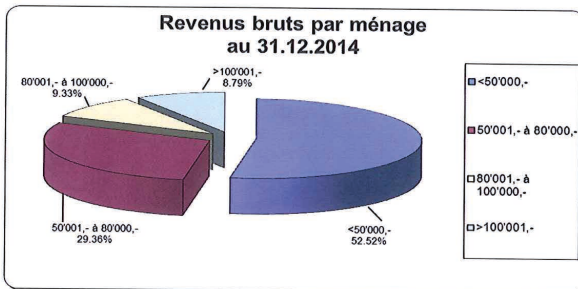
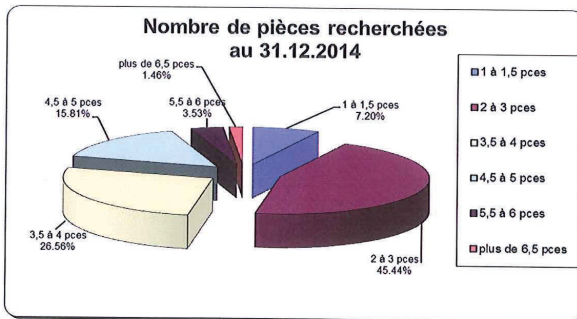
S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative des logements avec encadrement social.

Au 31 décembre 2014, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 7'971** (7'213 en 2013).

Bien que l'évolution en chiffres absolus soit impressionnante ces deux dernières années, elle ne semble refléter que partiellement l'accroissement du nombre réel de demandeurs de logements.



En effet, en 2013, la durée de validité des demandes de logement dans la base de données « SIDLO » a été portée par l'OCLPF de six mois à une année. Il en découle que, du point de vue purement technique, une demande de logement reste active pour autant que le demandeur concerné procède à une prise de contact une fois par an.



Le secteur location enregistre pour sa part les vacances des logements et présélectionne, selon les procédures internes en vigueur, les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement le revenu et le nombre de personnes) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL.

Il met ensuite en œuvre les instructions des « Commissions logement » relatives aux propositions correspondantes à adresser aux demandeurs sélectionnés.

Il s'assure enfin du suivi des dossiers adressés pour approbation par l'OCLPF et instruit ensuite les régies pour l'établissement des baux.



Un certain nombre de procédures internes ont été remaniées ou ajoutées, de manière à renforcer la structure, le contrôle et la qualité des prestations du service. Certaines de ces procédures avaient été initiées lors de la création du service, d'autres l'ont été ultérieurement, suite notamment à certaines recommandations issues du rapport de la Cour des Comptes de juin 2012.

Comme on peut le constater sur le tableau ci-dessous, l'inventaire du parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2014 n'a pas évolué par rapport à la même période de l'année précédente, et s'élevait ainsi à **6'884 logements** répartis de la manière suivante :

Fondation	Nombre de logements	Etat locatif CHF
FHBM Camille Martin	1'405	18'256'100.-
FHBM Emma Kammacher	1'519	17'245'400.-
FHBM Jean Dutoit	1'671	22'076'500.-
FHBM Emile Dupont	1'533	14'182'240.-
Fondation René et Kate Block	756	5'797'130.-
<b>TOTAL</b>	<b>6'884</b>	<b>77'557'370.-</b>

Fort de ce constat, et au regard de la loi votée en juin 1991 (loi I4 40) qui prévoyait la création de 3'000 logements HBM dans le canton (dont 750 logements à acquérir et 2'250 à construire), les FIDP ont **acquis 1'718 logements** (dont 561 logements acquis à la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe et ayant bénéficié d'une dotation de 15% financée par le crédit de la LUP) et **construit 1'921 nouveaux logements**. C'est donc au total une augmentation de **3'639 logements** que les FIDP ont enregistrée de 1991 au 31 décembre 2014.

On notera encore qu'en 2014, **344 appartements ont pu être attribués par les FIDP** au sein de leur parc immobilier, ce qui correspond à un taux de rotation de 5% (344 attributions au regard de 6'884 logements).

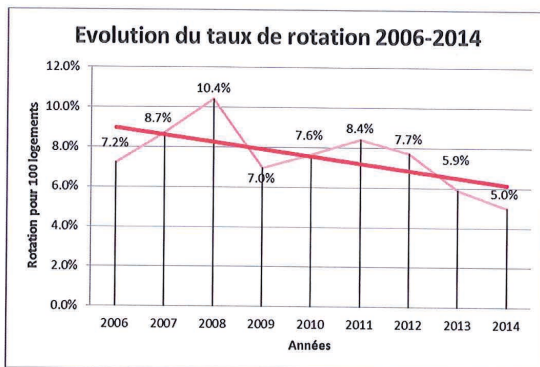
**La tendance démontre un fléchissement du taux de rotation** : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011 sur le graphique ci-dessous, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 !

Sur une plus longue période, à savoir depuis 2006, le taux de rotation moyen s'inscrit également à la baisse comme le montre le graphique ci-dessous.

Ce constat mériterait une analyse approfondie afin d'identifier l'ensemble de ses causes.

Il paraît cependant fort probable que la pression continue sur le marché de la location à Genève et le montant élevé des loyers en cas de changement d'appartement tend à amoindrir encore les opportunités pour les locataires HBM de trouver à se loger ailleurs.

En tout état de cause, il sera intéressant de continuer à suivre l'évolution de cet indicateur durant les prochaines années.



D'un point de vue opérationnel, tant pour le secteur de la Réception que pour celui de la Location, l'année 2014 aura été marquée par la première année complète d'exploitation du **Système d'information des demandeurs de logement (SIDLO)**.

SIDLO constitue une base de données des demandeurs de logement commune à l'Office du logement et de la planification foncière et au SFIDP et remplace l'ancien logiciel, connu sous le sigle "ADELC".

La mise en œuvre de SIDLO avait pour rappel mobilisé d'importantes ressources au sein du SFIDP en 2013 : en 2014, le système s'est inscrit dans une phase de stabilisation et de maturité tout en laissant apparaître un **potentiel d'améliorations nécessaires et indispensables**.

**Des développements sont encore en cours et leur intégration se poursuivra en tous cas durant la première moitié de l'année 2015.**

L'année 2014 aura également marqué le secteur location par la mise en exploitation d'un nouveau système informatique de gestion des immeubles (Abacus), interne au SFIDP.

Ce système a été mis en œuvre durant le premier semestre 2014 et permet notamment de :

- uniformiser les données relatives aux immeubles et aux locataires, tant au sein du SFIDP que dans les interactions de celui-ci avec les régies,
- renforcer la coordination entre services au sein du SFIDP,
- optimiser la gestion du parc immobilier, notamment par le biais de nouveaux instruments d'analyse et de gestion.

Un important travail relatif à l'import des données et à leur consolidation a été fourni. 2015 marquera la phase de stabilisation de ce logiciel et d'exploitation de son potentiel d'analyse et d'appui à la gestion.

Les derniers mois de 2014 ont par ailleurs été marqués par l'important travail administratif et localif préparatoire lié à la mise en exploitation de quatre nouveaux bâtiments sis à la route de Veyrier (Carouge) qui s'effectuera entre avril et juillet 2015. Une seconde étape de ce projet aboutira à trois autres bâtiments semblables en 2017, de sorte que **le complexe comptera 335 logements**.

A cet égard, le service gérance, en coordination avec la régie, s'est chargé du travail préparatoire en vue du relogement des locataires occupant les logements situés sur le périmètre de la deuxième étape, qui vont être démolis, dans les nouveaux bâtiments de la première étape précitée.

Le même type d'opération est effectué sur les secteurs concernés du PDQ Concorde, ce qui nécessitera de libérer progressivement, par le biais de rocadés ou de déménagements définitifs, les habitations concernées, de sorte que les bâtiments puissent être démolis dans les délais convenus.

### LE SERVICE JURIDIQUE

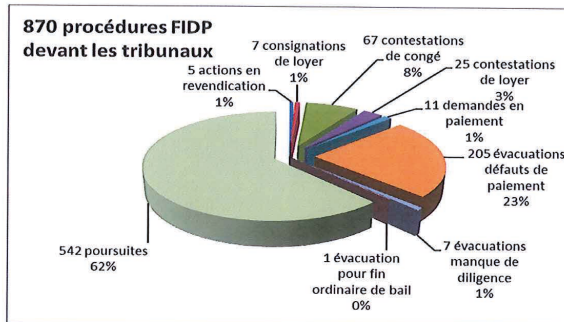
Le service juridique conseille et répond aux FIDP, mais aussi aux différents services du SFIDP en intervenant sur tous les aspects juridiques liés à l'activité de ces derniers, hors procédures de marchés publics.

Il est également sollicité sur les aspects contractuels en lien notamment avec l'évolution du parc immobilier des FIDP, l'élaboration de conventions, de contrats de bail, et de contrats de conciergerie.

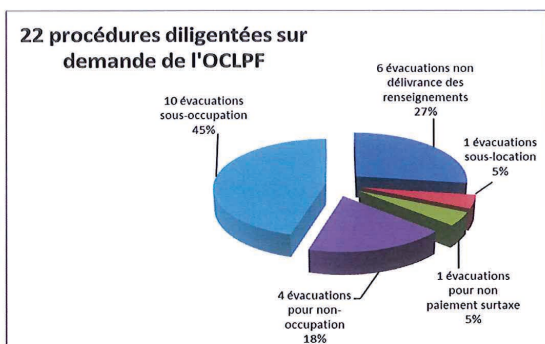
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

Au 31 décembre 2014, toutes procédures confondues, il a été comptabilisé **2'418 dossiers de contentieux** traités ou en cours de traitement en mains des juristes du SFIDP. On notera ainsi **une augmentation de 331 contentieux** par rapport à l'année 2013 et de 343 contentieux par rapport à 2012. (cf. en annexe les statistiques du service en matière de contentieux).

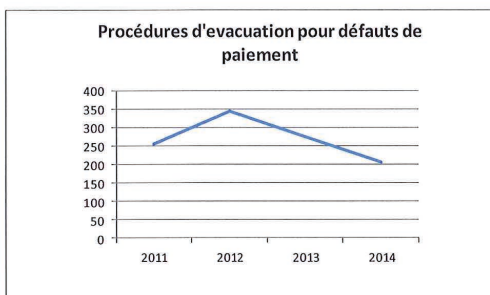
Parmi ces 2'418 dossiers, le service juridique suit actuellement **870 procédures en cours** par devant les tribunaux et réparties de la manière suivante :



Le service juridique suit également en étroite collaboration avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après. OCLPF) les procédures diligentées par ce dernier notamment en matière de violations de la LGL (cf. annexe).



Le constat positif de cette année écoulée s'est notamment distingué par la diminution des procédures d'évacuation pour défauts de paiement. En effet, celle-ci constatée depuis 2013 s'est confirmée en 2014. Le nombre de procédures est passé de 343 procédures en 2012 à 205 procédures en 2014.



Cela s'explique surtout par le travail, au stade de la mise en demeure déjà, de **l'intervenant social (IS)** qui accompagne le débiteur dans la mise en place, en particulier, d'arrangements de paiement adaptés à sa situation économique et familiale.

De même, on observe une diminution d'audience auxquelles le service juridique est amené à se rendre. Ainsi, en 2014, il s'est rendu à **226 audiences, contre 262 en 2013 et 267 en 2012.**

En revanche, et malgré ce bilan positif, le nombre des autres contentieux continue d'augmenter, sous l'angle notamment du défaut de diligence envers la chose louée ou encore des contestations de hausse de loyer liées aux travaux dans les immeubles.

Si l'on ajoute à cela les dossiers non contentieux traités par le service, tels que les analyses de contrats ou encore les avis de droit, imposés notamment par l'évolution et l'augmentation

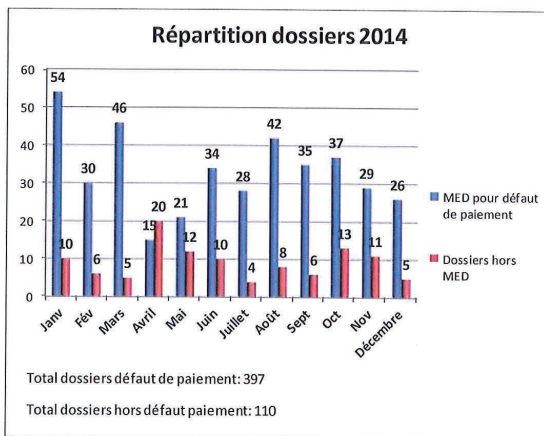
du parc immobilier des FIDP, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

### INTERVENANT SOCIAL

Engagé au SFIDP depuis le 1er avril 2013, l'Intervenant social (ci-après : IS) est rattaché au Service juridique (ci-après : SJ) depuis le 1er janvier 2014.

Durant l'année 2014, près de 400 mises en demeure pour défaut de paiement concernant des logements ont été adressées à des locataires des FIDP. Cela représente une moyenne mensuelle de 33 mises en demeure. **Près de 160 arrangements ont été accordés** à des locataires durant l'année 2014. Au 31 décembre 2014, **plus de 54 d'entre eux avaient été respectés** et étaient terminés et une centaine d'autres étaient encore en cours.

Les activités de l'IS se sont développées et ont vu quelques changements apparaître depuis la fin de l'année 2013. En effet, les demandes des différentes FIDP afin que l'IS intervienne auprès de locataires dont la situation émerge des mises en demeure pour défaut de paiement ont pris de l'ampleur. Ainsi, face à des situations particulières (syndrome de Diogène, importante infestation de punaises de lit, refus des locataires de laisser des entreprises/régies pénétrer dans leur logement, cas de sous-location, etc.), le Service juridique a fait appel à l'IS pour qu'il tente d'entrer en contact avec les locataires et parvienne à trouver des solutions toujours dans le but d'éviter de devoir effectuer des procédures judiciaires longues, coûteuses et sans réelles garanties de résultats. Ainsi durant l'année 2014, l'IS a été approché pour plus de **100 dossiers de ce type**.



En ce qui concerne les démarches auprès du Tribunal des Baux et Loyers (TBL), les statistiques du Service juridique concernant le dépôt de requêtes en évacuation font apparaître une baisse de plus de 20% de leur nombre.

En parallèle des activités décrites ci-dessus, l'IS a été approché par la Fondation HBM Emil Dupont (FED) dans le cadre du projet de démolition/reconstruction dans le périmètre Concorde à Châtelaine. Ainsi, l'IS est en charge du contact avec les locataires concernés et plus particulièrement ceux présentant un contentieux, ceux qui ne se sont pas présentés aux différentes séances d'informations et ceux dont la situation sociale nécessite une approche particulière. Le but étant toujours de permettre un dialogue avec les locataires afin que toutes les différentes étapes (constitution de leur dossier de demandeur de logement, suivi administratif lié au déménagement, coordination avec divers services sociaux si besoin, organisation et déroulement du déménagement, etc.) se déroulent dans les meilleures conditions pour chacun des acteurs et ainsi éviter d'éventuelles contestations de congé ou autres démarches susceptibles de ralentir le bon déroulement du projet de démolition. Le taux d'activité pour ce travail a été estimé à environ 20%.

Le développement du cahier des charges de l'IS a eu pour effet que les activités en lien direct avec les défauts de paiements des locataires ont diminué et l'IS n'est plus en mesure de traiter toutes les mises en demeure pour défaut de paiement comme par le passé. Ainsi, l'IS concentre ses efforts sur les mises en demeure aux montants les plus élevés ou celles qui sont récurrentes.

Le développement de ses activités et l'impact sur sa mission première ont été discutés au Bureau de la CAFI du 16 octobre 2014 ainsi que lors de la CAFI du 30 octobre 2014. Suite à ce constat, la CAFI a décidé de renforcer le poste de l'IS dans le courant de l'année 2015. Enfin, même si les activités de l'IS émargent parfois de son cahier des charges, le fonds de ses actions reste le même. **A savoir, permettre un dialogue avec les locataires et/ou les instances sociales qui les accompagnent afin d'éviter, dans la mesure du possible, des démarches juridiques.**

Au-delà de la simple diminution du nombre de cas de défaut de paiement devant le Tribunal des Baux et Loyers (TBL), il est indéniable que les actions de l'IS offrent une plus-value sociale, difficilement chiffrable mais néanmoins importante, tant pour les locataires que pour les FIDP.

#### LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Essentiellement axé sur la tenue de la comptabilité des cinq FIDP et du SFIDP, ce service surveille aussi de près la gestion de leur trésorerie, des crédits de construction et des emprunts hypothécaires. Il assure aussi le contrôle et l'adaptation des états locaux du parc conformément à la LGL. Enfin, il a procédé à la transmission des données et des documents nécessaires pour intégrer les bilans et comptes de Pertes et Profits des FIDP dans la consolidation des comptes de l'Etat. **Il est à noter que les délais accordés pour cette opération sont très courts, mais ceux-ci ont toutefois pu être respectés.**

Suite aux difficultés rencontrées lors de l'application des normes comptables IPSAS, un expert externe a été nommé d'entente avec l'OCLPF et le DALE.

En effet, les pertes récurrentes constatées dans les états financiers des FIDP depuis l'intégration de ces normes ont démontré notamment l'inadéquation entre leurs applications strictes et celles imposées par la LGL.

Soucieux de trouver la meilleure solution, la CAFI et le SFIDP ont étudié avec la fiduciaire Berney Associés plusieurs scénarii devant déboucher sur des propositions concrètes qui seront présentées dans un rapport attendu début 2015.

## LE SERVICE TECHNIQUE

### Rationalisation énergétique

#### Efficacité et durabilité énergétique

La question énergétique des bâtiments a occupé une partie de l'attention du Service Technique tout au long de l'année 2014. L'obligation de déclaration à l'OCCEN des Indices de Dépense de Chaleur (IDC) des années 2011, 2012 et 2013 pour l'ensemble du parc immobilier des FIDP a représenté un travail considérable. Les actions mises en place depuis 2010 visant à l'amélioration de l'efficacité des installations de production et de consommation d'énergie se sont poursuivies, tout en respectant les critères économiques, sociaux et écologiques qui évaluent la qualité de durabilité des projets entrepris et suivis.

La comptabilité énergétique démarrée en 2007 avec Energostat s'affirme, année après année, comme un instrument indispensable pour les FIDP. Elle permet de déterminer les potentiels de rénovation pour chaque immeuble et de vérifier l'efficacité et la qualité des actions et travaux énergétiques entrepris.

Les bâtiments éligibles au Contrat d'Optimisation Énergétique ont été validés en 2014. Cette nouvelle étape, additionnée aux contrats de maintien à la performance déjà opérationnels depuis 2012, permettra à plus de 40% des locataires des FIDP de bénéficier, à terme, de baisse sur les frais de chauffage.

*L'efficacité des rénovations énergétique entreprises doit être au centre de nos préoccupations, l'impact de chaque franc investi doit être évalué avec précision, le retour sur investissement est un aspect important pour autant que les valeurs écologiques et sociales soient intégrées dans cette appréciation.*

*Cette rigueur est essentielle si l'on veut l'adhésion du plus grand nombre à ces principes.*



#### Les principaux projets de l'année 2014

- **Déclaration des IDC et certification des SRE**

Conformément à la Loi sur l'énergie (Len), l'année 2014 a été marquée par l'obligation de déclaration des Indices de Dépense de Chaleur (IDC) auprès de l'OCCEN pour tous les immeubles des FIDP de 2011 à 2013.

Pour les FIDP, les répercussions de cette obligation ont nécessité la **certification de plus de 400 Surfaces de Référence Énergétique (SRE)** et la **déclaration de plus de 1'200 IDC**. Le Service Technique a organisé ce travail en comptant sur ses capacités propres et sur l'appui de concessionnaires certifiés. Le respect des délais et la pérennisation du travail accompli ont été fixés comme objectif. Ainsi, les données ont été archivées au SFIDP, offrant l'avantage de répondre aux exigences ou sollicitations exprimées par l'OCCEN avec efficacité.

Rappelons que les valeurs des IDC déclarés entre 2011 et 2013, fixent les obligations découlant de la mise en application de la « Len ». Les premières mesures prévues débiteront dès 2015, avec pour objectif la diminution graduelle des consommations des bâtiments les plus énergivores.

Pour les bâtiments des FIDP, cette première phase se termine positivement ; elle permet de fixer un cap pour l'avenir et offre une bonne visibilité sur les actions nécessaires à entreprendre dans le respect de la loi.

- **Comptabilité énergétique**

La **comptabilité énergétique Energostat** a été initiée en 2007 par l'implémentation des données de consommation d'électricité et d'eau sanitaire ; en 2010, les données de consommation de chauffage ont été ajoutées à Energostat. Cette base de données est complétée d'un outil de gestion qui permet de comparer la **résilience énergétique** des immeubles par rapport à des immeubles similaires et de mesurer le **potentiel d'amélioration énergétique** des bâtiments analysés.

Le principe statistique établi par Energostat démontre que pour obtenir 10% d'économie d'énergie, il est nécessaire d'intervenir sur environ 13% des immeubles possédant le plus fort potentiel d'amélioration énergétique. Cela démontre également toute l'importance du bon choix dans le domaine de la rénovation énergétique et la nécessité d'être orienté dans les prises de décisions.

Le Service Technique a réalisé **deux rapports de performance énergétique** en 2014. Des discussions sont en cours avec le bureau d'ingénieur Energo pour améliorer l'efficacité de la mise à disposition des données et simplifier la réalisation de ces rapports par le Service Technique.

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

Ce contrat soutenu par des subventions de la part de l'OCEN s'appuie sur une **plateforme administrative** assurée par les SIG, complétée par le **support technique d'un bureau d'ingénieur** disposant des outils et du savoir-faire nécessaires pour mesurer les économies d'énergie réalisées. Financièrement, les coûts de mise en route des contrats sont assurés par **les subventions de l'OCEN**. Dans le futur, les économies d'énergie réalisées devront financer les nouveaux contrats, ceci représentant la **condition sine qua non** pour qu'ils soient poursuivis.

Les FIDP ont suivi les recommandations du Service Technique en signant **deux contrats COE pilotes en 2013-2014**. Les objectifs chiffrés réalisés par ces pilotes ont incité le Service Technique à expertiser l'ensemble du parc immobilier, afin d'identifier les immeubles éligibles à la conclusion d'un contrat COE.

Cette expertise a permis d'élire **200'000 m<sup>2</sup> de SRE** représentant **2'153 appartements**; ces derniers viennent s'ajouter aux **684 appartements** bénéficiant déjà d'un contrat à la performance. D'ici à 2015, ce processus permettra :

- de faire bénéficier d'une optimisation énergétique **2'837 appartements** représentant **270'000 m<sup>2</sup> de SRE**,
- d'atteindre une consommation globale de **37'000 MWh** pour une économie planifiée de **4'000 MWh**,
- de répercuter une baisse de charge de **120 à 160 CHF** par an et par appartement.

Selon les SIG, cette stratégie place les FIDP en **première place des propriétaires institutionnels**, en nombre et en pourcentage de bâtiments bénéficiant d'un processus d'optimisation.



*Les contrats établis en vue d'une amélioration des performances d'un système de production de chaleur doivent être privilégiés. Ils signifient amélioration des performances et non diminution des températures. Ces améliorations sont toujours bénéfiques pour notre planète mais aussi pour le portemonnaie de nos locataires*



- Mission du SFIDP

Les FIDP ont poursuivi en 2014 les actions énoncées dans la charte de développement durable par le biais des grands travaux d'optimisation énergétique sur les bâtiments existants. Trois volets de durabilité sont intégrés aux différents projets engagés:

- ✓ la performance économique du propriétaire, reflétée par la diminution des interventions à sa charge ;
- ✓ la solidarité sociale du locataire, qui connaît des dépenses de charges rationalisées ;
- ✓ la responsabilité écologique des FIDP, reflétée par la charte de développement durable.

S'il est des chiffres à garder, ce sont ceux de la consommation de l'ensemble des immeubles des FIDP, pour l'électricité et l'eau potable des communs.

Par rapport à la consommation de 2013, l'électricité baisse de 5,3% en 2014 alors que l'eau potable subit une légère augmentation après deux années consécutives de baisse.

Par rapport à une mauvaise année 2013 due en partie à une météo récalcitrante, la consommation d'énergie de chauffage baisse de 7,4 % en 2014 revenant ainsi au niveau des consommations de 2012.

En conclusion, la mission du SFIDP en matière énergétique vise l'anticipation, la systématisation et la consolidation des actions. A cet effet, des séances ont été organisées avec nos partenaires afin de leur exposer la politique poursuivie par les FIDP. Par l'écoute et le dialogue, une collaboration permettant une compréhension mutuelle des attentes de chacun, se met en place afin de parvenir à des résultats optimaux.

**Inventaire et suivi des projets des FIDP**

A la fin de l'année 2014 les FIDP enregistraient plus de 1'100 logements en projet ou en cours de réalisation conformément aux tableaux ci-dessous :

**Inventaire des projets des FIDP :****Fondation HBM Camille Martin**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Golette - Labo, Meyrin	2015	90
Troènes 3, Lancy	2015	16
Pré-Longet - Les Mouilles, Onex	2016	28
Tivoli	2016	24
Les Vergers	2016	50
Marbriers, Lancy	2017	35
<b>TOTAL</b>		<b>243</b>

**Fondation HBM Emma Kammacher**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Fontenette, Carouge	2015-2017	335
Cougnard	2016	22
Petite-Boissière, Genève	2017	66
Guillocheurs	2017	49
Les Allières	2018	66
<b>TOTAL</b>		<b>538</b>

**Fondation HBM Jean Dutoit**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 24, Genève	2015	12
Denis-de-Rougemont Petit-Saconnex	2015	38
Joli-Mont, Petit-Saconnex	2016	48
Servette 37, Genève	<i>recours</i>	21
<b>TOTAL</b>		<b>119</b>

**Fondation HBM Emile Dupont**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Joseph-Berthet, Confignon	2015	15
Pralée, Onex	2015	20
Henri-Golay 21-27, Châtelaine	2017	80
Vaucher II	<i>recours</i>	60
<b>TOTAL</b>		<b>175</b>

**Fondation René et Kate Block**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2017	79
<b>TOTAL</b>		<b>79</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1'154</b>
----------------------	--	--------------

**Listing des projets en cours de développement,  
(hors acquisitions clé en mains) :**

**Petit-Saconnex  
Avenue de Joli-  
Mont**

48 logements  
16.6 millions de  
francs

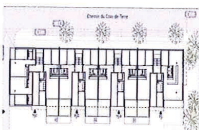


Autorisation en force.  
Demande  
complémentaire en  
cours pour 1 étage  
supplémentaire.

Ouverture du chantier:  
sept. 2014.

**Vernier  
Av. Vaucher 19**

60 logements  
20 millions de  
francs



Recours déposé  
contre l'autorisation de  
construire obtenue en  
mai 2014.

**Vernier  
Avenue des  
Libellules 2-16**

Edicules au pied  
des immeubles  
7.5 millions de  
francs



Autorisation en force.

Chantier ouvert en  
2014; en cours selon  
planning.

**Eaux-Vives  
Chemin de la  
Petite Boissière**

66 logements  
17 millions de  
francs



Autorisation obtenue  
le 10.2.2015.

Ouverture du chantier  
prévue en automne  
2015.

**Vernier  
Av. Henri Golay**

80 logements  
22 millions de  
francs



Adaptation du projet  
en cours pour le  
dépôt de la requête  
en autorisation de  
construire.

Ouverture du  
chantier: avril 2016.

**Petit-Saconnex**  
Rte de Meyrin  
16

79 logements  
IEPA  
26 millions de francs

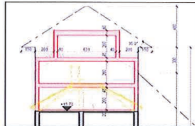


Dossier en instruction pour la requête en autorisation de construire depuis le 18.12.13.

Ouverture du chantier prévue en mars 2015.

**Genève-Cité**  
Rue de la Servette 37

21 logements  
8 millions de francs



Démolition- reconstruction avec une utilisation maximale du gabarit.

Poursuite du recours contre l'autorisation de construire obtenue fin 2013.

**Chêne-Bougeries**  
Pont de Ville 5-7

20 logements +  
réhabilitation  
18 millions de francs



Surélévation et réhabilitation de l'immeuble.

Ouverture du chantier : avril 2016.

**Projets en chantier :**

**Vernier**  
Avenue des Libellules

Réhabilitation  
Création espaces de vie  
40 millions de francs



80 % de la réhabilitation est terminée avec une coordination technique et sociale importante (suivi des rocadés des locataires).

Fin des travaux: automne 2015.

**Carouge, Fontenette**  
Route de Veyrier

335 logements  
70 millions de francs



Mise en location des 4 bâtiments de la 1<sup>ère</sup> étape sur 6 mois en 2015.

Les 3 immeubles restant débiteront à l'automne 2015.

**Onex  
Av. du Gros-Chêne**

Galette commerciale  
7 millions de francs



Réalisation d'une galette commerciale. Chantier ouvert en septembre 2013.

Fin des travaux estimée: juillet 2015.

**Onex, Pralée  
Rue des Bossons**

20 logements  
10 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIVO.

Fin des travaux estimée: Mars/avril 2015.

**Meyrin  
Chemin de la  
Golette 15-15G**

90 logements  
17 millions de francs



Chantier en cours.

Fin des travaux estimée: fin 2015.

**Confignon  
Rue Joseph-Berthet**

15 logements  
5 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la FIPLC. Chantier en cours.

Fin des travaux estimée : octobre 2015.

**Sous-Bois  
Rue Denis-de-  
Rougemont**

38 logements  
12 millions de francs



Réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec la Coopérative Les Ailes. Chantier en cours

Fin des travaux estimée : automne 2015.

Acquisitions « clés en mains »

Les projets « clés en mains » évolueront sur 5 dossiers et sont dans un bon état d'avancement, voire pour les principaux, déjà en chantier Meyrin 24B (5,5mio), Pré Longet / Les Mouilles (7mio), Tivoli 2 (7,6mio), Troènes 3 (6mio) totalisant un investissement de plus près de 30 millions.

Suite à l'appel d'offres pour une entreprise totale « Marbriers 2 » lancé fin 2013, pour 4 maîtres d'ouvrages dont la Fondation HBM Camille Martin, l'évaluation des dossiers a abouti à une adjudication en faveur de Steiner SA en mai 2014. Un recours sur la décision d'adjudication a gelé le projet jusqu'à la fin de l'année. Le dossier reprend en co-maitrise d'ouvrage avec la FPLC, la Ville de Lancy et un propriétaire privé. L'ensemble du projet totalise plus de 15'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour un montant de près de 13 millions investis par la Fondation HBM Camille Martin.

Quant aux périmètres encore en étude, principalement issus de partenariat privé public, nous pouvons citer : Les Allières aux Eaux-Vives, Jules-Cougnard à Grange-Canal, Guillocheurs à Carouge, les Vergers à Meyrin.

### L'entretien sur le parc existant :

#### Les interventions

Malgré une année sans augmentation du parc en exploitation, le nombre de dossiers traités par le Service est passé de 2'700 en 2013 à 3'450 en 2014 (soit plus de 27%).

Sur décision de la Commission Immobilière, un important appel d'offres a été initié en octobre 2013 visant au renouvellement des entreprises dévolues à l'entretien du parc immobilier, pour les CFC de peinture et papier peint, parquet, carrelages et faïences.

Mené par le Service Technique, le suivi de la procédure a représenté un travail considérable, couvrant le lancement de l'appel d'offres, l'examen de recevabilité des dossiers, l'analyse économique des offres, ainsi que la répartition des entreprises par immeubles et régies et enfin la mise en application avec les acteurs : régies et entreprises.

Les CFC techniques, sanitaire et électricité n'ont pas été renouvelés dans un souci de pérennité des connaissances techniques spécifiques à chaque immeuble.

#### Gestion des Services d'immeuble et de conciergerie

Le repas de fin d'année consacré aux concierges des FIDP a remporté un franc succès, comme à l'accoutumé, auprès des employés de nos Services d'immeuble, avec 86 participants.

Les séances annuelles de formation, également très appréciées, permettent de maintenir un contact avec les concierges, de discuter des difficultés rencontrées dans le cadre de leurs fonctions, et d'aborder si besoin de nouvelles problématiques. A cet égard, l'infestation par les punaises de lit était l'un des sujets examinés. Des instructions précises ont été transmises sur les précautions et mesures à prendre. Simultanément, une réflexion menée par l'équipe de coaching devrait aboutir en 2015 à la définition d'une stratégie propre aux FIDP, précisant notamment le bien-fondé d'une implication plus forte des concierges sur ce point.

Par ailleurs, le SFIDP a été associé à une réflexion cantonale, qui a mené à l'élaboration de divers outils d'information, aujourd'hui mis à disposition par l'Etat sur le site internet [www.ge.ch/punaises-de-lit](http://www.ge.ch/punaises-de-lit).

Sur 142 concierges actuellement employés par les FIDP (soit 7 de plus qu'en 2013), 12 ont quitté leur poste en 2014. Les remplacements sont décidés au terme d'une sélection impliquant la régie, divers services du SFIDP et la FIDP propriétaire. Dans la majorité des cas, les départs résultent de circonstances personnelles, y compris les départs en retraite ; rares sont ceux découlant de situations conflictuelles, ce qui tend à souligner la pertinence et la qualité des recrutements effectués.

**En conclusion :**

L'accroissement constant des activités assumées par les quatre collaborateurs dévolus à l'entretien du « Parc existant » a conduit la CAFI à créer un nouveau poste d'assistance administrative, afin de compléter l'équipe.

Par ailleurs, l'implémentation au SFIDP d'une base de données couvrant les divers aspects de l'exploitation des bâtiments (Abacus) sera complétée courant 2015 par un volet technique spécifique.

Quant à l'équipe des « Projets et grands travaux », elle se verra également renforcée par un nouveau poste de Chef de projet.

Au niveau informatique, une plate-forme est actuellement à l'étude pour le suivi des projets (foncier, appels d'offres, autorisations...), grâce à un financement approuvé par la CAFI fin 2014.

## CONCLUSION

2014 aura été pour la Commission Administrative des Fondations Immobilières de Droit Public (CAFI) et les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) l'année du renouvellement de ses instances. En effet, suite aux élections au Conseil d'Etat de l'automne 2013, l'ensemble des Conseils des FIDP ont été renouvelés en mai 2014. Le taux de renouvellement des membres a été relativement important (plus d'un tiers). Une fois les conseils constitués, le conseil et le bureau de la CAFI ont pu être constitués en respectant les règles prévues par la LGL, à savoir la représentation de l'ensemble des partis politiques et un juste équilibre entre les FIDP. Le Conseil d'Etat a nommé le soussigné de droite au poste de Président de la CAFI, ce dont je le remercie. L'ensemble des commissions permanentes de la CAFI, à savoir AIMP, Immobilière, Sociale, Energie et Finances, ont été constituées en nommant un à deux membres délégués des FIDP pour leurs compétences professionnelles ou leur expertise dans les sujets abordés par ces dernières. Il est à noter que le bureau de la CAFI constitué des 5 présidents des FIDP autour du Directeur Michel Perizzolo se charge de la gestion courante du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP). Durant l'été les nouveaux administrateurs ont pu prendre connaissance des nombreux dossiers gérés par les diverses fondations avec l'appui fort apprécié des collaborateurs du SFIDP, permettant à chaque conseil d'être rapidement opérationnel.

Ce changement de législature a également été l'occasion de faire formellement adopter par le Conseil d'Etat le règlement de la CAFI et du SFIDP qui souffrait d'une telle adoption depuis plusieurs années. Ce dernier clarifie notamment le rôle de la CAFI et entérine la constitution d'un bureau.

Lors de l'exhortation des nouveaux administrateurs des FIDP, le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers a fixé un certain nombre d'objectifs qu'il entendait voir réalisés par la CAFI. Afin de planifier et de définir les instances qui vont se charger de ce travail, la CAFI a rédigé une feuille de route qui s'articule autour des thèmes suivants: gouvernance, financement, rôle de passeur social, développement du parc, communication, objectifs énergétiques, gestion informatique, marchés publics et bail associatif. Cette feuille de route a été formellement adoptée début 2015 par la CAFI et remise au Conseiller d'Etat.

Parmi ces points figure l'indispensable réflexion sur le mode d'attribution des logements HBM LUP. La commission Sociale de la CAFI est chargée de mener ces réflexions en étroite coordination avec l'OCLPF et en y associant la Ville de Genève et l'Hospice général. Les résultats seront connus courant 2015.

On relèvera que le Conseil d'Etat a lancé 4 groupes de réflexion sur l'évolution de la politique du logement social, l'énergie, la mise en œuvre du Plan directeur cantonal 2030 et la qualité et les prix des logements subventionnés. La CAFI a été intégrée dans chacun de ces groupes de travail et a pu apporter sa connaissance et son expérience sur la répartition des logements LUP HBM sur le territoire.

La Confédération a proposé une révision de la loi sur les marchés publics et de son règlement. Ce projet a été mis en consultation par le canton de Genève et la CAFI a pu faire part de ses grandes réserves sur ce projet de révision. La CAFI a confié ce travail à la commission AIMP qui a pu élaborer une réponse fouillée relevant nos craintes quant à ce projet qui n'améliore en rien la loi actuelle et fige toute une série de principes en les passant du règlement à la loi, ne laissant plus aucune marge de manœuvre aux cantons. Cette consultation a été l'occasion de réitérer notre demande de non assujettissement aux marchés publics, considérant que les FIDP sont soumises à concurrence sur le marché immobilier, notamment lors d'achats clés en mains à des promoteurs privés. Ce point fera l'objet d'un approfondissement courant 2015.



Suite aux remarques formulées par l'Inspection cantonale des finances lors de son dernier audit, la CAFI en accord avec le DALE a mandaté la fiduciaire « Berney Associés » pour procéder à une analyse des conséquences de l'application des normes IPSAS sur les comptes des FIDP, qui rappellent-le, induisent des déficits économiques chroniques depuis leur introduction. Cette étude doit permettre de mesurer les conséquences à moyen – long terme sur les FIDP, d'étudier des pistes permettant de remédier à la présentation année après année de comptes déficitaires qui pourraient nécessiter la recapitalisation des FIDP, quand bien même, les résultats avant amortissement des FIDP sont tout à faits satisfaisants. Cette étude devrait être finalisée dans le courant du 1er trimestre 2015.

Sur la base des directives de rémunération établies par le Conseil d'Etat à l'automne 2012, un plafond du versement des jetons a été fixé et ce dernier a été respecté au deuxième semestre 2014 par les administrateurs. Une directive a d'ailleurs été validée par la CAFI règlementant plus précisément les tâches donnant droit à une rémunération complémentaire. Le Président de la CAFI s'est personnellement investi dans cette réforme et avec l'aide des bureaux des différentes FIDP il a pu imposer une saine répartition des tâches entre les administrateurs. Seul ce mode de travail a permis d'éviter les travers constatés ces dernières années avec quelques administrateurs qui dépassaient le plafond imposé, ce qui dénotait à l'évidence une mauvaise répartition du travail. En 2014, l'ensemble des budgets liés aux jetons de présence ont été respectés avec une baisse significative en ce qui concerne ceux de la CAFI.

Les collaborateurs du SFIDP fournissent un travail de grande qualité et leurs tâches ne cessent de croître ces dernières années. Le nombre de projets immobiliers est croissant, les dossiers se complexifient, les procédures juridiques sont en hausse malgré l'engagement d'un intervenant social qui permet de prévenir les cas de défaut de paiement. La CAFI a ainsi validé pour 2015 un budget augmenté de 2 postes pour faire face aux tâches qui l'attendent. Cette mesure permettra également de préserver au maximum notre volonté de limiter le travail des administrateurs aux décisions stratégiques en évitant que, faute de ressources au SFIDP, certains administrateurs effectuent des tâches strictement opérationnelles.

Pour pouvoir répondre pleinement aux exigences des FIDP, le SFIDP se doit d'être équipé en logiciels informatiques de gestion performants. Dans ce but, un budget avait été débloqué pour équiper trois services du logiciel ABACUS qui est en fin d'installation. Cette installation terminée, une réflexion sera menée pour un logiciel à destination des chefs de projet s'occupant du développement immobilier. Le renouveau de notre site internet, ainsi qu'un intranet à l'usage des administrateurs et enfin une gestion électronique des documents (GED) seront les prochains chantiers de la législature.

Très clairement, l'objectif d'accroissement du parc de LUP HBM ne pourra se réaliser qu'avec l'aide du canton et de la FPLC, actuels pourvoyeurs de terrains, mais également avec des partenaires privés et des communes. Un travail de réseautage est donc indispensable, afin de rassurer ces nouveaux partenaires quant à la qualité des prestations que les FIDP peuvent offrir pour accompagner les locataires de nos immeubles. Le rôle de notre intervenant social, le recours à des concierges, la possible prise en charge par les commissions proximité-logement de chaque FIDP de problématiques spécifiques dans tel ou tel immeuble, sont autant d'atouts que les FIDP peuvent mettre en avant. Elles sont à n'en pas douter très bien équipées pour accomplir au mieux leur mission première qui est de louer de manière pérenne la frange de la population la plus en difficulté. La crise du logement précarise toujours plus les personnes en difficulté qui ne peuvent pas trouver d'alternatives satisfaisantes faute de logements disponibles. A ce propos, les FIDP se réjouissent de voir arriver ces trois prochaines années un nombre de nouveaux logement HBM significatifs sur le marché permettant, elles l'espèrent, de mieux répondre aux trop nombreux demandeurs qui attendent pour certains depuis de trop longues années.

Pour pouvoir construire plus de logements, il faut aussi convaincre les communes, qu'au-delà de la problématique fiscale, l'érection d'immeubles de type LUP-HBM n'induit pas plus de difficultés que tout autre type de logement.

C'est le lieu de remercier les Services de l'Etat et en particulier l'OCLPF ainsi que les collaborateurs et collaboratrices du DALE pour leur soutien et leur engagement constant en faveur du logement social et des FIDP en particulier. Si le parc immobilier des FIDP a crû spectaculairement au cours des dernières années, c'est grâce à celles et ceux, au sein de l'Etat, qui ont permis des dotations en terrains ou favorisé des constructions nonobstant des contraintes parfois lourdes.

Enfin, depuis ma prise de fonction en mai 2014 et mon investissement plus direct dans la gestion du SFIDP aux côtés de son Directeur Michel Perizzolo, j'ai pu découvrir, le talent, les compétences, l'engagement et parfois l'abnégation même des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP qui travaillent sous une pression constante et abattent une masse de travail considérable, avec enthousiasme et conviction au service des 75 administrateurs souvent exigeants, parfois eux-mêmes spécialistes de tel ou tel domaine et donc particulièrement avisés.

Des collaboratrices de la réception au Directeur, des techniciens aux chefs de services (répartis de manière égale entre femmes et hommes), des comptables aux juristes, toutes et tous marquent de leur empreinte les réussites des FIDP, la croissance de leur parc de logement, la qualité et la gestion économe de son entretien. Je tiens donc ici à les en remercier sincèrement.

Pour le Bureau de la CAFI :



Michel PERIZZOLO  
Directeur



Stéphane LORENZINI  
Président de la  
Commission administrative

Genève, le 26 mars 2015

Annexes : - Rapport de l'organe de contrôle relatif au bilan et comptes de pertes et profits 2014  
- Statistiques juridique  
- Tableaux comparatifs pour l'ensemble des FIDP

**TABLEAUX COMPARATIFS POUR L'ENSEMBLE DES FONDATIONS  
DE 2014 A 2018**

**Ensemble du parc immobilier des FIDP**

<b>Logements sans encadrement</b>	<b>2014</b>
Fondation HBM Camille MARTIN	1405
Fondation HBM Emma KAMMACHER	1519
Fondation HBM Jean DUTOIT	1671
Fondation HBM Emile DUPONT	1533
FRKB	80
<b>Sous-total 1</b>	<b>6208</b>
<b>Logements construits</b>	
Fondation HBM Camille MARTIN	
Fondation HBM Emma KAMMACHER	
Fondation HBM Jean DUTOIT	
Fondation HBM Emile DUPONT	
FRKB	
<b>Sous-total 2</b>	<b>0</b>
<b>Logements acquis</b>	
Fondation HBM Camille MARTIN	
Fondation HBM Emma KAMMACHER	
Fondation HBM Jean DUTOIT	
Fondation HBM Emile DUPONT	
FRKB	
<b>Sous-total 3</b>	<b>0</b>
<b>Logements avec encadrement social</b>	
Fondation HBM Camille MARTIN	
Fondation HBM Emma KAMMACHER	
Fondation HBM Jean DUTOIT	
Fondation HBM Emile DUPONT	
FRKB	676
<b>Sous-total 4</b>	<b>676</b>
<b>Ensemble du parc immobilier des fondations</b>	
Fondation HBM Camille MARTIN	1405
Fondation HBM Emma KAMMACHER	1519
Fondation HBM Jean DUTOIT	1671
Fondation HBM Emile DUPONT	1533
FRKB	756
<b>Total pour l'ensemble des fondations</b>	<b>6884</b>
<b>Nombre de logements reloués par année</b>	<b>344</b>
<b>Total des rotation en %</b>	<b>5.00%</b>



Fondations Immobilières  
de Droit Public

## SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2014

<b>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Actions en revendication	5	2	8	5
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	6	6	6	7
Contestations de congé	58	82	83	67
Contestations de loyer	8	3	31	25
Demandes en paiement	15	18	14	11
Evacuations pour défauts de paiement	255	343	275	205
Evacuations pour fin ordinaire de bail	6	2	0	1
Evacuations pour manque de diligence/TV	2	2	4	7
Mesures provisionnelles	0	2	0	0
Poursuites (hors & devant tribunaux)	356	402	552	542
<b>Total</b>	<b>711</b>	<b>862</b>	<b>973</b>	<b>870</b>

<b>PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX</b>				
Evacuations pour non délivrance des renseignements	7	13	8	6
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	2	1	0	1
Evacuations pour sous-location	4	5	2	1
Evacuation pour non-occupation				4
Evacuations pour sous-occupation	11	13	15	10
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>22</b>

<b>AUTRES CONTENTIEUX</b>				
Demandes de travaux, décès, etc.	8	11	88	12

<b>RESILIATIONS ET DEMANDES DONT UNE PROCEDURE JUDICIAIRE POURRAIT SUIVRE</b>				
Demandes en paiement	532	726	677	797
Evacuations pour défauts de paiement	227	314	73	318
Evacuations pour fin ordinaire de bail	4	15	2	103
Evacuations pour manque de diligence/TV	15	24	175	218
Evacuations pour non délivrance des renseignements	32	22	16	8
Evacuations pour non paiement de la surtaxe	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	22	34	29	33
Evacuations pour sous-occupation	33	35	29	37
<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>1170</b>	<b>1001</b>	<b>1514</b>

<b>TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS</b>	<b>1608</b>	<b>2075</b>	<b>2087</b>	<b>2418</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**RAPPORT D'ACTIVITE 2014**

**DES COMMISSIONS**

**DE LA**

**COMMISSION ADMINISTRATIVE**  
**DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE**  
**DROIT PUBLIC**

## COMMISSION IMMOBILIERE

Rapport d'activité 2014

### *Composition de la Commission (Législature du 1er octobre 2012 au 31 mai 2014)*

<u>Membres</u> :	Mme Anne Grossmann	Emma Kammacher
	M. Gilbert Moreillon	Jean Dutoit
	M. Yves Favre	Emile Dupont
	M. Yves de Coulon	René et Kate Block
<u>Président</u> :	M. Stéphane Lorenzini	Camille Martin

### *Composition de la Commission (Législature du 1er juin 2014 au 31 mai 2018)*

<u>Membres</u> :	M. Jacques Herman	Camille Martin
	M. Patrick Mayer	Emma Kammacher
	M. Ronald Labbé	Emile Dupont
	M. Sébastien Nicollet	René et Kate Block
<u>Président</u> :	M. Gilbert Moreillon	Jean Dutoit

## Préambule

La Commission immobilière s'est réunie à cinq reprises courant 2014, deux fois sous l'ancienne législature, les 5 février et 6 mars 2014 et trois fois sous la nouvelle législature, les 26 août, 17 octobre et 3 décembre 2014.

Le Président de la commission était M. Stéphane Lorenzini jusqu'à fin juin 2014 et M. Gilbert Moreillon depuis le 26 août 2014.

Lors du transfert de présidence M. Lorenzini, alors Président de la CAFI, a mis l'accent tant sur le rôle de la CAFI comme organe décisionnel central que sur celui des commissions et de l'importance de la transversalité des informations. A leur échelle, il appartient aux Membres de la CI de relayer les décisions prises et des informations pertinentes auprès de leur Fondation respective.

La Commission immobilière se doit de définir une stratégie dans l'entretien du parc immobilier, notamment par son implication dans l'opérationnel et le contrôle du respect des directives par les collaborateurs du SFIDP, tout comme dans le stratégique avec une définition des directives internes relatives à l'entretien du parc immobilier et du suivi des projets à l'égard des administrateurs.

## Mission de la Commission immobilière

Le rôle de la Commission consiste à :

- Analyser les propositions d'acquisition d'immeubles :  
Pour les propositions d'achats d'immeuble existant, la Commission immobilière procède à une analyse technique et la Commission préavise sous réserve de la validation de l'OCLPF. La CAFI attribuant l'immeuble à l'une des Fondations.

Pour les acquisitions clés en main, l'analyse est plus sommaire et après validation et attribution par la CAFI, l'analyse se fait par la Commission construction de la Fondation concernée.

- Mettre à jour des Directives et Recommandations en matière de construction LUP :  
Sa dernière mise à jour datant de 2011, ce document doit faire l'objet d'une mise à jour globale. Le Secrétariat se charge de faire des propositions qui seront validées par la commission.
- Contrôler le suivi des travaux d'entretien du parc immobilier existant :  
Suite à l'attribution des mandats pour l'entretien courant du parc (peinture, carrelage, parquet) ayant fait l'objet d'un appel d'offre public, il y a lieu de s'assurer que la procédure mise en place soit respectée tant par l'entreprise, la régie que par le Service technique.
- Définir et uniformiser les pratiques :  
Définir conjointement avec des spécialistes des cahiers des charges types, comme celui pour les ascenseurs faisant l'objet d'une révision en cours.

### **Décisions prises**

#### Ancienne législation

Examens des propositions d'achats suivantes :

- Immeuble chemin des Deux-Communes 7-9 à Thônex, prix demandé 50'000'000.- contre-offre 40'000'000.- non retenue.
- Immeuble chemin de Nant-de-Crève-Cœur 16 à Versoix, prix demandé 7'000'000.- étant donné les travaux lourds à réaliser, une contre-offre a été faite à 5'500'000.- laquelle a été refusée.
- Immeuble rue Liotard 61 constitué en SI, prix demandé 7'500'000.-. Pas de contre-offre (SI, indice énergétique élevé).
- Immeuble avenue Henri-Golay 12b, prix demandé 12'500'000.-, étant donné l'importance des travaux à prévoir, aucune contre-offre n'a été proposée.

#### Nouvelle législation

Examens des propositions d'achats suivantes :

- Immeubles résidentiels PPE, HM et LUP à la Plaine, les conditions présentées ne correspondant pas aux critères des FIDP et sans réponses de la part du promoteur le dossier a été abandonné.
- Villa sise 128 avenue d'Aire, cette parcelle étant la seule qui n'est pas maîtrisée par la Fondation HBM Emile Dupont dans le cadre du PDQ Concorde, un échange est envisagé avec une villa sise avenue Henri-Bordier 39. Le dossier est maîtrisé par la Fondation HBM Emile Dupont.
- Villas sises avenue Henri-Bordier 24-26 proposées à la vente par la CPEG, la Fondation HBM Emile Dupont, intéressée suit ce dossier.
- PLQ Ch. de l'Etang, un immeuble HBM est prévu sur l'îlot E comprenant 51 appartements. Attribué à la Fondation HBM Camille Martin, c'est cette dernière qui suit le dossier.
- Immeubles Colovrex 45-49, étant donné le prix élevé à la pièce (5'823.-) le dossier n'a pas été retenu.
- Chemin Sous-le-Têt 27-28, compte tenu de l'importance des travaux à prévoir, une contre-offre a été faite à 7,5 millions, offre qui n'a pas été retenue.

**Directives de la CAFI, propositions de révision**

Le Secrétariat est chargé de faire des propositions de révisions qui seront examinées par la Commission.

**Gilbert MOREILLON**  
Président de la Commission immobilière

Fait à Genève en mars 2014





## COMMISSION SOCIALE

Rapport d'activité 2014

### *Composition de la Commission (Législature du 1er octobre 2012 au 31 mai 2014)*

<u>Membres</u> :	Mme Anne-Marie Cardinaux	Jean Dutoit
	Mme Kim Durussel	Camille Martin
	M. Jean-Claude Cristin	Emma Kammacher
	M. Ernest Greiner	Emile Dupont
<u>Président</u> :	M. Jean-Claude Jaquet	René et Kate Block

### *Composition de la Commission (Législature du 1er juin 2014 au 31 mai 2018)*

<u>Membres</u> :	Mme Eliane Babel-Guérin	Emma Kammacher
	Mme Michèle Künzler	Jean Dutoit
	Mme Eliane Schneeberger-Gubler	René et Kate Block
	M. Thierry Cerutti	Emile Dupont
<u>Présidente</u> :	Mme Kim Durussel	Camille Martin

En 2014, la Commission sociale s'est réunie dix fois dans le but, entre autres, d'offrir un soutien aux concierges des immeubles des Fondations immobilières de droit public afin de leur fournir de meilleurs outils et renforcer leur motivation au quotidien.

La Commission s'est également réunie deux fois sous forme d'atelier, en collaboration avec l'OCLPF, sur le projet commun de mener une réflexion relative à un nouveau paradigme en matière de priorisation des demandes et d'attribution des logements.

### Formation des concierges

Dans un souhait de changement et un désir d'évolution dans la formation proposée à nos concierges, le choix de la Commission s'est porté sur Mme France Lemaire et Monsieur Frédéric Decollogny, en couple dans la vie comme au travail, et qui partagent leurs mandats professionnels entre le Canada et l'Europe.

Entre avril et mai à Bernex, 7 journées de séminaires de formation-soutien des concierges ont été organisées sur le thème de « L'affirmation de soi dans mon immeuble ».

Les objectifs retenus pour ces rencontres ont été :

- la confiance en soi
- La reconnaissance de ses besoins et de ses limites
- Comment oser dire non
- Protection et défense de ses intérêts ou de son territoire
- Respect de soi et de l'autre
- Assertivité
- Etre l'acteur de son changement.

Au début de chaque journée en présence de quelques représentants de la Commission sociale et du Service technique a lieu un tour de table permettant aux participants de faire part et/ou partager un souci ou un problème particulier.

Avec l'apparition des punaises de lits et la polémique montante relayée par les médias, une information très ciblée leur a été donnée avec des consignes strictes et des pistes à transmettre à leurs locataires.

Ensuite, ces journées se poursuivent sous forme d'atelier et/ou de jeux de rôles permettant aux participants d'approfondir et renforcer leur affirmation de soi dans l'exercice de leur métier.

Une journée de séminaire a même accueilli la RTS pour un sujet de reportage en vue de l'émission Temps Présent sur le thème « Le concierge n'est pas une ordure », diffusé le 22 octobre 2014 et qui peut en tout temps être visionné sur le site de la RTS.

### Les incivilités

Le problème des incivilités a été abordé en 2013 déjà, et a donné lieu à un rapport adressé à la CAFI au terme de la législature en mai 2014.

Quelques solutions et moyens de diminuer les effets des incivilités sont proposés :

Pose de caméras dans des immeubles dit « sensibles » ;

Meilleure gestion des encombrants dans les montées et/ou différents locaux communs ;

badge aux codes d'entrée, supprimant « la porte ouverte » à tous, dans le but d'éviter que des non-locataires s'introduisent dans les allées, les coursives, les greniers, les caves pour y dormir, y souiller les locaux, etc. ;

Enfin, faire appel si besoin à notre intervenant social pour des médiations entre acteurs d'incivilités dans nos immeubles.

### Ateliers sur un nouveau paradigme en matière de priorisation des demandes et d'attribution des logements

La commission de la nouvelle législature a été chargée de traiter les problématiques en lien avec la population des Fondations. Les réflexions ont mené à une nouvelle approche quant à l'attribution des logements par l'établissement d'un outil d'aide à la décision. Une nouvelle grille de priorisation des points a été élaborée, en étroite collaboration avec l'OCLPF, le but final des Fondations étant de préserver la mixité autant sociale qu'économique au sein de nos immeubles.

Différents acteurs, tels que la Gérance Immobilière Municipale, l'Unité logement de l'Hospice Général et notre intervenant social sont venus alimenter les nombreux échanges en partageant leurs expériences et leurs constats.

Ces rencontres sous formes d'atelier sont toujours en cours et donneront lieu à un rapport sous forme d'une recommandation auprès de la CAFI dans le courant du printemps 2015.

### Le souper des Concierges

Le traditionnel « souper des Concierges » a eu lieu le 4 décembre 2014. Comme chaque année cela a été l'occasion de remercier près de 86 concierges présents pour la qualité de leur travail et leur engagement au quotidien.

Un accent a été donné sur les formations en général avec notamment la présence de notre couple de formateurs entouré des membres de la Commission sociale ainsi que d'environ 18 membres des différentes Commissions logements des Fondations immobilières et collaborateurs au secrétariat.

**Conclusion**

La Commission sociale est constituée de 5 membres, représentant chacun une Fondation. Son but est d'œuvrer ensemble en aidant au mieux nos concierges dans leur quotidien tout en veillant à préserver la meilleure diversité possible au sein de son parc immobilier dans le respect de chaque individu.

**Kim DURUSSEL**  
Présidente de la Commission sociale

Genève, le 23 février 2015



**COMMISSION AIMP**

Rapport d'activité 2014

***Composition de la Commission (Législature du 1er octobre 2012 au 31 mai 2014)***

<b>Membres :</b>	M. Julien Menoud	Camille Martin
	M. Bertrand Reich	Jean Dutoit
	Mme Romaine de Kalbermatten	Jean Dutoit
	M. Yves Favre	Emile Dupont
	M. Athanase Spitsas	Emile Dupont
	M. Eric Dunant	Emma Kammacher
	M. Dominik Meyer	Emma Kammacher
	M. Michel Maulini	René et Kate Block
	M. Pascal Steiner	René et Kate Block
<b>Président :</b>	M. Nicolas Senggen	Camille Martin

***Composition de la Commission (Législature du 1er juin 2014 au 31 mai 2018)***

<b>Membres :</b>	M. Julien Menoud	Camille Martin
	M. Nicolas Rufener	Emma Kammacher
	M. Dominik Meyer	Emma Kammacher
	M. Roger Marty	Jean Dutoit
	M. Marc Brunn	Jean Dutoit
	Mme Astrid Martin	Emile Dupont
	M. Pierre-Yves Tapponnier	Emile Dupont
	M. Michel Maulini	René et Kate Block
	M. Serge Patek	René et Kate Block
<b>Président :</b>	M. Nicolas Senggen	Camille Martin

**Séances**

La commission s'est réunie à 5 reprises aux dates suivantes :

- 29 janvier 2014
- 5 mars 2014
- 11 avril 2014
- 19 septembre 2014
- 14 novembre 2014.

**Marchés publics des Fondations**

La commission a désigné les membres des comités d'évaluation des procédures suivantes :

Fondation HBM Emile Dupont :

- Procédure ouverte d'adjudication d'un ingénieur civil pour le projet Henry-Golay ;
- Procédure ouverte d'adjudication d'un ingénieur CV pour le projet Henry-Golay.

**Sous-traitance : Mise à jour des directives AIMP des FIDP suite à l'entrée en vigueur le 15.02.2014 de la modification du règlement sur la passation des marchés publics**

La commission a validé les modifications des documents internes afin de respecter la modification du règlement sur la passation des marchés publics. La commission a également approuvé la demande d'annonce des sous-traitants lors des appels d'offres pour les entreprises, tout en conservant le principe de validation.

**Annexe 12 - « Procédure en cas de projets semi-privés / semi-publics : Soumission aux AIMP »**

Cette procédure permet dans des cas particuliers d'appliquer l'exception de l'art. 15, alinéa 3, lettre c, du Règlement cantonal sur la passation des marchés publics pour adjudger certains marchés de gré à gré. L'application de cette procédure est très stricte et doit obligatoirement être soumise pour validation à la commission AIMP sous les angles juridique, économique et technique. Pour les marchés soumis aux traités internationaux, cette demande de dérogation sera publiée au préalable et soumise à d'éventuels recours.

Cette procédure a été validée par la commission AIMP le 11 avril 2014, puis adoptée de façon formelle par la CAFI en session le 30 avril 2014.

**Groupe de travail pour l'adjudication des marchés aux mandataires**

Le groupe de travail qui actualisera les documents des directives d'adjudication des marchés aux mandataires a été constitué. Ce groupe est formé de Mme de Kalbermatten et M. Senggen, ainsi que de Mme Steinmesse (SFIDP service technique) et M. Bigler (SFIDP service gérance et conseils juridiques en marchés publics).

Ce groupe reprendra les documents existants pour les mandataires et les actualisera dans le même esprit que ce qui a été établi précédemment pour l'adjudication des marchés aux entreprises. Les travaux seront initiés en début d'année 2015.

**Consultation relative à la révision de l'AIMP au niveau fédéral**

La commission a été consultée afin de définir la position des FIDP dans le cadre de la consultation de l'Etat concernant le projet de révision de l'AIMP.

a commission a profité de cette occasion pour faire part au Conseil d'Etat des difficultés rencontrées en raison de la soumission des FIDP aux marchés publics, de manière générale et particulièrement dans le contexte de partenariats avec des privés. Elle sollicite une exemption pour les FIDP.

**Nicolas SENNGEN**  
Président de la Commission AIMP

Genève, le 23 février 2015



**COMMISSION ENERGIE**

Rapport d'activité 2014

***Composition de la Commission (Législature du 1er octobre 2012 au 31 mai 2014)***

<b><u>Membre</u></b> :	M. Nicolas Senggen	Camille Martin
	M. Stéphane Cornut	René Kate Block
	M. Michel Baud	Emma Kammacher
	M. Alain Grobet	Emile Dupont
<b><u>Président</u></b> :	M. Roger Marty	Jean Dutoit

***Composition de la Commissions (Législature du 1er juin 2014 au 31 mai 2018)***

<b><u>Membre</u></b> :	M. Nicolas Senggen	Camille Martin
	M. Christian Perrier	René Kate Block
	M. Philippe Barmettler	Emma Kammacher
	M. Renaud Dupuis	Jean Dutoit
<b><u>Président</u></b> :	M. Alain Grobet	Emile Dupont

Assistent aux séances le Service technique, représenté par M. Eric Flückiger gestionnaire énergétique et Mme Carole Nicolini, secrétaire.

Les procès-verbaux sont tenus par Mme Carole Nicolini.

**Préambule**

L'année 2014 fut une année de transition, avec le renouvellement de 3 membres sur 5 en milieu d'année et le changement de Président.

La Commission s'est réunie à 4 reprises de janvier à mai et à 5 reprises de juin à décembre (y compris la 1ère séance constitutive).

Le nouveau président remercie les anciens membres pour le travail accompli, ainsi que les membres actuels très impliqués et motivés. Ce dernier est très optimiste quant à l'efficacité des futurs travaux de la Commission.

**Actions en cours**

- **Contrat à la performance**

Les entreprises de chauffage sont rémunérées en fonction des économies d'énergie réalisées.

Le système a été mis au point en collaboration avec les FIDP et l'OCEN (anciennement SCanE).

Il existe actuellement une nouvelle version appelée Contrat d'Optimisation Energétique (COE), gérée par les SIG.

A l'heure actuelle, **72 chaufferies** des FIDP sont sous contrat à la performance, représentant un total de **2'153 appartements**. Au vu des très bons résultats obtenus, il y a lieu d'investiguer si d'autres bâtiments des FIDP sont éligibles.

- Assainissement énergétique des fenêtres  
Obligation légale de remplacer les simples vitrages d'ici au 31.01.2016 (article 56A RC1). Une analyse des bâtiments concernés est en cours.  
Il sera étudié quelle est la meilleure solution à appliquer en fonction de la spécificité de chaque objet (remplacement par double/triple vitrage, diminution de la surface vitrée, modification de l'enveloppe thermique, combinaison avec d'autres travaux d'amélioration thermique, etc.).  
Des dérogations seront sollicitées auprès de l'OCCN pour les bâtiments voués à démolition et pour ceux faisant l'objet d'une rénovation lourde intégrant le remplacement des vitrages.
- Suivi des actions SIG-éco21 (éclairage des communs d'immeubles; circulateur de chauffage; équilibrage hydraulique, etc.).
- Suivi, contrôle et optimisation des consommations d'énergies des bâtiments des FIDP (chauffage, eau chaude, eau froide, électricité, énergie solaire, etc.) par Energostat.
- Etablissement d'un cadastre des potentiels solaires des toitures des immeubles des FIDP (en tenant compte des potentiels de surélévation).
- Etude comparative entre lave-linge alimenté en eau froide/eau chaude.
- Suivi de l'évolution technologique et financière des robinetteries type Ecototal.
- Etablissement de critères d'évaluation Energie-Développement Durable pour les concours.
- Etablissement de critères d'évaluation Energie-Développement Durable pour les immeubles existant en phase d'acquisition afin d'éviter d'hériter de « boulets énergétiques ».
- Suivi de la libéralisation progressive du marché de l'électricité.

#### Actions à venir

- Cadastre des puissances de chauffe réellement nécessaires pour chaque immeuble Le but de cette démarche est de pouvoir, lors du remplacement du producteur de chaleur, diminuer la puissance et donc les coûts en cas de surdimensionnement.
- Opportunité des capteurs solaires hybrides.
- Opportunité de la récupération d'énergie sur les eaux usées par pompe à chaleur.
- Opportunité des clapets économiseurs d'énergie sur les ventilations primaires.

#### Documents à faire valider par la CAFI

- Directives et clauses applicables aux contrats d'entretien des installations de ventilation.
- Cahier des charges d'audit énergétique.

**Divers**

- La CAFI a désigné Alain GROBET, en tant que Président de la Commission énergie, afin de représenter les FIDP pour l'atelier 3 des rencontres du logement « concilier les politiques de l'énergie et du logement ».

**Eric FLÜCKIGER**  
SFIDP Gestion Energétique

**Alain GROBET**  
Président de la Commission énergie

Fait à Genève en mars 2015

