

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 Jean Dutoit 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 Jean Dutoit pour l'année 2014;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Jean Dutoit du 4 février 2015,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Jean Dutoit 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 Jean Dutoit 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

Servette 37 (13 logements) : après une analyse et une étude approfondie de ce bâtiment, la Fondation HBM Jean Dutoit (ci-après : la fondation) a décidé de procéder à une opération de démolition-reconstruction portant sur la création de 21 nouveaux logements. L'étude ayant abouti, l'autorisation de démolir a été délivrée en décembre 2013. Cette autorisation ayant été frappée d'une opposition déposée par la Ville de Genève, la fondation a décidé de déposer un recours pour défendre la création de ces 21 nouveaux logements.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

Denis-de-Rougemont (38 logements) : l'autorisation de construire de cette promotion a été déposée dans le courant du mois de décembre 2012. Le chantier a démarré en novembre 2013 et se terminera fin 2015.

Jolimont (48 logements) : l'autorisation de construire a été déposée en décembre 2012. Le chantier a démarré en octobre 2014 et devrait se terminer au courant de l'été 2016.

Avenue Soret-rue Soubeyran : la fondation s'est vue attribué un projet de droit de superficie par l'Etat dans ce périmètre. C'est pourquoi elle s'est rapidement penchée sur l'analyse de ce dossier permettant la réalisation d'environ 2077 m² de droits à bâtir. La première étape consiste actuellement à coordonner cette analyse de concert avec les propriétaires des parcelles voisines, voire avec les promoteurs déjà engagés.

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 attribué 44 logements au courant de l'année 2014, (76 en 2013 et 141 au courant de l'année 2012, dont 19 nouveaux logements). Le taux de rotation, à la baisse, a été de 2,68% en 2014 (4,63% en 2013 et 7,63% pour 2012, hors objets construits).

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Jean Dutoit, 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 Jean Dutoit*
- 2) *Rapport d'activité 2014 du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit public*

RAPPORT D'ACTIVITE

2014

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

L'année 2014 marque dans sa première partie la fin de la législature 2012-2014 (31 mai 2014) et dans sa deuxième partie le début de la nouvelle législature 2014-2018 (dès le 1^{er} juin 2014).

La Fondation HBM Jean DUTOIT était constituée comme suit dans la première partie de 2014 :

MEMBRES AU 1^{er} janvier 2014
(Législature : du 1^{er} octobre 2012 au 31 mai 2014)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme BISCHOFF Jacqueline	Radical
M. BOURQUIN Bernard	FAI
Mme CARDINAUX Anne-Marie	Socialiste
Mme DE KALBERMATTEN Romaine	-
M. DUPUIS Renaud	Les Verts
M. GERSTER Jean-Jacques	Radical
M. HERRERAS Frédéric	-
Mme KÜNZLER Michèle	Les Verts
M. MARTY Roger	UDC
M. MONNEY Marcel	PDC
M. MOREILLON Gilbert	-
M. REICH Bertrand	Libéral
M. SPUHLER Pascal	MCG
Mme VICHET Valérie	-

Pas de représentant de l'Olo-OCLPF nommé suite au départ à la retraite de M. BRIEFER

Départs en 2014 :	0
Arrivées en 2014 :	0

Composition des Commissions
(Législature : du 1^{er} octobre 2012 au 31 mai 2014)

Bureau :

M. GERSTER Jean-Jacques, Président
M. MARTY Roger, Vice-président
M. REICH Bertrand, Vice-président
Mme BISCHOFF Jacqueline, Secrétaire
2.

Commission logement :

M. REICH Bertrand, Président
 Mme BISCHOFF Jacqueline
 Mme CARDINAUX Anne-Marie
 M. HERRERAS Frédéric
 M. SPUHLER Pascal

Commission construction :

M. MARTY Roger, Président
 Mme BISCHOFF Jacqueline
 M. BOURQUIN Bernard
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine
 M. GERSTER Jean-Jacques
 M. MONNEY Marcel
 M. MOREILLON Gilbert
 M. REICH Bertrand

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. GERSTER Jean-Jacques
 M. MARTY Roger

Délégués auprès des commissions permanentes de la CAFI

M. REICH Bertrand	Commission AIMP
Mme de KALBERMATTEN Romaine	Commission AIMP
M. BOURQUIN Bernard	Commission AIMP, suppléant
M. MARTY Roger	Commission Energie, Président
M. BOURQUIN Bernard	Commission des finances
M. MOREILLON Gilbert	Commission immobilière
Mme CARDINAUX Anne-Marie	Commission sociale

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	6
Nombre de séances de la Commission de construction :	7
Nombre de séances de la Commission de logement :	12

3.

MEMBRES AU 1^{er} juin 2014
(Législature : du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2018)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Madame BISCHOFF Jacqueline	Radical - GC
Monsieur BOURQUIN Bernard	FAI -CE
Monsieur BRUNN Marc	RPSL - CE
Monsieur CORBAT Philippe-Xavier	CE
Madame De KALBERMATTEN Romaine	CE
Monsieur DUPUIS Renaud	Les Verts - GC
Monsieur GROSFILIER Michel	CE
Madame GUINAND MAITRE Geneviève	PS - GC
Madame KÜNZLER Michèle	CE
Monsieur LANY Xavier	EAG - GC
Monsieur MARTY Roger	UDC - GC
Monsieur MONNEY Marcel	PDC
Monsieur MOREILLON Gilbert	CE
Monsieur SPUHLER Pascal	MCG
Monsieur BEARZATTO Aldo	Délégué OCLPF

Départs en 2014 :	0
Arrivées en 2014 :	0

Composition des Commissions

Bureau :

M. BOURQUIN Bernard, Président
Mme de KALBERMATTEN Romaine, Vice-présidente
Mme BISCHOFF Jacqueline, Vice-présidente
M. SPUHLER Pascal, Secrétaire

Commission logements - proximité :

Mme BISCHOFF Jacqueline, Présidente (2014-2016)
Mme GUINAND-MAITRE Geneviève
Mme KÜNZLER Michèle
M. LANY Xavier

4.

M. SPUHLER Pascal

Commission construction :

Mme de KALBERMATTEN Romaine, Vice-présidente

M. CORBAT Philippe-Xavier

M. DUPUIS Renaud

M. MONNEY Marcel

M. MOREILLON Gilbert

Délégués auprès de la Commission administrative (CAFI) :

M. BOURQUIN Bernard

M. MARTY Roger

Mme KÜNZLER Michèle

Délégués auprès des commissions permanentes de la CAFI

M. BRUNN Marc

Commission AIMP

M. MARTY Roger

Commission AIMP

M. DUPUIS Renaud

Commission Energie

M. LANY Xavier

Commission des finances

M. MOREILLON Gilbert

Commission immobilière, Président

Mme KÜNZLER Michèle

Commission sociale

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 7

Nombre de séances de la Commission de construction : 10

Nombre de séances de la Commission de logement : 16

RAPPORT DU PRESIDENT

- EXERCICE 2014 - PREMIER SEMESTRE - LEGISLATURE 2012-2014 -

Les Conseils se sont tenus régulièrement et en règle générale la fréquentation des Membres a été assidue.

Le Bureau s'est également réuni en moyenne 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

Suite à la démission de Mme Raphaëlle VAVASSORI de la Fondation; suite à un changement d'emploi et la possibilité d'une incompatibilité entre sa nouvelle fonction et celle de Membre de la Fondation HBM Jean Dutoit, Madame Michèle KÜNZLER a été nommée membre du Conseil au 1^{er} janvier 2014.

Le représentant de l'OLO, Monsieur Michel BRIEFER ayant pris sa retraite fin 2013, n'a pas été remplacé.

Le Conseil a notamment, en plus du suivi des activités des commissions :

Reconduit le contrat RC administrateur avec AXA Winterthur ;

Pris acte de l'opposition de la Ville de Genève à la demande préalable de démolition – reconstruction de l'immeuble sis 37 rue de la Servette ;

Approuvé les comptes 2013 ;

Nommé Mme de KALBERMATTEN pour assister nos avocats dans la procédure du 37 Servette auprès du Tribunal Administratif de Première Instance.

- EXERCICE 2014 – DEUXIEME SEMESTRE - LEGISLATURE 2014-2018 -

Le Conseil de la Fondation de cette nouvelle législature a été partiellement renouvelé par l'arrivée de cinq nouveaux membres, rapidement intégrés.

Le premier mois de l'exercice a été marqué par l'invalidation par le Conseil d'Etat de l'élection de juin 2014 des Président du Conseil et Présidente de la commission logements.

6.

Deux nouvelles élections ont été nécessaires début juillet qui ont abouties à la configuration actuelle du Conseil.

Les Conseils se sont tenus régulièrement et en règle générale la fréquentation des Membres a été assidue.

Le Conseil a notamment :

- validé l'acquisition d'un immeuble 24b route de Meyrin présenté dans la précédente législature ;
- confirmé son recours contre la décision rendue par le TAPI dans le contexte du recours de la Ville de Genève à la démolition – reconstruction de l'immeuble sis 37 rue de la Servette ;
- visité l'ensemble du parc immobilier de la fondation le 3 octobre 2014, visite qui n'avait pas eu lieu dans la précédente législature ;
- pris connaissance en détail de la situation hypothécaire du parc immobilier et de ces échéances ;
- voté le budget 2015.
- validé la mutualisation avec les autres FIDP des fonds LUP disponibles suite à l'achat des immeubles FonVal, sous trois conditions spécifiques à ses immeubles.

Le Bureau s'est également réuni en moyenne 15 jours avant les Conseils pour en établir l'ordre de jour et traiter les affaires courantes.

Les rapports des Commissions - logement-proximité et - construction sont annexés ci-après.



Bernard BOURQUIN
Président

Genève, le 4 février 2015

7.

Rapport de la Commission construction

Exercice 2014 – 1^{ère} partie (législature 2010-2014)

La composition de la commission est précisée en page 3.

La Commission construction s'est réunie 6 fois, la dernière fois le 6 mai 2014

Elle a géré les travaux de garantie des immeubles Meyrin-Liotard et des Genêts.

Elle a suivi la gestion des accès du parking de l'EMS voisin de l'immeuble de Meyrin-Liotard.

Elle a suivi le dossier d'autorisation de Jolimont.

Elle a suivi la gestion de la répartition des frais de PLQ dans le projet Denis-de-Rougemont ainsi que la gestion des coûts de construction dans la répartition décidée dans le cadre de ce projet à savoir 2 barres d'immeubles composées elles même de 2 allées dont la FJD possède chaque fois l'immeuble de tête et l'autre partie est propriété de la Coopérative Les Ailes. Le mandataire est le même pour les 4 bâtiments.

Elle a suivi les premières discussions pour l'achat clé en mains de l'immeuble 24D route de Meyrin avec le syndicat des franchises.

Exercice 2014 – 2^{ème} partie (nouvelle législature 2014-2018)

La composition de la commission construction (CC) est précisée en page 4.

La commission a siégé pour la première fois le 10 juin 2014. La cadence est mensuelle pour la commission au complet, elle se sera réunie 7 fois.

Lors de la mise en route de la CC, la présidente a fait l'inventaire des projets de Fondation Jean Dutoit .

- Route de Meyrin 24B : il s'agit d'un immeuble inscrit dans un ensemble en construction qui a été acheté clé en mains pour 12 appartements et dont le chantier a commencé.
- Rue de la Servette 37 : cet immeuble a été acheté dans un lot provenant de la Fondation de valorisation de la BCGe, pour lequel une DR a été déposée pour un

8.

projet de démolition-reconstruction autorisée par le DALE et frappée d'un recours par la Ville de Genève. Le projet prévoit 21 logements à la place des 13 existants.

- Rue Denis-de-Rougemont : il s'agit de la construction de 2 immeubles qui seront réalisés dans un périmètre en lien avec la Coopérative les Ailes, dont 38 appartements.
- Avenue Jolimont 18 : cet immeuble dont le chantier démarre au moment de la constitution de cette nouvelle législature prévoit la construction de 48 appartements.
- Avenue Soret-Soubeyran : nouveau projet, une parcelle et un droit de superficie ont été attribués à la FJD afin de construire l'équivalent de 2077m2 de SBP.
- -Lots d'immeubles rachetés de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe qui ont été dotés lors de l'acquisition en 2008 et dont les travaux de rénovation sont en cours de réalisation échelonnés jusqu'en 2017.

Compte tenu des compétences des membres de la commission, (une majorité d'architectes) et la volonté du Conseil d'Etat d'optimiser les jetons de présence au sein des Fondations, la présidente a proposé l'organisation suivante :

- chaque projet est suivi par 2 membres responsables qui le pilotent ensemble, en coordination avec le chef de projet du service technique du SFIDP et les mandataires.
- Ils rendent compte à chaque commission de leur travail et de l'avancement de leur projet.

Cette organisation donne satisfaction car elle permet de ne pas multiplier les séances et évite comme cela était le cas précédemment que le suivi des projets soit fait en dehors de la commission par quelques membres seulement.

La Fondation Jean Dutoit est la Fondation qui a le plus grand nombre d'immeubles des FIDP, mais le plus petit nombre de projets. Ceci tient au fait que la répartition géographique de ses immeubles se trouve dans la ville déjà construite. Elle souhaite évidemment pouvoir bénéficier de terrains dans le cadre de projets en développement tel le projet Soret-Soubeyran.

Dans le cadre de la réflexion sur le mode de construire en adéquation avec les contraintes du logement HBM, types d'appartements, qualité des typologies, économie du projet,

l'expérience démontre que les projets que la FJD peut maîtriser sur l'ensemble du processus correspondent mieux à ces contraintes.

Il est évident que si la FJD a une opportunité d'acquérir clé en main un immeuble à ses conditions, elle doit le faire. Dans ce cas, le suivi de la construction est très important car l'entretien est un élément qui peut être problématique et coûteux si l'acquisition a été faite sans en tenir compte. La FJD a un exemple malheureux de ce type d'acquisition clé en main avec l'immeuble du Bd St Georges. Dans le cas d'une acquisition clé en main, la question des typologies est également importante et ne correspond pas toujours à la majorité de la demande des FIDP dans le nombre de pièces.

Les projets ayant fait l'objet d'appel d'offres de mandataires et de concours restreints sur un périmètre, donnent de meilleurs résultats car ils sont suivis du début à la fin par les responsables et ensuite le service technique.

Exemples : route de Meyrin, actuellement Jolimont et Denis-de-Rougemont.

L'attribution de droits de superficie et/ou de dotations de parcelles sera plus favorable, ceci malgré les difficultés à entrer dans un périmètre dans lequel plusieurs acteurs sont déjà actifs mais avec des moyens et objectifs financiers différents. La FJD va s'attacher dans ces cas-là à être un acteur présent dans le processus de manière à développer au plus près de ses objectifs et à ses conditions.

Un argument souvent avancé relatif à la pratique des marchés publics dans le cadre de nos constructions n'est important que dès lors qu'une entreprise fait un recours contre l'attribution d'un marché, sinon, il faut bien dire que les mandataires sont maintenant rôtés dans cette pratique et la maîtrisent.

La question posées par les marchés publics de manière générale est le coût direct, puisqu'il n'est pas possible de négocier les prix avec les entreprises ou le traitement de recours pour lesquels nous devons faire appel à un avocat, et le coût indirect en termes de temps passé par les mandataires et le service technique.

La FJD s'interroge également sur la lenteur du processus de la délivrance des autorisations de construire, en particulier dans le cadre d'un immeuble inscrit dans un PLQ durant lequel 2 ans sont nécessaires entre l'enregistrement et la délivrance de l'autorisation sans que le dossier n'ait de problème particulier.

La présidente remercie les membres de sa commission pour leur engagement et le chef de projet du SFIDP pour la qualité de leur travail.



Romaine de KALBERMATTEN
Présidente de la Commission construction

Genève, le 4 février 2015

Rapport de la commission Logement et Proximité

L'année 2014 fut une année particulière puisque la composition des membres du Conseil de la Fondations Jean Dutoit a été modifiée, pour cause de changement de législature et par conséquent quelques nouveaux membres ont rejoint la commission logement/proximité et quelques-uns l'ont quittés, qu'ils soient d'ailleurs remerciés pour leurs travail.

Exercice 2014 – 1^{ère} partie (législature 2010-2014)

Du 1^{er} janvier 2014 au 31 mai 2014, la commission était composée des membres suivants, précisée en page 2.

Elle s'est réunie à 4 reprises sur les mêmes thématiques précisées ci-dessous.

Exercice 2014 – 2^{ème} (législature 2014-2018)

Dès le 1^{er} juin, la commission était recomposée de la manière suivante, précisée en page 4:

La Commission, s'est réunie en plenum 1 fois par mois afin d'aborder toute les problématiques de la proximité et spécifiquement pour traiter des affaires sociales et des questions relatives à la vie des immeubles, des relations du voisinage et des services de conciergerie.

On notera d'ailleurs que les problèmes de voisinages sont croissants, les altercations, les lettres de dénonciation entre voisins et autres conflits de mal être sont devenus « monnaie courante » et occupent une grande part de nos discussions.

Les incivilités vont de pair avec les problématiques de sécurité qui sont également croissantes et qui nous incitent à prendre des décisions renforçant la sécurité et le contrôle de nos immeubles (caméra de surveillance ou modification des poignées de portes standards par des poignées boules).

Les services de conciergeries nous préoccupent énormément, en premier lieu pour le confort du travail que nous demandons à nos concierges, la qualité des conditions et des rémunérations de leur travail.

La formation des concierges est très importante, même pour ceux qui ont un temps de travail de moins de 50%, afin justement, qu'ils puissent agir de manière adéquate lors de conflit dans un immeuble.

La commission s'est également attelée à engager des concierges vivant dans l'immeuble dont ils ont la charges, plutôt que d'utiliser des services extérieurs.

Le développement social de la Pelotière, ainsi que la création des jardins urbain ont été maintenus et perdurent.

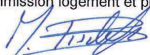
La commission, sous une forme restreint à 3 commissaires :

- M. REICH, Mme BISCHOFF et M. SPUHLER pour la 1^{ère} partie de l'année,
- Mme BISCHOFF, Mme GUINAND MAITRE et M. SPUHLER, pour la 2^{ème} partie,

se réunit également mensuellement ou plus si nécessaire, afin d'attribuer les logements vacants, soit en moyenne 4 à 5 logements par mois.

On notera que le marché du logement est tellement tendu, que la rotation d'appartement est de plus en plus faible.

Jacqueline BISCHOFF
Présidente de la
Commission logement et proximité



Genève, le 4 février 2015

23 - FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2014 - 2018

Logements sans encadrement	2014
Beau-Site 8	27
Belvédère 4	21
Borgès J.-L. 2-4-6-8	56
Bourgogne 6a, b, c, d, e	100
Braillard-Maurice 1-3	26
Antoine Carteret	33
Cavour 13	10
Courvoisier-César 3-5	12
Cramer 1-3-5	63
Dassier Jean 17	12
Daubin 16-18	56
Deux-Ponts 6	15
Edourad Rod 2c	19
Fayards 254-274	117
Fayards 264-266-278	80
Fribourg 6	14
Fribourg 12	20
Gardiol 4, 6, 6bis	42
Hoffmann 3-5	86
Jean-Jaquet 10	11
Jonction 6-8	24
Jo-Siffert	40
Lausanne 59	21
Lyon 63	15
Meyrin 19-29	102
Miléant 6-18	98
Mollebeau 31	24
Mon-Soleil 9-9A	30
Monthoux 34	14
Monthoux 55/Fribourg 13	17
Motta-Giuseppe 25-27	26
Nant-de-Crève-Cœur 17	35
Pommier 8-10	24
Prieuré 6	15
Puiserande 11	12
Racine-Edouard 8	20
Saint-Georges 11	20
Sauverny 43-45-45a	24
Servette 37	13
Sonnex 15, 17, 17 bis	42
Soret 24-32	84
Suisse 41-47 / Industrie 2	18
Trembley 5	19
Tuilleries 126-134	40
Vieux-Moulin 8-16	30
Vieux-Moulin 18	4
Voltaire 6	15
Wendt 57	11
Zurich 17	14
Total	1671
Nombre de logements reloués par année	44
Total des rotation en %	2.63%

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^{er} 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

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1^{er} juin 2014
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

Législature jusqu'au 31 mai 2014	Législature dès le 1^{er} juin 2014
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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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.

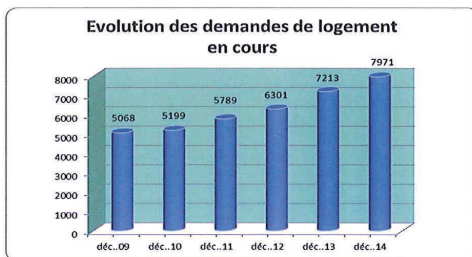
Ce Service compte, hormis son responsable, 8 collaboratrices (EPT 6.1postes).

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.

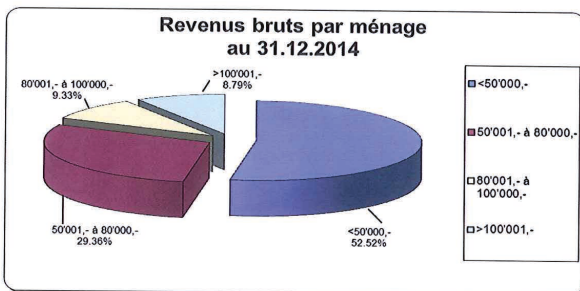
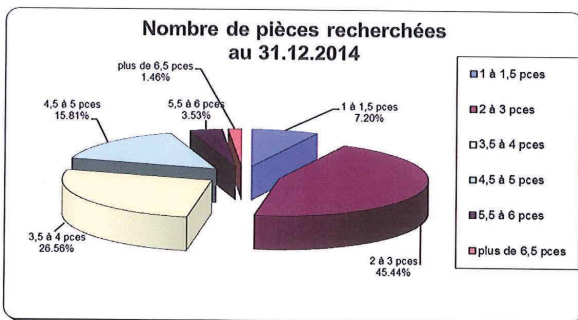
S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative 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.-
TOTAL	6'884	77'557'370.-

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).

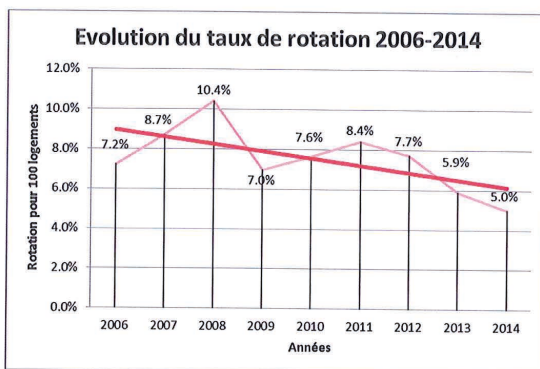
La tendance démontre un fléchissement du taux de rotation : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011 sur le graphique ci-dessous, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 !

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

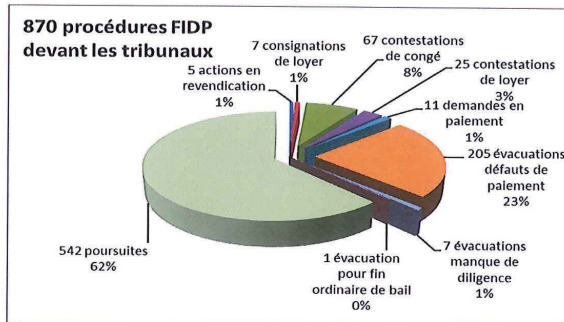
Le service juridique conseille et répond aux FIDP, mais aussi aux différents services du SFIDP en intervenant sur tous les aspects juridiques liés à l'activité de ces derniers, hors procédures de marchés publics.

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.

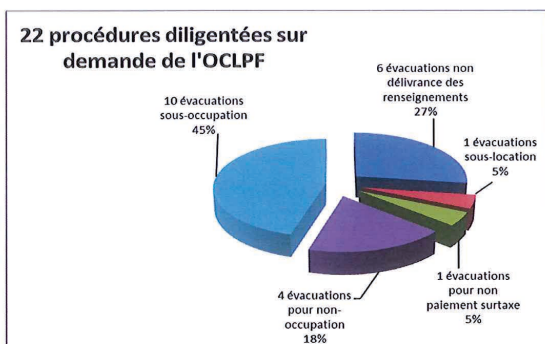
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

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).

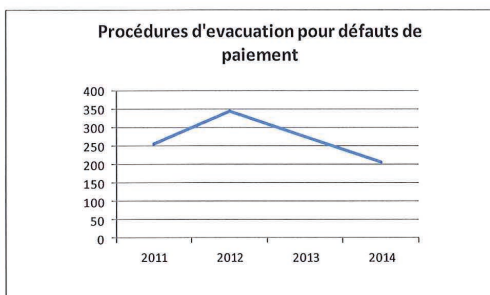
Parmi ces 2'418 dossiers, le service juridique suit actuellement **870 procédures en cours** par devant les tribunaux et réparties de la manière suivante :



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

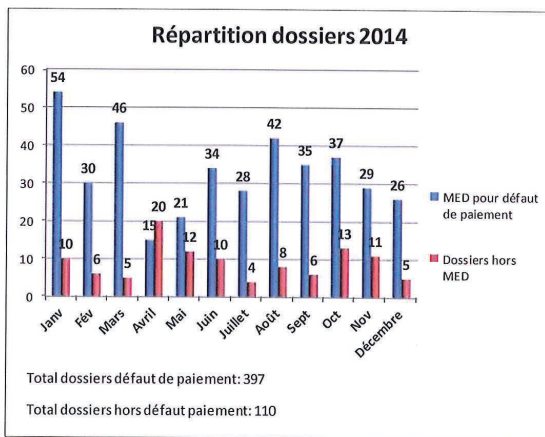
du parc immobilier des FIDP, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

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 demeures. **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'OCEN 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'OCEN 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'OCEN 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 m² 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 m² 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
TOTAL		243

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
TOTAL		538

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
TOTAL		119

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
TOTAL		175

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2017	79
TOTAL		79

TOTAL GENERAL		1'154
----------------------	--	--------------

**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

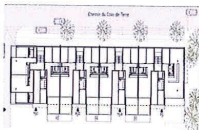


Autorisation en force.
Demande
complémentaire en
cours pour 1 étage
supplémentaire.

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

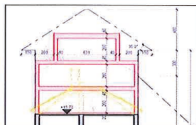


Dossier en instruction
pour la requête en
autorisation de construire
depuis le 18.12.13.

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
rochades 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^{ère} étape
sur 6 mois en 2015.

Les 3 immeubles restant
débuteront 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 m² 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.

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 réglementant 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 loger 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

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



Fondations Immobilières
de Droit Public

SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2014

PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX	2011	2012	2013	2014
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
Total	711	862	973	870

PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX				
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
Total	24	32	25	22

AUTRES CONTENTIEUX				
Demandes de travaux, décès, etc.	8	11	88	12

RESILIATIONS ET DEMANDES DONT UNE PROCEDURE JUDICIAIRE POURRAIT SUIVRE				
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
Total	865	1170	1001	1514

TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1608	2075	2087	2418
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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)

Membres :	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
Président :	M. Nicolas Senggen	Camille Martin

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

Membres :	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
Président :	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)

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

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

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

