

*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 Emile Dupont 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 Emile Dupont pour l'année 2014;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emile Dupont du 12 mars 2015,  
décrète ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation HBM Emile Dupont 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 Emile Dupont pour l'exercice 2014.

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

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

La Fondation HBM Emile Dupont (ci-après : la Fondation) s'est notamment concentrée sur la poursuite de la réhabilitation importante des immeubles qu'elle possède avenue des Libellules 2-16 et qui touche 504 logements. L'opération de réhabilitation consiste en la rénovation de tous les logements et la mise en place d'édicules au rez-de-chaussée servant à déployer une activité sociale et culturelle. Le budget de ce projet s'élève à plus de 50 millions de francs et la durée de ce chantier est estimée à environ 3 ans et demi. A fin 2014, environ 75% de l'opération était finalisée.

En parallèle à cet important projet, la Fondation a consacré ses forces dans la poursuite de l'analyse et le développement du Plan directeur de quartier situé dans le périmètre Aïre-Concorde qui devra à terme engendrer la démolition de bâtiments existants permettant la construction de plusieurs centaines de nouveaux logements.

Elle a par ailleurs analysé la possibilité de réaliser une importante rénovation de l'immeuble Comte-Géraud 1 (36 logements) dont le budget devrait s'élever à environ 3,8 millions de francs. Dans un autre programme de rénovation, la fondation envisage d'investir environ 3,3 millions de francs pour améliorer l'immeuble sis avenue de la Traille 12 à 36 en termes de toiture, façades, fenêtres et chaufferie.

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

Pralée-Onex : la Fondation a poursuivi sa collaboration avec la Fondation Immobilière de la Ville d'Onex (FIVO) pour la construction de deux immeubles en co-maîtrise d'ouvrage. Cette opération permettra la mise à disposition de 20 nouveaux logements au courant de l'année 2015.

Cressy-Confignon : la Fondation réalise en co-maîtrise d'ouvrage la construction de plusieurs bâtiments, qui permettront la mise à disposition de 15 nouveaux logements dans ce périmètre fin 2015.

Par ailleurs, elle suit avec attention la procédure de recours déposée à l'encontre du projet qu'elle avait déposé fin 2012 pour la construction d'une opération sise avenue Edmond-Vaucher 19, comportant 60 logements.

### **Attribution des logements vacants**

Indépendamment de l'attention portée par la commission du logement de la Fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a pu attribuer 139 logements (95 logements en 2013), dont 88 dans les immeubles des Libellules (en cours de rénovation).

Le taux de rotation de son parc immobilier a été de 9,16% en 2014 (6,26% en 2013 et 3,49% en 2012).

Notons ici que ce taux de rotation exceptionnellement élevé comparativement aux autres fondations s'explique par l'important chantier de rénovation d'appartements qu'effectue actuellement la fondation dans l'immeuble sis 2 à 16 avenue des Libellules qui compte 504 logements. Ce chantier se terminera au courant de l'année 2015.

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

# **RAPPORT D'ACTIVITE**

**2014**

---

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**

## MEMBRES

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

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BEER Roger	CE
M. CERUTTI Thierry	MCG
M. FAVRE Yves	PDC
M. FULD Eric	Socialiste
M. GREINER Ernest	Radical
M. GROBET Alain	CE
Mme HAUSSENER MOINAT Marie-Claire	PLR
Mme HERMENIER CASTRO Karine	UDC
M. LABBE Ronald	CE
Mme QERKINI Hanumsha	Verts
Mme ROGG Olowine	CE
M. SCHNECKENBURGER René	Libéral
M. SPITSAS Athanase	FAI
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

M. SCHNECKENBURGER René, Président  
 M. GREINER Ernest, Vice-président  
 M. FULD Eric, Vice-président  
 M. FAVRE Yves, Secrétaire

#### Commission de logement

M. GREINER Ernest, Président  
 M. CERUTTI Thierry  
 Mme HERMENIER CASTRO Karine  
 M. LABBE Ronald  
 Mme QERKINI Hanumsha  
 Mme ROGG Olowine

#### Commission de construction

M. FULD Eric, Président  
 M. BEER Roger  
 M. FAVRE Yves  
 M. GROBET Alain  
 Mme HAUSSENER MOINAT Marie-Claire  
 M. SPITSAS Athanase  
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

#### Délégué auprès de la Commission administrative

M. SCHNECKENBURGER René  
 M. FULD Eric

## MEMBRES

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

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. BEER Roger	CE
M. CERUTTI Thierry	MCG
M. FULD Eric	CE
M. GREINER Ernest	PLR
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	UDC
M. LABBE Ronald	CE
Mme MARTIN Astrid	PDC
Mme ROGG Olowine	CE
Mme SCHAUFELBERGER Esther	Les Verts
Mme SCHMID Audrey	EAG
M. SPITSAS Athanase	CE
M. STAUB Martin	PS
M. TAPPONIER Pierre-Yves	CE
M. PERRELLA Francesco	Délégué de l'OCLPF

### Composition des Commissions

#### Bureau

M. GREINER Ernest, Président  
 M. FULD Eric, Vice-président  
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente  
 M. TAPPONIER Pierre-Yves, Secrétaire

#### Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente  
 Mme HEMENIER CASTRO Karine  
 Mme SCHAUFELBERGER Esther  
 Mme SCHMID Audrey  
 M. CERUTTI Thierry  
 M. STAUB Martin

#### Commission de construction

M. FULD Eric, Président  
 Mme MARTIN Astrid  
 M. SPITSAS Athanase  
 M. BEER Roger  
 M. GROBET Alain  
 M. LABBE Ronald  
 M. TAPPONIER Pierre-Yves

#### Délégués auprès de la Commission administrative

M. GREINER Ernest  
 Mme MARTIN Astrid

## ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation:	10
Nombre de séances de la Commission de construction:	23
Nombre de séances de la Commission de logement:	29

## RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2014

### CHANGEMENT DE LEGISLATURE ET DEPARTS

A la fin de la législature du 1er octobre 2012 au 31 mai 2014, les personnes suivantes n'ont pas souhaité continuer leurs activités au sein de la Fondation Emile Dupont:

M. René Schneckenburger, Président, M. Yves Favre, Secrétaire, Mme Hanumsha Querkini et Mme Marie-Claire Haussener-Moinat. Il sied ici de toutes et tous les remercier vivement pour leur dévouement, en particulier M. René Schneckenburger, qui a dirigé la Fondation pendant cette législature avec compétence et élégance. M. Yves Favre nous a par ailleurs beaucoup aidé en tant qu'architecte, notamment pour le dossier des Libellules.

M. Briefer de l'OCPLF mérite également des remerciements, car il a accompagné la Fondation avec compétence de longues années durant, tout en prodiguant de sages conseils.

### ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2014 peut se résumer par les quelques chiffres suivants:

Nombre d'immeubles	24
Nombre de logements	1'533
Etat locatif	CHF 14'182'240.-
Résultat d'exploitation	CHF 2'035'372.-
Après amortissements	CHF (547'696.- déficit)
Valeur des immeubles	CHF 230'943'712.-
Terrains	CHF 25'275'781.-
Constructions en cours	CHF 14'718'792.-
Travaux immeubles	CHF 15'438'348.-

La Fondation Emile Dupont possède 24 immeubles, répartis dans les Communes suivantes: Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon. En outre, il sied encore d'ajouter les 13 projets qui sont actuellement en cours.

Les relations avec ces Communes sont excellentes, particulièrement à Vernier, en raison de la très importante réhabilitation de l'immeuble aux Libellules, dont il sera question plus loin.

Le Conseil s'est réuni à dix reprises durant l'année 2014, pour assurer la gestion des immeubles et des projets de la Fondation. Depuis juin 2014, c'était aussi l'occasion pour les nouveaux membres de se familiariser avec les diverses activités de la FED, en participant aux travaux des Commissions. Ces séances ont ainsi permis de suivre et d'approuver les travaux des deux Commissions principales, qui font régulièrement rapport de leurs activités au Conseil, et sont annexés à ce rapport.

Suite à la demande du Conseiller d'Etat M. Antonio Hodgers, sollicitant que les bureaux surveillent les jetons de présences de leurs membres et délèguent au maximum leur travail aux SFIDP, notre bureau a réorganisé le travail de la Commission de construction – et dans une moindre mesure celui de la Commission du logement – avec pour objectif d'intégrer au mieux les membres de la FED dans les projets, tout en respectant leur rôle d'administrateur/-trice. Cette nouvelle façon de faire devrait forcément diminuer nos jetons de présences élevés. Il faut relever que les débats ont quelquefois été très animés concernant ce sujet avec, on peut le regretter, une attitude parfois peu courtoise, mais heureusement sans conséquence sur la qualité des activités de la FED.

Le projet de réhabilitation des immeubles des Libellules, sur la Commune de Vernier, a évolué selon les plans prévus. Ce très grand chantier se déroule sous les meilleurs auspices sous la conduite du groupe de Pilotage présidé par Ernest Greiner, incluant Eric Fuld et Olowine Rogg de la Fondation, l'Architecte, le représentant de la régie ainsi que les collaborateurs du Service technique du SFIDP. Il sied de relever que le chantier n'a pas un jour de retard sur le planning et que les rocades des locataires se déroulent maintenant parfaitement bien. Il est également réjouissant de constater que les nouveaux loyers LDTR sont payés par pratiquement tous les locataires qui ont réintégré leur logement rénové. Notons qu'avant les travaux, environ 10% des locataires avaient des contentieux. Nous avons également constaté que plus personne ne veut quitter les Libellules à cause de l'ancienne renommée du quartier. Cela prouve que la réhabilitation sociale et technique est très appréciée. Les espaces de vie ont commencé à être occupés par les diverses associations des Libellules. Trois Edicules ont déjà trouvé preneur auprès de la Commune de Vernier cette année, trois autres leur seront mis à disposition en 2015. Il faut rappeler ici que si la Fondation Wilsdorf n'avait pas investi 7'900'000.- CHF, cette réhabilitation sociale n'aurait jamais pu avoir lieu. Nous devons malheureusement déplorer deux feux d'appartement déclenchés par la même personne. Le projet fait parfois l'objet d'articles élogieux de la presse. Nous avons inauguré cette année une petite place de jeux pour les enfants, offert par la Fondation Poletti, représentée par son président Roger Beer. Ce chantier hors du commun se terminera en automne 2015.

Le projet vainqueur du concours de l'avenue Henri-Golay a été présenté à la population de la Concorde, ce qui a été très apprécié. Cette année, un travail d'arrache-pied a été fourni afin de déposer l'autorisation de construire début 2015.

Vu l'impossibilité de construire des logements HBM dans le périmètre Jean Simonet en raison des mesures OPAM, la Fondation a également abandonné le projet de construire des logements étudiants et remet ce projet à la Ville de Vernier.

D'autres projets de restructuration sont en cours ou à l'étude, pour mieux exploiter et valoriser les surfaces de terrain que la Fondation possède (Ouches-Sports, Actaris, rte. de Vernier, Concorde-Henri Bordier).

Par ailleurs, la Fondation cherche toujours des nouvelles opportunités. Parmi celles en cours d'étude, il s'agit de mentionner l'important projet du chemin de l'Etang auquel notre Fondation s'intéresse particulièrement et qui sera attribué par la CAFI à une Fondation HBM en 2015.



### D'autres préoccupations restent à l'ordre du jour de nos réflexions

#### Incivilité

Trop de dégâts sont causés aussi bien dans les appartements que dans les immeubles. Le respect des biens est un acte de qualité de vie qu'il faut améliorer, et la Commission du logement recherche constamment des solutions, ce qui a déjà permis d'améliorer la situation.

#### Qualité de vie

La qualité de vie de nos immeubles est aussi un élément essentiel pour améliorer les relations entre habitants. L'installation de jardinets est un exemple de proximité qui porte ses fruits, et d'autres moyens sont toujours mis en œuvre selon les possibilités.

#### Fragilité financière

Le maintien de la qualité de nos immeubles exige toujours d'importants moyens financiers. Des nouveaux projets de réhabilitation sont aussi à prévoir, sans oublier nos projets de démolitions-reconstructions, notamment avec les déménagements d'environ 180 locataires. La situation financière de notre Fondation présente des limites. Il faut prévoir un manque des recettes dans nos états locatifs touchés par cette mesure.

### LES ENJEUX

Maintenir et développer le parc immobilier HBM reste l'objectif essentiel de notre Fondation. Pour cela, les relations avec les autorités et l'administration sont indispensables pour œuvrer ensemble à ces objectifs.

### REMERCIEMENTS

Au terme de cette année, et comme les rapports permettent de s'en rendre compte une fois encore, il faut souligner que les activités ne sont possibles qu'avec le concours des uns et des autres. Il sied ici en particulier de remercier:

- Le Conseil d'Etat, qui soutient l'activité de notre Fondation;
- L'Office du logement, qui nous assiste et nous conseille en veillant au respect des règles;
- Les Autorités de la Ville de Genève, Vernier, Onex, Confignon et Bernex, dont nous occupons les territoires, et qui nous assurent de leur soutien en mettant souvent leurs services à notre disposition;
- De nombreux services sociaux, l'Hospice général, le CASS, et bien d'autres;
- La police et les APM, qui assurent la sécurité de nos quartiers;
- Les associations de locataires, relais souvent bien utile pour faire comprendre nos actions;
- Les Régies, gestionnaires de nos immeubles et relais avec nos locataires;
- Nos concierges, dont les nombreuses tâches assurent le fonctionnement de nos immeubles; et
- Toutes les entreprises, architectes et ingénieurs qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.

Sans oublier que dans notre Fondation règne un état d'esprit sain et très positif. Je remercie chacune et chacun de son apport précieux pour construire et gérer au mieux nos logements HBM, avec une touche d'humanisme.



**Ernest GREINER**  
Président

Genève, le 14 février 2015



## Rapport de la Commission construction

### 1. COMPOSITION DE LA COMMISSION

(Législatures : 1er janvier au 31 mai 2014 - 1er juin au 31 décembre 2014)

M. Eric FULD, Président de la Commission construction  
 M. Roger BEER  
 M. Yves FAVRE (jusqu'au 31 mai)  
 M. Alain GROBET  
 Mme Marie-Claire HAUSSENER MOINAT (jusqu'au 31 mai)  
 M. Ronald LABBE (Dès le 1<sup>er</sup> juin)  
 Mme Astrid MARTIN (Dès le 1<sup>er</sup> juin)  
 M. Athanase SPITSAS  
 M. Pierre-Yves TAPPONNIER

Le Service technique du SFIDP assiste aux séances

**La commission s'est réunie à 12 reprises pendant l'année 2014**

**Et le pilotage développement à 8 reprises**

### Activités déployées

La Commission a assumé son mandat de constructions, rénovations et d'entretien du parc immobilier.

- Séances de la Commission de Construction
- Participation aux groupes de pilotage des différents projets
- Collaboration avec les services technique, juridique et comptabilité
- Rendez-vous de chantier, études, soumissions
- Actes juridiques, achat, promesses de vente, participation à l'établissement des actes notariaux
- Détermination de la commission concernant les propositions d'entretien, réparation, rénovation de nos immeubles
- Etude des plans financiers et adoption de modifications
- Stratégie de rocadés et relocation des locataires pour tout le périmètre du plan directeur Concorde (+ route de Vernier) pour les démolitions-reconstructions en collaboration avec la commission logement
- Réunions avec les conseils administratifs des communes d'Onex, Vernier, ainsi que collaboration avec leurs Fondations pour le logement de même qu'avec celle de Confignon pour des projets de construction en co-maîtrise d'ouvrage
- Démarches auprès des autorisations de construire, de la Direction de l'Office du logement, de la Direction de l'aménagement du territoire, du ScanE.
- Valorisation foncière du périmètre de la route de Vernier ainsi que de tout le périmètre concerné par le plan directeur de quartier Concorde.
- Participation à l'élaboration de concours SIA 142, ayant valeur PLQ.
- Mise en place du Copil suite au concours d'architectes SIA 142 à Henri Golay et mise en place d'un concours identique pour Ouches Sport.

### 1. LA PRALEE – ONEX

Construction de 2 immeubles en co-maîtrise d'ouvrage, FED - FIVO (20 logements pour la FIVO et) 20 logements de 3, 4 et 5p (80 pièces) pour la FED et 671 m2 surfaces commerciales entre le rez et le 1er, 102m2 en ss, garage et parking 32 places - 11'000'000.-

Convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la FIVO. (Onex)

**Chantier ouvert le 18 mars 2013**

**Achèvement du gros œuvre, et des briques des façades, bouquet de chantier le 8 mai 14.**

Contrat ing. Civil

**Intégration des locaux pour l'associationThaïs, ventilation des frais et financement résolu.**

**Réalisation d'un écopoint**

Etude du réaménagement du parking, parcelle 1411, pour extraction du projet.

**Extraction de la parcelle 1476 en faveur de la ville d'Onex.**

**Foncier : Correction des parcelles du PLQ en cours par géomètre, actes notaire, FPLC, FIVO, Onex, FED, en cours de finalisation**

**Plan financier avec loyer final à 3'100.-/ pièce, déposé OCLPF pour arrêté de mise en location**

**§ Mise en location avril 2015.**

2.	<b>1 – 7 JOSEPH BERTHET - CRESSY, CONFIGNON</b>
----	---

Réalisation de deux Immeubles en collaboration avec la commune de Confignon.  
( FICPL) **Co maîtrise d'ouvrage** et suivi en collaboration avec le service technique. Projet FED 6'630'000.- (y compris terrain) selon PF intermédiaire.

Deux immeubles, coût élevé, car limité à R+2 par le PLQ, avec parking commun

**FED : 15 logements, 64 pièces, 16 places de stationnement.**

Le bureau d'architecte ASS mandaté, a dû reprendre la totalité des plans et les adapter selon nécessités. Nouveau bureau mandaté, Laurent Mozer.

Décompte de rupture de contrat avec ATBA classé.

**Chantier réouvert le 10 mars 2014. Contrats d'entreprise établis.**

Plus-value env. 450'000.- Différentes mesures d'économie ont dû être prises pour améliorer le PF établi. Présenté fin décembre 2014 à l'OCLPF pour validation.

Etude comparative entre solaire thermique et photovoltaïque. Contact avec l'OCEN.

Travaux en limite de propriété ont nécessité une convention tripartite.

**Immeubles mis hors eau et air fin 2014. Bouquet chantier planifié janvier 2015.**

3.	<b>LIBELLULES 2-16</b>
----	------------------------

Immeuble de 1968 en fin de vie architectonique, **504 logements HBM, 1100 habitants**

Les habitants sont maintenant à forte prédominance fragilisés, et la mixité à disparue. La réhabilitation complète de l'immeuble est évaluée à 55 millions et durera environ 4 ans.

Un groupe de pilotage a été mis en place pour la gestion et l'organisation du chantier impliquant le plus grand nombre de locataires de Genève.

Mandat complémentaire mis en place pour la gestion des rocares d'appartements des locataires par la régie en charge pour la durée du chantier 2011-15.

Maîtrise d'ouvrage en collaboration avec le ST, les mandataires et la régie.

Transformation de studios en **dix espaces de vie** à disposition des habitants.

Réunification de 36 petits appartements pour en faire 18 appartements à destination familiale pour modifier la dynamique sociale des Libellules dans l'esprit du travail de cohésion sociale en cours depuis 4 ans. Le projet pour réaliser quatorze 5 pièces et quatre 6 pièces est accepté par le Conseil d'Etat

Conventions d'utilisation signées avec la commune de Vernier.

La Fondation Wilsdorf soutient financièrement une grande partie de ce projet social ainsi qu'une partie des 7 constructions neuves (**édicules**) au pied de l'immeuble destinées à des

activités artisanales et sociales de la commune de Vernier et la création d'un agospaces pour les jeunes.

La Fondation Paul Poletti a offert la réalisation d'une place de jeux et la plantation d'un arbre.

**Le chantier approche du 80% réalisé.**

3 édicules sont achevés et 2 en exploitation à ce jour.

Les punaises de lit apparues en 2013 au sein des immeubles, nécessitent un travail sanitaire permanent pour l'ensemble des appartements, en particulier lors de chaque rocade de locataire, cela pour un coût financier considérable.

Premières visites de garantie effectuées en automne.

Autorisation accordée pour le réaménagement des extérieurs et la refonte du parking.

#### 4. 41-43 GROS-CHENE / 37, av. des Gdes COMMUNES - GALETTE COMMERCIALE

Galette commerciale au pied de l'immeuble de le FED- coût estimé à 7'550'000.- Le prix de location est évalué à 300.-/m2.

Projet de division de la parcelle. Différentes séances avec géomètre et notaire concernant les paramètres de l'échange de terrain, servitudes, ainsi que de la constitution de la PPE.

**La FED vendra le 1er étage à l'Etat qui le destine aux Services Médicaux Pédagogique.**

2 demandes complémentaires d'autorisation de construire déposées.

**Promesses de location signée par un discounter et une pharmacie** pour 2 espaces du rez. (75% des surfaces) Des propositions de locations reçues pour les autres surfaces sont examinées par le service gérance.

**Toutes les adjudications concernant les appels d'offres entreprises exécutées**, sauf peinture et aménagements extérieurs.

Séances de coordination avec les services de l'Etat concerné et futurs utilisateurs.

Présentation du nouveau PF basé sur les coûts par CFC à l'Etat. Des économies ont été intégrées pour qu'un prix définitif puisse être présenté à l'Etat pour validation par le chef du département. Prix accepté pour un montant de 4'705'000.-

Empiètement aérien du projet sur parcelle de la ville d'Onex. Une servitude d'empiètement est validée par Onex. **La FED négocie un échange parcellaire.**

Installation de panneaux photovoltaïques sur l'immeuble locatif, analysée par le ST, en cours de pose.

**Terrassement février 2014. Bouquet de chantier octobre 2014. Bâtiment hors d'eau et hors d'air fin 2014. Fin de chantier été 2015.**

#### 5. PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER

Projet de démolition de 3 immeubles - reconstruction

But : **construire 200 logements** + surface administrative en lieu et place de 66 existants.

La Fondation a près de 21'000 m<sup>2</sup> de SBP sur cette parcelle, plus 1'851 m<sup>2</sup> de surface à bâtir sur la parcelle voisine.

La répartition des droits à bâtir est problématique et la nécessité d'un PLQ s'était imposée.

**VALORISATION FONCIÈRE DU PÉRIMÈTRE PAR LA MODIFICATION DU RÉGIME DE ZONE ET L'ADOPTION D'UN PLQ - PROCÉDURE EN COURS.**

DGM ; DGO ; DGNP: préavis favorable sans réserve.

Le PLQ s'est arrêté à l'enquête technique en été 2013, car l'intégration d'une étude OPAM manquait à l'Etat qui a commandité une étude OPAM plus approfondie, **situation gelée.**

Le 15 mai en séance de Copil avec l'Etat il est décidé que **le PLQ est maintenu tel que projeté.** Le PLQ devait être validé par le Conseil d'Etat en septembre. **La FED reste dans l'attente d'une approbation formelle qui semble une nouvelle fois différée**

Notre objectif de lancer simultanément un **concours SIA 142 est bloqué** de ce fait. (mise en place et organisation programmée dès octobre 2013). Le résultat du concours devait coïncider avec l'entrée en force du PLQ.

Le département a été interpellé pour qu'une pesée des intérêts puisse rapidement être effectuée, et que la construction de ces 200 logements pour la FED puisse aller de l'avant.

Différentes séances de travail ont eu lieu avec le DALE, le service chargé du risque OPAM, pour les mesures constructives et organisationnelles potentielles. (façades étanches, immeubles mono orientés, etc.)

Séances avec la ville de Vernier concernant des variantes de couvertures des voies CFF, mesures constructives possibles de protection (OPAM) pour les parcelles concernées.

Le projet de constructions de 110 logements de la promotion voisine dépend de l'avancée de la FED, puisque une partie de son futur bâtiment se trouve sur la parcelle de la Fondation.

Des échanges confirment le projet de convention avec Losinger.

**La FED pourrait prendre à son compte les 25% LUP de Losinger.**

Rocades locataires : Organisation et planification rendues problématique, en attente de la décision définitive du DALE

## 6. PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER AÏRE-CONCORDE

Lors de la soumission du projet de PDQ, la FED a demandé différentes modifications concernant les accès routiers, une desserte plus efficace pour la mobilité, la problématique des parkings non résolue, les aménagements extérieurs qui n'étaient pas définis, et pour le secteur T Concorde, la surface de logements qui n'a pas force légale, et qu'un concours d'architecte permettra de fixer définitivement. Le PDQ est validé.

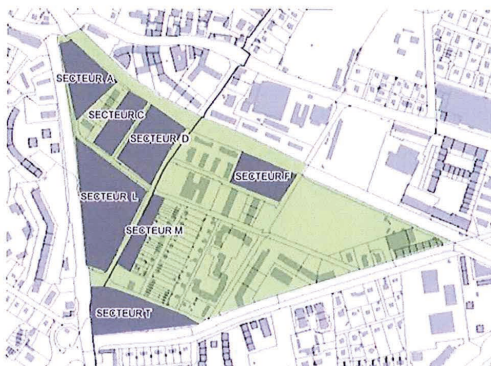
Le secteur L servira principalement aux parkings. La construction du parking pour le secteur M est intégrée au projet (modalité en discussion avec promoteur et ville de Vernier.)

Un 2<sup>ème</sup> parking est prévu pour le secteur F.

Les Fondations demandent à pouvoir bénéficier d'un taux de 0,6 % dans la mesure du possible, vu le taux d'occupation des parkings par leurs locataires.

Espace public

La Charte paysagère fait partie du Cahier des charges des concours à établir.



<b>7.</b>	<b>SOUS SECTEUR A JEAN-SIMONET - PONT DE L'ECU</b>
-----------	--

**Projet de démolition 65 logements /3 immeubles - reconstruction de 60 à 120 logements**  
**Le potentiel à bâtir représente environ 12'000 m<sup>2</sup> SBP de logements** ainsi que des surfaces d'activités.

**La Ville de Vernier souhaitait réaliser une salle de spectacle sur ce périmètre, qui s'est transformé en projet de grand centre culturel.** La réalisation de ce projet passe par un échange de parcelles entre la FED et la Ville de Vernier qui possède un terrain sur le périmètre d'Actaris.

L'étude d'aménagement effectuée en concertation avec les villes de Vernier et de Genève, ainsi que l'Etat de Genève et entérinée par le PDQ Concorde qui prévoit l'édification d'une salle de spectacle et pour la FED des logements destinés à des étudiants.

Les 2 parcelles longeant le secteur et appartenant à l'Etat pourront être acquises.

Pour atteindre cet objectif, un échange parcellaire est en discussion entre Vernier et la FED. La FED retrouvera des droits à bâtir pour construire du logement HBM sur Actaris. Les autorités ont donné leur accord pour l'échange de terrain.

Suite au programme définitif du CCC de Vernier, une étude de faisabilité quantitative des surfaces a été réalisée pour les différentes affectations (équipements publics / centre culturel, et SBP logements en particulier).

**Il sera possible de réaliser les SBP max. de logements mais au vu de l'analyse OPAM effectuée, seulement pour du logement étudiantin (env. 340 logements étudiants) et non pour du logement familial HBM.**

Proposition de jury et de cahier de charge établis. Mandataire pour l'organisation du concours désigné. Différents experts désignés. Etude et screening OPAM effectués.

- **Le concours SIA 142 à 2 degrés (valant PLQ), validé par la CCAO, qui regroupe le grand centre culturel (Vernier), un hôtel et les logements étudiants, est lancé conjointement entre la Commune de Vernier et la FED ; Le concours est évalué à 1 million de frs.**
- **La FED décide de vendre sa parcelle, ainsi que son potentiel de construction des logements étudiants (env. 340) à la ville de Vernier.**

<b>8.</b>	<b>ACTARIS (achat lié à la vente de la parcelle FED du secteur A)</b>
-----------	---

Le secteur ACTARIS (Parcelle de Vernier 5000 m2, 7500 à 8000 SBP) est passé en zone de développement suite à l'adoption de la modification de zone 3 - (GC : 6.01.2014)

**Les SIG sont propriétaires d'environ 1'000 m<sup>2</sup> de terrain sur le périmètre** où ils possèdent un parking de 54 places, mais ils sont d'accord de déplacer ce parking. Les SIG avaient également un projet de centrale solaire (autonomie en matière d'énergie), qui est abandonné. 2 mandats d'étude ont été attribués. Le premier a défini les potentialités de réalisation sur le secteur, le second a analysé les potentialités de stationnement afin de pouvoir répondre aux besoins des SIG en matière de parking.

- **La FED initie un concours d'architecte SIA 142, sélectif à 2 tours, conjointement avec le Coin de terre.** (Accord signé). Un phasage possible des travaux sera intégré.
- **La mise en place du concours est externalisée, vu la capacité limitée du SFIDP.**
- **Mandat et planning intentionnel établi**
- **Séances de Copil avec la ville des Vernier, ville de GE, SIG, Coin de Terre, et mandataire.**
- **Lorsque la Ville de GE présente son intérêt d'échanger des places de parking de remplacement pour les SIG en échange de l'acquisition de leur parcelle, les séances de Copil sont interrompues jusqu'en fin d'année.**

- Les SIG confirment leur volonté de vendre leur parcelle à la FED.
- La ville de Genève, qui possède une parcelle de 460 m<sup>2</sup>, étudie la question des modalités de remise à la FED des droits à bâtir liés.

9.	<b>SOUS SECTEUR F - OUCHES-SPORTS</b>
----	---------------------------------------

**Projet de démolition 48 logements/8 immeubles - reconstruction env. 180 logements (18'000 SBP)**

Un concours SIA 142 est en cours d'élaboration et d'organisation. Le planning initialement prévu n'a pas été tenu, vu la surcharge du SFIDP. L'organisation et la mise en place du concours est externalisé.

**Un nouveau planning est établi ainsi qu'un jury pour le concours.**

Evaluation de l'arborisation et recommandations : rapport et relevés géométriques.

La relogement des locataires est une priorité, et se fera dans la mesure du possible par rocades dans le secteur.

10.	<b>SOUS SECTEUR M – HENRI-GOLAY</b>
-----	-------------------------------------

**Projet : démolition/reconstruction**, avec problématique du relogement des locataires des 36 logements dans le secteur. Coût total de l'ouvrage de **84 logements** pour 36 millions.

Une étude de faisabilité a été effectuée pour fixer les paramètres du concours.

**Un concours d'architecte SIA 142** a été lancé en collaboration avec l'Etat pour intégrer l'aménagement de l'espace public.

Le lauréat du concours est le bureau d'architectes Jaccaud.

Des séances de coordination pour les aménagements extérieurs ont lieu avec l'Etat et les villes de Genève et Vernier. (+ OLO, vu les implications financières)

**Les appels d'offres des mandataires spécialisés sont organisés. Publiés. Jury désigné, adjudications.**

Concept énergétique étudié, défini. Sondage du sol.

Contrats architectes établis, signés.

Négociations avec un voisin de la parcelle.

Projet soumis à la commission d'architecture. Préavis positif.

Un investissement supplémentaire pour les aménagements extérieurs est intégré dans le PF pour compenser les SBP supplémentaire prévu par le PDQ.

Séances avec le propriétaire du futur parking du secteur L, ainsi que DGT/ DETA. Les 66 places y seront intégrées. Conservation des places en surface dans l'attente.

Le dossier d'autorisation de construire est en attente d'un équilibre du PF pour être déposé.

11.	<b>SOUS SECTEUR T - CONCORDE</b>
-----	----------------------------------

Le secteur T (42 logements + villas) comprend les villas de Concorde où un projet de concours démolition-reconstruction sera également lancé en suite de celui du secteur F. 22'083 m<sup>2</sup> SBP dont logements SBP 21'183 m<sup>2</sup> et activités 900m<sup>2</sup>

Le concours pourrait être lancé dès 2015.

Mis en attente vu les problèmes d'aménagement des routes, et le retard du concours Ouches-Sport.

Le cahier des charges du concours devra intégrer le tracé de la future contre-route.

Séance relative aux mesures d'assainissement du bruit routier OPB, et dérogations éventuelles, avec la ville de GE et le canton. Demande de simulation d'implantation des bâtiments sur le secteur.

Acquisition de 4 parcelles (villas) pour 3'000'000.- signées.

Il reste une villa individuelle à acquérir.



La FED souhaite acquérir 5 villas en mains de l'Etat pour construire sur tout le périmètre. Demande formelle effectuée.

Ce secteur pourra se réaliser dès 2017.

12.	<b>Villas Henri Bordier, Concorde, Désiré</b>
-----	---

La proposition de rénovation des fenêtres des villas Henri Bordier, non touchées par la démolition, est validée pour un budget de 200'000.- Frs.

13.	<b>SOUS SECTEUR L - CONCORDE</b>
-----	----------------------------------

#### Parking

Un mandat a été confié au bureau d'ingénieur circulation Citec pour une étude de localisation et d'accès optimal au parking.

Nombre de places de parkings prévues : env. 460 places en total dont **66 pour la FED + 150** pour la salle de spectacles du secteur A. Afin d'obtenir l'autorisation de construire sur Henri-Golay, la problématique des parkings doit être réglée le plus rapidement possible.

Sortie du parking sur le secteur A, abandonnée.

Bilan des places de parking FED libres ou louées à des tiers sur le périmètre Concorde.

Mutualisation du parking : question à revoir une fois que le promoteur du secteur L aura déterminé le nombre et le type de logements. Attente de cette décision.

Suite à l'évolution du projet du périmètre L et l'analyse de l'étude de stationnement un engagement d'intention entre la FED et les promoteurs (Privera et la Commune) est rédigé.

14.	<b>COMTE-GERAUD 1 - ONEX</b>
-----	------------------------------

#### **IMMEUBLE DE 1960 - 36 LOGEMENTS ACHETÉS À LA FONVAL EN 2009**

##### **BÂTIMENT OBSOLETE QUI NÉCESSITE RÉNOVATION ET GROS TRAVAUX**

Le bureau d'architecte mandaté pour une étude du bâtiment avait proposé 3 variantes d'interventions et un choix pour des travaux de rénovation.

Au niveau de l'immeuble : façades, toiture, **carbonatation**, contre-chœurs, isolation complémentaire, circulation, colonnes de chute. Les travaux s'avèrent beaucoup plus importants après analyse détaillée, que ne l'avait indiqué la première étude effectuée.

Une étude effectuée pour une surélévation légère détermine des loyers trop élevés pour des locataires HBM

**Une nouvelle analyse détaillée effectuée par le bureau d'architectes estime les coûts de rénovation à 6 millions de frs.** Plan financier pas compatible avec le plafond LDTR.

Recherches d'économies indispensables

La commission construction, après étude du ST, valide le principe d'une **rénovation lourde, partielle**. Choix entériné par le conseil de fondation. Budget estimé à 3,8 millions Frs.

Rénovation de l'enveloppe extérieure (isolation façades, remplacement des fenêtres...), toiture. Rénovation intérieures légères, (agencement et peinture des cuisines, remplacement des conduites sanitaires, des portes palières et des stores, peinture des communs) et travaux ponctuels pour les salles d'eau à chaque changement de locataire.

Mise aux normes des installations électriques.

Subventions obtenues pour la toiture et les vitrages.

**Financement avec intégration de fonds propres FED à valider par l'OCLPF.**

Plan financier établi par le ST après séance avec la cellule LDTR et l'OCLPF.

Subventions complémentaires demandées au fond de péréquations des immeubles acquis à la Fonval.

<b>15.</b>	<b>EDMOND-VAUCHER 19-19A-19B-19C</b>
------------	--------------------------------------

**PROJET DE CONSTRUCTION R + 4 - 60 LOGEMENTS – 206 PIÈCES 4700 M2, 110 M2 COMMERCIAUX**

Le PLQ prévoyait du R + 3, ce qui a semblé aberrant à la Fondation.

Une étude du SFIDP démontre que pour chaque étage supplémentaire, le prix à la pièce par année diminuerait de 230.- env. pour l'ensemble de l'immeuble.

**Demande R + 4 déposée.**

Les lauréats du concours de l'appel d'offres sélectif à 2 tours lancé, avec mandat complet, sont les architectes Brunn & Butty.

Projet présenté et discuté en conseil de fondation. 19'700'000.- Frs

Des négociations sont en cours avec la commune de Vernier pour l'aménagement du chemin du coin de terre adjacent, et Ecopoint et taxe d'équipement.

Dépôt **autorisation de construire novembre 2012, obtenue le 25 avril 2014 !** (Objectif initial était, l'ouverture du chantier, automne 2013).

Finalisation des plans de l'ouvrage. Echanges avec l'association du Coin de Terre pour l'emprise de la parcelle.

**Recours** déposé par un cabinet d'avocats mandaté par la PPE voisine.

Situation péjorée par l'abrogation du bonus Minergie entre dépôt et autorisation du 25 avril.

Séance tentative conciliation avec l'avocat, les architectes et la FED.

FED mandate un avocat pour la défense s/recours au TPI. Séance juridique défense FED.

1<sup>ère</sup> audience TAPI

**Proposition acte d'acquisition parcelle (dotation) à finaliser.**

<b>16.</b>	<b>TRAILLE 12-36</b>
------------	----------------------

Immeubles de 1960, acquis en 2009 pour 13,5 millions, R + 2, **72 appartements**, 4 locaux commerciaux. Dernière rénovation importante il y a 25 ans.

Le service technique a présenté un **projet de réhabilitation pour ces immeubles.**

Des réfections d'urgence au niveau de la toiture et d'une ou deux entrées ont dû être effectuées suite à des infiltrations d'eau. De plus les **réfections urgentes d'étanchéité de la toiture** doivent être poursuivies sur d'autres parties des toitures. 9 toitures réalisées sur les 12 bâtiments

Défauts constatés : toitures en très mauvais état, problèmes de chutes de colonnes d'eaux pluviales, déperdition importante de chaleur sur vitrage, sécurité incendie obsolète...

Le projet de rénovation porte en priorité sur : travaux isolation toiture ; remplacement des fenêtres ; implantation de panneaux solaires ; isolation sous dalles ; remplacement de la chaufferie; remise aux normes incendie. L'éclairage de nuit des extérieurs est à améliorer. L'électricité et la mise en séparatif pourraient être faits dans un second temps.

**Coût estimé de l'ensemble des travaux (toiture, façades, fenêtres, aération, chaufferie) : environ Fr. 3,3 millions.**

**Il faudrait 1,2 million de fonds propres.** La dotation Olo n'ayant été que de 10%, il faudra réévaluer cette question.

Des projets de surélévation des immeubles voisins pouvant se réaliser sans problème, et vu les travaux envisagés pour notre immeuble, une étude de faisabilité technique de la surélévation a été effectuée. Possibilité de réaliser 12 appartements de 65 m2. Premier coût estimé 4,9 millions de francs. Abandonné, vu le loyer cible HBM pour les fondations.

Demande de raccordement Cadiom en suspend au SIG. Dans l'éventualité positive, attente planning intentionnel des SIG.

<b>18.</b>	<b>TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES</b>
------------	-----------------------------

La base de données Energostat présentée permet un intéressant suivi énergétique des immeubles des Fondations.

Question du « Contracting pour les panneaux solaires »

Traille 12 - 36 ainsi que Bois Carrien 2 – 12 ont été proposés pour cette étude.

Etablissement et communication des IDC pour 2014 et révision des SRE (EF)

Faisabilité pour la pose des panneaux photovoltaïques sur la surélévation existante abritant les installations techniques de Gros-Chêne.

Eco 21: un rapport a été établi par M. Flückiger sur les interventions à envisager dans les immeubles de la FED. (Bois-Carien, H.-Golay, Ouches 18-24, Gros-Chêne 41-43, Edouard Vallet 7-13)

Contact avec Cadiom et les SIG pour déterminer la pertinence du raccordement de nos immeubles

-----  
Fonctionnement de la commission construction :

La Commission a désigné les membres cités ci-dessous, comme référents pour les questions suivantes, et qui seront intégrés au(x) projet(s) lorsque les questions respectives seront traitées :

Monsieur GROBET pour questions énergétiques

Monsieur BEER, pour les questions espaces verts et aménagements extérieurs

Monsieur LABBE, pour les questions financières

Madame MARTIN, pour les questions juridiques

Des référents et suppléants sont nommés pour les nouveaux projets, les rénovations importantes ainsi que pour les nouveaux projets qui naîtront des concours SIA, actuellement en pilotage développement.

Un grand merci à mes collègues, aux collaborateurs du service technique étroitement associés aux activités de la commission construction, ainsi qu'à l'ensemble du personnel du secrétariat des Fondations Immobilières de droit public dont j'ai pu apprécier les qualités et la disponibilité, et qui ont permis à la commission construction d'assumer ses tâches dans le cadre des objectifs qui sont les siens.

  
Eric FULD  
Président de la Commission de Construction

Genève, le 2 mars 2015



---

## Rapport de la Commission de logement

### Composition de la commission

#### *Du 1er janvier au 31 mai 2014*

M. Ernest Greiner, Président  
 Mme Karine Hermenier-Castro  
 Mme Hanumsha Qerkini  
 Mme Olowine Rogg  
 M. Thierry Cerutti  
 M. Ronald Labbé

#### *Du 1er juin au 31 décembre 2014*

Mme Olowine Rogg, Présidente  
 Mme Karine Hermenier-Castro  
 M. Thierry Cerutti  
 Mme Esther Schaufelberger  
 Mme Audrey Schmid  
 M. Martin Staub

### Préambule

L'année 2014 a été essentiellement consacrée aux rocadés des locataires des périmètres de démolitions-reconstructions de la Concorde et de la route de Vernier, ainsi qu'aux Libellules pour la réhabilitation de l'immeuble. Cette année a été marquée par la nomination des nouveaux membres des FIDP, et l'élection du bureau de la FED.

### Généralités

La commission s'est réunie à 13 reprises durant l'année 2014, dont 1 séance extraordinaire consacrée au budget 2015. Il existe un procès-verbal détaillé au SFIDP pour chacune des réunions. Que ses auteures, Mmes Schaufelberger et Rogg, soit ici vivement remerciées.

Fin 2014, notre parc immobilier comptait 1'533 logements HBM.

22 logements d'urgences sont actuellement à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires.

Secteurs Concorde, Ouches, Jean-Simonet, rte de Vernier :

1. Les logements de ces secteurs ne sont plus attribués de manière ordinaire, compte tenu des futures démolitions-reconstructions prévues. Un accord est en cours avec la Cigüe qui occupe ces logements provisoirement avec des baux à terme.
2. La commission a rencontré collectivement l'ensemble des locataires des immeubles de la route de Vernier d'une part (15 mai), et de Jean-Simonet et Ouches-Sports d'autre part (22 mai).
3. La commission a organisé des sessions de rencontres individuelles avec l'ensemble des locataires de :
  - a. Route de Vernier : les 5, 19 et 26 juin
  - b. Jean-Simonet et Ouches-Sports les 25 septembre, 2, 9 et 16 octobre.
4. Mise en place d'une collaboration avec le SFIDP pour la gestion du relogement/rocade des locataires.

Libellules :

1. En principe, aucun logement n'a été reloué en 2014 ; ces derniers ont servi pour les rocadés dans le cadre des travaux de rénovation en cours.
2. Tous les locataires du 8 au 12 avenue des Libellules ont réaménagé à fin 2014 dans leur logement rénové sans problèmes majeurs.
3. Le chantier n'a pris aucun retard ; cela facilite les déménagements et réaménagements des locataires.

### Activités déployées

La commission a assumé son mandat et a effectué les tâches suivantes lui incombant :

- Tenues des séances de la commission du logement
  - Collaborations avec le service location et juridique
  - Collaborations avec le service technique concernant l'entretien courant des immeubles
1. Onex :
    - Participation au COPIL d'Onex – contrat de quartier.
    - Réunions avec les autorités et leurs services pour au sujets des espaces de récupération de déchets.
    - Visite de l'immeuble 64-66 Grandes-Communes le 16 septembre.
    - Suivi d'une situation problématique à Gros-Chêne 43 – visite de la locataire.
  2. Vernier-Châtelaine
    - Audition de l'association des habitants la rte de Vernier et discussions sur les aménagements extérieurs. Inauguration du terrain de pétanque par l'association de la rte de Vernier le 13 juin grâce au financement du Contrat de Quartier de Vernier, remise en état par la FED d'une clôture entre autres.
  3. Libellules
    - Présidence du comité de pilotage (GPL) par Ernest Greiner.
    - Rocades et de relogements des locataires.
    - Inauguration de la place de jeux le 21 mai – financement par la Fondation Paul Poletti.
    - Attribution des 7 édicules, dont 6 à la Ville de Vernier et 1 à la Fondation Trajet.
  4. Ouches-Concorde-Jean-Simonet
    - Stratégie de rocades et de relocation des locataires.
    - Recherche de solutions pour les conciergeries du secteur Concorde durant les travaux de reconstruction, le chômage technique n'étant pas possible.
    - Participation à la soirée Forum du 10 avril pour présenter le projet lauréat du concours d'architecture de 21-27 Henri-Golay aux locataires et habitants du quartier.
    - Réunion avec l'association « Les Assouches » au sujet des aménagements extérieurs le 26 août – entretien et valorisation.
    - Participation à l'appel à projet « Espaces privés, enjeux et potentiels pour la Nature en ville ! » de la direction générale Nature et Paysage - <http://ge.ch/nature/nature-en-ville/projet-espaces-privés>. Le projet de valorisation du mail des Ouches déposée par la copropriété FED-CodHa aux Ouches a été retenu.
    - Propositions à la commission construction dans le cadre du concours d'architecture SIA142 secteur F.

### Points importants réglés en 2014

1. Analyse des comptes 2013 avec proposition au conseil de fondation de les accepter – séance le 4 mars.
2. Analyse du budget 2015 avec proposition au conseil de fondation de les accepter – séance 25 novembre.
3. Attribution de la gestion des futurs immeubles à :
  - a. régie Grange : Henri-Golay 21-27
  - b. régie Naef : La Pralée (copropriété FIVO)
4. Foyer Arabelle – av. Grandes-Communes 64-66 : réunions et étude pour la rénovation et la remise en conformité de leurs locaux.
5. Ed-Vallet et Carabot : rénovation des jeux
6. Route de Loëx 27 : acceptation de réaliser des bennes enterrées.
7. Proposition au Conseil de Fondation d'une stratégie pour lutter contre la prolifération des punaises de lit.
8. Champlong 41 : engagement à l'essai d'un nouveau concierge.

9. La Traille : recherche d'une solution avec un concierge unique pour ces immeubles.
10. Gros-Chêne 41-43 : première esquisse d'aménagement du hall suite aux travaux de la galette commerciale.
11. Concorde : location temporaire des villas achetées sur le secteur T.
12. Démarrage d'une réflexion sur les jardinets du secteur Concorde dans le cadre des démolitions-reconstructions.

#### Conclusion

---

Je relève que le travail de la commission a été très important. Que tous ceux qui ont contribué, personnel du Services technique, de la comptabilité, de la location, de la réception, du Service juridique ainsi que de la Direction soient remerciés pour leur engagement et leur bonne collaboration.

**Olowine Rogg**  
Présidente de la Commission du logement

Genève, le 26 février 2015



## 24 - FONDATION HBM EMILE DUPONT

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2014 - 2018

Logements sans encadrement	2014
Aïre 120	1
Aïre 122-124	2
Aïre 89bis-91	18
Bois-Carrien 2-12	133
Bordier-Henri 1-1a-3-5	24
Bordier-H. 8-15-20-22-23-28-33-39-44-45-47-49-51	15
Bordier-Henri 6	1
Carabot 33-37 B	54
Carabot 39-39 E	36
Champlong 39-41	15
Châtelaine 72	19
Chavaz-François 28-30	21
Comte-Géraud 1	36
Concorde 5-7-9-15	4
Concorde 19-21-23	18
Désirée 2-8	5
Edmond-Vaucher 13-13a	19
Golay-Henri 11,13, 15/Ouches 18, 20, 22, 24	79
Golay-Henri 21-23-25-27	36
Grandes-Communes 64-66	96
Gros-Chêne 41-43	106
Libellules 2-16	504
Loex 27	8
Ouches 2-12	36
Simonet-Jean 11-22	48
Simonet-Jean 18	17
Sports 69-71	12
Traille 12-36	72
Vallet Edouard 7 à 13	32
Rte de Vernier 106 a,b,c - 108 a,b,c,d - 110 a,b,c	66
<b>Total</b>	<b>1533</b>
<b>Nombre de logements reloués par année</b>	<b>139</b>
<b>Total des rotation en %</b>	<b>9.07%</b>

**RAPPORT D'ACTIVITE 2014**

**DU**

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

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



## INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

#### Composition de la Commission Administrative

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

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

#### La Commission AIMP composée de

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

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

**La Commission des finances composée de**

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

Nombre de séances en 2014 : 0 séances

**La Commission immobilière composée de**

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

Nombre de séances en 2014 : 4 séances

**La Commission énergie composée de**

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

Nombre de séances en 2014 : 9 séances

**La Commission sociale composée de**

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

Nombre de séances en 2014 : 13 séances

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

## ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

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

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

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

### LE SERVICE GERANCE

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

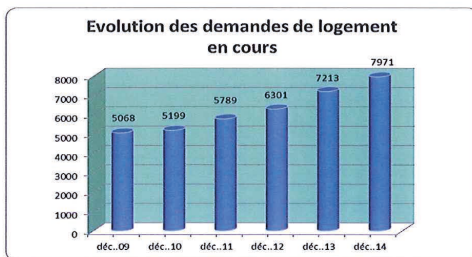
Ce Service compte, hormis son responsable, 8 collaboratrices (EPT 6.1postes).

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

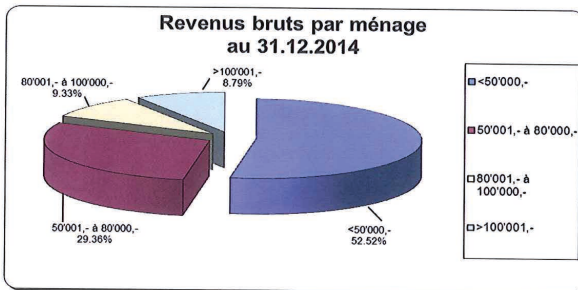
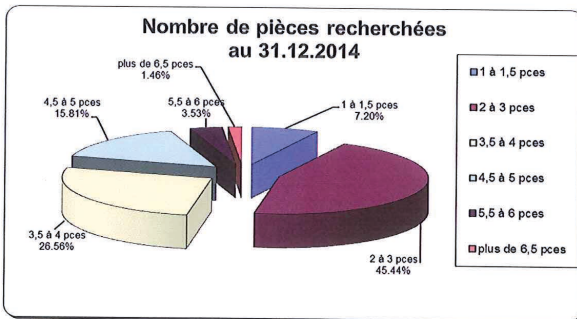
S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

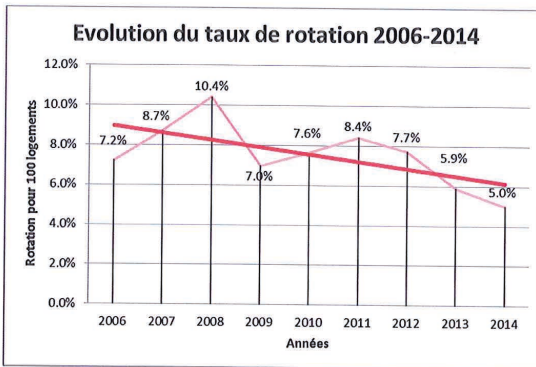
**La tendance démontre un fléchissement du taux de rotation** : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011 sur le graphique ci-dessous, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 !

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### LE SERVICE JURIDIQUE

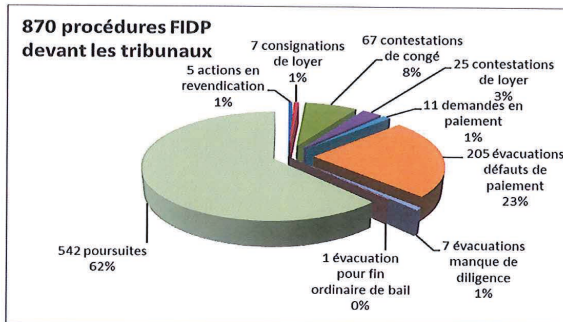
Le service juridique conseille et répond aux FIDP, mais aussi aux différents services du SFIDP en intervenant sur tous les aspects juridiques liés à l'activité de ces derniers, hors procédures de marchés publics.

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

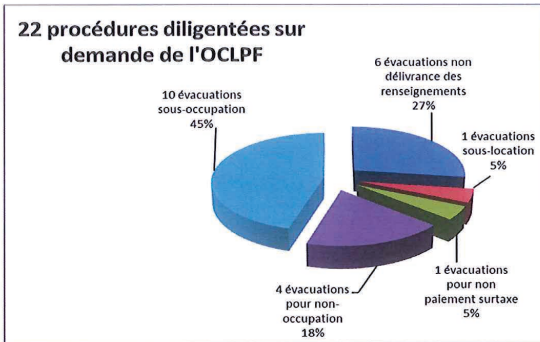
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

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

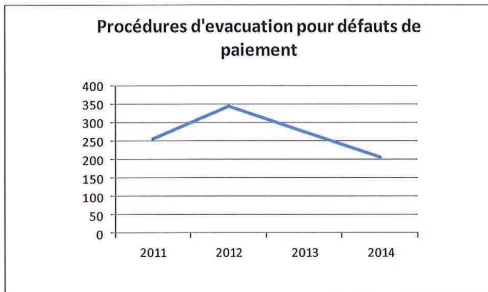
Parmi ces 2'418 dossiers, le service juridique suit actuellement **870 procédures en cours** par devant les tribunaux et réparties de la manière suivante :



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



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



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

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

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

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

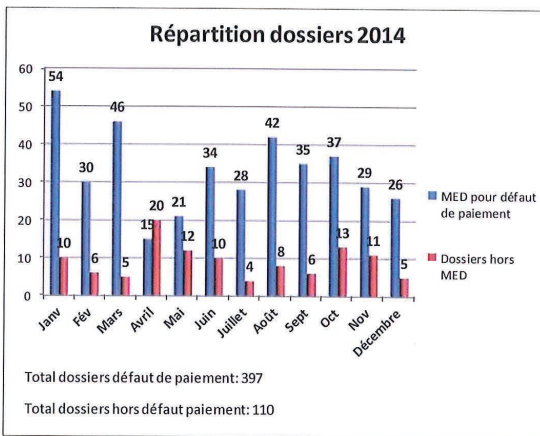
du parc immobilier des FIDP, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

### INTERVENANT SOCIAL

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

Durant l'année 2014, près de 400 mises en demeure pour défaut de paiement concernant des logements ont été adressées à des locataires des FIDP. Cela représente une moyenne mensuelle de 33 mises en 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 m<sup>2</sup> de SRE**,
- d'atteindre une consommation globale de **37'000 MWh** pour une économie planifiée de **4'000 MWh**,
- de répercuter une baisse de charge de **120 à 160 CHF** par an et par appartement.

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

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



- Mission du SFIDP

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

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

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

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

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

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

**Inventaire et suivi des projets des FIDP**

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

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

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

**Fondation HBM Emma Kammacher**

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

**Fondation HBM Jean Dutoit**

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

**Fondation HBM Emile Dupont**

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

**Fondation René et Kate Block**

Situations géographiques	Echéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 16, Le Bouchet	2017	79
<b>TOTAL</b>		<b>79</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1'154</b>



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

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

48 logements  
16.6 millions de  
francs

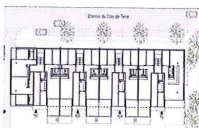


Autorisation en force.  
Demande  
complémentaire en  
cours pour 1 étage  
supplémentaire.

Ouverture du chantier:  
sept. 2014.

**Vernier  
Av. Vaucher 19**

60 logements  
20 millions de  
francs



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

**Vernier  
Avenue des  
Libellules 2-16**

Edicules au pied  
des immeubles  
7.5 millions de  
francs



Autorisation en force.

Chantier ouvert en  
2014; en cours selon  
planning.

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

66 logements  
17 millions de  
francs



Autorisation obtenue  
le 10.2.2015.

Ouverture du chantier  
prévue en automne  
2015.

**Vernier  
Av. Henri Golay**

80 logements  
22 millions de  
francs



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

Ouverture du  
chantier: avril 2016.

**Petit-Saconnex**  
Rte de Meyrin  
16

79 logements  
IEPA  
26 millions de  
francs

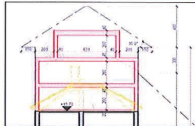


Dossier en instruction  
pour la requête en  
autorisation de construire  
depuis le 18.12.13.

Ouverture du chantier  
prévue en mars 2015.

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

21 logements  
8 millions de  
francs



Démolition- reconstruction  
avec une utilisation  
maximale du gabarit.

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

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

20 logements +  
réhabilitation  
18 millions de  
francs



Surélévation et  
réhabilitation de  
l'immeuble.

Ouverture du chantier :  
avril 2016.

**Projets en chantier :**

**Vernier**  
Avenue des  
Libellules

Réhabilitation  
Création espaces de  
vie  
40 millions de francs



80 % de la réhabilitation est  
terminée avec une  
coordination technique et  
sociale importante (suivi des  
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<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour un montant de près de 13 millions investis par la Fondation HBM Camille Martin.

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

### L'entretien sur le parc existant :

#### Les interventions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**En conclusion :**

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

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

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

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

## CONCLUSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Très clairement, l'objectif d'accroissement du parc de LUP HBM ne pourra se réaliser qu'avec l'aide du canton et de la FPLC, actuels pourvoyeurs de terrains, mais également avec des partenaires privés et des communes. Un travail de réseautage est donc indispensable, afin de rassurer ces nouveaux partenaires quant à la qualité des prestations que les FIDP peuvent offrir pour accompagner les locataires de nos immeubles. Le rôle de notre intervenant social, le recours à des concierges, la possible prise en charge par les commissions proximité-logement de chaque FIDP de problématiques spécifiques dans tel ou tel immeuble, sont autant d'atouts que les FIDP peuvent mettre en avant. Elles sont à n'en pas douter très bien équipées pour accomplir au mieux leur mission première qui est de 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**

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



Fondations Immobilières  
de Droit Public

## SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2014

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

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

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

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

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

**RAPPORT D'ACTIVITE 2014**

**DES COMMISSIONS**

**DE LA**

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

## COMMISSION IMMOBILIERE

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

## Préambule

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

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

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

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

## Mission de la Commission immobilière

Le rôle de la Commission consiste à :

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

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

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

### **Décisions prises**

#### Ancienne législation

Examens des propositions d'achats suivantes :

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

#### Nouvelle législation

Examens des propositions d'achats suivantes :

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

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

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

**Gilbert MOREILLON**  
Président de la Commission immobilière

Fait à Genève en mars 2014



## COMMISSION SOCIALE

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

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

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

### Formation des concierges

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

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

Les objectifs retenus pour ces rencontres ont été :

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

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

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

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

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

### Les incivilités

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

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

Pose de caméras dans des immeubles dit « sensibles » ;

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

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

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

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

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

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

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

### Le souper des Concierges

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



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

**Conclusion**

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

**Kim DURUSSEL**  
Présidente de la Commission sociale

Genève, le 23 février 2015



**COMMISSION AIMP**

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

**Séances**

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

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

**Marchés publics des Fondations**

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

Fondation HBM Emile Dupont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nicolas SENNGEN**  
Président de la Commission AIMP

Genève, le 23 février 2015



**COMMISSION ENERGIE**

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

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

Les procès-verbaux sont tenus par Mme Carole Nicolini.

**Préambule**

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

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

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

**Actions en cours**

- **Contrat à la performance**  
Les entreprises de chauffage sont rémunérées en fonction des économies d'énergie réalisées.  
Le système a été mis au point en collaboration avec les FIDP et l'OCEN (anciennement SCanE).

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

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

- Assainissement énergétique des fenêtres  
Obligation légale de remplacer les simples vitrages d'ici au 31.01.2016 (article 56A RC1). Une analyse des bâtiments concernés est en cours.  
Il sera étudié quelle est la meilleure solution à appliquer en fonction de la spécificité de chaque objet (remplacement par double/triple vitrage, diminution de la surface vitrée, modification de l'enveloppe thermique, combinaison avec d'autres travaux d'amélioration thermique, etc.).  
Des dérogations seront sollicitées auprès de l'OCEN 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

