

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2015

Projet de loi

approuvant le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block 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 René et Kate Block pour l'année 2014;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation René et Kate Block du 25 mars 2015,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation René et Kate Block 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 René et Kate Block 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

Dans le cadre de son programme d'entretien de son patrimoine, la Fondation René et Kate Block (FRKB) a notamment entrepris une réflexion dans le but de réaliser d'importantes transformations dans les salles de bains des immeubles sis avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (137 logements) et avenue du Lignon 50-53 (147 logements). Ces travaux viseront à améliorer le confort des locataires dans l'accès et l'usage de leur salle de bain.

Elle a par ailleurs suivi la finalisation des travaux de transformation au rez-de-chaussée de l'immeuble Bourgogne 2 (42 logements) dans le but de pouvoir offrir à l'IMAD l'infrastructure nécessaire et compatible pour un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Cette transformation sera achevée durant le premier trimestre 2015.

Construction d'un nouveau bâtiment

Dans le but de suivre attentivement l'analyse puis la construction du futur bâtiment qui sera érigé à la route de Meyrin 16 (90 logements IEPA) une délégation de la Commission de construction a été constituée et se chargera de ce dossier avec les architectes mandataires et le chef de projet en charge au sein du SFIDP.

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, et au renforcement des liens avec les gérants sociaux, cette commission a pu attribuer 40 logements en 2014 (92 logements au courant de l'année 2013 et 77 logements en 2012), sur les 756 qu'elle possède. Le taux moyen de rotation de location s'est élevé à 5,29%

(12,16% en 2013, 10,18% en 2012). A l'instar des autres fondations HBM, le taux de rotation des locataires a fortement baissé, mais soulignons ici que la libération des logements est uniquement due à des départs en EMS ou au décès de personnes âgées.

Sensible à cet aspect, la Commission de logements de la FRKB a validé de nouvelles clauses particulières qui seront dorénavant insérées dans tout nouveau bail et qui devrait permettre de pouvoir relouer plus rapidement des logements sans être freiné par des problèmes de succession. Enfin, dans le but de mieux faire connaître la FRKB et sa politique de logement pour personnes en âge de retraite, ses membres ont constitué un groupe de travail pour atteindre au mieux cet objectif et cerner les besoins de la population en termes de logements IEPA.

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

RAPPORT D'ACTIVITE

2014

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

MEMBRES

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

<u>Nom, prénom, adresse</u>	<u>Parti</u>
M. CORNUT Stéphane	MCG
M. DE COULON Yves	PLR
Mme FUCHS Béatrice	PLR
M. GEVISIER René-Oscar	UDC
M. JAQUET Jean-Claude	Socialiste
M. MAULINI Michel	PDC
M. MAURER Jan	-
M. PATEK Serge	Libéral
M. PERRIER Christian	Radical
Mme RICHOS ZOGG Emmanuelle	-
M. ROCH Barthélémy	PDC
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	Verts
M. STEINER Pascal	UDC
M. VALLOTTON Claude	-
M. BRIEFER Michel	Représentant de l'OLO

Composition des Commissions

Bureau :

M. PERRIER Christian, Président
 M. JAQUET Jean-Claude, Vice-président
 M. ROCH Barthélémy, Vice-président
 M. VALLOTTON Claude, Secrétaire

Commission de logement :

M. JAQUET Jean-Claude, Président
 M. CORNUT Stéphane
 Mme FUCHS Béatrice
 M. GEVISIER René-Oscar
 M. MAURER Jan
 M. PATEK Serge
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane

Commission de construction :

M. ROCH Barthélémy, Président
 M. DE COULON Yves
 M. MAULINI Michel
 Mme RICHOS ZOGG Emmanuelle
 M. STEINER Pascal
 M. VALLOTTON Claude

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. PERRIER Christian
 M. CORNUT Stéphane

MEMBRES

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

<u>Nom, prénom, adresse</u>	<u>Parti</u>
M. BARRO Florian	-
Mme CASTELLA CAVE Stéphanie	-
M. CORNUT Stéphane	MCG
M. HULLIGER Patrick	UDC
Mme MARGUERON Clarisse	EAG
M. MAULINI Michel	PDC
M. MAURER Jan	-
M. NICOLLET Sébastien	PDC
Mme OLIVIER Christiane	PS
M. PATEK Serge	-
M. PERRIER Christian	PLR
Mme RICHZOZ ZOGG Emmanuelle	-
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	Verts
M. STEINER Pascal	-
M. BEARZATTO Aldo	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

M. PERRIER Christian, Président
 M. MAULINI Michel, Vice-président
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER, Vice-présidente
 M. STEINER Pascal, Secrétaire

Commission de logement :

Mme SCHEEBERGER-GUBLER Eliane, Présidente
 M. CORNUT Stéphane
 M. HULLIGER Patrick
 Mme MARGUERON Clarisse
 M. MAURER Jan
 M. PATEK Serge

Commission de construction :

M. MAULINI Michel, Président
 Mme CASTELLA CAVE Stéphanie
 Mme OLIVIER Christiane
 M. NICOLLET Sébastien
 Mme RICHZOZ ZOGG Emmanuelle
 M. STEINER Pascal

Délégué auprès de la Commission administrative :

M. PERRIER Christian
 M. CORNUT Stéphane

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 13

Nombre de séances de la Commission de construction : 12

Nombre de séances de la Commission de logement : 11



RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2014

Pour cette année 2014, l'activité de la FRKB, a continué à se développer de manière considérable.

En effet avec le changement de législature, ce n'est pas moins de 6 nouveaux membres qui ont rejoint notre Conseil de Fondation avec un bureau totalement renouvelé car outre Monsieur Barthélémy ROCH Vice-président qui n'a pas souhaité continuer son mandat, MM. J.C. JAQUET et Claude VALLOTTON respectivement Vice-Président et Secrétaire n'ont pas trouvé grâce auprès de nos autorités.

C'est donc un Bureau new look formé dès le 1er juin 2014 de Madame Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER Vice-Présidente qui préside la Commission du Logement, Monsieur Michel MAULINI Vice-Président qui préside la Commission de la construction et de Monsieur Pascal STEINER Secrétaire chargé des finances qui accompagnent le Président de la FRKB dans la conduite de cette dernière.

Afin de dynamiser l'action de notre fondation, j'ai demandé la création de 2 sous-commissions l'une dite de promotion afin de remplir la totalité de nos logements formée de Madame Christiane OLIVIER et de Messieurs Jean-Wilhelm MAURER et Stéphane CORNUT, mission réussie. L'autre dite de prospection chargée de trouver des terrains à bâtir afin de construire des IEPA, surtout dans les régions du canton où il y a un manque évident. Cette dernière est conduite par Madame Stéphanie CASTELLA-CAVE, avec Messieurs Michel MAULINI, Sébastien NICOLLET et Florian BARRO.

Il faut dire que notre fondation a une activité un peu particulière de par le fait de la spécificité des résidents, qui nécessitent une plus grande attention et un plus grand investissement des membres et spécialement du Bureau. Mais avec la bonne collaboration mise en place avec la direction de l'IMAD, et du Secrétariat des FIDP, on peut dire que tout se passe très bien. En effet tant le Service technique, que le juridique et la location nous sont d'une aide fort précieuse.

Nous sommes à bout touchant avec le projet route de Meyrin 16 (autorisation de construire déposée). Nous avons en outre demandé une étude de faisabilité pour la rénovation totale (salle de bains suppression des baignoires remplacée par des douches) des cuisines et un rafraîchissement des murs hors appartements et locaux communs ceci pour les 2 immeubles vétustes que sont le Lignon 50-53 et Bois-de-la-Chapelle 67-69, afin de pouvoir les pérenniser pour les années futures.

Moyennant des travaux d'adaptation, il a été aussi décidé d'intégrer l'immeuble de la rue de Bourgogne 2 en IEPA. Ce dossier a été conduit par le Service technique des FIDP en collaboration avec la Commission de construction. La fin de ce chantier est prévue pour la deuxième quinzaine de février 2015.

Enfin, avec la Fondation HBM EMMA KAMACHER, nous avons fait acte de candidature auprès de 3 groupes d'investisseurs dans le super projet Vernets - Praille - Acacias, pour 2 allées représentant une soixantaine de logements en espérant fortement figurer parmi les lauréats car ce type de logements manque cruellement dans ce périmètre.

Pour conclure, je veux remercier le précédent Conseil de Fondation et le Bureau qui ont œuvré avec sérieux et compétences jusqu'au 31 mai 2014, et les membres actuels du Conseil et du Bureau qui ont repris le flambeau dès le 1er juin 2014 avec dynamisme et enthousiasme, ainsi que le Secrétariat des FIDP pour l'excellent travail qu'ils ont accompli et l'ambiance dans laquelle nous avons travaillé.



Christian PERRIER
Président

Genève, février 2015

☺ ☺ ☺ ☺

Rapport de la Commission construction

Pour la législature 2014 à 2018, les membres de la Commission de Construction sont :

- Mesdames C. Olivier - S. Castella Cave - E. Richo Zogg
- Messieurs P. Steiner - S. Nicollet

Depuis la nouvelle législature soit, dès le 1^{er} juin 2014, la commission s'est réunie à 6 reprises et à traiter en grandes lignes à part les problèmes sans grands intérêts, les domaines suivants :

Séance du 25 juin 2014

Présentation de Madame V. Steinmesse du fonctionnement des commissions

Promenade des Artisans à Meyrin

Mme Castella Cave venant de l'entreprise générale Implénia avec qui la FRKB avait signé un contrat d'Entreprise Générale nous informe des raisons de la rupture du contrat.

En effet, le plan financier n'a pu être admis par l'OCLPF rendant le projet inaccessible pour la fondation

Contrat rendu caduque sans indemnité à verser

I.E.P.A Route de Meyrin 16

Présentation par Monsieur Hoffmann de l'avancement du projet

Confirmation des contrats des mandataires et la commission de construction donne son accord pour la phase mise en soumission des différents CFC pour définir un prix réel de la construction vis-à-vis de l'OCLPF avec qui il faut débattre le plan financier

Les mandataires doivent selon l'OCLPF calculer d'une manière précise les spécificités IEPA pour les faire admettre

Immeuble Bourgogne 2

Les plans d'aménagement du rez sont transmis à l'IMAP pour validation

Immeuble Bois de la Chapelle 67-69

Demande d'un devis supplémentaire pour réfection des joints de dilatation car les 2 offres reçues ont un écart trop important

Immeuble Chapelly 22

La commission à valider la sécurisation des portes d'entrée et les travaux de peinture des serruriers

Séance du 27 août 2014IEPA route Meyrin 16

Les architectes communiquent leurs calculs des PV liés aux IEPA.
OCLPF a fait un calcul pour les PV nettement inférieur

Un nouveau plan financier doit être élaborer par les architectes pour suite négociation

Immeuble Bourgogne 2

Approbation des plans et du budget
Adjudication des travaux avec remarque du manque d'offre comparative

Immeuble Lignon 50-53

Demande étude et devis pour automatisation des portes d'entrée
Selon demande IMAD ordre est donné pour pose alarme dans WC 12^{ème} étage
Ordre est donné aux régies de faire respecter le nettoyage des différents locaux utilisés par des services extérieurs

Séance 24 septembre 2014IEPA route de Meyrin 16

Constat que le dossier d'autorisation n'a pas été déposé par les architectes
Décision prise d'avoir un rendez-vous avec les architectes une fois par mois pour avancement
Un rendez-vous est programmé avec OCLPF fin septembre.

Immeuble Bourgogne 2

Problème avec devis présenté et adjudication, manque de concurrence, suite des adjudications pour travaux

Immeuble Grand-Bay 16

L'accord est donné à l'EPI locataire pour travaux entièrement à leur charge pour transformer les chambres

Immeuble Lignon 50-53

L'accord est donné pour l'installation d'un ferme porte automatisé. Une demande à la Commune de Vernier sera demandée pour participation au vue de l'occupation des locaux du 12^{ème} étage par le Club des Aînés.

Demande de l'IMAD pour un contrôle des alarmes dans ascenseurs.
Discussion sur le problème des punaises de lits et de la prise en charge de la désinfection. La commission pour l'immédiat ne prend aucune décision.
L'IMAD relance la fondation pour la transformation des salles de bains. La commission demande au service technique de faire exécuter une étude avec budget.

Immeuble Chapelly 22

Le service social demande une augmentation des heures à l'entreprise de nettoyage.
Ordre est donné à la régie de vérifier

Séance du 29 octobre 2014Immeuble Bourgogne 2

APA reçue le 18 septembre 2014. Ouverture du chantier, constat fait après dépose des faux-plafonds que des trainasses en Eternit en mauvaises état doivent être remplacées. Ces travaux seront englobés dans le budget.

Rencontre avec l'IMAP pour suivi et planning

Immeuble Lignon 50-53

Confirmation des travaux pour porte automatisée

Analyse des travaux d'alarme demandée par l'IMAD

L'entreprise Cometel dans l'impossibilité d'établir une offre, une séance sur place avec le service technique est agendée.

Vu après contact que l'estimation des honoraires mandataires pour la rénovation des salles de bains sera supérieure à Frs 250'000.—

La commission de construction demande au SFIDP d'effectuer un appel d'offre selon règlement en vigueur.

Immeuble Bois de la Chapelle 67-69

Pour la rénovation des salles de bains, les mêmes dispositions sont prises pour les mandataires que Lignon 50-53

Immeuble Bois de la Chapelle 22

Suite requête de la gérante sociale pour augmenter le cahier des charges de l'entreprise de nettoyage, un rendez-vous sur place a été organisé avec la régie. Cette dernière demandera des offres pour analyses.

Immeuble Bois de la Chapelle 67-69

Confirmation des travaux des joints sur terrasse à l'entreprise la moins disante.

Refus de la commission pour pose d'un carrelage dans les bureaux de la gérante sociale.

Immeuble Grand-Bay 16

Finitions des travaux dans le bureau de la gérante sociale après remise en état étanchéité

La régie doit établir une déclaration d'assurance pour dégâts d'eau.

Séance du 26 novembre 2014Immeuble Bourgogne 2

La Commission de construction fait le point avec le service technique sur le planning des travaux respectés à ce jour, et réactualisation du budget travaux – respecté à ce jour.

Refus du surcoût pour installation alarme. Reste en attente avec nouvelles prescriptions IMAD.

Immeuble Lignon 50-53

Demande par CO d'une participation à la Commune de Vernier pour l'automatisation des portes d'entrées

La commission de construction donne son accord pour l'installation des alarmes manquantes selon demande IMAD

Immeuble Bois de la Chapelly 22

La régie est chargée d'organiser un rendez-vous pour trouver un emplacement pour les poussettes

Immeuble Grand-Bay 16

Remplacement des sols PVC dans hall d'entrée et couloirs. Une partie des travaux prévus au budget 2015 sera remboursée par l'assurance suite dégâts d'eau.

Immeuble Meyrin 17

La commission de construction donne son accord pour la pose d'un film sur vitres bureau du gérant social

La commission de construction fixe un rendez-vous avec la société conceptrice de la montre qui pourrait servir pour l'alarme des ainés.

L'IEPA Meyrin 16

Une délégation de la commission de construction a eu une séance avec les architectes. Les plans ont été revus pour amélioration des appartements pour répondre aux demandes de l'OCLPF.

Avec la mise en soumission d'environ 86% des CFC, le prix du m3 baisse d'environ 10% soit à Frs/m3 635.—

Voir le suivi avancement PLQ avec la Ville de Genève - Rendez-vous le 8 décembre 2014 pour signature nouveau plan financier

Séance du 17 décembre 2014Immeuble Bourgogne 2

Le planning travaux est respecté et la date de remise confirmée pour le 13 février 2015 Confirmation est donnée du respect des prix budgétés en incluant le remplacement des conduites en fibro ciment non prévues.

Demande du service technique pour installation éclairage avec lampes LED avec surcoût.

La commission de construction refuse le PV.

Immeuble Lignon 50-53

La commission de construction demande au service technique de mandater un bureau d'architecte déjà au courant des travaux à entreprendre soit pour la fondation Camille Martin.

La réponse a été donnée : le bureau ASS est le mandataire adjudicataire.

Proposition d'honoraires du bureau ASS à venir après réception des documents à fournir par le service technique.

La commission de construction donne son accord.

La commission de construction conteste auprès du comité du lignon : la nouvelle répartition des charges pour chauffage. La commission de construction en concertation avec la fondation CM mandate Me B. Reich pour défendre les intérêts des fondations.

Immeuble Bois de la Chapelle 67-69

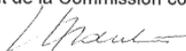
La commission de construction donne l'accord comme pour le Lignon 50-53 de la demande d'honoraires pour la rénovation intérieure.

Proposition de rénovation d'un appartement est faite pour permettre de mieux évaluer l'importance et la nécessité de réaliser certains travaux.

La commission remercie le service technique dans son ensemble pour la bonne collaboration et des compétences apportées à nos problèmes et de la disponibilité à notre égard.

Michel MAULINI

Président de la Commission construction



Genève, février 2015



Rapport de la Commission de logement

Au 1er juin 2014 la moitié de la Commission de logement a été renouvelée et est désormais composée de cinq membres :

M. Jan Maurer
M. Stéphane Cornut
Mme Clarisse Margueron
M. Patrick Hulliger
Mme Eliane Schneeberger-Gubler présidente

La Commission s'est fixée deux priorités :

1. la liste des logements vacants
2. liens avec l'imad, partenaire privilégié

1. Logements vacants

La fondation possède 756 logements dans dix immeubles. Nous nous sommes fixés comme but de réduire au minimum le nombre de logements vides. Chaque mois le service location publie la liste de logements disponibles. Cette liste est ensuite transmise aux gérants de nos IEPA.

En étroite collaboration avec le service location nous avons modifié quelque peu le mode de travail afin d'essayer de rendre la gestion des dossiers plus efficace.

En contactant les gérants sociaux de tous nos immeubles nous avons réaffirmé les pratiques qui doivent être centralisées exclusivement auprès de Mmes Python et Rey du service location.

Le second volet des logements vacants concerne la problématique des successions de locataires décédés qui traînent dans les méandres administratifs de l'Etat et empêchent une relocation de l'appartement. Ce genre de problème est malheureusement fréquent.

Mr Bigler, responsable du service location, a rédigé une nouvelle forme d'avenant au bail qui devrait permettre d'être dorénavant moins démunis pour le suivi du décès de locataires.

Toutes nos régies ont reçu cet avenant et vont désormais pouvoir le mettre en pratique.

Le troisième volet consiste en la création d'un groupe de travail de membres de la commission (groupe promotion) qui va s'atteler à faire mieux connaître notre fondation et pouvoir constituer une véritable liste de demandeurs de logements, permettant ainsi un meilleur roulement de locations.

2. Liens avec l'imad

L'imad est notre partenaire principal, nous nous devons de renforcer nos liens de travail et de confiance.

Ainsi le bureau de la FRKB et la direction des structures intermédiaires de l'imad ont des rencontres très régulières.

La commission logement rencontre 2x/ l'an Mme Bowyer (responsable des IEPA), permettant ainsi de mettre à plat tous les problèmes rencontrés dans nos immeubles.

L'imad invite chaque mois les membres de la commission logement aux repas festifs qui ont lieu dans les IEPA. Grâce à ceux-ci et en se rendant régulièrement sur place, nous faisons plus ample connaissance avec les gérants sociaux, les concierges ainsi que les résidents.

C'est avec un souci constant du bien-être de nos résidents ainsi que de l'efficacité de notre travail au sein de la fondation que la commission logement envisage la suite de son mandat.

Tout cela avec l'indispensable collaboration des autres membres de la FRKB, du SFIDP, de l'imad, des concierges ainsi que des régies.

D'avance nous les en remercions très chaleureusement.

Eliane SCHEEBERGER-GUBLER
Présidente de la Commission logement



Genève, février 2015



010 - FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Nombre de logements du parc immobilier

Législature 2014 - 2018

Logements sans encadrement	2014
Bourgogne 2	42
Saule 103/107	38
Sous-total 1	80

Logements avec encadrement social	
Bernex 340-342	46
Bois-de-la-Chapelle 67-69	137
Champs-Frêchets 14-16	70
Chapelly 22	56
Grand-Bay 16 *	146
Lignon 50-53 **	147
Mon-Idee 59	56
Meyrin 17	18
Sous-total 2	676
Total	756

Nombre de logements reloués par année	40
Total des rotation en %	5.29%

* 145 logements + 1 logement ne générant pas d'encaissement de loyer

** 144 logements + 3 logements ne générant pas d'encaissement de loyer
(salles de réunion + local du gérant social)

RAPPORT D'ACTIVITE 2014

DU

SECRETARIAT
DES FONDATIONS IMMOBILIERES
DE DROIT PUBLIC

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

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS

Composition de la Commission Administrative

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

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

La Commission AIMP composée de

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

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

La Commission des finances composée de

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

Nombre de séances en 2014 : 0 séances

La Commission immobilière composée de

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

Nombre de séances en 2014 : 4 séances

La Commission énergie composée de

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

Nombre de séances en 2014 : 9 séances

La Commission sociale composée de

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

Nombre de séances en 2014 : 13 séances

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

ACTIVITES DU SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

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

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

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

LE SERVICE GERANCE

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

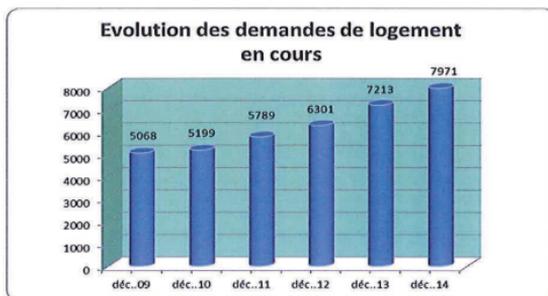
Ce Service compte, hormis son responsable, 8 collaboratrices (EPT 6.1postes).

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

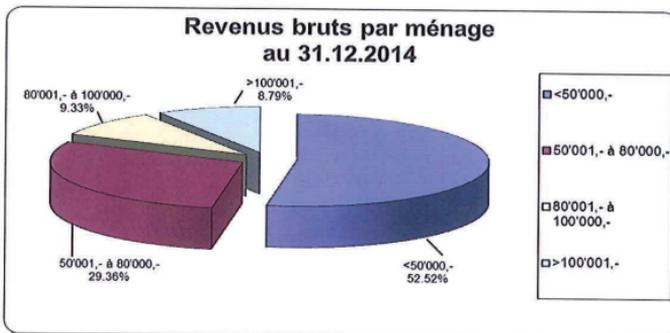
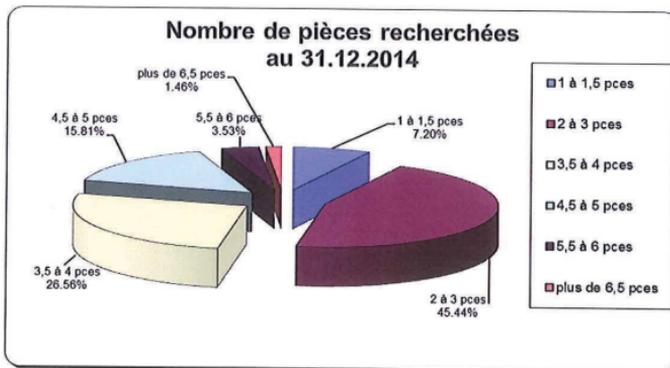
S'agissant du secteur Réception qui accueille et informe les demandeurs de logement, il veille aussi à ce que toutes les informations requises soient fournies, de sorte à ce que les dossiers puissent être dûment enregistrés. Il assure également le suivi des mises à jour des dossiers et la gestion locative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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

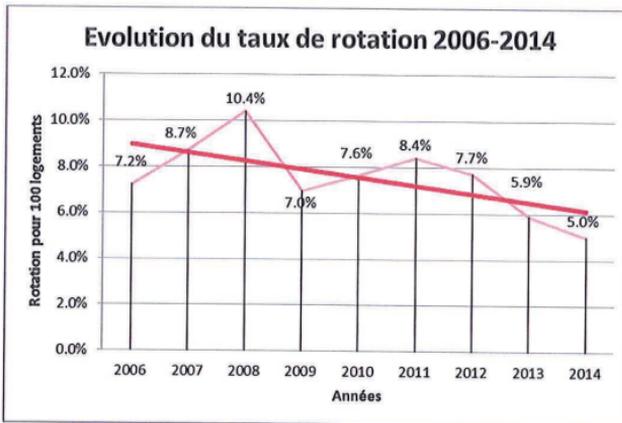
La tendance démontre un fléchissement du taux de rotation : tel qu'inscrit, cet indicateur (voir graphique ci-dessous « Evolution du taux de rotation ») marque une tendance à la baisse continue depuis 2011 sur le graphique ci-dessous, qui est passé de 8.4% en 2011 pour s'abaisser à 5% en 2014 !

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE SERVICE JURIDIQUE

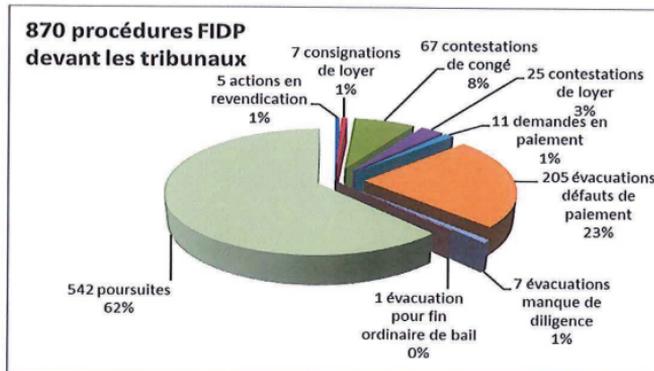
Le service juridique conseille et répond aux FIDP, mais aussi aux différents services du SFIDP en intervenant sur tous les aspects juridiques liés à l'activité de ces derniers, hors procédures de marchés publics.

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

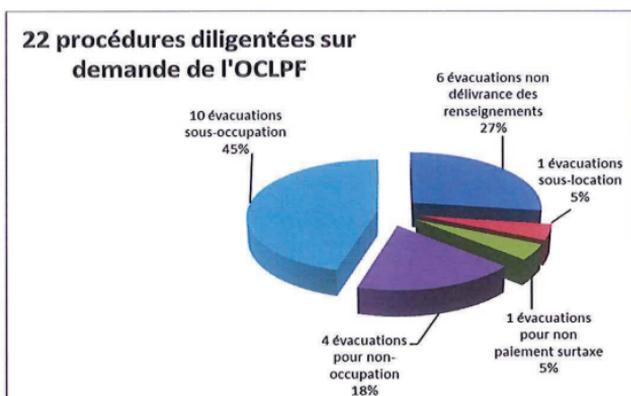
L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, sous-location, troubles du voisinage, contestation de congé, etc.).

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

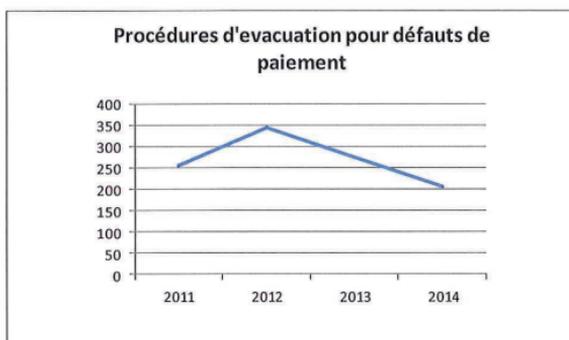
Parmi ces 2'418 dossiers, le service juridique suit actuellement **870 procédures en cours** par devant les tribunaux et réparties de la manière suivante :



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



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



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

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

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

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

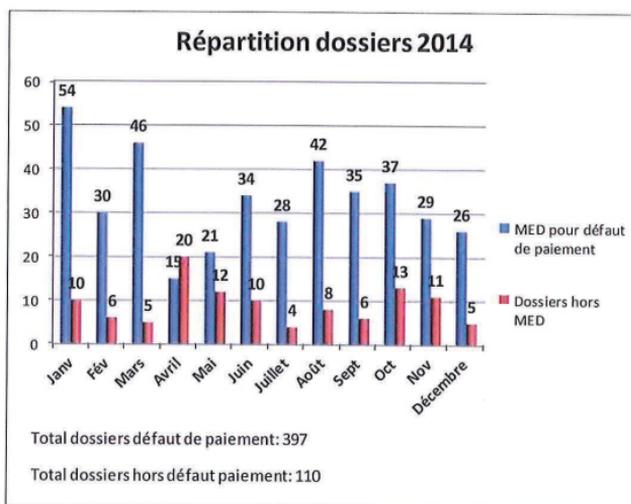
du parc immobilier des FIDP, force est de constater, à l'instar des années précédentes, que la charge de travail du service continue toujours à être plus importante.

INTERVENANT SOCIAL

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

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

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



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

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

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

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

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

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

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

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

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

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

LE SERVICE TECHNIQUE

Rationalisation énergétique

Efficacité et durabilité énergétique

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

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

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

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

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



Les principaux projets de l'année 2014

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

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

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

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

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

- **Comptabilité énergétique**

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

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

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

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

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

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

Cette expertise a permis d'élire **200'000 m² de SRE** représentant **2'153 appartements**; ces derniers viennent s'ajouter aux **684 appartements** bénéficiant déjà d'un contrat à la performance. D'ici à 2015, ce processus permettra :

- de faire bénéficier d'une optimisation énergétique **2'837 appartements** représentant **270'000 m² de SRE**,
- d'atteindre une consommation globale de **37'000 MWh** pour une économie planifiée de **4'000 MWh**,
- de répercuter une baisse de charge de **120 à 160 CHF** par an et par appartement.

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

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



- Mission du SFIDP

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

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

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

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

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

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

Inventaire et suivi des projets des FIDP

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

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

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

Fondation HBM Emma Kammacher

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

Fondation HBM Jean Dutoit

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

Fondation HBM Emile Dupont

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

Fondation René et Kate Block

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

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

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

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

48 logements
16.6 millions de
francs

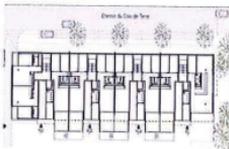


Autorisation en force.
Demande
complémentaire en
cours pour 1 étage
supplémentaire.

Ouverture du chantier:
sept. 2014.

**Vernier
Av. Vaucher 19**

60 logements
20 millions de
francs



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

**Vernier
Avenue des
Libellules 2-16**

Edicules au pied
des immeubles
7.5 millions de
francs



Autorisation en force.

Chantier ouvert en
2014; en cours selon
planning.

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

66 logements
17 millions de
francs



Autorisation obtenue
le 10.2.2015.

Ouverture du chantier
prévue en automne
2015.

**Vernier
Av. Henri Golay**

80 logements
22 millions de
francs



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

Ouverture du
chantier: avril 2016.

Petit-Saconnex
Rte de Meyrin
16

79 logements
IEPA
26 millions de
francs

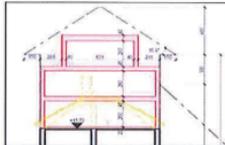


Dossier en instruction
pour la requête en
autorisation de construire
depuis le 18.12.13.

Ouverture du chantier
prévue en mars 2015.

Genève-Cité
Rue de la
Servette 37

21 logements
8 millions de
francs



Démolition- reconstruction
avec une utilisation
maximale du gabarit.

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

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

20 logements +
réhabilitation
18 millions de
francs



Surélévation et
réhabilitation de
l'immeuble.

Ouverture du chantier :
avril 2016.

Projets en chantier :

Vernier
Avenue des
Libellules

Réhabilitation
Création espaces de
vie
40 millions de francs



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

Fin des travaux: automne
2015.

Carouge, Fontenette
Route de Veyrier

335 logements
70 millions de francs



Mise en location des 4
bâtiments de la 1^{ère} étape
sur 6 mois en 2015.

Les 3 immeubles restant
débuteront à l'automne
2015.

**Onex
Av. du Gros-Chêne**

Galette commerciale
7 millions de francs



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

Fin des travaux estimée: juillet 2015.

**Onex, Pralée
Rue des Bossons**

20 logements
10 millions de francs



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

Fin des travaux estimée: Mars/avril 2015.

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

90 logements
17 millions de francs



Chantier en cours.

Fin des travaux estimée: fin 2015.

**Confignon
Rue Joseph-Berthet**

15 logements
5 millions de francs



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

Fin des travaux estimée : octobre 2015.

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

38 logements
12 millions de francs



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

Fin des travaux estimée : automne 2015.

Acquisitions « clés en mains »

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

Suite à l'appel d'offres pour une entreprise totale « Marbriers 2 » lancé fin 2013, pour 4 maîtres d'ouvrages dont la Fondation HBM Camille Martin, l'évaluation des dossiers a abouti à une adjudication en faveur de Steiner SA en mai 2014. Un recours sur la décision d'adjudication a gelé le projet jusqu'à la fin de l'année. Le dossier reprend en co-maitrise d'ouvrage avec la FPLC, la Ville de Lancy et un propriétaire privé. L'ensemble du projet totalise plus de 15'000 m² de surface brute de plancher pour un montant de près de 13 millions investis par la Fondation HBM Camille Martin.

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

L'entretien sur le parc existant :

Les interventions

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

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

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

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

Gestion des Services d'immeuble et de conciergerie

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

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

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

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

En conclusion :

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

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

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

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

CONCLUSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Bureau de la CAFI :



Michel PERIZZOLO
Directeur



Stéphane LORENZINI
Président de la
Commission administrative

Genève, le 26 mars 2015

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

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

Ensemble du parc immobilier des FIDP

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



Fondations Immobilières
de Droit Public

SERVICE JURIDIQUE

Statistiques contentieux 2014

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

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

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

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

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

RAPPORT D'ACTIVITE 2014

DES COMMISSIONS

DE LA

COMMISSION ADMINISTRATIVE
DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE
DROIT PUBLIC

COMMISSION IMMOBILIERE

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

Préambule

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

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

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

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

Mission de la Commission immobilière

Le rôle de la Commission consiste à :

- Analyser les propositions d'acquisition d'immeubles :
Pour les propositions d'achats d'immeuble existant, la Commission immobilière procède à une analyse technique et la Commission 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)

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

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

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

Séances

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

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

Marchés publics des Fondations

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

Fondation HBM Emile Dupont :

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

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

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

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

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

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

Groupe de travail pour l'adjudication des marchés aux mandataires

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

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

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

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

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

Nicolas SENNGEN
Président de la Commission AIMP

Genève, le 23 février 2015



COMMISSION ENERGIE

Rapport d'activité 2014

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

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

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

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

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

Les procès-verbaux sont tenus par Mme Carole Nicolini.

Préambule

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

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

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

Actions en cours

- **Contrat à la performance**

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

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

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

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

- Assainissement énergétique des fenêtres

Obligation légale de remplacer les simples vitrages d'ici au 31.01.2016 (article 56A RC1). Une analyse des bâtiments concernés est en cours.

Il sera étudié quelle est la meilleure solution à appliquer en fonction de la spécificité de chaque objet (remplacement par double/triple vitrage, diminution de la surface vitrée, modification de l'enveloppe thermique, combinaison avec d'autres travaux d'amélioration thermique, etc.).

Des dérogations seront sollicitées auprès de l'OCCN pour les bâtiments voués à démolition et pour ceux faisant l'objet d'une rénovation lourde intégrant le remplacement des vitrages.

- Suivi des actions SIG-éco21 (éclairage des communs d'immeubles; circulateur de chauffage; équilibrage hydraulique, etc.).
- Suivi, contrôle et optimisation des consommations d'énergies des bâtiments des FIDP (chauffage, eau chaude, eau froide, électricité, énergie solaire, etc.) par Energostat.
- Etablissement d'un cadastre des potentiels solaires des toitures des immeubles des FIDP (en tenant compte des potentiels de surélévation).
- Etude comparative entre lave-linge alimenté en eau froide/eau chaude.
- Suivi de l'évolution technologique et financière des robinetteries type Ecototal.
- Etablissement de critères d'évaluation Energie-Développement Durable pour les concours.
- Etablissement de critères d'évaluation Energie-Développement Durable pour les immeubles existant en phase d'acquisition afin d'éviter d'hériter de « boulets énergétiques ».
- Suivi de la libéralisation progressive du marché de l'électricité.

Actions à venir

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

Documents à faire valider par la CAFI

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

Divers

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

Eric FLÜCKIGER
SFIDP Gestion Energétique

Alain GROBET
Président de la Commission énergie

Fait à Genève en mars 2015

