

*Date de dépôt : 22 juillet 2021*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2020 :**

**Fondation HBM Camille Martin,  
Fondation HBM Jean Dutoit,  
Fondation HBM Emma Kammacher,  
Fondation HBM Emile Dupont,  
Fondation René et Kate Block**

### **Rapport de M. André Python**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12941 lors de sa séance du lundi 31 mai 2021 sous la présidence de M. Christian Bavarel. Le procès-verbal a été tenu par M. Raphaël Egon Houriet que nous remercions pour son travail.

Assistent à la séance : M. Francesco Perella, directeur de la direction immobilière OCLPF/DT, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique SGGC.

**Audition de M<sup>me</sup> Karin Grobet Thorens, présidente de la CAFI, et de M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public**

M. Perizzolo souhaite résumer les éléments phares qui ont eu lieu pendant l'année 2020.

Il évoque le cas de quarante de ses collaborateurs qui ont dû passer en télétravail et les complications que cela a engendrées en termes d'organisation.

En 2020, le secrétariat avait prévu de changer les équipements informatiques et a pu se doter d'ordinateurs portables, ce qui a permis d'avoir un matériel suffisamment performant.

Il n'y a à l'heure actuelle pas de retard flagrant dans la gestion courante. Il y a eu un apprentissage important de la part des collaborateurs. Il salue le travail des équipes et l'indulgence des administrateurs des fondations.

Sur l'année 2020, en termes d'activité, le parc des fondations a augmenté d'une petite centaine de logements.

Une quarantaine qui était sous le régime LGL a été achetée au travers de la FPLC.

Celle-ci a réussi à maintenir le régime LGL LUP, ce qui s'est avéré bénéfique en matière du bail.

En cette année particulière, le taux de rotation s'est abaissé par rapport aux années précédentes.

La fondation a toutefois réussi à reloger près de 400 familles. Le nombre de demandeurs de logements ne s'est quant à lui pas abaissé, avec plus de 7500 demandeurs malgré la fermeture des guichets.

Une structure a pu être mise en place, afin de permettre des échanges d'e-mails, ainsi que des échanges téléphoniques.

Le secrétariat est donc parvenu à maintenir le cap en termes de demandes de logements et en termes de mise à jour des dossiers, comme en témoignent les statistiques.

Il y a également eu une volonté d'accorder la gratuité et M<sup>me</sup> Grobet Thorens abordera cette question.

Le secrétariat tente de traiter le plus en amont possible les contentieux en prenant contact avec les familles en risque de défaut de paiement, en trouvant régulièrement des arrangements.

Les audiences sont en baisse. En revanche le travail doit continuer à être effectué, comme en témoignent les mises en demeure qui oscillent entre 30 et 40 par mois.

Un autre élément important d'ici à 2025 est la construction de 1000 à 1300 logements.

Ce chiffre est en adéquation avec la convention d'objectifs de 2018-2019, qui spécifie que les fondations et le secrétariat sont à même de pouvoir assumer la construction de plus de 250 logements par année.

Ces projets auront lieu à l'horizon 2025 et il y a une inquiétude sur ce qui adviendra après cette échéance. Il rappelle qu'il n'y a que très peu de nouvelles fondations et invite à poursuivre ces constructions de logements LUP.

A ces 1000-1300 logements s'ajoute le programme de rénovation. En 2008, le secrétariat avait acheté une partie du parc des immeubles de la Fondation ABCG.

Cette opération a plus de dix ans et il a depuis fallu procéder à une rénovation d'une partie d'entre eux.

Ceux-ci ont été mis aux normes HPE et en termes de consommation énergétique.

Le secrétariat a également pu créer de nouveaux logements avec plus d'une centaine d'entre eux qui verront le jour.

M<sup>me</sup> Grobet Thorens explique que le secrétariat a décidé d'accorder la gratuité pour les commerçants qui ont dû fermer.

La deuxième décision a concerné les personnes n'ayant pas dû fermer mais ayant également subi une dégradation de leur situation économique.

Elle a consisté en une suspension du paiement des loyers.

Cette dernière mesure a permis d'alléger la pression sur certaines personnes et un point de situation sera effectué une fois que les mesures seront levées.

Il permettra de savoir comment traiter les éventuels loyers qui demeureraient en retard.

A la suite de cette décision, les accords Vesta ont été adoptés. Par la suite s'est posée la question de savoir ce qui allait être fait avec les fonds qui allaient être reçus de l'Etat. Il a été décidé de créer un fonds de solidarité à hauteur de 110 000 francs.

Son objectif consiste à couvrir les loyers impayés de certains locataires. Il a également été convenu qu'une péréquation soit mise en place à propos de ce fonds de solidarité. Les cinq fondations ont décidé de répartir les montants qui ont été prévus dans le cadre des accords Vesta.

La deuxième décision, prise à l'automne 2020, a consisté à ne procéder à aucune évacuation de locataires pendant cette période.

M<sup>me</sup> Grobet Thorens souhaite revenir sur l'expansion du parc des fondations précédemment évoquée.

Elle explique que celle-ci nécessite des ressources et rappelle que le secrétariat a fait un travail remarquable.

Toutes les tâches du secrétariat ont pu être effectuées sans le moindre problème ni le moindre retard, malgré les circonstances exceptionnelles.

Les demandes de logements ont été traitées dans des délais identiques aux années précédentes. Le secrétariat sera doté de nouveaux bureaux d'ici à 2024.

Les locaux actuels sont vétustes et il y aura ainsi de meilleures conditions de travail.

### *Questions des députés*

Un député (EAG) a une question concernant les accords Vesta. Il demande s'il est possible de chiffrer ce que cela a représenté en termes de loyers non encaissés.

M. Perizzolo répond que ce chiffre est indiqué dans le rapport, mais que, dans le contexte de l'époque, celui-ci avait été évalué à 0,23% sur l'année.

Il faut aussi considérer le fait que le parc immobilier est composé à 90% de logements.

Initialement, il avait été prévu d'accorder 400 000 francs de gratuité.

Une publication a été transmise à tous les locataires commerciaux, mais la demande s'est finalement élevée à 200 000 francs.

Ces non-encaissés pour 2020 ont été comptabilisés comme tels.

Les sommes Vesta qui ont été constituées dans le fonds de solidarité ont été encaissées.

En 2021, certains ont également eu accès à cette gratuité mais les accords Vesta se sont arrêtés en février. Les 110 000 francs au bilan du secrétariat seront utilisés. Ce sont respectivement les sommes qui correspondent aux périodes du mois de novembre et du mois de décembre, qui vont être encaissées et qui n'étaient pas touchées dans le compte de gestion des immeubles.

Elles vont être comptabilisées d'ici au 30 juin et il y aura alors une vision plus précise de la somme d'argent à disposition pour compenser les commerçants.

M<sup>me</sup> Grobet Thorens explique que le secrétariat s'est penché sur le cas des locataires en défaut de paiement qui n'ont pas bénéficié de la gratuité.

Le secrétariat a également estimé sur la masse globale des loyers couverts quelle est la part correspondant à chacune des fondations. Ceci a pour but de voir si l'on peut appliquer la même part correspondante en pourcentages du fonds de solidarités pour que chacune des fondations soit couverte.

M<sup>me</sup> Grobet Thorens ajoute que la décision a été prise de ne procéder à aucune évacuation même en ce qui concerne les retards de loyers avant la période COVID, en partant du principe que ces personnes n'avaient pas pu résorber leur retard pendant la période de crise.

## **Vote**

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12941 :

Oui :	13 (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 PDC, 1 EAG, 1 UDC)
Non :	–
Abstentions :	–

***L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.***

### *2<sup>e</sup> débat*

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule	pas d'opposition, adopté
art. unique	pas d'opposition, adopté

### *3<sup>e</sup> débat*

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12941 :

Oui :	13 (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 PDC, 1 EAG, 1 UDC)
Non :	–
Abstentions :	–

**Le PL 12941 est accepté à l'unanimité.**

## **Projet de loi (12941-A)**

**approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2020 :**

**Fondation HBM Camille Martin,  
Fondation HBM Jean Dutoit,  
Fondation HBM Emma Kammacher,  
Fondation HBM Emile Dupont,  
Fondation René et Kate Block**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;

vu l'article 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;

vu l'article 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 ;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;

vu les rapports d'activité des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2020 ;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 3 mars 2021 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 10 mars 2021 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 12 mars 2021 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 11 mars 2021 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 24 février 2021 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

### **Article unique Rapports d'activité**

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2020 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

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

sont approuvés.