

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 avril 2022

Projet de loi

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2021 :

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 2021;

vu les décisions des Conseils de fondation des :

- 8 mars 2022 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 9 mars 2022 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 4 mars 2022 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 3 mars 2022 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 2 mars 2022 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2021 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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2021 :

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN (FCM)

Préambule

D'une manière générale et eu égard à la crise sanitaire, la FCM souligne que les activités qu'elle a menées au courant de l'année 2021 ont principalement impacté le mode de réunions (visioconférences plutôt que séances en présentiel). Ce constat est bien entendu étendu à toutes les FIDP.

Chantiers en cours ou terminés et analyse de nouveaux projets

Rue des Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

La fondation a poursuivi, avec le mandataire lauréat du concours, les réflexions qui mèneront à la démolition/reconstruction des bâtiments occupés actuellement par des artisans. Une nouvelle orientation du projet a été retenue en supprimant le parking souterrain, induisant ainsi une économie du coût de construction. La nouvelle construction prévoira non seulement la création de 19 logements mais également les nouvelles surfaces destinées au Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP). Pour répondre au mieux aux normes THPE 2000 W, la FCM a admis le principe d'installer des panneaux photovoltaïques en façades. Par ailleurs, l'immeuble sera chauffé par le CADéco Jonction.

Rue Gourgas (projet de démolition-reconstruction)

La fondation s'est interrogée sur le devenir du bâtiment actuel (principalement occupé par les bureaux du SFIDP) en contactant le propriétaire voisin dans le but de l'associer à la requalification de cet îlot. Ces réflexions se poursuivront en 2022.

Périmètre Adret-Pont-Rouge

Le chantier, démarré au printemps 2019, prévoit une livraison de 62 logements en été 2022 (budget estimé à 22 500 000 francs).

Périmètre Chapelle-Gui

Les perturbations liées aux contestations de la construction d'un P+R dans ce PLQ et la volonté de la Ville de Lancy d'implanter un groupe scolaire dans ce périmètre ont stoppé la fondation dans la poursuite de ses études qui pourraient, à terme, déboucher sur la construction de 100 logements HBM et 100 autres au bénéfice de différentes coopératives. La fondation reste dans l'attente d'un remaniement du PLQ en question pour continuer son étude.

Semelles-Pallettes (nouveaux périmètre)

Suite à une attribution, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), de droits à bâtir à la FCM dans le périmètre ci-dessus, une réflexion a été initiée pour développer dans ce quartier un projet commun visant, notamment avec des coopératives, une mixité sociale et générationnelle (familles, étudiants).

Divers projets

D'une manière plus générale, la fondation s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront une partie du parc actuel, dont notamment les immeubles sis avenue Bois-des-Frères 2-2C, avenue de la Roseraie 34-38, route de Peney 38-40 et rue du Village-Suisse 20-24.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué 62 logements (64 logements en 2020) sur les 1 745 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 3,5% (3,7% en 2020), soit légèrement inférieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Camille Martin, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les actions menées au courant de l'année 2021 se sont concentrés sur les axes suivants :

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Rond-Point de la Jonction 6-8 (28 logements)

Après avoir obtenu l'autorisation de rénover et avoir libéré l'intégralité des logements, les gros travaux ont pu démarrer début février 2021. Ce chantier vise à améliorer l'infrastructure des arcades commerciales existantes, toutes les canalisations ainsi que les sanitaires, les salles de bains, les cuisines et les menuiseries extérieures. L'installation d'un ascenseur et la création de 3 nouveaux logements dans les combles s'inscrivent également dans ce programme.

Rue de la Servette 37 (18 logements)

A la suite du retrait du recours dont a fait l'objet l'autorisation de rénover cet immeuble, les architectes mandatés ont pu reprendre leurs activités et permettre le démarrage de ce chantier de rénovation en automne 2021. Le programme consiste à agrandir et surélever le bâtiment, qui comportera 18 logements de 2,5 pièces et 3,5 pièces. L'installation de 4 sondes géothermiques et d'une pompe à chaleur pour la récupération de chaleur, ainsi que la création d'un ascenseur sont également prévues.

Rue Jean-Jaquet 10

Dans une perspective d'alléger les loyers des locataires des logements, la fondation a étudié un projet visant à rendre indépendant les dépôts existants des locaux du rez-de-chaussée pour en faire des espaces de travail et d'activité.

Le chantier s'est terminé en fin d'année 2021 sous réserve de quelques petites retouches.

Route des Fayards à Versoix (211 logements)

La fondation a initié une étude sur deux axes principaux :

- 1) recherche d'un concept d'amélioration énergétique;
- 2) recherche d'améliorations de l'enveloppe thermique pouvant se prolonger ensuite sur des aménagements extérieurs, notamment par des nouvelles plantations d'arbres en pleine terre.

Vu l'ampleur du projet (env. 20 millions de francs sur 5 ans), la fondation a opté pour l'organisation d'un concours à un degré avec présélection pour un pool de mandataires architectes et architectes paysagistes. Les deux mandats ont été attribués début 2022. Une collaboration étroite avec la CAP (propriétaire d'un des cinq immeubles) a été mise en place.

Analyse des nouveaux projets

Avenue Soret (PLQ N° 29713)

Réципиентаire, de la part de l'Etat, de plus de 2 000 m² de droits à bâtir dans ce périmètre, la fondation a pu déposer une demande d'autorisation de construire entrée en force début 2022. Le projet en question prévoit une construction de 26 logements, mitoyenne avec d'autres promoteurs privés voisins.

Rue De-Miléant 6-18, rue Jorge-Luis Borges 11-17 (154 logements)

La demande préalable pour une surélévation de deux niveaux de ces deux immeubles a fait l'objet d'un recours d'un propriétaire voisin. Un dialogue constructif avec celui-ci a permis de suspendre la procédure et d'entamer une recherche de solutions.

Une large concertation a commencé afin d'intégrer au mieux les exigences du quartier dans un projet qui va offrir de nombreux logements en zone urbaine.

D'une manière plus générale, la fondation s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront une partie du parc actuel, dont notamment les immeubles sis rue de Fribourg 6, rue de Monthoux 34 et 55, rue de Bourgogne 6, rue du Vieux-Moulin 6-18 et route de Suisse 41-47 et rue de l'Industrie 2.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments,

notamment au travers du soutien offert aux concierges durant cette année si particulière, cette commission a attribué 83 logements (69 logements en 2020) sur les 1 793 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 4,6% (3,8% en 2020), soit supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Jean Dutoit, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Entretien et/ou rénovations du parc existant

La fondation a poursuivi ses analyses au courant de l'année 2021 visant à rénover une partie de son parc immobilier. Il s'est agi notamment de :

Chemin du Pont-de-Ville 5 à 7 (76 logements)

La fondation a obtenu en août 2018 l'autorisation de rénovation relative aux façades. Les travaux ont pu démarrer en septembre 2020 et se sont terminés fin 2021. Début 2022, une rénovation intérieure du bâtiment sera réalisée et se terminera fin 2022.

Une réflexion portant sur une surélévation a permis le dépôt d'une requête en autorisation fin 2021. Elle pourra permettre la création de 20 logements supplémentaires.

Route des Acacias 11 et 11bis

Un appel d'offres pour choisir un mandataire architecte (lancé courant 2018) a abouti à la désignation du bureau d'architecte ARCHITECH SA. La fondation pourra ainsi démarrer ses démarches pour la rénovation de l'immeuble et réaliser les transformations de certains logements, ainsi que la création de balcons d'un côté et de loggias de l'autre côté du bâtiment.

Rue des Allobroges 17-25 (75 logements)

La fondation a pu attribuer un mandat d'architecte suite à l'aboutissement d'un appel d'offres. L'importante rénovation a pu démarrer au printemps 2021 pour se terminer début 2023.

Rue Caroline 28-32 (74 logements)

Le projet touchant cet immeuble consistera en l'aménagement des combles et la création de 10 logements supplémentaires. L'installation d'un ascenseur est également prévue.

Un appel d'offres pour mandater un architecte s'est conclue en 2021. Le démarrage du chantier peut être envisagé à l'été 2022, pour une durée d'environ deux ans.

Route de St-Julien 110 (15 logements et création de 4 nouveaux logements)

La fondation avait antérieurement validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique prévoyant également la création de 4 nouveaux logements et la création d'un restaurant social et solidaire offrant aux gens du quartier un cadre de qualité.

La requête en autorisation de construire a été déposée mi-décembre 2017, les travaux ont débuté en septembre 2020. Ils seront terminés au printemps 2022.

Rue de Genève 86-88 (30 logements)

Après une étude poussée, la fondation a validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique.

Le mandat d'architecte a été attribué, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée en décembre 2017, et les travaux ont pu débuter en juin 2020 pour se terminer courant 2022.

Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91

La fondation a mandaté un bureau d'architecte chargé d'étudier la rénovation et la possibilité d'une surélévation de ce bâtiment.

La statique du bâtiment n'étant pas adaptée au projet étudié, la fondation entamera une procédure de modification de zone pour permettre à terme (env. 10 ans) la démolition du bâtiment existant et la réalisation d'un immeuble plus élevé.

Chemin des Champs-Gottreux 6, 8

Suite à un appel d'offres, la fondation a pu attribuer un mandat d'architecte en novembre 2020 pour la rénovation de ce bâtiment qui portera sur les façades, les équipements techniques et l'habitabilité des logements. Une autorisation de construire sera déposée au printemps 2022 dans l'optique

de pouvoir démarrer les travaux début 2023, avec un achèvement estimé en été 2024.

Rue de la Gabelle 20 (Carouge)

Cet immeuble comprenant 16 logements verra les vitrines des arcades, situées au rez-de-chaussée, être remplacées.

Immeuble rue Henri-Mussard 17 (Genève) et immeuble avenue Adrien-Jeandin 3(Thônex)

Ces deux bâtiments bénéficieront d'une étude visant à assainir et améliorer les dépenses énergétiques.

Suivi des chantiers en cours et analyse des nouveaux projets

Par ailleurs, la fondation a poursuivi son analyse de nouvelles constructions, dont les projets situés :

- aux Allières, qui verra la création de 62 logements d'ici à l'été 2023;
- aux Auréas à Carouge, suite à une importante étude, les bâtiments récemment achevés bénéficieront à terme de l'installation de balcons pour les 334 logements;
- aux Guillocheurs (Carouge), qui verra la création d'environ 70 logements;
- aux Communaux d'Ambilly, dont le projet prévoit environ 280 nouveaux logements;
- aux Cherpines, dont le PLQ du « Rolliet » intégrera la création de 55 logements.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a notamment reloué 56 logements (78 logements en 2020) sur les 1 892 logements qu'elle possédait au 1^{er} janvier. Le taux de rotation a été de 2,9% (4,3% en 2020), soit bien inférieur au taux moyen consolidé des FIDP qui s'est chiffré à 3,9%.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emma Kammacher, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)

Les actions menées au courant de l'année 2021 se sont concentrées sur les axes suivants :

Chantiers en cours et analyse de nouveaux projets

Avenue du Gros-Chêne 41-43

Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée, débutés en 2020, ont été terminés; les locaux pourront être occupés à terme par le Foyer Arabelle, qui y installera une crèche.

PLQ (29847) sis route de Vernier

Le PLQ est rentré en force et prévoit la démolition de 66 logements pour laisser la place à la construction d'environ 190 logements. Dans ce même périmètre, la fondation sera également au bénéfice d'une allée de logements qu'elle acquerra clé en main.

ACTARIS

Ce projet prévoit la construction de plus de 100 logements LUP, 2 autres immeubles de propriétaires privés et la maison de quartier de la Ville de Vernier. Ce projet phare issu d'un concours SIA 142 sera conçu avec une armature en bois et pourrait intégrer un concept d'énergie positive.

Chemin des Ouches – chemin des Sports (secteur F)

Le chantier initié par la démolition de 48 logements pour construire 185 nouveaux logements s'est achevé fin 2021. La mise en locations initiée en automne 2021 se poursuivra au début de l'année 2022.

Avenue de la Concorde (secteur T)

Un projet de démolition prévoit la reconstruction de 210 logements dont 20% seront réalisés par la coopérative TOTEM. Suite à la préparation d'un concours SIA 142, les lauréats ont pu être connus en automne 2021. Les études concrètes pourront démarrer en 2022.

Rue du Comte-Géraud 1 (36 logements)

Cet immeuble existant et racheté en 2008 à la FVABCGe a fait l'objet d'une rénovation portant sur l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique, remplacement des fenêtres et des stores) et d'interventions en toiture qui se sont terminés au courant de l'année 2021. Un projet esthétique ainsi qu'une production d'électricité photovoltaïque en façade de la cheminée seront menés par le bureau de la fondation et la Ville d'Onex.

Avenue de la Traille 12-36 (72 logements)

Le chantier de rénovation, démarré début 2019, intègre notamment l'isolation de la toiture, le remplacement des fenêtres, de la ventilation et la mise en conformité des installations électriques. Est également prévue la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La fin du chantier est prévue à la fin du premier semestre 2022.

Attribution des logements vacants et des nouveaux logements

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité de la fondation au climat social au sein de ses bâtiments, notamment au travers du soutien offert aux concierges, cette commission a attribué **131 nouveaux logements au chemin des Ouches-Sports** (sur les 185 logements que compte ce bâtiment) et reloué 73 logements (68 logements en 2020) sur les 1 552 logements qu'elle possédait en début d'année. Le taux de rotation a été de 4,7% (4,3% en 2020), soit un pourcentage supérieur au taux moyen des autres FIDP qui s'est chiffré à 3,9%.

Par ailleurs, la commission a poursuivi sa politique d'attribution de logements (voués à la démolition) sous forme de baux précaires en faveur d'institutions telles que les EPI, l'Hospice général, la Cigüe ou l'association Ithaque.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation HBM Emile Dupont, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport d'activité 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK (FRKB)

Préambule

Lors de cette 2^e année de fonctionnement impacté par le COVID-19, un nombre important de sujets a été traité, et les nombreux projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Entretien et/ou rénovations du parc existant

Avenue du Lignon 50-53 (144 logements)

La fondation a terminé à 95% l'importante rénovation de ce bâtiment, portant notamment sur la transformation des salles de bains, la rénovation des cuisines et l'amélioration générale du confort des logements. Les appartements ont été livrés au courant de l'année 2021. La fin de cette importante rénovation verra également la salle commune située au dernier étage être rénovée et offrir aux résidents un lieu de rencontre fort agréable dès le printemps 2022.

Avenue Bois-de-la-Chapelle 67-69 (135 logements)

La fondation a obtenu au début 2021 l'autorisation visant une importante rénovation de ce bâtiment, dont le programme touchera les salles de bains, les cuisines ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Le budget global est évalué à 15 600 000 francs. Le chantier a pu démarrer fin 2021.

Promenade des Champs-Fréchets 14-16

Suite à l'organisation d'un concours d'architectes et d'ingénieurs, la fondation a désigné son lauréat en 2021. Les études débiteront en 2022 dans le but de déposer une requête en autorisation en fin d'année 2022. Le programme de ce concours intègre non seulement une rénovation importante du bâtiment mais également une surélévation visant à créer 36 nouveaux logements.

Rue de Bourgogne 2

La FRKB a initié une étude visant à la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment conjuguée à une surélévation générant la création de 12 nouveaux logements. Une procédure d'appel d'offres pour la direction des travaux sera organisée en 2022.

Projets divers

D'une manière plus générale, la fondation s'est également intéressée à d'autres projets de rénovations qui toucheront d'autres immeubles, notamment sur les améliorations énergétiques. Les immeubles concernés seront ceux sis route de Bernex 340-342/chemin de Saule 105-107 et route de Mon-Idée 59.

Nouvel immeuble sis route de Meyrin 14

La fondation a débuté la construction de ce nouveau bâtiment qui verra la création de 28 nouveaux logements IEPA, dont la livraison est prévue en été 2023.

Nouveau projet dans le périmètre Rolliet-Cherpines

Grâce à une collaboration avec la Commune de Plan-les-Ouates, la FRKB pourra bénéficier d'un DDP sur lequel seront construits ces prochaines années 40 à 50 nouveaux logements IEPA dans le périmètre des Cherpines. Cette nouvelle collaboration avec cette commune est un signe réjouissant visant à renforcer les liens entre la FRKB et d'autres collectivités publiques pour accroître son parc de IEPA.

Dans le cadre de ces opérations, la FRKB souligne tout l'intérêt de bénéficier de la présence de la direction de l'IMAD dans son conseil de fondation, cette présence facilitant l'avancement des dossiers.

Attribution des logements vacants

Indépendamment de l'attention portée par la Commission logement/proximité 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 mis gratuitement à disposition de l'IMAD 5 logements et attribué 77 autres logements (83 logements en 2020) sur les 817 logements qu'elle possède. Le taux de rotation a été de 9,4% (10% en 2020). Ce taux se révèle, comme les années précédentes, bien supérieur à la moyenne des autres FIDP qui se situe à 3,9%.

Dans le cadre de son activité, la Commission logement a proposé à la FRKB d'adhérer à la « Plateforme des associations des aînés de Genève » dans le but d'offrir une visibilité plus concrète auprès des professionnels s'occupant des aînés.

A toutes fins utiles et en complément au rapport annexé de la Fondation René et Kate Block, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du

rapport d'activité 2021 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 2021 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport d'activité 2021 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport d'activité 2021 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport d'activité 2021 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport d'activité 2021 de la Fondation René et Kate Block*
- 6) *Rapport d'activité 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)*

RAPPORT D'ACTIVITE

2021

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Validé lors du Conseil du 8 mars 2022

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
M. BARMETTLER Philippe	GC - PDC
M. BERTOLA Sébastien	CE - APGCI
M. BRUNET Christophe	CE - GCHG
Mme DURUSSEL Kim	CE
M. FUHRER Loïc	CE
M. GENCY Grégoire	GC – PLR
M. GUISSÉ Ibrahima (dès le 24.03.2021)	GC - PS
Mme HEBERLEIN-SIMONETT Claudia	GC - Verts
M. KHAOUCHI Omar	GC - EAG
M. PISTIS Sandro	GC - MCG
M. RÄDLER Marc	CE - FMB
Mme REVERDIN Ariane	CE - FAI
M. RIVA Mauro (jusqu'au 28.02.2021)	GC - PS
M. STAUFFER Thierry	GC – UDC
M. VALENTIN Francisco	CE
M. REVERCHON Ludovic	Représentant de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia, Présidente
 Mme DURUSSEL Kim, Vice-présidente
 M. Mauro RIVA Vice-président (jusqu'au 28.02.2021)
 M. FUHRER Loïc, Secrétaire (jusqu'au 03.03.2021)
 M. FUHRER Loïc, Vice-président (dès le 03.03.2021)
 M. BERTOLA Sébastien, Secrétaire (dès le 03.03.2021)

Commission de logement

Mme DURUSSEL Kim, Présidente
 M. BARMETTLER Philippe (jusqu'au 24.03.2021)
 M. BERTOLA Sébastien
 M. GENCY Grégoire
 M. GUISSÉ Ibrahima (dès le 24.03.2021)
 M. KHAOUCHI Omar
 M. VALENTIN Francisco

Commission de construction

M. RIVA Mauro, Président (jusqu'au 28.02.2021)
 M. FUHRER Loïc, Président (dès le 03.03.2021)
 M. BARMETTLER Philippe (dès le 24.04.2021)
 M. BRUNET Christophe
 M. FUHRER Loïc (jusqu'au 03.03.2021)
 M. PISTIS Sandro
 M. RÄDLER Marc
 Mme REVERDIN Ariane
 M. STAUFFER Thierry

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme HEBERLEIN SIMONETT Claudia

M. PISTIS Sandro

M. RIVA Mauro (jusqu'au 28.02.2021)

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 11

Nombre de séances de la Commission de construction : 11

Nombre de séances de la Commission de logement : 11



RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2021

CHFFRES CLES

L'exercice 2021 peut se résumer par les quelques chiffres suivants :

Nombre d'immeubles	38
Nombre de logements	1'745
Etat locatif	CHF 22'336'333
Valeur des immeubles (y.c. amort.).	CHF 376'379'458
Constructions en cours	CHF 19'890'879

La Fondation Camille Martin est propriétaire de 38 immeubles totalisant 1'745 logements répartis sur les communes de Genève, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier. En outre, il sied d'ajouter trois projets à l'étude (rue des Maraîchers 3-5, Chapelle-Gui et Semailles-Palettes) et une réalisation de 60 logements en cours (quartier de l'Adret Pont Rouge).

ACTIVITES DE LA FONDATION

Les activités de l'année 2021 continuaient d'être affectés par les restrictions dues au COVID-19 ce qui n'a pas épargné la Fondation Camille Martin. Seules 3 des 11 réunions du Conseil se sont déroulées en présentiel, les demeurant par visioconférence. En août, les membres du Conseil ont pu se faire une idée de l'avancement du chantier de l'immeuble à Adret-Pont Rouge lors d'une visite guidée par les architectes qui réalisent le bâtiment.

Les présiden.tes des Commissions permanentes (construction et logement & proximité) ainsi que ses représentant.es dans les commissions transversales de la CAFI informent régulièrement le Conseil de leurs activités.

Le Conseil a accepté à l'unanimité les comptes 2020 et le budget 2022 ainsi que le plan quadriennal 2022-2025.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'assainissement des immeubles dont la FCM s'était dotée en 2020, les rénovations de deux immeubles ont été mises en route (Rte des Bois-des-Frères et Roseraie 34-38) et quatre adresses ont été sujet d'une analyse approfondie par le Service technique, suite à une visite des immeubles (Charles-Pages, Peney 12-14, Peney 38-40 et Village-Suisse). Des études de faisabilité sont en cours et devront aboutir à des projets de rénovation en 2022. Le rythme d'analyse d'un immeuble par mois n'a pas pu être tenu à cause des restrictions sanitaires qui restreignait fortement les visites d'immeubles et des capacités limités du secrétariat.

Quant à l'amélioration des espaces extérieurs appartenant à nos immeubles, la Fondation a entrepris plusieurs démarches : elle a initié un projet commun avec les copropriétaires d'une cour située à Plainpalais et a étudié l'installation d'un abri-vélo dans une cour à la rue de Lausanne.

Dans le cadre d'une étude préliminaire pour une valorisation d'une partie du parking extérieur à la rue de la Golette 5 à 13b un questionnaire informel a été adressé aux habitants présents à la fête d'inauguration de la fresque murale réalisée avec les enfants habitant le quartier. Le projet de construction d'environ 200 logements à Chapelle-Gui est toujours en suspens et la Fondation est en attente des suites qui seront données au PLQ après modification suite au renoncement du P+R et l'ajout d'une école primaire dans le périmètre.

La demande d'autorisation de construire pour le projet d'un immeuble neuf mixte logements-activités qui abritera notamment les nouveaux locaux du Secrétariat des fondations immobilières de droit public a pu être déposée. Le retard est dû à d'importantes modifications apportées au projet initial afin de pouvoir respecter les nouveaux standards THPE 2000 watt. Le relogement des artisans locataires des petits immeubles voués à la démolition prend son cours ; une solution de relogement ayant pu être trouvée pour la plupart d'entre eux. Le Conseil a poursuivi sa réflexion sur l'avenir des bâtiments qui abritent actuellement le secrétariat, en associant la Ville de Genève et le propriétaire voisin à la réflexion.

Dans le périmètre du futur PLQ Les Semailles à Lancy, un concours d'urbanisme et d'architecture est en préparation, en collaboration avec la commune de Lancy et l'Office

d'urbanisme du canton ainsi que l'ensemble des porteurs de droits à bâtir, notamment les coopératives Ciguë et Silène avec lesquelles la FCM envisage un projet commun.

Malgré le manque de rencontres physiques qui empêche les échanges informels, le Conseil travaille de manière efficace dans une ambiance sereine. Je tiens ici également à mettre en évidence le professionnalisme des collaboratrices et les collaborateurs du Secrétariat. Je tiens à leur remercier pour leur engagement professionnel et la qualité impeccable du soutien fourni au bon fonctionnement de la Fondation.



Claudia HEBERLEIN SIMONETT
Présidente



Rapport de la Commission de construction

Malgré la situation sanitaire la Commission construction s'est réunie, soit en présentiel, soit en visio-conférence à 11 reprises.

Les séances sont divisées en deux types :

- L'entretien du parc des immeubles existants ainsi que l'établissement des budgets pour l'année suivante. Le représentant du SFIDP pour cette activité était M. Patrice Dupret.
- Les nouveaux projets / gros travaux. Les représentants du SFIDP étaient MM. Gilles Hofmann, Philippe Gosteli et Laurent Serafin.

Parc existant :

La commission construction, élargie à tous les membres de la fondation, s'est réunie à 2 reprises en 2021. Lesdites séances portent spécifiquement sur l'établissement des budgets par immeuble pour l'année suivante. Les commissaires se basent sur leurs visites des immeubles dont ils sont les répondants, tiennent compte de leur rencontre avec le concierge, des budgets des régies ainsi que sur la connaissance des immeubles par le service technique.

Nouveaux projets :

Les séances pour les nouveaux projets et les travaux d'importance, ont amené la commission construction à siéger à 9 occasions. Elle a traité les immeubles et projets suivants :

• Maraîchers 3-5 (nouvelle construction)

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer

Immeuble mixte comprenant les futurs locaux du SFIDP ainsi que de nouveaux logements LUP HBM.

Conformément aux directives des FIDP le concept énergétique du projet a été adapté afin de répondre aux normes adaptées de Très haute performance énergétique – THPE. L'immeuble, qui présente une faible emprise au sol et un retrait d'attique, ne comprenant pas suffisamment de surface permettant l'installation des panneaux solaires nécessaires à la labélisation THPE, l'option audacieuse d'utiliser les façades de l'immeuble pour installer lesdits panneaux solaires sera réalisée. L'immeuble sera chauffé par le CADéco Jonction.

Le projet a été déposé en demande d'autorisation de construire fin novembre 2021.

• Gourgas (projet de démolition-reconstruction)

Répondant du dossier : M. Loïc Fuhrer

Le groupe de réflexion visant à déterminer le devenir de l'immeuble « Gourgas » accueillant actuellement majoritairement les locaux actuels du SFIDP une fois ce dernier ayant déménagé dans le nouvel immeuble « Maraîchers » a poursuivi l'étude des options. Si la requalification s'est rapidement révélée être inopportune en raison de son coût élevé et de sa configuration particulière, l'ambition s'est portée sur une reconstruction. Une étude d'implantation a été menée afin de déterminer la densité, le gabarit, l'intégration dans le contexte bâti, la création d'espaces verts en pleine terre tout en permettant une perméabilité urbaine.

Compte tenu de cette intention la FCM a approché l'autre propriétaire du périmètre afin de lui proposer de s'associer à cette rare opportunité qui permettrait la requalification de la pointe de cet îlot entre les rues Gourgas/Sainte-Clotilde/Maraîchers.

La réflexion se poursuivra en 2022, et s'élargira également aux instances du DT.

- **Adret-Pont-Rouge : (nouvelle construction - en cours)**

Répondants du dossier : Mme Ariane Reverdin et M. Loïc Fuhrer

Immeuble de 62 logements LUP HBM en fin de construction.

La livraison est prévue à l'été 2022.

- **Chapelle Gui (nouveau périmètre)**

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

Des droits à bâtir ont été attribués par la FPLC à la FCM ainsi qu'à trois coopératives pour réaliser un projet conjoint. L'intention tardive de la Ville de Lancy d'implanter un demi-groupe scolaire dans le périmètre remet en cause le projet PLQ prévu initialement. Aucun avancement du projet n'est par conséquent à rapporter en 2021. L'Office de l'urbanisme et la Ville de Lancy devront trouver un consensus en 2022 dans l'élaboration d'un nouveau projet de PLQ dans ce périmètre. Le mécontentement de certains propriétaires et porteurs de droits à bâtir du périmètre annonce des discussions difficiles et un processus relativement long.

- **Semailles-Palettes (nouveau périmètre)**

Répondants du dossier : Mme Claudia Heberlein et M. Loïc Fuhrer

La FPLC a attribué des droits à bâtir dans le périmètre à la FCM ainsi qu'aux coopératives Cigué et Silène. La FCM et les coopératives mènent une réflexion conjointe pour créer un immeuble mixte. Le but étant de mener un projet commun comprenant une mixité sociale et générationnelle entre les locataires de la FCM et les coopérateurs étudiants et jeunes familles. D'entente entre l'Office de l'urbanisme, la Ville de Lancy, les propriétaires privés et porteurs de droits à bâtir, un concours d'urbanisme et d'architecture sera réalisé et servira à l'élaboration du PLQ.

Travaux d'importance sur immeubles existants :

Les immeubles du parc existant de la FCM ont été classés selon les interventions de rénovation et/ou de mise à niveau nécessaires à court, moyen et long terme. A cet effet, le service technique (ST) avec les répondants d'immeubles de la FCM ainsi que les membres du bureau, vont visiter chaque immeuble. Suite aux visites, le ST a établi les rapports techniques suivants, qui servent de base de réflexion pour les travaux à prévoir.

- Bois-des-Frères 2-2C (rénovation)

Répondant du dossier : M. Christophe Brunet

Ce groupe d'immeubles fait l'objet d'un mandat d'étude pour déterminer le programme d'intervention.

Le programme final, l'estimatif des coûts et les autorisations inhérentes devraient se formaliser courant 2022 pour une réalisation entre 2023 et 2024.

- Roseraie 34-38 (rénovation)

Répondant du dossier : M. Philippe Barmettler

Ce groupe d'immeubles fait également l'objet d'un mandat d'étude qui vise à déterminer les interventions nécessaires.

Le cahier des charges, le devis général et les autorisations sont programmés en 2022.

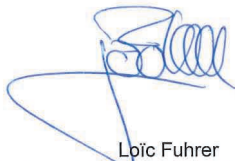
- Peney 38-40
Répondant du dossier : Thierry Stauffer

Un appel d'offre mandataire architecte a été réalisé fin 2021. Les premières séances de travail visant à déterminer le cahier des charges et les buts visés seront organisées début 2022.

- Village-Suisse 20-24
Répondante du dossier : Mme Ariane Reverdin

Un appel d'offres pour un mandataire architecte sera lancé au second semestre 2022.

En parallèle, les visites des autres immeubles de la FCM se poursuivront en 2022. Si le planning initial intentionnel était de traiter un immeuble par mois, il s'est rapidement révélé être trop ambitieux du fait de la situation sanitaire et de l'impossibilité d'organiser des visites.



Loïc Fuhrer
Président de la commission de Construction



Rapport de la Commission de logement

Durant l'année 2021 la Commission logement a siégé 11 fois, soit en présentiel, soit en visio-conférence.

Différents changements sont intervenus durant cette année :

Madame Nathalie Miguel-Sanson, gestionnaire location a quitté ses fonctions et a été remplacée par Madame Virginie Dutoit .

Monsieur Philippe Barmettler a rejoint la Commission Construction, laissant sa place à Monsieur Ibrahim Guissé, nouveau membre arrivant au sein de la Fondation.

Attributions de logements

En 2021, la CL a reloués 62 logements soit un taux de rotation de 3,5% dont 13 logements du contingent 20% de l'OCLPF et 49 logements du contingent 80% du SFIDP, ainsi que 7 surfaces commerciales.

Engagements/Départs

Nous avons engagé plusieurs concierges suite à des départs et/ou rocadés :

Au 1er avril, Monsieur Tiago RIBEIRO DA SILVA a été engagé à 80% pour les immeubles Roseraie 34-38, également Monsieur Hetem AJETI à Pont-d'Arve 10-12 à 20% ainsi que Monsieur José PEREZ MATA à Capo d'Istria 9 à 25%.

Au 1^{er} novembre, Monsieur Eugenio GOMES a été engagé à 52% au Square Clair-Matin 28A-B-C.

Pour le 1er décembre, Monsieur Sergio Miguel Cotovio NUNES a été engagé à 60% en remplacement de son épouse, Madame Sandrina Antunes Marques NUNES qui ne pouvait plus assumer son poste en raison de son nouvel emploi en crèche.

Divers Concierges

Cet automne, les séminaires concierges ont abordé le thème de la « Mission des Fondations Immobilières de Droit Public et l'activité du Secrétariat des Fondations » autour d'une présentation ludique permettant de *vivre* le parcours complet d'un locataire de son inscription à sa sortie du logement.

En raison des normes sanitaires en vigueur, le « souper des Concierges » organisé par la Fondation n'a pas pu avoir lieu et a été reporté au printemps prochain, tout comme les deux apéritifs prévus à l'occasion du départ à la retraite de Mesdames Maria ANTONIO et Andrée RUTISHAUSER.

Cette année, un seul de nos concierges a fêté un jubilé :

10 ans – Monsieur Manuel SILVA – Peney 38-40

Proximité

Le 18 septembre a eu lieu l'inauguration de la fresque murale de la Golette, projet mis en œuvre autour d'un partenariat avec la Maison Vaudagne et deux jeunes artistes locaux, Madame Andrea Sanchez et Monsieur Steve DUNAND.

Perspectives 2022

La mise en valeur de 62 logements dans le projet Adrets/Pont-Rouge avec l'arrivée des nouveaux habitants dès la fin de l'été.


 Kim Durussel
 Présidente de la Commission logement

RAPPORT D'ACTIVITE

2021

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
Mme BARBIER-MÜLLER Marie (jusqu'au 30.06.2021)	CE
M. BÄRTSCHI François	GC-MCG
M. DAUDIN Nicolas	CE-GCHG
M. DUPUIS Renaud	GC-Verts
M. FORSELL Stefan	GC-PLR
Mme GILLARD Alexia (dès le 15.09.2021)	CE
M. GISSELBAEK Morten (dès le 15.09.2021)	GC-EAG
M. GUINAND MAITRE Geneviève	GC-S
M. HERRERAS Frédéric	CE-APGCI
Mme KÜNZLER Michèle	CE
Mme MAURER-CARRON Angélique	CE-RPSL
M. MEYER Dominik	CE
M. MONNEY Marcel	GC-PDC
M.PRIVET Sébastien (jusqu'au 19.04.2021)	GC-EAG
M. RAUTI Graziano	GC-UDC
M. ZANINI Luciano	CE-FAI
M. REVERCHON Ludovic	Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. MEYER Dominik, Président
 M. HERRERAS Frédéric, Vice-président
 Mme KÜNZLER Michèle, Vice-présidente
 M. BÄRTSCHI François, Secrétaire

Commission de logement

Mme KÜNZLER Michèle, Présidente
 M. BÄRTSCHI François
 M. GISSELBAEK Morten (dès le 15.09.2021)
 Mme GUINAND MAITRE Geneviève
 Mme MAURER-CARRON Angélique
 M. PRIVET Sébastien (jusqu'au 19.04.2021)
 M. RAUTI Graziano

Commission de construction

M. HERRERAS Frédéric, Président
 M. DAUDIN Nicolas
 M. DUPUIS Renaud
 M. FORSELL Stefan
 Mme GILLARD Alexia (dès le 17.11.2021)
 M. MONNEY Marcel
 M. ZANINI Luciano

Délégués auprès de la Commission administrative

M. MEYER Dominik, Président

M. RAUTI Graziano

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation : 11

Nombre de séances de la Commission de construction : 12

Nombre de séances de la Commission de logement : 11

RAPPORT DU PRESIDENT – EXERCICE 2021

Malgré la situation sanitaire toujours présente les Conseils se sont tenus régulièrement soit en présentiel avec une fréquentation assidue des Membres soit en visioconférence. La gestion courante du parc immobilier et le suivi des projets en cours n'a pas été altéré par la situation sanitaire.

Le Conseil a notamment :

- approuvé les comptes de la fondation pour l'exercice 2020 ;
- voté le budget 2021 ainsi que le plan quadriennal ;
- examiné les statistiques ressortant des revenus par immeuble, des prix à la pièce, et à la place de parc telles qu'elles ressortent des comptes 2020;
- pris connaissance par ses représentants des travaux des commissions CAFI en 2021;
- suivi des renouvellements hypothécaires pour l'année 2021 et approuvé la stratégie de renouvellement.

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

Le Conseil a procédé à l'exhortation de deux nouveaux membres, Madame Alexia Gillard et Monsieur Morten Gisselbaeck en remplacement de deux membres démissionnaires.

Concernant le processus d'acquisition d'un immeuble à Joinville engagé par la RISA et dont l'attribution était pressentie en faveur de la FJD, le conseil d'administration de la RISA a décidé de sursoir à la vente pour 2021.

Concernant l'opération de construction à l'avenue Soret, l'autorisation a été délivrée fin 2021.

La Fondation s'est vu attribuer 1775 m2 de surfaces brutes de plancher dans le quartier du Mervelet.

La Fondation a poursuivi l'assainissement énergétique de son parc immobilier tant passif qu'actif, sur la réduction des charges liées aux installations de chauffage par une optimisation des réglages qui s'est poursuivie en 2021. Les IDC (indices de dépenses de chauffage) sont suivis par le SFIDP et la fondation est régulièrement informée.

Dans le cadre du processus de rénovation énergétique des immeubles de logements des Fayards et de la requalification des aménagements extérieurs le conseil a attribué le mandat d'architecte sur la base d'un appel d'offre sur inscription ; Il en sera de même pour le mandat d'ingénieur CV. Concernant le volet consacré à la valorisation de l'espace public un concours sur invitation a été lancé fin 2021 sous la forme d'un mandat d'études parallèle. La commune de Versoix est associée étroitement au processus de valorisation en lien avec l'espace public et le volet social.

Elle a poursuivi en 2021 le processus de rénovation-transformation des immeubles 6 et 12 rue de Fribourg et 34 et 55 rue de Monthoux, Vieux-Moulin 6-8 et Tuilerie 126-134 par le lancement et l'attribution de mandats d'études.

Considérant que les immeubles Miléant 6-10 offrent un potentiel important de nouveaux logements une demande préalable avait été déposée et acceptée par le Département du territoire. Un recours a cependant été déposé par un propriétaire voisin, recours suspendu suite a une réunion avec les parties, les discussions sont en cours en vue de l'établissement d'une convention.

Enfin le processus de remise en location après travaux a été lancé pour l'arcade 10 rue Jean Jacquet.

Il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location en 2020, la Fondation n'ayant pas de nouveaux projets en construction faute de terrains mis à disposition.

La Fondation reste toutefois attentive au développement de certains quartiers en particulier le périmètre de Suzette Nord au Grand-Saconnex voir d'autres opérations de construction dans le cadre de PLQ, ou d'acquisition malgré un marché tendu.

A fin 2020, le parc immobilier de la Fondation Jean DUTOIT est constitué comme suit :

- 109 immeubles ou montées d'escalier dans un groupe d'immeubles ;
- 1793 logements

Le président tient à souligner l'excellent état d'esprit positif du conseil et remercie ses membres ainsi que le SFIDP pour leur étroite et active collaboration malgré cette période de pandémie.

Dominik MEYER
Président



Rapport de la Commission construction

La commission construction s'est réunie à 12 reprises en 2021.

1. Projets en cours avec autorisation délivrée

1.1 Rond-point de la Jonction 6-8

(suivi par Monsieur Nicolas Daudin, Monsieur Luciano Zanini et Monsieur Frédéric Herrerás)

L'immeuble a été vidé de ses locataires, seuls restent les commerciaux, permettant ainsi de démarrer le chantier. Les travaux de gros œuvre sont en cours avec la création des deux ascenseurs, le ravalement des façades et les travaux d'aménagement des combles et des arcades. Des travaux importants dans les logements sont également entrepris.

1.2 Rue de la Servette 37

(suivi par Monsieur Luciano Zanini et Monsieur Renaud Dupuis)

A la suite du retrait du recours, le chantier d'agrandissement et de surélévation du bâtiment a démarré. Les travaux menés au sous-sol et concernant la dépollution de la façade sont terminés. Le chantier se poursuit dans le gros œuvre.

1.3 Rue Jean-Jaquet 10

(dossier suivi par Monsieur Stefan Forsell et Monsieur Frédéric Herrerás).

Les travaux sont terminés et les dernières retouches en cours. La recherche de locataires se poursuit.

1.4 Avenue Soret : PLQ N°29713

(Suivi par Monsieur Nicolas Daudin Monsieur Marcel Monney et Monsieur Frédéric Herrerás)

L'autorisation de construire a été délivrée et est rentrée en force début 2022 pour les 5 immeubles de cet ensemble. Le démarrage du chantier devrait donc débuter en 2022 pour la construction des 26 appartements de la FJD.

2. Projets en cours sans autorisation

2.1 Ensemble de la Pelotière, route des Fayards à Versoix

(Suivi par Monsieur Renaud Dupuis et Monsieur Marcel Monney)

L'année 2021 a permis de lancer, en collaboration avec la CAP (propriétaire d'un immeuble sur les cinq), les appels d'offres pour les mandats d'architecte et d'ingénieurs CV. Au début 2022, ces deux mandats ont été attribués.

En complément à ces attributions, une première phase sélective sera opérée afin de retenir 4 bureaux d'architectes paysagistes qui mèneront un mandant d'étude parallèle sur la requalification des espaces extérieurs.

2.2 Miléant 6-18 – J.-L. Borgès 11-17

(Suivi par M. Marcel Monney, M. Renaud Dupuis et M. Frédéric Herrerás)

La demande préalable pour la surélévation de deux niveaux des immeubles détenus par la FJD a été délivrée. Elle a fait l'objet d'un recours d'un propriétaire voisin. Un dialogue constructif avec celui-ci, a permis de suspendre la procédure et entamer une recherche de solutions.

L'objectif est de mettre en place, durant l'année 2022, un concours pour la surélévation de ces immeubles. Une large concertation a commencé afin d'intégrer au mieux les exigences du quartier dans un projet qui va offrir de nombreux logements au centre-ville.

3. Divers

3.1 Immeubles sis rue de Fribourg 6 et rue de Monthoux 34 et 55

Les mandats d'études pour la rénovation de ces trois immeubles ont été attribués. Ils devraient permettre, au printemps 2022, de connaître plus précisément les besoins de travaux et les coûts pour chacun de ces bâtiments.

3.2 Immeubles sis rue de Bourgogne 6

Une première étude de faisabilité a été conduite sur cet immeuble et a révélé de réelles potentialités. Il a été décidé de confier un mandat spécifique pour un examen plus détaillé des questions techniques (structure, géologie, diagnostic complet du bâtiment). Le résultat de cette étude est destiné à confirmer la faisabilité technique du projet et de donner les bases nécessaires pour le lancement d'un concours d'architecture pour cette surélévation.

3.3 Immeubles sis rue de Vieux-Moulin 6-18

Une étude de faisabilité est lancée afin d'examiner conjointement les possibilités de rénovation de ces immeubles mais aussi d'une option de démolition-reconstruction. La nouvelle cartographie des zones de bruit limite les possibilités de ce second scénario. Néanmoins, il offrirait de multiples avantages (augmentation de la surface brute, meilleures typologies des logements, meilleures performances de l'enveloppe, etc...) ce qui conduit la FJD à explorer cette piste également.

3.4 Immeubles sis route de Suisse 41-47 et Industrie 2

Un mandant d'étude a été attribué afin d'examiner la rénovation complète de l'immeuble plutôt qu'une intervention partielle sur les vitrages des arcades comme prévu et autorisé initialement.

Le président remercie les membres de la commission pour la qualité et le professionnalisme de leur engagement tout au long de cette année.



Frédéric HERRERAS

Président de la Commission de Construction



Rapport de la Commission logement/proximité

Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, la commission de proximité s'est réunie à 11 reprises, en présentiel, mais le travail de la commission a aussi pris diverses formes ; virtuelles ; visioconférence et décisions prises par courriel pour des attributions de logements.

La commission logement-proximité est maintenant composée de cinq membres, deux personnes ayant démissionné.

Les partages relatifs à la vie des immeubles, les affaires sociales, les relations de voisinage et les services de conciergerie ont pâti de la situation, car les échanges se faisaient plutôt en discussions bilatérales.

Le rapport de visite formalisé, il y a deux ans, a trouvé son rythme de croisière mais malheureusement suite au temps de renouvellement des membres de la commission certains immeubles n'ont pas été visités.

Cette année encore au vu des circonstances, il a été difficile de rédiger ces rapports à temps pour tenir compte de l'intégration des mesures proposées dans le budget. Divers projets d'aménagements extérieurs ont été évoqués au travers des rapports. Ils seront plutôt au budget 2023.

L'aménagement des extérieurs, plus ou moins ouvert au public, ainsi que l'entretien et l'usage de ces espaces dans les quartiers ont suscité beaucoup de discussions.

La réflexion sur les espaces extérieurs, demandée par la CAFI a suscité une attention particulière dans notre fondation et nous avons approché les communes de Versoix et de Genève pour participer à la réflexion sur les usages et l'entretien des espaces extérieurs privés mais ouvert au public.

Les concierges en place donnent satisfaction et sont soucieux de la maintenance des immeubles et des bonnes relations avec les locataires.

Cette année suite à la réflexion de la commission sociale sur les concierges travaillant après l'âge de la retraite, nous avons analysé la situation de notre Fondation, et nous avons constaté que presque un tiers des concierges étaient proches de la retraite ou l'avait même dépassé.

Dans nos visites nous avons abordé ce point avec les personnes concernées, et nous avons cherché des solutions. Plusieurs concierges continuaient leur travail par peur de perdre leur logement. Nous avons trouvé des solutions pour ces situations et par conséquent plusieurs nouveaux concierges ont été engagés. Cette prise de conscience nous a aussi permis d'anticiper le renouvellement des concierges de la Pelotière.

La commission a poursuivi sa politique de relogement de locataires en sur- ou sous-occupation, ainsi que pour régler des problèmes de voisinage. Cette année 11 relogements et 3 échanges ont permis de mieux loger nos locataires. Cela a permis d'augmenter les attributions de 15% et engendré une plus grande fluidité et contribué à diminuer d'autant la liste des demandeurs.

La commission a reloué 83 logements dans le parc existant, 19 du contingent de 30 % et 64 du 70 % (taux de rotation de 4,6 %).

De même, deux locaux commerciaux ont vu leur bail transféré.

Nous avons suggéré d'élaborer des procédures pour ces locaux commerciaux, c'est en cours en ce qui concerne les travaux, mais ce n'est pas encore formalisé.

En 2021 aucune mise en valeur d'immeuble n'a eu lieu.



Michèle KÜNZLER

Présidente de la Commission Logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2021

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Validé lors du Conseil du 4 mars 2022

MEMBRES

(Législature : du 1er décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Elus par</u>
Mme BABEL-GUERIN Eliane	CE
M. BEER Roger	GC - PLR
M. BENNAIM Gary	CE
M. BOSSHARD Pierre-Yves	GC - PS
M. BRUNN Marc	CE
M. DI SALVO Giuseppe (jusqu'au 22.10.2021)	GC - MCG
Mme GAIDE Emmanuelle	CE
M. HORSKY Jiril	CE
Mme KAST Carole-Anne	CE
M. MAYER Patrick	GC - UDC CE
M. MURMANN Armin	GC - EAG
M. PROD'HOM Didier	GC - Les Verts
Mme SALAMOLARD Arev	CE
M. WAEBER Julien (dès le 03.03.2021)	GC - PDC
 M. REVERCHON Ludovic	 Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau :

Mme KAST Carole-Anne, Présidente
 M. PROD'HOM Didier, Vice-président
 M. MAYER Patrick, Vice-président
 Mme GAIDE Emmanuelle, Secrétaire

Commission de construction :

M. PROD'HOM Didier, Président
 M. BEER Roger
 M. BRUNN Marc
 M. DI SALVO Giuseppe (jusqu'au 22.10.2021)
 M. HORSKY Jiri
 Mme SALAMOLARD Arev

Commission de logement :

M. MAYER Patrick, Président
 Mme BABEL-GUERIN Eliane
 M. BENNAIM Gary
 M. BOSSHARD Pierre-Yves
 M. MURMANN Armin
 M. WAEBER Julien (dès le 03.03.2021)

Délégués auprès de la Commission administrative :

Mme KAST Carole-Anne
 M. BOSSHARD Pierre-Yves
 M. MURMANN Armin

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	11
Nombre de séances de la Commission de construction :	8
Nombre de séances de la Commission de logement :	15

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2021

Tout comme en 2020, l'année 2021 a continué à être marquée par la crise sanitaire bien que l'expérience passée ait permis aux FIDP de faire preuve d'une grande réactivité organisationnelle, que ce soit au niveau des Conseils ou des Commissions, mais également vis-à-vis des différentes séances de travail. Le professionnalisme des collaborateurs.trice.s du SFIDP, ainsi que des moyens techniques éprouvés ont permis de maintenir le rythme de travail, alternant présentiel ou visioconférence, et ainsi de suivre et de faire progresser les dossiers importants de la Fondation.

Ces dossiers traités par la Fondation Emma Kammacher s'inscrivent dans ses buts légaux et statutaires, soit le logement de personnes à revenus modestes. Ce qui se conjugue par l'exploitation de plus de 1'700 logements et le développement de projets pour offrir des logements de la meilleure qualité possible pour ce public-cible.

Cette mission se décline en trois axes principaux :

1) La gestion ordinaire du parc de logements existants.

Celle-ci implique de gérer les inévitables contentieux mais également les attributions des logements vacants pour les près de 7'500 demandeurs inscrits auprès du SFIDP. Tant le secrétariat que la Commission logement ont ainsi poursuivi ce travail, en constante recherche d'efficacité dans cette tâche.

La gestion courante exige également de s'intéresser aux préoccupations liées à la cohésion sociale indispensable au bien vivre-ensemble dans les immeubles de la FEK, comme l'amélioration des espaces communs (places de jeu rinnovées, équipement de quartiers, aménagements extérieurs), intérieurs ou extérieurs des immeubles, ou celui du rôle et des compétences des concierges.

2) L'entretien et l'amélioration du parc immobilier de la Fondation.

Les enjeux et objectifs dictés par l'urgence climatique ont conduit la FEK à intensifier son programme de rénovation de son patrimoine bâti. Au-delà des objectifs, cela implique très fréquemment des chantiers habités, dont la complexité est toujours une gageure. Il s'agit en effet dans ces cas de faire cohabiter (sans jeu de mots) objectifs énergétiques et préservation du patrimoine, efficacité de l'intervention et bien-être des locataires habitants.

Les travaux entrepris s'inscrivent toujours dans une préoccupation constante de servir au mieux les locataires en leur offrant une qualité d'habitat améliorée tout en intégrant les préoccupations énergétiques et environnementales indispensables. Le logement social développe toujours plus une approche qualitative et innovante. Cela nécessite aussi d'offrir des solutions en cas de rénovation lourde pour minimiser les nuisances en développant, notamment au sein du personnel du SFIDP, des compétences d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui devraient être considérées comme incontournables lors de tout chantier habité.

Le choix des mandataires est un facteur de réussite déterminant, mais la présence régulière d'un représentant du maître d'ouvrage directement sur le chantier au contact tant des mandataires que des habitants apparaît toujours plus indispensable. Chaque expérience de chantier habité démontre l'importance de ce rôle qui doit se développer au sein des FIDP dans une optique d'une meilleure coordination des actions, des informations et de la communication entre les différents acteurs.

Cet enjeu revêt une importance particulière pour la FEK, qui se voit aujourd'hui essentiellement occupée par la rénovation énergétique et qualitative de son parc immobilier existant. Ces opérations de rénovations importantes offrent de grandes opportunités d'améliorations qualitatives des logements existants, des espaces pour des innovations techniques, énergétiques ou sociales, voire à permettre des espaces d'expérimentation.

A titre d'exemple, la FEK a travaillé durant l'année 2021 plusieurs projets qui illustrent ces enjeux :

- Saint-Julien 110 : immeuble en front de la route de Saint-Julien, à Plan-les-Ouates, 18 logements.
Toute la complexité d'un chantier habité qui a conduit les Vice-présidents de la FEK à devoir intervenir directement pour rétablir des conditions d'habitabilité acceptables durant le chantier. Des coûts de travaux conséquents, liés aux exigences de protection du patrimoine et aux mesures sanitaires, une complexité du foncier résolue par l'OCLPF, mais finalement alors que les travaux sont à bout touchant, un immeuble qui change radicalement d'image, avec des extérieurs de qualité là où les automobiles envahissait l'espace et la création de trois nouveaux logements gagnés sur des anciennes surfaces d'activité.
- Allobrogues 17-25 : immeuble de 1932, de haute qualité patrimoniale, 75 logements.
Un projet qui doit concilier objectifs d'assainissement énergétique et haut niveau de protection du patrimoine, ce qui a exigé de nombreux échanges afin d'obtenir l'autorisation de rénover. Le chantier habité, débuté début 2021, fonctionne par allées, avec une rocade permanente des locataires dans les allées voisines, avant de pouvoir réintégrer leur logement. Probablement, un des projets qui est le plus exigeant en termes de coordination des différents acteurs et qui met régulièrement à mal la patience des locataires, des mandataires, des administrateurs et des employés du SFIDP, toutes et tous fortement sollicités !
- Acacias 11-11b : immeuble en front de la route des Acacias, juste devant le futur quartier de la Caserne des Vernet, 77 logements.
Le projet va radicalement changer le visage de l'immeuble : réalisation de balcons et de loggias, toitures et façades végétalisées, suppression d'une grande partie des places de parking en surface au profit d'emplacements pour vélos et vélos-cargos et développement d'une activité à but social au rez, en partenariat avec la Ville de Genève (ludothèque et espace de vie enfantine).
La surface d'activité vacante au rez a été remise à la coopérative étudiante la Cigüe qui développe un projet expérimental dans l'attente du démarrage du chantier.

- Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58 : le très emblématique quartier des « Auréas » à Carouge avec ses 334 logements et ses critiques récurrentes pour son caractère monumental et... son absence de balcons !
Pour donner suite aux différentes pétitions et interventions par devant les autorités, la FEK travaille depuis plus d'une année en vue du dépôt d'une autorisation afin que les « Auréas » entament leur dernière mue, celle qui va changer son image et sa portée symbolique : l'adjonction de 334 balcons rapportés et terrasses en rez, afin d'offrir à chaque logement l'extension sur l'écrin de verdure de grande qualité qui caractérise le site.
Les enjeux légaux, techniques et financiers d'un tel projet représentent en soit un espace d'innovation qui nécessite un investissement particulier.

3) Le développement de nouveau projets de logements.

L'insuffisance manifeste de logements bons marchés, répondant aux besoins prépondérants de la population la plus modeste du Canton, motive évidemment la FEK à élargir son offre de logements : les constructions nouvelles et le développement de nouveaux périmètres restent des objectifs essentiels.

Cependant, la rareté des perspectives de nouveaux logements est préoccupante au niveau de la réponse à apporter aux milliers de demandeurs de logements sociaux et pour ces deux ou trois prochaines années, la production de nouveaux logements offerts par la FEK sera quantitativement anecdotique.

L'aboutissement du concours d'architecture SIA 142 à 2 tours, garant de qualité et de créativité, pour le projet du Rolliet, à Plan-les-Ouates, qui a vu plus 125 dossiers proposés, a été très motivant et inspirant. Le projet lauréat « Merisier » proposé par Enric Argemi a convaincu le jury par la grande qualité des typologies traversantes, les prolongements extérieurs par des balcons des deux côtés, la perméabilité du rez-de-chaussée, l'accessibilité aux logements, l'évolution possible des logements dans le temps et la bonne maîtrise constructive, énergétique et économique. Un projet de ce type permettra à n'en point douter de démontrer que la qualité des logements HBM de demain est exemplaire et permet de rêver un habitat idéal.

De manière générale, la Fondation Emma Kammacher se questionne en permanence sur l'image du logement social et la qualité de vie des quartiers, éléments intrinsèques au bien-être de nos locataires. L'habitabilité et la qualité demeure en filigrane de tout nouveau projet, mais également de toute intervention sur le parc immobilier de la Fondation.

A cet égard, un débat nourri anime le Conseil de la FEK sur l'application de la norme SIA 500 relative à l'adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap et a conduit celle-ci, en guise de soirée annuelle, à organiser une séance extraordinaire sur cette question et à mener le débat au sein des commissions transversales de la CAFI.

Au surplus, la lecture des rapports des Commissions construction et logement apporteront plus de détails sur les projets et l'activité de la Fondation Emma Kammacher.

Durant l'année 2021, le Conseil de Fondation s'est réuni à 12 reprises, alors que le Bureau 14 fois, dédoublant certaines séances lorsque la masse des points à traiter l'exigeait, y compris les séances élargies aux membres du Conseil pour l'examen des comptes 2020 et du projet de budget 2022.

Le Bureau de la FEK, composé de Mme Carole-Anne Kast, Présidente, M. Didier Prod'hom, Vice-Président, Président de de la Commission construction, M. Patrick Mayer, Vice-Président, Président de la Commission logement et Mme Emmanuelle Gaide, Secrétaire, assure le suivi et la supervision de l'entier de ces éléments. Grâce à l'organisation, la préparation et l'établissement d'un procès-verbal sous forme de document de suivi élaboré et

tenu de main de maître par Mme Emmanuelle Gaide, les séances ont gagné en efficacité et montre l'importance d'une coordination transversale pour l'entier des axes de travail de la FEK.

La lecture des différents procès-verbaux renseignera utilement sur tout complément éventuel.

Sur le plan comptable, le présent rapport préfère renvoyer précisément aux comptes validés par son Conseil et son organe de contrôle. Globalement, la Fondation Emma Kammacher s'en tient à son budget qui est conçu de façon prudente, réaliste et au plus près de projections raisonnables au moment de son élaboration. Son niveau de fonds propres très satisfaisant et son approche équilibrée en matière de renouvellement des emprunts lui permettant d'investir sereinement dans des projets d'améliorations qualitatives significatives de son parc immobilier.

En guise de conclusion du présent rapport, il y a lieu de rappeler le rôle essentiel du Secrétariat des Fondations immobilières qui accompagne les administrateur.trice.s, avec professionnalisme, éthique et créativité, dans toutes les complexités de l'acte de construire, inhérentes à l'activité d'une Fondation HBM. Qu'ils et elles en soient ici remerciés et félicités chaleureusement.



Carole-Anne KAST
Présidente



Rapport de la Commission construction

L'année 2021 a été la seconde année marquée par la pandémie de COVID 19. La pandémie a eu deux effets sur les projets en cours.

Le premier, qui a eu peu d'impacts, a été les dispositions sanitaires prises dans le cadre des chantiers pour assurer une sécurité sanitaire vis-à-vis des ouvriers et des entreprises. Les réductions d'effectifs et délais n'ont pas eu un effet notable sur la durée des chantiers.

Le second effet plus impactant est le phénomène de la hausse des matières premières, telles que l'acier et des matériaux, ainsi que les problèmes liés aux délais d'approvisionnement dus à une reprise forte et une demande mondiale importante. L'impact a affecté les chantiers en cours, avec une hausse des coûts, mesurée et contenue en utilisant les réserves des divers et imprévus. Actuellement aucun signe de détente sur les hausses des matières premières ne fait miroiter un retour à la normale et il est probable que les coûts de construction des opérations en cours et de celles à venir vont augmenter.

Un autre point important constaté, c'est une probable hausse des taux hypothécaires en 2022. Actuellement la Fondation a pu bénéficier de financements avantageux, permettant des emprunts diversifiés, à des échéances variées, sur des périodes de 15 à 20 ans. Les projections sur le long terme même en cas d'une hausse importante devraient être contenues par les amortissements et des emprunts longs termes conclus à des taux avantageux. Il n'en sera dès lors probablement pas de même pour la fin des opérations en cours ou actuellement en étude, telles que l'opération de Genève 86-88, Allobroges 17 à 25, les Allières et l'opération du Rolliet. Mais des dispositions seront prises pour garantir des loyers respectant les objectifs des Fondations.

La commission a pris acte de la démission de Monsieur Giuseppe Di Salvo, à qui nous adressons nos remerciements pour le travail effectué et qui est remplacé par Madame Gabriela Sonderegger, nommée par le Grand Conseil.

1. Un immobilier respectant l'environnement et visant une qualitative accrue des logements

La commission a intégré dans ses réflexions les changements d'habitudes des habitants lié à la généralisation du télétravail, l'accessibilité universelle, la politique des quatre âges et du vivre ensemble.

L'urgence climatique déclarée par Le Conseil d'Etat en 2019, avec comme objectifs la réduction de 60 pour cent les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité carbone pour 2050, a été un sujet central des réflexions de la commission. Il est à noter que, dès 2012 avec la nouvelle loi sur l'énergie, la FEK avait entrepris l'assainissement énergétique de ses bâtiments menant de front l'ensemble des projets de rénovation. La moyenne en 2020 est de 477 MJ/m² an sur l'ensemble du parc et devrait aisément être inférieure d'ici 2023 avec la fin des derniers immeubles à rénover que sont les immeubles de route de St-Julien 110, rue des Allobroges 17 à 25, rue du Pont-de-ville 5, 5a et 7, rue Henry-Mussard 17, chemin des champs-Gottreux 6 et 7 et la livraison des immeubles en construction chemin Elle-Maillart 11,13 (Allières).

La commission en profite pour saluer le travail très pointu sur les questions de l'énergie et du développement durable mené par Monsieur Hervé Bouchet, responsable énergie du secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, et de son prédécesseur Monsieur Eric Fluckiger, parti à la retraite en 2019.

La commission étudie également des solutions d'autoproduction et de valorisation des rejets énergétiques de ses immeubles ainsi que des solutions de regroupement dans le cadre de la

consommation propre RCP afin d'assurer la transition énergétique et la réduction de l'impact CO₂ de ses immeubles et pousser l'autoconsommation.

Un des points importants est la prise en compte dans les projets de l'accessibilité universelle, par l'application de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacle » et de la labellisation LEA.

La crise sanitaire a mis en lumière de nouvelles manières d'habiter son logement et a révélé également les profondes inégalités des ménages genevois. Idéalement, les logements devraient permettre d'intégrer des nouvelles habitudes, télétravail, activités scolaires et garde à domicile. Ce constat a mené la commission à reconsidérer le logement en veillant à assurer dans la réalisation ou la transformation une habitabilité accrue, de qualité et la création d'espaces supplémentaires pour ses locataires, à l'image des coopératives sur le canton.

Dans le sens du développement durable et de la transition énergétique, la commission s'est attachée comme mentionné ci-dessus à suivre les constructions de manières à réduire fortement le bilan des énergies grises, en appliquant notamment la norme SIA 2050. Plusieurs immeubles accueilleront des végétalisations en toiture et en façade, des installations pour la petite faune contribuant aux bien vivre des habitants et des îlots de fraîcheur.

2. Rénovation des immeubles

La Fondation possède un parc immobilier important, constitué d'immeubles patrimoniaux, d'immeubles contemporains, jugés intéressants du point de vue architectural, et d'immeubles encore plus récents. Certains immeubles ont été hérités du Fonds de valorisation de la Banque cantonale. La caractéristique principale de ces immeubles est l'importance des travaux qu'il faut réaliser, notamment des assainissements énergétiques.

Plusieurs transformations lourdes sont en cours, on citera l'opération de rénovation de Genève 86, 88 qui, pour des raisons de servitudes de hauteur, a amené, après vérification de l'aptitude des structures porteuses, à conserver l'immeuble et à réduire l'impact écologique qu'aurait eu immanquablement la démolition et reconstruction.

Les opérations de rénovation ont permis, bien au-delà du strict assainissement énergétique, d'améliorer le confort des locataires d'un point de vue de l'habitabilité et de mettre en conformité certains immeubles selon la réglementation sur le logement (RGL).

D'un point de vue économique, la Fondation a profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour réaliser un grand nombre de projets de rénovation, et à l'issue des opérations en cours, son parc immobilier sera complètement rénové.

Ces travaux conséquents ont été réalisés en poursuivant l'objectif de maintenir les loyers ou de les augmenter dans la moindre mesure possible.

3. Opérations immobilières

La Commission a pris part à cinq opérations immobilières :

- La réalisation de balcons aux Auréas à Carouge ;
- Les Allières à Genève ;
- L'opération des Guillocheurs à Carouge ;
- L'opération des Communaux d'Ambilly à Thônex ;
- L'opération du Rollet à Plan-les-Ouates.

L'opération « Communaux d'Ambilly » a été marquée en 2021 par l'établissement d'une convention entre les différents acteurs du périmètre à savoir la FPLC, la commune de Thônex, la CPEG et des coopératives d'habitations. La mise en concours d'un mandat d'assistant à maîtrise d'ouvrage AMO et l'attribution de ce mandat de pilotage permettront de démarrer les procédures menant à l'élaboration des PLQ.

La commission a également participé au concours d'architecture SIA 142 en procédure ouverte à deux tours, en cours pour le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates. Comme mentionné dans le rapport de la Présidente, le projet lauréat « Merisier » proposé par Enric Argemi a été retenu par ses grandes qualités architecturales et de développement durable. Ce périmètre, partagé avec des coopératives d'habitations et dont la FEK a été invitée à participer à la mise en concours, a permis à la commune de Plan-les-Ouate d'attribuer au projet « Sol'Aire », issu du partenariat entre la coopérative Equilibre et la primo-coopérative locale Harmonie, le droit de superficie permanent. Il est relevé que le projet retenu par la commune doit être revu dans la mesure où la distance entre le futur immeuble de la FEK et celui des coopératives ne respecte pas les distances convenues avec le département et la commune pour assurer aux habitants une qualité d'habitabilité des logements.

Pour le périmètre des Guillocheurs à Carouge, le nouveau projet de PLQ, qui doit se substituer à un précédent caduc et prêt depuis plus de deux ans, n'est pas encore déposé à l'enquête technique, ce qui inquiète la Commission. Il est a rappelé qu'un projet autorisé avait été abandonné pour améliorer la qualité du projet urbanistique, objectif largement rempli avec le projet de PLQ actuel. La FEK, suite à une préconsultation avec la commune et la CU, a mandaté le bureau MR Conseils comme assistant à maîtrise d'ouvrage, afin de venir en appuis pour répondre aux différentes demandes complémentaires. Il est prévu dès lors une mise à l'enquête technique dans la seconde moitié de l'année 2022.

4. Sécurisation des loyers

La Commission « construction » a poursuivi et va poursuivre l'objectif de réaliser des logements et immeubles de qualité tout en maintenant les loyers les plus bas possibles et en garantissant une bonne mixité sociale.

Comme indiqué en début de son rapport, l'inflation actuelle va certainement avoir pour conséquence une relevée des taux hypothécaires. La Commission a refait, comme en 2020, une rapide vérification qui a permis de constater que cette éventualité n'aura pas de conséquence sur les loyers des locataires.

5. Conclusion

La Commission « construction » s'inscrit dans la politique de la Fondation en ce qui concerne la gestion et le développement de son patrimoine immobilier, tout en se montrant parcimonieuse des moyens de la Fondation et en ayant comme ligne de conduite la qualité.

La Commission a atteint ses objectifs en contribuant activement à mettre plus de logements sur le marché, malgré le peu de logement réalisés et livrés actuellement. L'addition de tous les projets envisagés va permettre de créer un total de 680 logements.

6. Situation des immeubles

Immeubles sis Chemin du Pont-de-Ville 5 et 7 (Chêne-Bougeries)

La rénovation énergétique des immeubles existants, en cours de préparation, portant sur 82 logements et un total de 245.5 pièces. La Fondation a aussi envisagé une surélévation de deux étages offrant 20 logements supplémentaires, soit 58 pièces, ainsi que le traitement des accès.

La demande d'autorisation pour le projet de rénovation a été acceptée le 3 août 2018. L'assainissement de l'immeuble a débuté par la rénovation des façades en septembre 2020 a été achevée fin 2021. Celle-ci sera suivie par la rénovation intérieure, qui débutera début 2022 avec un achèvement en fin 2022.

En parallèle des travaux de rénovation extérieur et intérieur des immeubles, la requête en autorisation de construire en vue de la création de deux étages supplémentaires a été déposée

le 18 novembre 2021. La commission espère l'obtention des autorisations de construire au printemps 2022 pour un début de réalisation en septembre 2022 et une fin de travaux fin 2024.

Immeubles sis Rue des Acacias 11 et 11b (Ville de Genève)

Les immeubles comprennent actuellement 77 logements pour un total de 217 pièces. Le Bureau d'architectes ARCHITECH SA a été choisi après un appel d'offres, en vue d'améliorer les deux allées d'immeubles qui souffrent à l'origine d'un manque d'habitabilité.

Le projet suivi par la commission consiste en une amélioration des logements, par l'application dans la mesure du possible du RGL, par la réalisation de balcons côté ancienne caserne des Vernets et de loggias fermées côté rue des Acacias. Les logements du rez-de-chaussée et l'excroissance commerciale en dehors de l'assiette du bâtiment sont voués à disparaître. Les toitures seront végétalisées ainsi que les façades.

Des discussions sont en cours avec la ville de Genève, pour la création d'une ludothèque et de locaux complémentaires à la crèche de quartier au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Une suppression de trois logements aux étages est envisagée afin de créer des espaces communautaires sur le modèle des Libellules à Vernier.

La requête en autorisation de construire devrait être déposée au premier semestre 2022. La commission espère l'obtention des autorisations de construire en septembre 2022 pour un début de réalisation en début 2023 et une fin de travaux fin 2024.

Immeubles sis Rue des Allobroges 17 à 25 (ville de Genève)

Les immeubles comprennent 75 logements pour un total de 225 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée en juillet 2016 et l'autorisation délivrée le 5 octobre 2018.

Le projet consiste en une rénovation des immeubles. Un compromis entre l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le service des monuments et sites (SMS) a été trouvé en 2016.

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau ALM architectes associés Liengme Mechkat architectes Sàrl & Acau architecture SA en 2019.

Les travaux ont débuté comme prévu en mars 2021, par l'allée 25 et seront achevés fin février 2023.

Immeubles sis rue Caroline 28 à 32 et Rue Simond-Durand 6 à 8 (Genève)

Les immeubles comprennent 74 logements pour un total de 240 pièces. La requête en autorisation de construire a été déposée le 9 janvier 2019 et obtenue le 5 juin 2020

Le Bureau d'architectes Lopes & Périnet-Marquet a mené les études en vue de l'aménagement des combles des immeubles par la création de 10 logements (total de 29 pièces) et l'installation d'un ascenseur, avec l'aval du Service des monuments et sites. Afin de conforter les coûts, le projet a été chiffré de manière externe par les architectes Girani-Perrillat, direction des travaux & Architectes.

Un appel d'offres pour un mandataire-architecte a mené à l'attribution du mandat au consortium d'architectes DLP architectes associés Eric Dunant atelier d'architectes sàrl lopes&périnet-marquet architectes epfl sàrl

Les travaux devraient débuter au mi-juillet 2022 et seront achevés au printemps 2024.

Immeuble sis Route de Saint-Julien 110 (Plan-Iles-Ouates)

L'immeuble comprend 15 logements pour un total de 54 pièces. Le projet consiste en la rénovation et l'assainissement énergétique de l'immeuble classé et la création de 4 logements supplémentaires.

Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau d'architecte Luciano Zanini. La requête en autorisation de construire a été déposée le 15 décembre 2017 et l'autorisation délivrée le 1er avril 2019.

Les travaux ont débuté de manière retardée en septembre 2020 pour être terminés en mai 2022. La Fondation a retardé les travaux en septembre 2020 afin que les mesures sanitaires puissent être prises afin d'assurer la sécurité des locataires et des ouvriers.

La commission a œuvré sur les espaces extérieurs en concertation avec la commune sur son projet mené sur l'espace rue le long de la route de St-Julien. Le mandat a été confié au même architecte paysagiste de la commune BURO Sarà. En lieu et place du parking de l'ancienne station-service, une place en pleine terre et arborisée sera créée devant les immeubles. La FEK a pris l'option de dépolluer les parcelles et d'évacuer les anciennes citernes de l'ancienne station de distribution d'essence. Il est à relever qu'en plus des deux parcelles 10536 et 10537 obtenue précédemment de l'Etat de Genève, une bande de 5 m entre la route de Saint-Julien et les parcelles de la FEK va être transmise à la FEK.

La commission a également œuvré pour la création d'un restaurant social et solidaire en lieu et place de l'ancien garage. Cette affectation devrait permettre au quartier et aux habitants de trouver un cadre de qualité.

Immeubles sis Rue de Genève 86 à 88 (Chêne-Bourg)

Les immeubles comprennent 30 logements pour un total de 103.5 pièces. Ces immeubles sont les plus problématiques du patrimoine de la FEK, ayant des indices de dépense de chaleur au-dessus des valeurs acceptables.

Le Bureau d'architecte mandataire Jean-Marie Bondallaz avait réalisé un projet de démolition-reconstruction des immeubles. Cependant, étant donné la servitude de restriction de hauteur qu'il faut préalablement lever, il n'a pas été possible de déposer une demande d'autorisation de construire comme cela était prévu. Des négociations ont été menées avec les différents propriétaires au bénéfice de la servitude de restriction de hauteur. Toutefois, le résultat des discussions fut insatisfaisant. Après une étude approfondie, notre Commission a donc validé le projet de rénovation et d'assainissement énergétique, tout en s'assurant qu'une surélévation ultérieure en cas de réussite des négociations demeure possible.

Le mandat d'architecte a été attribué au Bureau De Planta & Portier, suite à un appel d'offres. La requête en autorisation de construire a été déposée le 20 décembre 2017 et l'autorisation obtenue le 7 novembre 2019.

Les travaux ont débuté en juin 2020 pour être terminés en septembre 2022. Il est à noter que, vu l'ampleur des travaux, la Fondation a choisi de ne pas réaliser les travaux avec des locataires occupant leurs appartements.

Dans la nuit du 14 mars 2021, un incendie d'origine criminelle a provoqué la destruction de plusieurs véhicules de l'entreprise Astro Piscine stationnés sous l'immeuble. Les dégâts ont été importants pour l'immeuble de la FEK, mais n'ont heureusement pas fait de victime, vu que les immeubles étaient inoccupés. La FEK a déposé une plainte contre x et a pris des dispositions de suivi de l'assainissement dû à l'incendie et a modifié le projet afin qu'aucun véhicule ne soit accessible hors horaires d'ouverture du garage pour garantir aux habitants toute la sécurité requise.

À l'occasion de la rénovation de l'immeuble Genève 86-88, nous avons constaté que le rez commercial, ainsi que le sous-sol des immeubles empiètent sur la parcelle 4037 à Chêne-Bourg, de M. et Mme De Preux. La surface de l'emprise est de 49 m² (surface exacte à confirmer par le géomètre). La FEK est en négociation pour le rachat de cette surface.

Parallèlement au projet de rénovation, une réflexion est menée avec les propriétaires voisins afin de surélever les immeubles du front de rue. Une demande de renseignements a été déposée le 3 mars 2020, afin que l'État de Genève se détermine sur la procédure la plus cohérente à adopter. L'État de Genève a décidé le 25 octobre 2021 de procéder à une réflexion sur ce secteur qui pourrait déboucher soit sur l'élaboration d'un PLQ, soit sur un mandat d'études parallèles (MEP) en vue de la réalisation d'un projet de densification.

Immeuble sis Avenue de Bel-Air 61ter, 71 à 91 et 63 à 69 (Chêne-Bourg)

Les immeubles comprennent 78 logements pour un total de 292 pièces. La Fondation a mandaté le Bureau d'architectes Blaise Sahy afin d'étudier un projet de rénovation et une éventuelle surélévation des immeubles.

L'étude statique et sismique de l'immeuble a révélé que les immeubles 61 ter et 71 à 91, construits à l'époque pour ne pas durer, ne sont plus structurellement adaptés.

La Fondation devra procéder à des travaux de renforcement temporaires. Toutefois, d'ici 10 ans, ces immeubles devront être démolis et reconstruits.

Un mandat complémentaire a été attribué en 2021 au Bureau d'architectes Blaise Sahy afin d'accompagner la FEK dans les procédures de modification de zone et de PLQ.

En parallèle, une étude complémentaire statique a montré que les bâtiments de l'avenue Bel-Air 63 et 69 ont les mêmes problèmes statiques que les immeubles 61 à 91, si bien qu'il a été décidé par la FEK de les intégrer dans l'étude.

Il est à préciser qu'une convention a été établie avec l'OCEN afin de permettre à la FEK d'éviter des transformations énergétiques des immeubles vu la démolition reconstruction dans un délai convenu.

Immeuble Champs-Gottreux 6 à 8 (Lancy)

Les immeubles comprennent 28 logements pour un total de 112 pièces.

Le projet consiste en la rénovation des façades, des techniques et de l'habitabilité des logements

L'appel d'offres pour un mandataire-architecte chargé de la direction des travaux a abouti à la désignation du bureau d'architectes Massimo Lopreno en novembre 2020.

Une autorisation de construire sera déposée en mai 2022, un début des travaux espéré début 2023 et une fin des travaux en juillet 2024

Immeuble rue de la Gabelle 20 (Carouge)

Les immeubles comprennent 16 logements pour un total de 30 pièces.

Les travaux réalisés consistent en le remplacement des vitrines des arcades du rez-de-chaussée.

Une demande d'autorisation accélérée a été déposée le 26 mai 2020 et l'autorisation délivrée le 14 août 2020. Le mandat d'accompagnement architectural a été attribué à LOPES & PÉRINET-MARQUET ARCHITECTES EPFL SÀRL, qui avaient précédemment fait les travaux de rénovation de l'immeuble et la création de logements dans les combles.

Les travaux ont débuté en août 2021 et ont été achevés fin décembre 2021.

Immeuble rue Henri-Mussard 17 (Genève)

L'immeuble comprend 23 logements pour un total de 76.5 pièces.

Afin d'abaisser les IDC moyens des immeubles actuellement de 571 MJ/m²/an, la FEK a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ afin d'évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires sera lancé au premier semestre 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Immeuble avenue Adrien-Jeandin 3 (Thônex)

L'immeuble comprend 22 logements pour un total de 74.5 pièces.

Afin d'abaisser les IDC moyens des immeubles actuellement de 680 MJ/m²/an, la FEK a fait établir des diagnostics EPIQR et CECB+ afin d'évaluer le potentiel d'assainissement. Un appel à mandataires sera lancé au premier semestre 2022 afin de mener les études en vue de l'assainissement énergétique.

Opération au Chemin Ella-Maillart 11-13 « Les Allières » (Ville de Genève)

L'opération va permettre la création de 62 logements pour un total de 232 pièces. La Commission a suivi le développement de ce projet.

Une convention a été signée entre les différents acteurs immobiliers concernés afin de préciser les modalités de traitement du dossier. Deux autres conventions de rachat de droits d'affectation ont été également signées avec la Société Privée de Gérance SA et Moser Vernet & Cie SA.

La requête en autorisation de construire a été déposée le 3 novembre 2016 et l'autorisation obtenue le 15 février 2019. Les travaux ont débuté en juillet 2019 et devraient être terminés en juin 2023.

Immeubles Route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56 et 58, « Les Auréas » (Carouge)

Les immeubles comportent 334 logements pour un total de 1178 pièces. Notre Commission a régulièrement été informée de l'avancement des travaux par le Bureau d'architectes Frundgallina.

Les deux derniers immeubles ont été livrés en 2019. Le parking souterrain, pour les habitants des immeubles et la Ville de Carouge, a été réalisé par cette dernière.

Un groupe de travail a été constitué avec l'Université de Genève et la FEK afin d'assurer un suivi énergétique et social des immeubles. Cette étude, qui devrait durer trois ans, permettra d'accompagner et de corriger éventuellement certains choix.

Une étude en vue de rajouter des balcons est en cours. La vérification du cadre légal a été effectuée, démontrant que les distances permettent la création de balcons rapportés. Le projet des balcons sera déposé en février 2022 et la réalisation pourrait débuter en septembre 2022 pour être achevée au printemps 2023.

Opération à la Rue des Guillocheurs, anciennement Moraine-Tannerie, (Carouge)

L'opération doit permettre la création de 73 logements pour un total de 291 pièces.

Le projet réalisé par le Bureau d'architectes Favre & Guth associé à Patrick Pillet a été autorisé, conformément au PLQ 28472. Une prolongation de l'autorisation a été accordée.

Les objectifs financiers, difficiles à atteindre, et la volonté de plusieurs propriétaires de ne pas construire pour l'instant ont amené les acteurs publics et privés à travailler sur un projet de révision du PLQ. Parallèlement, la Fondation a lancé un appel d'offres à architectes et le Bureau VVR a été mandaté.

Le Bureau AETC a été mandaté début 2017 pour mener les études de révision du PLQ. Ce dernier devait être soumis à l'enquête technique en 2020. Des retards incompréhensibles de la part de la ville de Carouge empêche ce dépôt.

La FEK, suite à une préconsultation avec la commune et la CU, a mandaté le bureau MR Conseils comme assistant à maîtrise d'ouvrage. Il est prévu une mise à l'enquête technique dans la seconde moitié de l'année 2022.

Opération aux Communaux d'Ambilly (Thônex)

L'opération doit permettre la création de 279 logements pour un total de 1147 pièces.

La Fondation a été associée au concours d'architecture en deux tours, organisé par l'Etat de Genève. La première phase du concours a été lancée fin 2017 et les résultats ont été rendus en juin 2018.

Une convention entre les différents acteurs du périmètre a été signée. Un appel à mandataire d'assistant à maître d'ouvrage a été lancé en décembre 2021. Les projets de PLQ pour les deux secteurs seront élaborés en 2022 avec une volonté de les déposer mi 2023.

Opération aux Cherpines, PLQ du « Rolliet » (Plan-les-Ouates)

L'opération doit permettre la création de 56 logements pour un total de 224 pièces.

La Fondation a pris des contacts préliminaires avec les acteurs concernés, notamment avec la Commune de Plan-les-Ouates. Elle a suivi le concours des aménagements extérieurs mené par la Commune de Plan-les-Ouates, qui a désigné le projet « Cléo » équipe ADR Atelier Descombes Rampini, architecte-paysagiste, EDMS ingénieurs SA, ingénieur civil, comme lauréat en juillet 2019.

La commission a également participé au concours d'architecture SIA 142 en procédure ouverte deux tours, en cours pour le périmètre du Rolliet à Plan-les-Ouates. Le projet lauréat « Merisier » proposé par Enric Argemi a été retenu pour ses grandes qualités architecturales et de développement durable.

En conclusion

Je remercie l'ensemble des membres de la commission de construction pour leur investissement sans faille et l'ensemble du secrétariat des Fondations, qui œuvrent de manière exceptionnelle au maintien et à la création d'un parc immobilier d'une très grande qualité pour ses habitants.



Didier PROD'HOM

Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

L'année 2021, malgré l'impossibilité de tenir toutes les réunions de façon habituelle, fut une année assez ordinaire pour la commission de logement.

C'est sans grande difficulté et avec le sourire que notre gestionnaire et nos membres ont pu tenir nos séances, parfois dans les locaux du Secrétariat des fondations, parfois par le truchement d'internet. La vie a continué, et l'attribution des logements aussi.

Nous avons dû prendre acte avec regret de la démission de M. Bruno Primo da Silva, en raison de son élection au Conseil administratif de Thônex, puis de son entrée au Conseil d'administration de l'Hospice général. Son successeur, M. Julien Waeber, a trouvé sa place au sein de notre commission à partir du 10 mai 2021.

Sans relâche, notre commission a poursuivi l'objectif d'attribuer à chaque demandeur remplissant les critères légaux et ayant déposé une candidature correctement documentée un logement de taille et de distribution convenables.

L'exercice ne fut parfois pas une sinécure, étant donné que le dossier examiné nous parut parfois lacunaire. De notre point de vue, il faut en chercher la cause, non dans la compétence et l'application au travail du personnel qui enregistre les demandes, mais dans la procédure elle-même, qui permet à des demandes mal documentées ou inadéquates d'être enregistrées.

Nous évoquons aussi, particulièrement, les dossiers de candidats contenant des demandes d'appartement, soit d'une taille bien trop importante au regard du taux d'occupation minimal fixé par la loi, soit d'une taille manifestement trop petite pour mener une vie décente. A plusieurs reprises, nous avons dû prier notre gestionnaire de contacter le candidat, au demeurant très sérieux et parfois nécessaire, pour qu'il corrige sa demande.

Ces expériences nous ramènent sans cesse à l'espoir que soient revues la constitution et la mise à jour des dossiers de candidature. Une digitalisation, avec un appui des professionnels du Secrétariat, serait bienvenue et garante de dossiers complets et documentés.

Il conviendrait aussi que les demandes de logement soient faites en fonction, par exemple, de l'accès au nouveau réseau TPG / CFF, qui est structurant pour la vie sociale, scolaire et économique genevoise. A ce jour, les candidats expriment des préférences géographiques qui reflètent l'urbanisme passé de notre canton, et non ses derniers développements.

Il fallut se réunir 14 fois pour attribuer tous les logements vacants, soit 56, sur un total de 1893 appartenant à la fondation.

Aux 56 logements attribués par notre commission de logement, il faut encore ajouter 7 logements du parc immobilier de notre fondation, mais directement attribués par l'OCLPF (Etat de Genève) en raison d'un besoin urgent et prioritaire. Il faut aussi souligner que 65 logements ne pouvaient être loués, étant donné des travaux de rénovation d'immeuble en cours.

Si, d'ailleurs, des demandes de logement restent parfois sans réponse pendant des années, c'est parfois du fait des demandeurs eux-mêmes. Leur dossier est parfois incomplet ou inexact. Parfois cependant, leur dossier n'a pas été retenu en tant que prioritaire par notre machine technocratique. C'est rare. Le souci de transparence impose cependant d'indiquer que le plus ancien dossier traité en 2021, avec attribution d'un appartement à la clé, avait été initié en 2013. Notre fondation reste sensible à la question ; mais les situations les plus urgentes doivent l'emporter sur les plus anciennes.

76 jours : c'est la durée moyenne, en 2021, pendant laquelle un logement est resté vide entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. C'est beaucoup. Il y a certes des explications, comme les travaux de réfection à réaliser, la possibilité donnée au candidat retenu de visiter l'appartement, la remise à jour de son dossier, la validation de celui-ci par l'OCLPF (Etat de Genève), etc. 76 jours, c'est beaucoup ; en fait, c'est trop.

Au chapitre de l'exploitation des immeubles, en collaboration avec le service technique du secrétariat des fondations, et les régies mandatées, nous avons procédé à la visite approfondie de chaque immeuble avec le concierge, ce qui nous a permis de bien prendre la température des lieux et de nous rendre compte des problèmes quotidiens, des relations entre les locataires, de l'entretien des allées et des surfaces extérieures, des travaux d'entretien nécessaires, etc.

En ce qui concerne le personnel de la fondation, il est à relever six départs de concierges, dont deux licenciements, un départ à la retraite, une démission et deux réaffectations. Autant de nouveaux concierges ont été engagés. Disposer de personnes habiles sur le plan technique, et qui puissent aussi se faire respecter dans des situations particulières n'est pas toujours une sinécure. Nous sommes confiants dans la grande qualité des personnes qui nous ont rejoints. Nous exprimons aux nouveaux venus comme à nos fidèles anciens notre profonde gratitude pour l'exercice d'un métier devenu, en temps de pandémie, plus difficile.

En tout, notre fondation employait, en 2021, 43 concierges, à savoir 14 à temps plein et 39 à temps partiel, représentant un taux d'activité total de 2654 %.

Enfin, les litiges et procédures judiciaires font partie de l'ordinaire du monde de la gérance immobilière. Nous souhaitons tendre vers une diminution de ceux-ci par le biais d'un dialogue toujours plus soutenu et d'un examen plus attentif des causes de litiges.



Patrick MAYER

Président de la Commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2021

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Validé lors du Conseil du 3 mars 2022

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Parti</u>
M. CHIARADONNA Denis	GC-S
M. DACOROGNA Cyrille	GC-PLR
Mme DE KALBERMATTEN Romaine	CE
M. FONTAINE-VIVE-CURTAZ Jean	GC-MCG
Mme FREI Anita	GC-Verts
M. FULD Eric	CE
M. GROBET Alain	CE
Mme HERMENIER CASTRO Karine	GC-UDC
Mme JUON Aline	CE
M. REYMOND Jean-Daniel	GC-PDC
Mme ROGG Olowine	CE
M. SENNGEN Nicolas	CE
M. TAPPONNIER Pierre-Yves	CE
M. STITELMANN Robert	GC-EAG
 M. REVERCHON Ludovic	 Délégué de l'OCLPF

Composition des Commissions

Bureau

M. FREI Anita, Présidente
 M. SENNGEN Nicolas, Vice-président
 Mme ROGG Olowine, Vice-présidente
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves, Secrétaire

Commission de logement

Mme ROGG Olowine, Présidente
 M. CHIARADONNA Denis
 M. FONTAINE VIVE-CURTAZ Jean
 Mme HERMENIER CASTRO Karine
 Mme JUON Aline
 M. STITELMANN Robert

Commission de construction

M. SENNGEN Nicolas, Président
 M. DACORAGNA Cyrille
 Mme DE KALBERMATTEN Romaine
 M. FULD Eric
 M. GROBET Alain
 M. REYMOND Jean-Daniel
 M. TAPPONNIER Pierre-Yves

Délégués auprès de la Commission administrative

Mme FREI Anita, Présidente
 M. REYMOND Jean-Daniel

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	11
Nombre de séances de la Commission de logement :	19

RAPPORT DE LA PRESIDENTE – EXERCICE 2021

INTRODUCTION

A mi-parcours de la législature, l'année 2021 a été marquée par une forte activité en matière de projets, malgré un contexte sanitaire qui est resté tendu.

2021 a vu la fin du chantier de l'ensemble d'Ouches – Sports, une opération rondement menée, dont les premiers locataires ont pu aménager au courant de l'automne. La mise en location de ces 185 logements est une opération complexe, s'étendant sur plusieurs mois. Locataires et voisins nous font part de leur satisfaction et, d'ores et déjà, ce grand bateau semble trouver sa place, bien arrimé à l'entrée du quartier.

Un chantier s'achève, un autre démarre. Le projet Actaris, soit deux immeubles et une maison de quartier en structure bois, avec de hautes ambitions énergétiques, réalisé en collaboration avec l'association du Coin de Terre et la Ville de Vernier, a obtenu en fin d'année son autorisation de construire. Maîtres d'ouvrage et mandataires s'engagent ainsi dans une nouvelle étape de cette aventure innovante.

La FED et la coopérative Totem ont lancé un concours SIA 142 d'urbanisme et d'architecture pour trouver le projet qui concrétisera la mutation du secteur T, dans le périmètre de la Concorde. 48 projets ont fait l'objet d'une analyse attentive lors de la 1^{ère} phase du concours ; 8 ont été retenus pour la 2^{ème} phase. La démarche a permis de découvrir et discuter des propositions diverses et contrastées pour un site complexe, un exercice fertile qui aboutit en octobre au choix unanime par le jury du projet « Déjeuner sur l'herbe », dont nous nous réjouissons d'accompagner les études d'avant-projet.

La fondation s'est également engagée dans l'opération de démolition – reconstruction des immeubles dont elle est propriétaire à la route de Vernier, dans le cadre du PLQ 29847, périmètre situé entre la route de Vernier et les voies CFF. Elle a acquis clé en mains une allée dans le secteur D de ce PLQ, et a organisé un concours de projet pour le bâtiment voisin, dont elle a la pleine propriété, concours jugé fin février 2022.

Les chantiers de rénovation – Comte-Géraud et La Traille, menés avec les locataires en place – ont subi les aléas de la situation sanitaires et s'achèvent avec un peu de retard.

La fondation poursuit la gestion par projet, qui place les principaux projets menés par la FED sous la responsabilité de deux titulaires, l'un-e issu-e de la Commission de construction, l'autre de la Commission de logement, épaulé-e-s par deux suppléant-e-s. Cette organisation a pour but de permettre une maîtrise transversale des dossiers et une meilleure coordination entre les enjeux liés à la construction et ceux qui concernent la vie de l'immeuble et le bien-être de ses habitant-e-s.

ACTIVITES DE LA FONDATION

L'exercice 2021 peut se résumer en quelques chiffres :

Nombre d'immeubles	28
Nombre de logements	1751
Etat locatif	CHF 18,183 millions
Résultat d'exploitation	CHF 5,084 millions
Après amortissements	CHF 1,624 millions
Valeur des immeubles	CHF 330 millions

Fin 2021, le parc immobilier de la Fondation Emile Dupont compte 28 immeubles, répartis dans les communes de Genève, Vernier, Onex, Bernex, Confignon et Chancy.

Dans l'attente de leur démolition, les logements dans le secteur T et à la route de Vernier ont été mis au bénéfice de baux précaires pour diverses associations et institutions, une opération mutuellement bénéfique aux deux parties.

La FED a initié en 2018 une collaboration avec la FPLC, pour confier à cette dernière les villas que la fondation possède à l'avenue Henri-Bordier, afin de lui permettre de réaliser des échanges et de libérer des terrains en zone de développement pour y construire des LUP. En contrepartie, la FED récupère des droits à bâtir de la part de la FPLC. Cette opération a connu un coup d'accélérateur en 2021, et il ne reste plus que trois villas à échanger.

La vie des immeubles connaît des hauts et des bas, et 2021 n'échappe pas à la règle, avec peut-être une accentuation des incivilités et des situations de détresse due à la situation sanitaire. Pour répondre de façon adéquate aux problèmes ou les anticiper, la FED cherche toujours à collaborer avec les acteurs de terrain et les autres propriétaires concernés. Cette collaboration dans les différents quartiers où la fondation est présente s'est renforcée au cours de l'année, avec l'émergence de nouveaux projets d'accompagnement de nos locataires.

De façon générale, la FED ne peut que se féliciter de la qualité des échanges et de la collaboration avec ses interlocuteurs, collectivités publiques ou opérateurs privés, qui sont animés par la volonté de trouver des solutions satisfaisantes pour toutes les parties. Il sied ici en particulier de remercier :

- le Conseil d'Etat, qui soutient l'activité de notre Fondation ;
- l'OCLPF, qui nous assiste et nous conseille en veillant au respect des règles ;
- la FPLC, pour une collaboration mutuellement bénéfique ;
- les autorités de la Ville de Genève, de la Ville de Vernier, de la Ville d'Onex, des communes de Chancy, Confignon et Bernex, dont nous occupons les territoires et qui nous assurent de leur soutien en mettant régulièrement leurs services à notre disposition ;
- de nombreux services sociaux, l'Hospice général ;
- la police et les APM, qui assurent la sécurité de nos quartiers ;
- les régies, gestionnaires de nos immeubles et relais avec nos locataires ;
- nos concierges, dont les nombreuses tâches assurent le fonctionnement de nos immeubles ;
- toutes les entreprises, les architectes ainsi que les ingénieurs qui travaillent pour la Fondation, avec soin et compétence.

Le Conseil de la Fondation Emile-Dupont s'est réuni à neuf reprises durant l'année 2021. Il a accepté à l'unanimité les comptes 2020 et le budget 2022, partagé les comptes-rendus des commissions transversales de la CAFI et les rapports de ses Commissions permanentes (construction et logement). Il a suivi les opérations en cours et discuté des orientations pour les projets futurs.

Tout ce travail ne serait pas possible sans l'engagement compétent et aimable des collaboratrices et collaborateurs du SFIDP, qui trouveront ici l'expression de notre reconnaissance et nos sincères remerciements.

A titre personnel, je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des membres du conseil de la Fondation Emile Dupont, qui contribuent à faire de la présidence une tâche aussi agréable que passionnante. Et un merci tout particulier aux membres du bureau, toujours de bon conseil et de bonne humeur.



Anita FREI
Présidente



Rapport de la Commission construction

Activités déployées

La Commission s'est occupée des constructions, rénovations et de l'entretien du parc immobilier de la Fondation. L'activité déployée tout au long de cette année a consisté notamment à :

- Des participations aux séances de la Commission construction ;
- Des participations aux groupes de pilotage des différents projets ;
- Des collaborations avec les services technique, juridique et comptabilité ;
- Des déterminations de la Commission concernant les propositions de rénovation et de construction de nos immeubles ;
- Des études de plans financiers et adoption de modifications ;
- Des démarches auprès des autorisations de construire, de la direction de l'Office du logement, de la direction de l'Office de l'urbanisme, du ScanE ;
- Des validations des A.O et des dossiers de demande d'autorisation de construire ;
- Etc ...

Par ailleurs, la Commision logement a été intégrée en amont et en parallèle dans les projets.

1.	41-43 GROS-CHENE
-----------	-------------------------

Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée qui avaient débuté à l'automne 2020 se sont terminés.

Suite à différents rebondissements liés à l'autorisation de l'OCIRT, la surface commerciale du rez-de-chaussée pourra finalement être louée au foyer Arabelle, qui y installera une crèche. Les études et la répartition des frais entre le Foyer Arabelle et la Fondation ont été menées en vue de la réalisation des travaux en début d'année 2022 pour une fin prévue à l'été.

Les études sur les causes et les solutions de réparation des infiltrations d'eau au sous-sol étaient toujours en cours en fin d'année. Toutefois il semble que l'entretien, voire le débouchage des évacuations EP des sauts de loup, permettront d'assainir la situation. Des résultats et une solution sont attendus en début d'année 2022.

2.	PLQ (29847) ROUTE DE VERNIER
-----------	-------------------------------------

Suite à la répartition des droits à bâtir entre les différents acteurs, la FED réalisera les immeubles C1 qui comprendront environ 190 logements. La FED sera également au bénéfice d'une allée dans le bâtiment D, réalisé par Losinger Marazzi en clé en main.

Un groupe de travail s'est réuni au courant de l'année et a organisé un concours SIA pour un groupement constitué d'un architecte, d'un ingénieur civil et d'un architecte paysagiste pour le bâtiment C1. Le jugement est prévu en février 2022.

Quant au bâtiment D, les travaux devraient débuter en début d'année 2022.

3. ACTARIS (en compensation de la parcelle FED du secteur A de la Concorde)

Ce projet de construction en ossature bois est réalisé conjointement avec le Coin de terre et la Ville de Vernier. Il comprend 100 logements pour la FED.

Les trois maîtres d'ouvrage ont créé 3 commissions (bois, énergie et finances) pour optimiser le projet, en vue de la dépose de l'autorisation.

Les retours des lots les plus importants ont eu lieu au courant du second semestre avec un retour du lot bois nettement au dessus du devis général. Heureusement cette hausse spécifique, liée principalement à la conjoncture, a pû être atténuée par d'autres lots rentrés plus bas que les estimations. Ainsi, bien que la marge soit faible, les retours des principales soumissions ne remettent pas en cause la réalisation de ce projet emblématique pour la FED.

La démolition de la maison de quartier a eu lieu en automne et le début des travaux est prévu quant à lui en 2022.

4. SECTEUR F - OUCHES-SPORTS

La construction de cet ensemble de 185 logements s'est déroulée de façon professionnelle et harmonieuse, dans le respect du budget. Les architectes de ce projet issu d'un concours SIA ont conduit à satisfaction le chantier.

Les travaux se sont déroulés tout au long de l'année et l'entrée des locataires par étapes a débuté fin 2021 pour se terminer début 2022. Le bouquet de chantier, retardé à cause des mesures sanitaires, a eu lieu le 4 novembre 2021. La réalisation des terrasses des appartements au rez-de-chaussée a été débattue de façon transversale au sein du Conseil de fondation afin de tendre vers une solution satisfaisante.

Les places de jeux, espaces potagers, équipements (tables, bancs, ...) seront définis avec les habitants au courant de l'année 2022. La commission de logement sera moteur dans cette démarche.

5. SECTEUR T – CONCORDE

Ce projet de démolition-reconstruction comprendra environ 21'000 m2 de SBP de logements et 900 m2 d'activités. La coopérative Totem réalisera le 20 % des droits à bâtir. Un concours SIA d'attribution pour un groupement de mandataires architectes, ingénieur-civils et architectes paysagiste a permis de déterminer des lauréats en automne. Les études démarreront concrètement en 2022.

Le projet a été géré par le bureau de la FED et par un groupe de travail ad hoc. Ainsi la Commission construction ne s'est pas penchée sur ce dossier en 2021.

6. COMTE-GERAUD 1 – ONEX

Les travaux de rénovation de cet immeuble se sont terminés au courant de l'année.

Un projet esthétique, ainsi que de production d'électricité photovoltaïque en façade de la chemin sera mené en parallèle par le bureau de la Fondation et la Ville d'Onex, mais indépendamment projet de rénovation de l'immeuble.

7. EDMOND-VAUCHER 19-19A-19B-19C

Pour ce projet terminé en 2019, la Commission construction s'est principalement occupée des problèmes de ventilation suite à un défaut d'exécution. Les réparations partiellement à charge de l'entreprise et du bureau d'ingénieur en ventilation ont été réalisées au courant de l'année 2021.

Malheureusement des défauts de chauffage ont également été constatés en fin d'année et une expertise a été demandée par la CC en vue de résoudre correctement ce problème et de répartir les responsabilités.

Les mesures urgentes provisoires nécessaires pour garantir un chauffage satisfaisant pendant l'hiver 2021-2022 ont été mises en œuvre.

8. TRAILLE 12-36

Ce projet de rénovation de l'immeuble qui avait débuté en avril 2019 s'est déroulé tout au long de l'année en vue d'une fin pour juin 2022.

9. BOIS-CARRIEN 2-12

En vue d'une rénovation de ces immeubles, une étude énergétique a été effectuée en complément à l'analyse générale effectuée par le ST. En fin d'année, une étude des potentialités (gabarits, modifications des typologies, opportunités, ...) a été sollicitée de façon conjointe avec les immeubles Grandes-Communes 64-66.

J'en profite pour remercier le service technique, le secrétariat ainsi que mes collègues pour le travail effectué. Je me réjouis de la poursuite de nos activités menées avec sérieux et dans un état d'esprit très constructif.

Nicolas SENNGEN
Président de la Commission de construction



Rapport de la Commission de logement

GÉNÉRALITÉS

La commission s'est réunie à 19 reprises durant l'année 2021, dont une partie en visioconférence à cause de la pandémie.

- a. Deux séances ont été consacrées à l'analyse des comptes 2020 et du budget 2022 et ont accueilli des membres de la commission construction.
- b. Quatre séances ont été consacrées à la mise en valeur d'Ouches-Sports (attributions).
- c. Les PV de la commission logement ont été rédigés par le SFIDP – SG et ST - et la présidente de la CL.

La Commission a assumé son mandat de proximité des locataires par les actions suivantes :

- 1) Planification et tenue des séances de la Commission
- 2) Attributions des logements – lire ci-après
- 3) Détermination de la commission concernant les propositions d'entretien de nos immeubles
- 4) Analyse des comptes et budgets (2 séances)
- 5) Participation aux groupes de suivi des différents projets
- 6) Collaboration avec les services gérance, technique, juridique et comptabilité
- 7) Suivi et coordination des projets FED en lien avec la mise en œuvre du PDQ Concorde.

POINTS FORTS 2021

1. **Engagement de 4 nouveaux concierges :**
 - Deux concierges pour les Libellules en remplacement d'un départ à la retraite et pour renforcer l'équipe en sous-effectif (augmentation du cahier des charges de 250% à 350%) : 1 concierge à 100 % pour les entrées 2 à 6, 1 concierge à 100% pour les entrées 12 à 16 et 1,5 concierges à 150% pour les entrées 8 à 10 et les extérieurs.
 - Un concierge pour les immeubles en rénovation de la Traille 12-36 qui fonctionnaient jusqu'alors avec des concierges avec un taux d'activité très bas et une conciergerie intérimaire.
 - Un concierge pour remplacer celui de Golay-Ouches qui reprend le nouvel immeuble Ouches-Sports avec son épouse.
2. **Ouches-Sports :** mise en valeur des immeubles avec 185 logements, dont l'attribution de 131 logements en 2021.
3. **Libellules :** poursuite de la réflexion sur la sécurité et les incivilités avec la mise en place d'un projet de vidéo-surveillance en complément au dispositif d'accompagnement et de prévention par le service social de la ville de Vernier.



Fresque réalisée par la graffeuse AMIKAL sur un immeuble du secteur T (Concorde) – automne 2021.
Projet sur proposition des habitants et mise en œuvre par la maison de quartier de la Concorde.

ATTRIBUTIONS

- **Logements HBM** : la FED a conclu :
 - 64 baux ordinaires en 2021 ; cela représente un taux de rotation de 4,7% par rapport au parc immobilier de la FED (ce taux ne tient pas compte des nouveaux logements mis en valeur en 2021).
 - 58 baux à Ouches-Sport dans le cadre de la mise en valeur (mais 131 logements attribués par la CL).
 - 8 baux précaires en faveur de diverses associations pour les immeubles à démolir ou échanger (villas)
 - 36 relogements ont permis de régler des questions de sous- et sur-occupation, dont la majorité à Ouches.
 - 1 logement d'urgence a été mis à disposition de l'OCLPF pour les évacués judiciaires (sur un total de 11 logements d'urgence actuellement actifs).
- **Logements temporaires** : dans le cadre des différents projets de rénovation, démolition/reconstruction (secteur T du PDQ Concorde, route de Vernier), des logements ont été mis à disposition d'institutions et associations pour une occupation temporaire en attendant le début des travaux. Des conventions sont établies avec La Cigüe, l'Hospice général, Ithaque-habitat, Parallèle, Païdos, l'association Pature, l'Arésilience, Baraquafilles et Les Méliades. La collaboration avec ces partenaires est harmonieuse, à l'exception d'un cas qui a été rapidement résolu et qui n'a pas retardé le chantier (lui-même repoussé). En effet, le 110 rte de Vernier n'ayant finalement pas été démolit dans les délais annoncés par Losinger Marazzi - le MO avec qui la FED a signé une convention en vue de l'acquisition d'une allée clé en main -, deux associations ont réinvesti les lieux en urgence à la veille de l'hiver pour éviter le squatt. Il s'agit de l'association AIMSLFG pour l'ouverture d'un sleep-in pour les familles sans-abris et de l'association Wall's Street pour la réalisation d'un musée éphémère de street-art, la « House of Paint ».
- **Arcades** : 7 surfaces d'activités ont été attribuées dans le cadre de la mise en valeur d'Ouches-Sports, dont deux ont permis de reloger deux artisans de la FCM locataires d'ateliers à la rue des Maraîchers, prévus démolis. A noter que les cinq espaces initialement prévus étaient divisibles en 11 locaux distincts.

- **Parkings** : compte tenu du nombre élevé de places de stationnement vacantes, la FED cherche à éviter de les louer à des pendulaires, en conformité avec la politique de mobilité du canton, et les attribue dans la mesure du possible et des demandes à des habitants des quartiers concernés. La CL est en attente d'une prise de position du canton à ce sujet.
- **Fiche d'immeuble** : les membres de la CL ont souhaité disposer d'une fiche par immeuble avec des informations leur permettant de connaître leurs caractéristiques lors des séances d'attribution (nombre de logements, plans, spécificités). Le projet n'a pas abouti en 2021.

SUIVI DES PROJETS DE RENOVATION ET CONSTRUCTION

- **Actaris - Vernier** : réalisation d'un ensemble de logements en structure bois et à énergie positive. Groupe de travail conjoint avec la Ville de Vernier (maison de quartier) et le Coin de Terre (logements en PPE).
- **Comte-Géraud** : suivi de la fin de chantier de rénovation de l'immeuble - projet énergétique.
- **Ouches-Sports** : finalisation du chantier et des aménagements extérieurs. Appel à candidature pour engager un intervenant social pour accompagner la mise en valeur.
- **PDQ Concorde** : participation à la coordination de quartier pilotée par le Forum1203 - « plateforme d'échange des maîtres d'ouvrages » et diverses communications au travers du journal « infos-chantier » coordonné et réalisé par le Forum1203.
- **Concorde – secteur T** : participation au jugement du concours SIA142 en partenariat avec la coopérative Totem.
- **PLQ rte de Vernier** : lancement du concours d'architecture SIA selon le PLQ Voies CFF.
- **Traille 12-36** : suivi des travaux et des rocade internes des locataires.
- **Villas Bordier** : collaboration avec la FPLC pour réaliser les échanges de parcelles. Signature des échanges de villas Henri-Bordier 20, 22 et 23 avec des biens situés à Lancy.
- **Gros-Chêne 41-43** : suivi du réaménagement du hall au rez-de-chaussée avec la création d'une salle commune, d'un local à vélos, des buanderies et d'une crèche pour le foyer Arabelle.

VIE DES IMMEUBLES

- **Foyer Arabelle** : mise à jour de la convention de partenariat avec l'attribution de 4 logements au lieu de 2 initialement.
- **Bois-Carrien** : suivi du concierger et du dossier de contentieux suite à l'agression de ce dernier par un locataire, évacué après une très longue procédure au tribunal suite à la résiliation de son bail.
- **Henri-Golay 21-27** : mise en place du projet de jardinets sur une parcelle situé dans le périmètre de la cité-jardin propriété de la FED et annexée à l'immeuble d'Henri-Golay.
- **Jardins-du-Rhône-Concorde** : face aux problèmes d'incivilités récurrents dans les sous-sols et autour des immeubles, la Ville de Genève a mis en place un dispositif de correspondants de nuit à l'image de Vernier. Elle teste ce projet dans ce secteur de la Ville qui connaît de nombreuses difficultés sociales.
- **Concorde** : étude pour la création de potagers pour les locataires FED du quartier. Ce projet se réalise sur des parcelles des villas qui ont été divisées à la demande des futurs propriétaires. Il nécessite d'y amener une conduite d'eau.
- **Concierges** : des gratifications ont été accordées à plusieurs concierges, notamment pour leur implication lors de travaux de rénovation importants, mais également pour remercier

certaines les concierges des Libellules et de Grandes-Communes qui font face au quotidien de grandes difficultés à cause d'une vie d'immeuble compliquée.

ENTRETIEN DU PARC EXISTANT & DIVERS

- **Eco-points** : suivi d'un projet d'implantation d'un éco-point dans la copropriété des Jardins-du Rhône ; difficultés à trouver un consensus sur l'emplacement et le type de containers – bennes enterrées ou hors-sols.
- **Pose de caméras de surveillance** dans parking souterrain : Grandes-Communes 37, Jardins-du-Rhône,
- **Place de jeux** : rénovation à Carabot 33-39
- **Grandes-Communes** : chantier de rénovation des aménagements extérieurs.
- **Libellules** : installation de barres ventouses aux portes d'accès des immeubles et d'un système de badges, complété de digicodes pour faciliter l'accès en soirée, entre autres, pour les usagers des espaces de vie.

REMERCIEMENTS

J'adresse mes sincères remerciements à chaque membre de la commission logement, à tous les collaborateurs du SFIDP et à la Direction pour leur engagement et leur bonne collaboration.

Olowine Rogg

Présidente de la commission du logement



RAPPORT D'ACTIVITE

2021

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Validé lors du Conseil du 02.03.2022

MEMBRES

(Législature : du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023)

<u>Nom, prénom</u>	<u>Élus par</u>
M. BARRO Florian	CE
Mme BERBERAT Janine	CE
M. CERUTTI Thierry	GC - MCG
M. HULLIGER Patrick	GC - UDC
Mme LANCE Viviane	GC - PDC
M. LOUREIRO Daniel	GC - S
M. MAULER Laurent	CE - Représentant de la DGS
Mme MARTENOT Claire	GC - EAG
M. NICOLLET Sébastien	CE
M. OPPIKOFER Thierry	GC - PLR
M. PASQUIER Nicolas	CE
Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle	CE
Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Eliane	GC - Verts
M. CHAPARRO Javier	CE - Représentant de l'OCLPF
Mme DA ROXA Marie	CE - Représentante de l'IMAD

Composition des Commissions

Bureau :

M. BARRO Florian, président
 Mme BERBERAT Janine, vice-présidente
 M. NICOLLET Sébastien, vice-président
 Mme RICHOZ ZOGG Emmanuelle, secrétaire

Commission de logement :

Mme BERBERAT Janine, présidente
 Mme MARTENOT Claire
 Mme SCHNEEBERGER-GUBLER Éliane
 M. HULLIGER Patrick
 M. LOUREIRO Daniel
 M. MAULER Laurent

Commission de construction :

M. NICOLLET Sébastien, président
 M. CERUTTI Thierry
 Mme LANCE Viviane
 M. OPPIKOFER Thierry
 M. PASQUIER Nicolas

Délégués auprès de la Commission administrative :

M. BARRO Florian
 M. OPPIKOFER Thierry

ACTIVITE

Nombre de séances du Conseil de Fondation :	9
Nombre de séances de la Commission de construction :	9
Nombre de séances de la Commission de logement :	10

Abréviations utilisées dans ce rapport :

ACG	Association des communes genevoises
CAFI	Commission administrative des fondations immobilières
CC	Commission de Construction de la FRKB
CL	Commission Logement
DD	Demande définitive d'autorisation de construire
DDP	Droit distinct et permanent
DG	Devis général
DGS	Direction générale de la santé
DSPS	Département de la sécurité, de la population et de la santé
FPLC	Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
IDC	Indice de dépense de chaleur
IEPA	Immeuble avec encadrement pour personnes âgées
IMAD	Institution Genevoise de Maintien à Domicile
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations
LORSDOM	Loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
PF	Plan financier
RSDom	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile
SAI	Service de l'audit interne
SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
ST	Service Technique
UATR	Unité d'accueil temporaire de répit

RAPPORT DU PRESIDENT

Préambule :

Lors de cette nouvelle année de fonctionnement mouvementée par le covid, de nombreux sujets ont été traités et les importants projets en cours sont sur la voie de leur concrétisation à des stades d'avancement divers.

Durant cet exercice, le conseil de fondation s'est réuni 9 fois en séance plénière. Notre conseil a travaillé en étroite collaboration avec M. Michel PERIZZOLO, directeur du secrétariat, ainsi qu'avec tous les cadres et le personnel des services comptable, technique et juridique.

Chaque administrateur siège dans l'une des deux commissions de notre fondation, logement et construction, sauf les représentants de l'IMAD et de la DGS, qui ne sont pas tenus d'y assister.

Projets en cours :

Route de Meyrin 14 : 28 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 12 millions.

Le chantier a débuté en 2021. Livraison prévue en juin 2023. Cet immeuble se réalise en continuité de Meyrin 16-18, IEPA propriété de la fondation.

Le Lignon 50 - 53 : 144 logements. Rénovation terminée à 95%. Investissement environ 18 millions.

Nous avons pu obtenir d'une fondation philanthropique une aide pour la rénovation de la salle commune et des locaux de l'IMAD au dernier étage de l'immeuble. Grâce à ce soutien, nous avons pu couvrir les frais des travaux, et il est prévu de livrer les locaux en mars 2022.

Av. Bois-de-la-Chapelle 67-69 : 135 logements. Rénovation. Investissement 15.6 millions.

L'autorisation de construire DD 113073 a été délivrée début 2021. Le chantier a commencé fin 2021.

Projets à venir :

Promenade des Champs-Frêchets 14-16 : 70 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 15 millions.

Le concours d'architectes et d'ingénieurs pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble a été réalisé en 2021 avec une participation de 7 candidats, et les bureaux GMAA et AB Ingénieurs SA ont été retenus comme lauréats.

Dans le jury figuraient notamment des membres des fondations, selon le dispositif d'organisation interne aux FIDP, mais également un représentant de l'IMAD ainsi qu'un représentant de la commune de Meyrin, dans le cadre de la volonté de la FRKB de participer à l'amélioration de la convivialité du périmètre de Champs-Frêchets.

Les études débiteront en 2022 et le dépôt d'autorisation de construire sera prévu en fin d'année.

Un des principaux défis de notre fondation pour cet immeuble est de planifier les travaux de

surélévation d'environ 36 logements et le maintien ou non de locataires pendant le chantier. Nous savons d'expérience que le maintien de locataires dans un immeuble en transformation, et qui plus est en surélévation, peut poser de gros problèmes de cohabitation. Selon les disponibilités dans nos autres immeubles, nous envisagerons une hypothèse de vider complètement l'immeuble permettant ainsi une opération rénovation et surélévation beaucoup plus rapide.

Ces différentes hypothèses seront soigneusement étudiées pour être en parfaite adéquation entre cohabitation, nuisances, temporalité et finances.

Bourgogne 2 : 42 logements. Rénovation et surélévation. Investissement environ 11.5 millions.

En 2021 la commission de construction et le conseil de la fondation ont décidé d'étudier une surélévation de l'immeuble. Suite au contrôle statique et législatif de cette possibilité de surélever, le conseil de fondation a décidé de procéder à cette étude sur la base d'un plan financier initial couvrant les investissements et les charges d'exploitation des nouveaux appartements créés. Il y a lieu de relever que l'immeuble Bourgogne 2 est particulièrement prisé de nos locataires, puisque le taux de vacance est minimum.

Suite à cette décision de surélever, nous avons également traité l'aspect de l'attribution du marché d'architecte et d'ingénieur civil pour l'extension de ce mandat, et la fondation a pu obtenir, de la part de la CAFI, la possibilité d'octroyer une extension de mandat aux actuels mandataires.

Une procédure d'appel d'offres pour la direction des travaux sera organisée en 2022.

Mon-Ideé 59 : 54 logements. Rénovation. Investissement environ 9 millions, selon variantes.

L'immeuble, doté uniquement de 2 pièces, est en cours d'étude et va prochainement faire l'objet d'un dépôt d'autorisation de construire, une fois que la DGS et l'IMAD auront décidé du maintien ou non de l'UATR au dernier étage, compte-tenu de l'impossibilité de le maintenir ouvert pendant les travaux.

L'appel d'offres pour le mandat d'architecte pour l'exécution et la direction des travaux sera lancé en 2022.

Bernex-Saule : 84 logements. Investissement par tranches sur un total d'environ 5 millions.

L'étude de rénovation et le remplacement des fenêtres ainsi que l'amélioration sensible de la ventilation ont été menées en 2021. L'appel d'offres pour les travaux est prévu avec une direction des travaux externe en 2022.

Rolliet Cherpines : 40 à 50 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 16 à 18 millions.

Le résultat du concours de Rolliet Cherpines a permis de désigner les bureaux Sylla Widmann Architectes et B+S Ingénieurs civils, après un concours à deux tours. La FRKB disposera d'un immeuble qui sera construit clés en main, en synergie avec la commune de Plan-les-Ouates.

Une convention de fonctionnement ainsi qu'une DDP sur le terrain seront convenus ultérieurement. La FRKB se plaît à relever l'excellente collaboration actuelle avec la commune de Plan-les-Ouates et les mandataires pilotes ainsi que le groupe de mandataires lauréat du concours.

Semailles Rambossons : 40 à 50 logements. Immeuble neuf. Investissement environ 16 à 18 millions.

En synergie avec la fondation Camille Martin (FCM) et la ville de Lancy, nous sommes actuellement dotés provisoirement de 4'000 m2 de surface brute de plancher pour la réalisation d'un IEPA. 3'000 m2 de plancher proviennent d'une cession que la FCM serait favorable de nous accorder, moyennant une convention à passer.

La ville de Lancy souhaite une opération en synergie avec une maison de quartier, une crèche, des logements pour étudiants et une exploitation proche de ce qui se pratique par ses soins à l'Adret Pont Rouge. Une décision foncière et organisationnelle est prévue en 2022.

Analyse énergétique de notre parc immobilier :

Notre fondation a pris pleinement conscience de l'importance de rénover son parc, en profitant notamment des taux d'intérêt bas pour assainir nos immeubles énergétiquement. Nous poursuivons les études, en vue de réduire la dépendance en besoin d'énergie.

L'avenir de la Fondation :

Nous sommes en discussion avec plusieurs communes afin d'obtenir des droits à bâtir dans des projets immobiliers qu'elles développent, ou de pouvoir offrir nos connaissances pour être un partenaire.

Nous avons sollicité une audition auprès de l'ACG pour présenter notre fondation comme nous l'avions fait il y a cinq ans. Toutefois, les conditions sanitaires n'ont pas permis cette séance. Elle sera donc organisée en 2022.

IMAD :

Nous avons comme membre Madame Marie DA ROXA, directrice générale de l'IMAD au sein du conseil, ce qui facilite l'avancement des dossiers.

En date du 5 mai 2021, nous avons eu une intéressante conférence, présentée par l'IMAD, sur la fragilité des personnes âgées en IEPA, qui a permis à tous les membres du conseil de prendre encore mieux conscience de l'importance de notre fondation et des prestations qui sont dispensées par l'IMAD dans nos immeubles.

Ce sujet est régulièrement évoqué dans le cadre des relations que nous entretenons avec l'IMAD et lors des travaux de la commission du logement.

Nos locataires rentrent dans nos immeubles après une évaluation par l'IMAD de leur état de santé, de leur environnement et de leur besoin de soutien. Ils ont une durée moyenne de location d'environ 11 ans et doivent, pendant cette période, et en particulier lors de la fin de leur résidence dans nos immeubles, être adéquatement suivis par le personnel dévolu à cette mission. Nous nous réjouissons de la parfaite collaboration avec l'IMAD pour faciliter la vie de nos locataires par les prestations données par les collaboratrices et collaborateurs de l'institution.

Logements vacants :

Au sujet des logements vacants pendant les périodes précédant les travaux de rénovation, nous avons été sollicités à plusieurs reprises pour trouver des solutions de logements provisoires ou précaires. Nous avons pris l'initiative de les organiser de la sorte dans la

mesure où s'agissant d'importants programmes de rénovations de nos immeubles nous devons par moments soit libérer les logements, soit les occuper provisoirement pour éviter des pertes locatives. Très souvent ceci implique que nos locataires habituels ne peuvent durablement rester dans ces logements, ceci pour éviter de multiples déménagements ou encore des perturbations pendant les périodes de chantier. Nous sommes également parfaitement conscients de la difficulté de faire cohabiter des locataires âgés dans nos immeubles avec des programmes de rénovation et des locataires « autres ». Toutefois, ce passage est obligé et nous impose systématiquement une réflexion sur le maintien ou non de locataires pendant les travaux.

L'expérience de Lignon 50-53 démontre que ceci est partiellement possible, mais que la fragilité des personnes âgées vis-à-vis du stress des travaux peut vite s'avérer problématique tant pour notre partenaire, l'IMAD, que pour nos mandataires dans le cadre de la gestion des roclades et des doléances.

C'est donc avec ces considérations et cette expérience de Lignon 50-53 que nous avons adapté l'organisation du chantier du Bois-de-la-Chapelle 67-69 et que nous agissons également de la sorte, d'une manière différente et plus conséquente, concernant la promenade de Champs-Frêchet 16-18 en raison d'une surélévation de deux étages.

Finances :

C'est un véritable défi de maintenir des finances saines à la FRKB. En effet, nous devons faire face à des travaux de rénovation importants notamment les immeubles qui n'étaient pas à l'origine conçus pour des personnes âgées et les adapter au standard du RSDOM et de la LGL. Cela induit un coût d'investissement que nous ne pouvons pas toujours compenser avec les loyers bas que nous pratiquons. L'urgence de rénover nos bâtiments est accrue par la concurrence de projets privés d'IEPA.

Le résultat de cette année est similaire à celui de 2020, hormis un produit exceptionnel de 600'000.- en lien avec la contribution philanthropique d'une fondation genevoise, permettant d'avoir un résultat net de 744'575.04.

Le budget prévoyait une légère perte, et c'est grâce à cette subvention que nous pouvons terminer dans les chiffres noirs. Il n'en sera certainement pas de même en 2022, où le budget prévoit une perte d'environ 741'000.-.

Bilan 2021 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Actifs circulants	7'910'835.37
Actifs immobilisés	104'544'178.05
Capital de la Fondation	39'019'585.45
Fonds propres	23'596'548.56

Compte de pertes et profits 2021 – chiffres clés (voir comptes et rapport de révision pour les détails)

Total des produits	6'432'111.96
Charges (liées aux immeubles)	5'279'287.38
Résultat de l'ex. (avant amortissement)	1'152'824.58
Résultat de l'ex. (après amortissement)	743'195.29

Le résultat est meilleur que 2020 en raison de la subvention reçue par une fondation philanthropique.

SAI :

Le SFIDP a été sollicité par le SAI pour un audit de gestion.

Notre fondation sera auditionnée en 2022 pour porter une appréciation sur les relations que notre conseil entretient avec le SFIDP, et notamment en relation avec l'organisation permettant la gestion de nos immeubles et la séparation impérative entre stratégie et opérationnel.

Un projet de rapport du SAI est prévu en 2022.

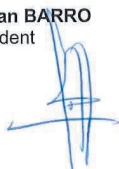
Conclusion :

Le conseil de la FRKB poursuit sa mission et a pris totalement conscience de l'importance des investissements qui nous attendent. C'est une équipe forte, motivée qui poursuit son action et vise à remplir la convention d'objectifs fixés avec le Conseil d'Etat. Qu'il soit ici permis de remercier à nouveau le Conseil d'État, le Grand Conseil, l'IMAD, la DGS, le DT, et l'OCLPF pour leurs précieux conseils et les soutiens, en particulier financiers, que nous devons impérativement recevoir pour poursuivre notre mission.

Le travail au quotidien avec le Secrétariat des fondations, son Directeur et ses services se déroule dans les meilleures conditions. Qu'ils soient aussi remerciés pour leur soutien et pour leur travail.

Il convient encore de remercier l'ensemble du conseil pour son implication dans les différents dossiers, et également en lien avec les décisions prises pour permettre au secrétariat des fondations immobilières de droit public d'accomplir sa mission.

Florian BARRO
Président



Rapport de la Commission de construction

La Commission de construction s'est réunie à 9 reprises.

Lors de ces séances, la commission construction a géré avec M. Nicolas BARRAS du ST les travaux d'entretien courant de nos immeubles, selon les demandes soit de l'IMAD, des régies ou des locataires - ceci au plus près des finances, du budget et de nos disponibilités. Soulignons que ces moyens restent trop faibles au vu des travaux à entreprendre afin de maintenir nos immeubles à un niveau acceptable pour nos locataires, et pour faire face à la concurrence des IEPA neufs mis sur le marché.

La commission a entendu et débattu avec les différents membres délégués aux travaux spécifiques des projets de construction, rénovation et transformations. MM Gilles HOFFMANN, Jérôme JACQUIER et plus particulièrement Philippe GOSTELI du ST ont été consultés pour les stratégies d'intervention, les choix et la mise en place des projets. La Commission de construction travaille également, en direct ou par délégation, avec M. Hervé BOUCHET, responsable « énergie ».

En résumé, voici, immeuble par immeuble, le travail effectué par les membres délégués aux différents chantiers mis en route durant cette année :

Lignon 51-53 :

- mandat d'architecte : bureau BRAA (Brodbeck-Roulet architectes et associés) ;
- travaux de rénovation des appartements terminés fin décembre 2021 ; en revanche les travaux de rénovation de l'espace dédié à l'IMAD ainsi que les communs seront terminés au premier trimestre 2022 ;
- nous avons sollicité une fondation genevoise pour la prise en charge des travaux de rénovation de l'espace dédié à Imad afin de respecter notre budget initial ;
- notre demande a été honorée, le budget a été respecté ; nous sommes dans l'attente du décompte final qui doit nous parvenir d'ici à fin mars 2022 ;
- budget : CHF 18'500'000.-

Bois-de-la-Chapelle 67-69 :

- mandat d'architecte : bureau Architech SA ;
- amélioration énergétique et rénovation complète des appartements ;
- installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- DD autorisée ;
- DG rédigé ;
- crédit de construction accordé ;
- séance d'information aux locataires effectuée ;
- chantier ouvert en septembre 2021 ; fin de chantier prévue fin 2023 ;
- Total 15'600'000.- TTC

Champs-Frêchets 14-16 :

- autorisation préalable DP 18752 reçue pour 2 étages supplémentaires ;
- concours organisé avec succès, le lauréat est le bureau GMAA, GM Architectes Associés ;
- le projet consiste à ajouter 2 étages, l'un pour des appartements, l'autre également pour des appartements ainsi que l'IMAD (500 m2 au dernier étage). Le rez-de-chaussée est conservé en commerces et appartements ;
- PF initial validé par l'OCLPF d'un montant de CHF 20'000'000.- ;
- dépôt d'autorisation fin 2022 ;
- début des travaux fin 2023 début 2024 ;
- durée des travaux : 2 ans

Meyrin 14 :

- autorisation délivrée DD 111691 ;
- mandat d'architecte de direction des travaux : bureau 2DLC ;
- attribution des mandats à 100%
- autorisation complémentaire acceptée ;
- coût de l'opération : 14'000'000.- TTC ;
- chantier ouvert au printemps 2021 ; fin de chantier prévue juin 2023 ;
- 32 logements, 102 pièces et une surface commerciale de 200 m2 à attribuer

Bernex 340-342 et Saule 103-107 :

- mandat d'architecte : Bureau HUNI ;
- l'étude demandée a révélé qu'il fallait remplacer les fenêtres des appartements ainsi que le système de ventilation. Les appels d'offres ont été lancés fin 2021 afin de pouvoir les réaliser courant de l'été 2022 ;
- montant des travaux : 1'600'000.- ;
- 50% des travaux en coût d'exploitation immeuble et 50% d'emprunt bancaire ;
- les travaux prévus sont compatibles avec une rénovation énergétique que nous ferons d'ici une dizaine d'années ;

Bourgogne 2 :

- mandat d'architecte : GM Architectes associés SA ;
- l'autorisation de construire sera déposée mi-2022 afin de procéder à une rénovation de - l'enveloppe énergétique du bâtiment et des 42 logements existants ; surélévation (12 logements, 36 pièces) de 2 niveaux + attique
- Montant des travaux : 11'500'000.- ;
- PF en cours de validation par l'OCLPF

Mon-Idee 59 :

- étude sommaire d'un principe de rénovation effectuée ;
- surélévation écartée (les autres partenaires ne sont pas prêts) ;
- modification de la typologie des petits 2 pièces validée par l'OCLPF ;
- un dépôt d'autorisation de construire est prévu pour l'été 2022 ;
- *un appel d'offres sera lancé aux architectes pour la mise en exécution et les travaux dès le dépôt d'autorisation ;*
- coût des travaux estimés : 9'000'000.-

Chapelly 22 :

- r.à.s.

Grand-Bay 16 :

- r.à.s.

Meyrin 17 :

- r.à.s.

Meyrin 16-18 :

- r.à.s.

Rolliet Cherpines H2B :

- nouveau projet dans le secteur du Rolliet, piloté par la commune de Plan-les-Ouates, propriétaire du terrain
- Lauréat du concours : Bureau Sylla Widmann ;
- Remise de l'immeuble clé en mains ;
- Projet de convention en cours entre la commune et la FRKB pour l'octroi d'un droit de superficie permettant la réalisation d'un IEPA de 52 logements ;
- Dépôt de l'autorisation été 2022 ;
- Début des travaux estimé été 2023 ;
- Durée des travaux : 2 ans ;

Cour des comptes :

- Rapport traité dans son intégralité, dossier classé

Divers :

- suivi de l'audit énergétique. Détermination de mesures d'assainissement, soit ponctuelles, soit dans le cadre de travaux de plus grande ampleur ;
- rapports trimestriels du ST sur les travaux d'entretien ;
- suivi des rapports annuels de visite ;

Les procès-verbaux 17 à 24 de la Commission fournissent les renseignements complémentaires en cas d'intérêt particulier.

Un grand merci aux collaborateurs du service technique, au SFIDP, aux collègues membres du conseil de fondation et à toutes les personnes ayant œuvré pour la fondation.

Sébastien NICOLLET

Président de la commission de construction



Rapport de la Commission de logement (CL)

Attribution des logements :

817 logements, dont 313 appartements de 2 pièces, soit le 38%. C'est une des réalités de notre parc locatif qui péjore nos résultats et notre attractivité, la demande étant largement pour des 3 pièces, voire 4 pour des couples.

Malgré les 77 baux signés et les 5 mises à dispositions gratuites d'appartements à l'Imad, représentant un taux de rotation de 9,4%, 2021 a vu le nombre de nos logements vacants augmenter. Avec l'arrivée de nouveaux logements IEPA dans le canton, la concurrence devient toujours plus rude. La CL a alerté le Conseil dans lequel sont représentés l'IMAD, la DSPS et l'OCLPF. Avec les personnes concernées, une réflexion est entamée : sur la visibilité de la FRKB dans le réseau genevois, les difficultés administratives pour obtenir un logement IEPA, notre coordination en tant que partenaires et sur l'adéquation de nos 2 pièces avec les besoins d'aujourd'hui.

Mandats donnés à la CL par le Conseil :

Concierges :

1. La CL a proposé de limiter la durée du contrat de travail à l'âge de la retraite avec possibilité exceptionnelle d'un prolongement jusqu'à 70 ans, renouvelable d'année en année. En effet, elle a constaté que certains concierges, de plus de 70 ans, avaient de la difficulté à accomplir leur activité. L'entrée en vigueur a été immédiate pour les nouveaux contrats et un avenant aux contrats de travail a été proposé aux concierges en exercice. Cette initiative devrait s'étendre aux autres fondations immobilières de droit public.
2. Sur demande de l'IMAD, la CL avec le ST a examiné la possibilité de donner mandat au concierge d'intervenir chez les locataires pour des petits travaux de bricolage, cette prestation ne faisant pas partie de la mission et des prestations des équipes de l'IMAD sur place. Cette problématique invite à une réflexion plus vaste.

Communication :

1. La CL a proposé l'adhésion de la FRKB à la PLATEFORME des associations des aînés de Genève, dans le but de nous donner une visibilité plus concrète auprès des professionnels s'occupant des personnes âgées.
2. Des articles sur la FRKB ont paru dans plusieurs quotidiens.
3. Des contacts ont été pris auprès des services sociaux communaux pour leur communiquer la liste de nos logements vacants.
4. En accord avec la CC, le ST et les régies, une plus grande attention est portée sur les infos données à nos locataires, concernant notamment les travaux effectués dans les immeubles.

IMAD : Notre collaboration s'inscrit dans la confiance et le souci d'être efficace pour le bien-être de nos locataires. En plus des rencontres conventionnelles, des contacts réguliers se font pour anticiper ou régler au plus vite les problèmes. Faire équipe dans des situations souvent complexes est précieux.

Partenariats :

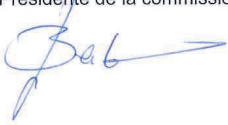
1. Lors de l'organisation de gros travaux dans nos immeubles, nous devons prévoir un certain nombre de logements vacants pour effectuer des rocade d'appartements pour les locataires, cela demande une anticipation. Afin de ne pas laisser trop longtemps des appartements vides, nous avons un accord avec la Cigué, coopérative de logement pour personnes en formation, qu'elle peut placer pendant une période donnée. Compte tenu de la fragilité de notre population et des différences de rythmes de vie entre les générations, à notre demande, la Cigué a proposé d'adjoindre au bail pour leurs étudiants des « conditions particulières pour les coopérateurs de la Cigué habitant dans les immeubles de la FRKB ». Nous remercions les responsables de la Cigué pour cet accord qui permet une cohabitation plus sereine et plus riche d'échanges entre les générations.

2. Nous avons établi des contacts avec l'EMS Liotard qui jouxte notre immeuble au 17 rue de Meyrin afin de trouver des synergies de collaborations, notamment avec l'ouverture prochaine de leur restaurant ouvert au public et dans l'utilisation de l'espace de 100 m2 qui est sous-occupé dans l'immeuble de la FRKB.

Depuis 2 ans nous sommes conditionnés par une pandémie qui n'en finit pas et détériore nos conditions de vie et de travail. En dépit des coups portés par le virus, les membres de la CL ont pu compter sur le soutien des collaborateurs des services location, juridique et technique et, au nom des membres de la CL, je tiens à les remercier vivement pour leur disponibilité et leur efficacité. Notre commission logement a fourni cette année un travail important et je tiens également à remercier mes collègues pour leur investissement.

Janine BERBERAT

Présidente de la commission logement



RAPPORT D'ACTIVITE 2021

DU

SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

Validé lors de la séance plénière de la CAFI du 24 février 2022

INTRODUCTION

Pour la deuxième année consécutive, le personnel du SFIDP a su faire preuve d'engagement pour affronter sans faille les effets de la crise sanitaire induisant un mélange d'activités en télétravail, en visioconférence ou en présentiel lorsque les conditions le permettaient.

Durant cette même période, le personnel a fait preuve d'attention et de vigilance mais n'a malheureusement pas été épargné par des absences maladie dans les équipes. La solidarité au sein du personnel nous a permis d'assumer le volume des tâches à accomplir, et encore une fois, aucun retard significatif n'a été déploré.

Nous souhaitons comme l'année passée, adresser nos vifs remerciements et notre grande reconnaissance à toutes les personnes, que ce soit les membres des FIDP ou le personnel du SFIDP, pour leur investissement en faveur du logement social au cours de cette année remplie d'incertitudes et ayant régulièrement induit des réorganisations opérationnelles.

Par exemple, malgré une réouverture des guichets au public au 1^{er} septembre 2022, nous apprendrons, à la lecture de ce rapport, que le SFIDP a enregistré presque 5'000 nouvelles de demandes de logement (le nombre le plus important depuis ces trois dernières années). Révélateur d'un réel nécessité d'accroître son parc immobilier de logements LUP-HBM. Ce constat se confirme d'autant plus par le profil des dossiers enregistrés qui révèle que plus de 60% des familles enregistrées disposent d'un revenu annuel inférieur à CHF 50'000.-. S'ajoute à ces données, la baisse du taux de rotation des logements propriété des FIDP qui est passé en dessous de 4%, rendant encore plus difficile à ces familles de trouver un habitat à la hauteur de leur besoin.

Heureusement, les FIDP prévoient de construire plus de 1'200 nouveaux logements d'ici à l'horizon 2027. Elles poursuivront ainsi leur mission et elles seront ainsi actives dans le tissu économique du canton en investissant plusieurs dizaines de millions de francs dans les nouvelles promotions mais également dans la rénovation de leur parc immobilier. En revanche, au-delà de cet horizon, la quantité de nouveaux HBM qui seront construits sera bien plus modeste ce qui pourrait être inquiétant pour les familles inscrites dans notre base de données.

Indépendamment de ces constats quantitatifs contrastés, il est important de souligner que toutes les nouvelles constructions viseront l'objectifs ambitieux d'être supérieures aux normes énergétiques THPE 2000W, et qu'à terme toutes les productions de chauffage des bâtiments existants ne consommeront plus d'énergie fossiles à part de très rares exceptions. Ces efforts ont d'ailleurs déjà été menés depuis plusieurs années et il est réjouissant de constater qu'en 2021 le parc des FIDP a enregistré une baisse substantielle de ses émissions de CO2 puisqu'elle atteignait presque 1'000 tonnes en moins.


Sensible aux économies d'énergie et plus généralement aux questions portant sur le développement durable, la CAFI a décidé en fin d'année 2021 de constituer un nouveau groupe de travail dont les réflexions et les actions porteront sur ce thème d'envergure recouvrant notamment les sujets touchant le domaine social, environnemental et économique.

En complément aux aspects quantitatifs, qualitatifs et économiques susmentionnés, le rôle de bailleur social qu'occupent les FIDP se lira également dans ce rapport en constatant une certaine stabilité des procédures juridiques en matière de bail à loyer grâce notamment à l'attention tout particulière que le SFIDP porte le plus en amont possible sur tout défaut de paiement naissant ou sur tout autre litige.

A la lecture de ce rapport nous pouvons mesurer l'ampleur des tâches accomplies mais également les objectifs ambitieux que se lancent au quotidien l'ensemble des FIDP et du SFIDP, c'est donc à satisfaction que nous pouvons conclure cette introduction en réitérant nos vifs remerciements à tous les membres des FIDP ainsi qu'aux collaboratrices et aux collaborateurs du SFIDP pour leur engagement au quotidien.

Pour le Bureau de la CAFI :

Karin GROBET THORENS
Présidente de la
Commission administrative



Pour le SFIDP :

Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP



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

COMPOSITION DES DIFFERENTES COMMISSIONS
(Législature du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023).

Composition de la Commission Administrative

Madame Karin GROBET THORENS	Présidente de la CAFI
M. Florian BARRO	Président de la Fondation René et Kate Block
M. Pierre-Yves BOSSHARD (depuis le 12.05.2021)	Membre de la Fondation Emma Kammacher
Mme Anita FREI	Présidente de la Fondation Emile Dupont
Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT	Présidente de la Fondation Camille Martin
Mme Carole-Anne KAST	Présidente de la Fondation Emma Kammacher
M. Dominik MEYER	Président de la Fondation Jean Dutoit
M. Armin MURMANN	Membre de la Fondation Emma Kammacher
M. Thierry OPPIKOFER	Membre de la Fondation René et Kate Block
M. Sandro PISTIS	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Graziano RAUTI	Membre de la Fondation Jean Dutoit
M. Mauro RIVA (jusqu'au 28.02.2021)	Membre de la Fondation Camille Martin
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre de la Fondation Emile Dupont
M. Francesco PERRELLA	Représentant de l'Office du logement (OCLPF)

Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2021 : **9 séances**

La Commission des marchés composée de

<u>Président</u> :	M. Nicolas SENNGEN	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Marc BRUNN	Emma Kammacher
	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
	M. Nicolas DAUDIN	Jean Dutoit
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Marc RÄDLER	Camille Martin
	Mme Ariane REVERDIN (depuis le 24.03.2021)	Camille Martin
	M. Mauro RIVA (jusqu'au 28.02.2021)	Camille Martin
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
	M. Luciano ZANINI	Jean Dutoit
<u>Suppléance</u> :	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Claudia HEBERLEIN-SIMONETT	Camille Martin
	M. Didier PROD'HOM	Emma Kammacher
	M. Pierre Yves TAPPONNIER	Emile Dupont

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2021 : **4 séances**

La Commission des finances composée de

<u>Président</u> :	M. Thierry CERUTTI	René et Kate Block
<u>Membres</u> :	M. François BÄRTSCHI	Jean Dutoit
	M. Loïc FUHRER	Camille Martin
	Mme Karine HERMENIER-CASTRO	Emile Dupont
	Mme Arev SALAMOLARD	Emma Kammacher
<u>Suppléance</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
	M. Denis CHIARADONNA	Emile Dupont
	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block

Déléguée SFIDP : Mme Rachèle SCORNAVACCA BABEL, Responsable du Service comptabilité du SFIDP

Participe en outre aux séances : Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2021 : **0 séances**

La Commission immobilière composée de

<u>Président</u> :	M. Gary BENNAIM	Emma Kammacher
<u>Membres</u> :	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Stefan FORSELL	Jean Dutoit
	M. Thierry OPPIKOFER	René et Kate Block
	Mme Ariane REVERDIN	Camille Martin
<u>Suppléance</u> :	Mme Marie BARBIER-MÜLLER (jusqu'au 30.06.2021)	Jean Dutoit
	Mme Janine BERBERAT	René et Kate Block
	M. Pierre Yves BOSSHARD	Emma Kammacher
	M. Cyrille DACOROGNA	Emile Dupont
	M. Grégoire GENCY	Camille Martin
	Mme Alexia GILLARD (depuis le 17.11.2021)	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Gilles HOFFMANN, Responsable du Service technique du SFIDP

Participent en outre aux séances : Monsieur Jérôme Jacquier, Adjoint au Responsable du Service technique ainsi que Monsieur Michel PERIZZOLO, Directeur du SFIDP

Nombre de séances en 2021 : **6 séances**

La Commission énergie composée de

<u>Président</u> :	M. Alain GROBET	Emile Dupont
<u>Membres</u> :	M. Philippe BARMETTLER	Camille Martin
	M. Renaud DUPUIS	Jean Dutoit
	Mme Viviane LANCE	René et Kate Block
	M. Julien WAEBER (depuis le 23.04.2021)	Emma Kammacher

<u>Suppléance :</u>	M. Christophe BRUNET	Camille Martin
	Mme Romaine DE KALBERMATTEN	Emile Dupont
	M. Daniel LOUREIRO	René et Kate Block
	M. Patrick MAYER	Emma Kammacher
	M. Marcel MONNEY	Jean Dutoit

Délégué SFIDP : M. Hervé BOUCHET, gestionnaire énergétique

Nombre de séances en 2021 : **10 séances**

La Commission sociale composée de

<u>Présidente :</u>	Mme Kim DURUSSEL	Camille Martin
<u>Membres :</u>	Mme Karine HERMERNIER CASTRO	Emile Dupont
	Mme Michèle KÜNZLER	Jean Dutoit
	M. Amin MURMANN	Emma Kammacher
	Mme Eliane SCHNEEBERGER-GUBLER	René et Kate Block

<u>Suppléance :</u>	Mme Geneviève GUINAND MAITRE	Jean Dutoit
	M. Giuseppe DI SALVO	Emma Kammacher
	(jusqu'au 22.10.2021)	
	M. Eric FULD	Emile Dupont
	M. Nicolas PASQUIER	René et Kate Block
	M. Sandro PISTIS	Camille Martin

Déléguée SFIDP : Mme Astrid RICO-MARTIN, Responsable du Service gérance et juridique

Nombre de séances en 2021 : **10 séances**

ACTIVITES DU
SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT
PUBLIC

LE SERVICE GERANCE ET JURIDIQUE

Le Service gérance et juridique est composé de trois secteurs : le secteur réception, le secteur location et le secteur juridique.

Il comporte 23 collaboratrices et collaborateurs (EPT 19.9 postes) dont la responsable du Service (100%).

Malgré la pandémie, l'année 2021 s'est déroulée sans difficultés particulières au sein de l'équipe. Grâce au télétravail, les activités ont pu être poursuivies sans que la situation sanitaire impacte la qualité de prestations délivrées.

1) Secteur Réception

Le Secteur réception compte, avec l'adjoint à la responsable du Service (100%), sept collaboratrices et collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 60% et 100% (EPT 6.2 postes).

Le rôle du Secteur réception est essentiellement d'accueillir et d'informer les demandeurs de logement. De plus, il enregistre les demandes de logement et procède à la mise à jour subséquente des dossiers. Il assure également la mise en place et le rangement des salles de réunion.

Suite aux mesures annoncées par le Conseil fédéral le 13 mars 2020, la réception a été contrainte de fermer les guichets d'accueil du public le 16 mars 2020. Par la suite, en raison de l'impossibilité de mettre en place un plan de protection reconnu compte tenu de la configuration des locaux. Les guichets sont demeurés fermés jusqu'au 31 août 2021.

Dès le 1^{er} septembre 2021, le SFIDP a rouvert la réception, avec des horaires allégés à des demies journées en lieu et place de journées complètes, pour pouvoir répondre aux contraintes liées au télétravail. Les horaires du guichet téléphonique ont également été réduits dans la même proportion, à savoir à des demies journées.

Par ailleurs, dès le 10 décembre 2021 et jusqu'à la fin de l'année, les guichets ont été fermés les vendredis.

Cela étant, les cas particuliers et les personnes qui en exprimaient le besoin ont été reçues sur rendez-vous tout au long de l'année 2021.

En 2021, l'activité du Secteur réception a été la suivante :

Activités annuelles secteur Réception							
	Demandes de logement reçues		Guichets	Téléphones	Courriers	Courriels	
	<i>Nouvelles</i>	<i>Mises à jour</i>					
	2019	4'448					
2020	4'610	10'235	**4'754	19'257	10'758	10'870	
2021	4'991	10'608	***3'438	11'459	11'976	11'468	

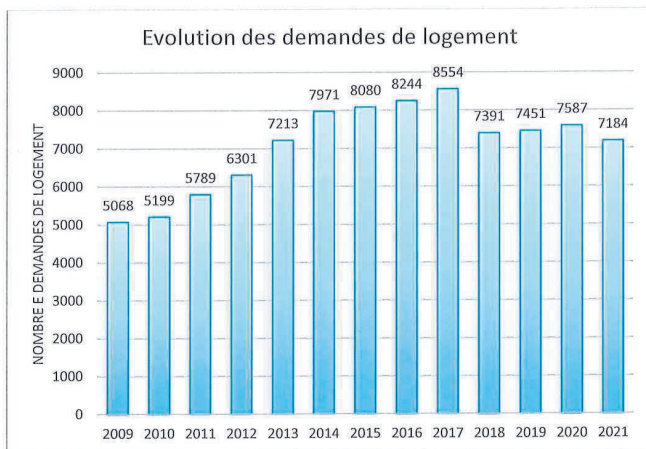
*comptabilisés depuis mars 2019

**correspond aux visites reçues en janvier et février 2020.

***correspond aux visites reçues entre septembre et décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le nombre de **demandeurs de logement s'élevait à 7'184** (7'587 au 31 décembre 2020, 7'451 au 31 décembre 2019 et 7'391, au 31 décembre 2018 et 8'554 au 31 décembre 2017).

Le nombre de demandeurs inscrits est ainsi en légère baisse.



Le volume des demandeurs de logement demeure important et les FIDP, le SFIDP et l'OCLPF doivent poursuivre leurs efforts pour le réduire.

S'agissant de l'ancienneté des demandes de logement, la situation est la suivante :

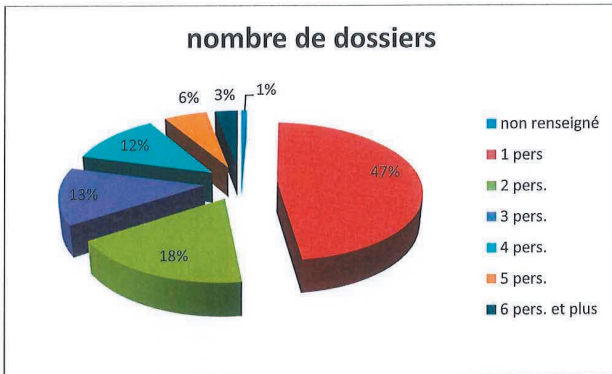
Ancienneté de la demande	Nombre de dossiers 2021	Nombre de dossiers 2020	Nombre de dossiers 2019	Nombre de dossiers 2018
3 mois	1'1116	1'306	1'079	956
6 mois	555	1'089	1'162	1'116
9 mois	976	659	854	1'093
12 mois	1'202	969	1'024	747
18 mois	647	772	725	786
24 mois	560	678	639	694
30 mois	461	436	431	439
36 mois	357	410	396	390
+ de 36 mois	1'310	1'268	1'141	1'170
Total	7'184	7'587	7'451	7'391

A noter qu'il s'agit de l'ensemble des demandeurs encore inscrits, y compris les demandeurs ayant reçu une proposition de logement, ainsi qu'en attente de bail.

Les statistiques relatives au détail des profils des demandeurs de logement sont restées semblables à l'année précédente. Bien que similaires à ceux de l'exercice précédent, ces chiffres donnent des orientations précieuses pour les typologies des nouvelles constructions et à la cible des occupants des immeubles HBM, à savoir les personnes à revenus modestes.

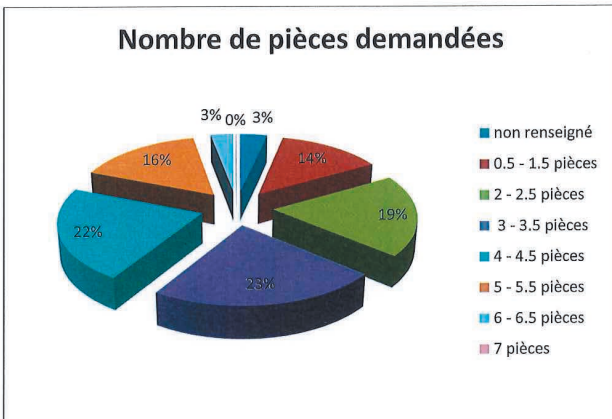
Le nombre de personnes composant le ménage des demandeurs de logement reste constitué de trois blocs principaux :

1. Un peu moins de **la moitié** des ménages est constitué **d'une personne seule**
2. 1/3 des ménages est composé de 2 à 3 personnes ;
3. Le solde, environ 20% des ménages, de 4 personnes et plus.

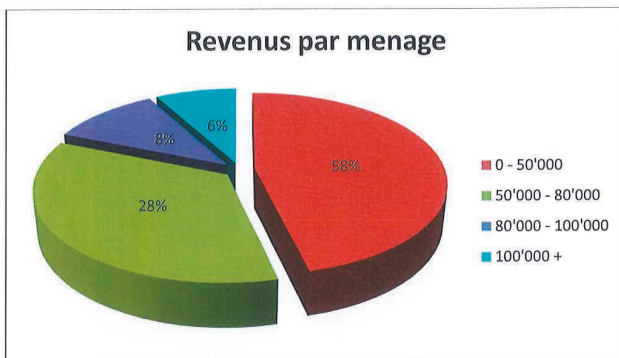


Quant au nombre de pièces recherchées par les demandeurs de logement, le graphique ci-dessous confirme, à l'instar des données relatives au nombre de personnes constituant les ménages, les **besoins prépondérants pour les petits logements** (moins de 3 pièces).

Nous constatons au quotidien (guichets, motifs de refus, etc.) un intérêt marqué pour les logements de 3 pièces exprimé par des personnes seules.



Selon le graphique ci-après, près de 60% des ménages inscrits disposent d'un revenu annuel brut inférieur à CHF 50'000.-, et près de 90% des ménages se situent à moins de CHF 80'000.-



Secteur Location

Le Secteur location (EPT 6.5 postes) compte, avec l'adjointe à la responsable du Service (60%), sept collaboratrices et collaborateurs dont le taux d'activité varie entre 50% et 100%, ainsi qu'une assistante à la Responsable du Service gérance et juridique (100%).

Le Secteur location enregistre les vacances des logements et sélectionne via SIDLO, les dossiers des demandeurs dont le profil (principalement, le secteur géographique, le revenu et le nombre de personnes par ménage) correspond aux logements à attribuer selon les critères fixés par la LGL et les procédures internes en vigueur.

Il met ensuite en œuvre les instructions des Commissions logement des FIDP relatives aux propositions correspondantes à adresser aux candidats sélectionnés.

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

S'agissant du parc immobilier, la Fondation HBM Emile Dupont a entamé la mise en valeur d'un nouvel immeuble en octobre 2021, dans le cadre d'un projet d'envergure de **185 logements**. La Commission logement est parvenue à attribuer 131 de ces logements avant la fin de l'année 2021, le solde sera attribué début 2022.

De plus, Fondation HBM Emma Kammacher a créé un appartement dans les combles d'un de ses immeubles

Enfin, la Fondation HBM Jean Dutoit a acquis une villa composée de deux appartements dans un secteur à développer. Dans l'attente de leur démolition en avril 2022, ces appartements ont été mis à disposition de la **Caravane sans frontière** pour héberger des personnes sans-abris durant les mois d'hiver.

Ce sont ainsi **7'933 logements** (7'799 en 2020) qui constituaient le parc des FIDP au 31 décembre 2021, répartis de la manière suivante (les valeurs au 31 décembre 2020 sont entre parenthèses) :

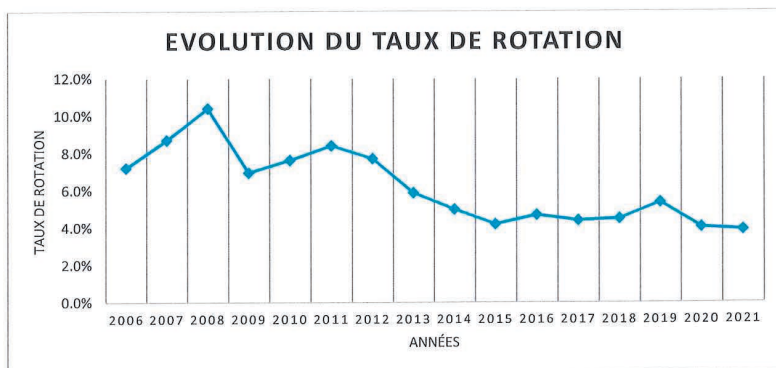
Fondation	Nombre de logements au 31.12.2021	Etat locatif CHF global (y.c. commerciaux et parkings)
Fondation HBM Camille Martin (FCM)	1'745	22'336'333
Fondation HBM Emile Dupont (FED)	1'683 (1'551)	18'183'358
Fondation HBM Emma Kammacher (FEK)	1'893 (1'892)	20'138'054
Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)	1'795 (1'793)	22'073'371
Fondation René et Kate Block (FRKB)	817	6'329'173
TOTAL	7'933 (7'799)	89'060'289

Les développements se poursuivront dans les années à venir. Seront notamment mis en valeur **66 nouveaux logements en 2022**. On notera encore qu'en 2021, **409 baux de logements ont été conclus par les FIDP** au sein de leur parc immobilier, dont 58 dans les immeubles neufs.

	Nombre de logements au 01.01.2021	Nouveaux logements attribués en 2021 (pas nécessairement les baux conclus)	Baux 2021 (sans les logements neufs)	Taux de rotation 2021 (sans les logements neufs) – entre parenthèses, les taux de 2020
FCM	1'745	0	62	3.5 (3.7)
FED	1'552	131	73	4.7 (4.3)
FEK	1'892	1	56	2.9 (4.3)
FJD	1'793	0	83	4.6 (3.8)
FRKB	817	0	77	9.4 (10)
TOTAL	7'799	131	351	

S'agissant **du taux de rotation global**, il s'est élevé à **3.9%**, étant précisé que nous n'intégrons pas dans celui-ci la FRKB qui connaît historiquement un taux plus élevé en raison de la nature de sa mission. De plus, le taux est calculé sans tenir compte des nouveaux logements mis en valeur en 2021.

Ce taux est inférieur à celui constaté en 2020 (4.1%). Ce recul est peut-être lié à période incertaine que nous vivons depuis l'éclatement de la crise sanitaire en mars 2020.



Concernant la gestion des logements libérés en vue d'une démolition ou de transformations lourdes, en sus de ses tâches classiques, le Secteur location et les intervenants sociaux du SFIDP, en coordination avec les FIDP concernées et les régies, ont poursuivi leur travail en vue :

- du relogement des locataires occupant les logements situés dans les immeubles voués à la démolition ou à subir d'importants travaux, notamment dans le secteur de la Concorde;
- de mises à disposition temporaires de ces logements à des acteurs sociaux ou poursuivant une mission d'intérêt général (dits baux précaires).

Pour ce qui est des refus des propositions adressées aux demandeurs, le service a enregistré 35 refus valables et 33 refus non valables (hors mise en valeur des Ouches). Les motifs de refus non valables les plus fréquents concernent la taille des pièces et le quartier qui ne convient pas.

Enfin, s'agissant des logements d'urgence, les FIDP comptabilisaient 72 logements relevant de la convention des logements d'urgence mis à disposition de l'Etat pour les évacués judiciaires. En 2021, les FIDP ont intégré 16 logements dans le contingent des logements d'urgence (LU).

Ils sont choisis en fonction des disponibilités dans le parc immobilier et se répartissent comme suit :

Fondation	Nombre total de LU	Nouveaux LU intégrés en 2021
FCM	19	2
FED	11	1
FEK	25	7
FJD	17	6

Secteur juridique

A. Composition

Le Secteur juridique est composé de trois juristes (dont deux titulaires du brevet d'avocat, comprenant la responsable du service), deux assistantes juridiques, une assistante administrative (à 50%) et deux intervenants sociaux (occupant 1,6 postes).

B. Activité du service

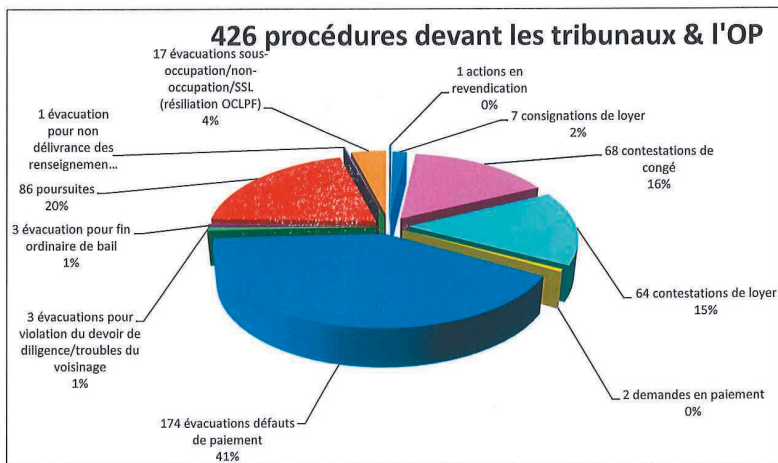
Ce Secteur conseille les FIDP et le SFIDP sur tous les aspects juridiques en lien avec leur activité : gestion des dossiers contentieux locatifs, rédaction de contrats, analyse des actes notariés, analyse de projet de contrats, avis de droit, suivi des procédures judiciaires y compris hors droit du bail. Il représente également les FIDP devant les instances judiciaires en matière de baux et loyers.

L'une de ses tâches principales consiste à gérer les dossiers contentieux liés aux objets locatifs des FIDP (défauts de paiement, contestations de congé, troubles du voisinage, sous-locations, violations des conditions relatives aux locataires imposées par la LGL, etc.).

Cette part de l'activité du Secteur fait l'objet d'une statistique spécifique figurant en fin de chapitre (*Secteur juridique, Statistiques contentieux 2021*).

Il ressort de ces statistiques qu'en 2021, le Secteur juridique a traité, toutes procédures confondues, 1'175 dossiers contentieux liés aux objets locatifs. On note une légère augmentation par rapport à l'année précédente (1'139 dossiers).

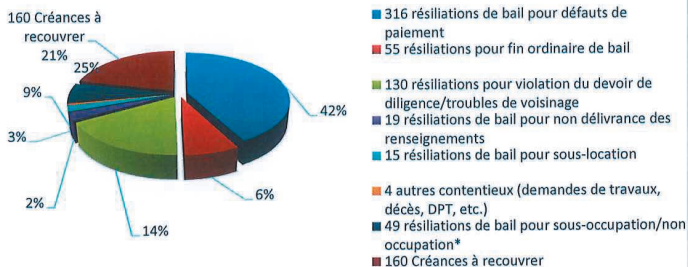
Le nombre de dossiers pendants par-devant les autorités judiciaires ou l'Office des poursuites est demeuré stable avec 409 procédures en cours (406 en 2020). Ce résultat est encourageant et dans la continuité des efforts entrepris ces dernières années afin de résoudre les conflits à l'amiable, alors qu'il y en avait plus de 800 procédures pendantes par an entre 2012 et 2014. A noter que ne sont pas considérées dans ces chiffres, les procédures diligentées par l'OCLPF (18 procédures en 2021, pour 12 en 2020).



113 requêtes ont été déposées en 2021, (77 en 2020, et 102 en 2019). La tendance à la baisse du nombre d'audiences semble persister : 197 en 2021, pour 227 en 2020 et 288 en 2019.

Le nombre de dossiers hors contentieux a augmenté : 748 en 2021, pour 721 en 2020. On constate notamment une légère augmentation des résiliations pour défaut de paiement ainsi que des cas de violation du devoir de diligence du locataire. En revanche, le nombre de créances à recouvrer a diminué, notamment grâce au concours des intervenants sociaux.

588 dossiers hors contentieux & 160 créances à recouvrer



A noter qu'en 2021, 18 évacuations d'appartement ont été exécutées, dont 4 pour sous-location et 13 pour non-occupation.

A cela, il sied d'ajouter tous les dossiers non contentieux traités par le Secteur, tels que ceux relatifs aux contrats (mandats, architectes, entreprises, etc.) ou encore les avis de droit (en particulier en matière de construction et de droits réels).

SECTEUR JURIDIQUE

Statistiques contentieuses 2021

<u>PROCEDURES FIDP DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Actions en revendication	4	3	4	4	1
Consignations de loyer et/ou demandes de travaux	7	11	10	8	7
Contestations de congé	60	49	63	71	68
Contestations de loyer	31	15	5	7	64
Demandes en paiement	4	2	3	1	2
Evacuations pour défauts de paiement	229	205	229	196	174
Evacuations pour fin ordinaire de bail	6	5	4	2	3
Evacuations pour violation du devoir de diligence/troubles voisinage	8	3	2	4	3
Poursuites (hors & devant tribunaux)	254	174	114	111	86
Mesures provisionnelles	0	0	1	2	1
Sous-total	603	467	435	406	409
<u>PROCEDURES DILIGENTES SUR DEMANDE DE L'OCLPF DEVANT LES TRIBUNAUX</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Evacuations pour non délivrance des renseignements	2	1	0	2	1
Evacuations pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Evacuations pour sous-location	5	4	3	6	4
Evacuations pour sous-occupation/non occupation*	21	8	1	4	13
Sous-total	28	13	4	12	18
<u>AUTRES CONTENTIEUX (demandes de travaux, décès, DPT, etc.)</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Sous-total	4	8	5	5	4
<u>RESILIATIONS ET AUTRES DOSSIERS POUVANT DEBOUCHER SUR UNE PROCEDURE JUDICIAIRE</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Résiliations de bail pour défaut de paiement	333	332	308	304	316
Résiliations pour fin ordinaire de bail	73	59	46	25	55
Cas de violation du devoir de diligence/troubles de voisinage	158	147	100	110	130
Résiliations de bail pour non délivrance des renseignements	4	4	12	9	19
Résiliations de bail pour non-paiement de la surtaxe	0	0	0	0	0
Résiliations de bail pour sous-location	25	19	20	16	15
Résiliations de bail pour sous-occupation/non occupation*	29	25	65	59	49
Sous-total	622	586	551	523	584
Créances à recouvrer**(CO - DPT)	134	169	173	193	160
Sous-total	756	755	724	716	744
TOTAL DES DOSSIERS OUVERTS	1391	1243	1168	1139	1175
Nombre de requêtes déposées	80	97	102	77	113
<u>NOMBRE D'AUDIENCES</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Du 1er janvier au 31 décembre	260	242	288	227	197

*Catégories pouvant contenir des cas de sous-location découverts en cours de procédure

**Ne vise que les créances ayant fait l'objet de rappel(s) de la part des régies, les simples créances ouvertes avant rappel étant exclusivement du ressort de ces dernières.

C. Intervenants sociaux

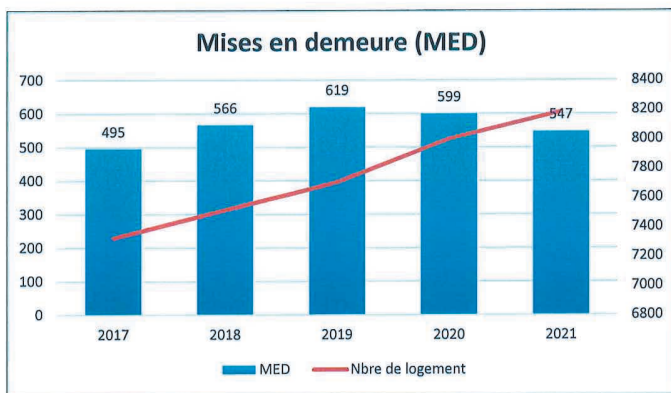
L'équipe, rattachée au Secteur juridique, est formée de deux professionnels à 100% et à 60%. Ils ont pour mission d'orienter, d'informer et de rechercher des solutions avec les locataires de logements HBM quant à leurs difficultés liées au paiement de leur loyer.

Les intervenants sociaux (IS) ont une grande souplesse d'action et sont capables d'intervenir avec rapidité. Ils collaborent activement avec le réseau social genevois, notamment avec l'Hospice général et les services sociaux communaux.

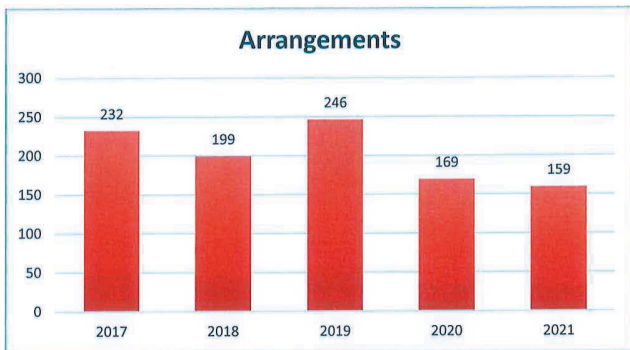
L'activité principale développée par les intervenants sociaux concerne le traitement de mises en demeure suite à un défaut de paiement et l'évaluation de demandes d'arrangement de paiement formulées par les locataires. Ils orientent, en outre, les locataires vers les services sociaux compétents du canton pour obtenir de l'aide.

Le nombre de mise en demeure pour défaut de paiement concernant des logements a légèrement diminué par rapport aux cinq dernières années et ce nonobstant l'augmentation du parc immobilier des FIDP et l'impact économique que la crise sanitaire a pu générer.

Les IS ont ainsi traité 547 mises en demeure durant l'année 2021, dont 361 ont abouti à la résiliation du bail du locataire pour défaut de paiement. Ces résiliations ont donné lieu à 40 procédures en évacuation pour défaut de paiement (sans contestation du congé).



En revanche les arrangements de paiement acceptés avaient fortement diminué entre 2019 et 2020 passant de 246 à 169. En 2021 l'équipe des IS ayant accordé **159 arrangements** aux locataires, soit une très légère baisse par rapport à 2020.

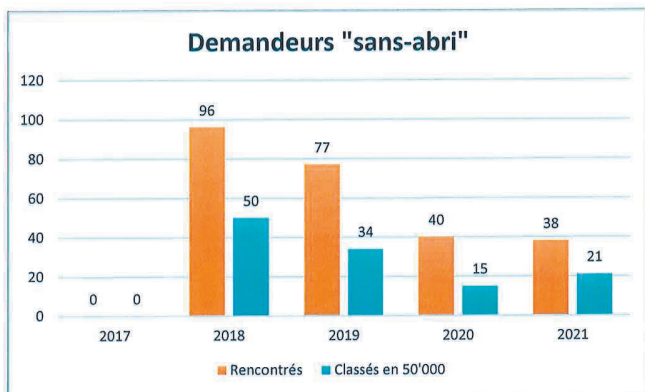


L'équipe des IS, accompagnée d'un collaborateur du Secteur réception, est en outre en charge du dispositif d'évaluation des dossiers de demandeurs de logements se présentant comme « sans abri », mis en place depuis le 1^{er} janvier 2018.

Il s'agit d'entretiens d'environ une heure destinés à déterminer si le demandeur est véritablement sans-abris, classifiable en 50'000, au sens de la pratique administrative relative aux règles de priorisation (PA/L/039.06). La notion de sans-abris ne vise pas uniquement les personnes vivant dans la rue, mais peut relever d'autres réalités (personnes vivant au camping, dans une cave, dans une voiture...).

Sur les **38 personnes rencontrées, seules 21 d'entre-elles ont vu leur statut de « sans-abri »** confirmé. Les autres personnes ont, quant à elles, été catégorisées dans d'autres degrés d'urgence en matière de logement.

L'âge moyen de ces demandeurs est de 45 ans et plus de 80% des demandeurs catégorisés dans le degré d'urgence le plus élevé sont des hommes. De plus, sur les 38 demandeurs rencontrés, seulement deux étaient des femmes seules et deux autres étaient en couple. La **durée d'attente moyenne** pour obtenir un logement, suite à leur catégorisation en 50'000, est de **1.5 mois**.



Au 31 décembre 2020, seuls 3 demandeurs de logement étaient encore catégorisés en 50'000.

Enfin, dans le cadre de divers projets de rénovation/transformation en cours dans les immeubles des FIDP, les intervenants sociaux sont amenés à développer un travail social de proximité auprès des locataires. Leur intervention permet d'expliquer les travaux envisagés dans le logement, l'organisation des rocades (cas échéant), de prendre en compte les spécificités de chaque situation personnelle des locataires, afin de favoriser le meilleur déroulement du chantier possible tant pour les locataires que pour les régies et les architectes mandatés.

L'année 2021 a été marquée par la fin d'un des importants projets de rénovation de la FRKB de 146 logements dans l'IEPA du Lignon à Vernier. Un nouveau projet de rénovation, pour cette même Fondation, a débuté fin 2021 dans l'immeuble sis avenue du Bois-de-la-Chapelle 67-69 à Onex (133 logements). En parallèle, d'autres projets de rénovation suivent leurs cours, notamment à la rue des Allobroges 17 à 25 aux Acacias, au chemin de la Traille 12 à 36 à Onex ainsi qu'au chemin de Pont-de-Ville 5-7 à Chêne-Bougeries.

LE SERVICE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé de 2 comptables sous la supervision de la responsable du service (3 ETP).

Le service a pour mission de tenir la comptabilité des 5 FIDP et du Secrétariat qui, au travers de ses 46 collaborateurs et collaboratrices, agit en tant qu'unité opérationnelle des FIDP.

Les 5 Fondations confondues représentent une valeur d'actifs sous gestion de CHF 1'808 millions, soit un chiffre d'affaires de plus CHF 90.3 millions répartis au travers de 168 immeubles. Relevons que l'actif des FIDP comprend également d'importants travaux de rénovation ou constructions en cours, évalués à CHF 144 millions pour l'exercice sous revue.

Les engagements financiers s'élevaient au 31.12.2021 à CHF 1'337 millions contre CHF 1'313 millions en 2020. Le taux d'intérêt débiteur moyen a été de 1.53% en 2021 contre 1.59% en 2020.

Le service travaille en étroite collaboration avec les régies de la place en veillant à l'adaptation des états locatifs, le suivi des subventions conformément à la LGL et en intégrant les décomptes de gestion des immeubles que leur livrent ces dernières.

Il assure en outre le trafic des paiements, la gestion des liquidités, des hypothèques, l'élaboration des budgets, des plans quadriennaux et l'établissement des Etats Financiers des 5 FIDP et du Secrétariat.

Il fournit son soutien à la société de révision des entités concernées puis, finalement, communique ces données à l'Etat de Genève dans le cadre d'une consolidation globale.

Rappelons que depuis mars 2020 le trafic des paiements est automatisé via le e-banking et que le service s'est doté d'une nouvelle version de son ERP Navision, Dynamics 365.

Finalement, dans le cadre des accords Vesta cités plus haut, la CAFI a continué à alimenter le fonds de solidarité COVID-19 avec les aides reçues de l'Etat. Ce fonds qui est destiné à aider de manière complémentaire tout locataire commercial des FIDP ayant rencontré des difficultés durant la crise sanitaire s'élève à CHF 231'036.15 au 31.12.2021. La CAFI a la compétence d'utiliser ce fonds d'entraide.

LE SERVICE INFORMATIQUE (CI-APRES SERVICE IT) DU SFIDP

1. Activités principales

Durant toute l'année, le Service IT du SFIDP (1.6 ETP) assure un fonctionnement optimal et performant de l'ensemble des composants du parc informatique qu'il s'agisse de réseaux, de serveurs, d'imprimantes, des stations de travail ainsi que de l'ensemble des logiciels. Cette activité se concrétise par le monitoring de l'existant, la conception et le design des évolutions nécessaires aux besoins du SFIDP. Tous ces composants bénéficient d'entretien et de maintenance réguliers, qu'il s'agisse du matériel, des systèmes d'exploitation ou des applications standards et spécifiques.

Une attention toute particulière est apportée à la sécurité afin de réduire au maximum les risques de rupture d'exploitation.

Le Service IT assure également l'organisation des formations, spécifiques et continues, ainsi que le support à l'ensemble des utilisateur-riche-s du SFIDP.

2. Principales réalisations

Indépendamment de la situation sanitaire durant toute l'année 2021, le télétravail a été institutionnalisé pour l'ensemble des collaborateur-riche-s du SFIDP. Après la migration effective des stations de travail, des données et des profils utilisateur-riche-s, la garantie de disponibilité de toutes les activités à distance, équivalentes à celles existantes dans les locaux du SFIDP au travers de connexions VPN, a par conséquent dû être renforcé et consolidé. La diversité des environnements privés a provoqué une demande importante de support de la part des utilisateur-riche-s.

Malgré cette organisation nous avons réussi à mettre en production une partie de la GED et à réaliser avec succès le transfert intégral du contenu documentaire depuis Abacus vers M-Files (environ 280'000 documents de divers formats). Les services concernés par cette mise en production sont les services Juridique, Location, Réception et Technique-Parc existant. Il reste néanmoins à valider les tests et à mettre en production la GED pour les services Comptabilité et Technique-Projets ainsi que les flux de travail pour l'ensemble des services. En revanche, le coffre mis en production depuis début 2020, hébergé sur un serveur spécifique et accessible depuis Internet, dédié à la publication des documents destinés aux Administrateur-riche-s est toujours régulièrement et abondamment alimenté.

Au chapitre des réalisations, moins visibles mais tout aussi importantes nous avons également finalisé :

- Migration des rôles encore hébergés sur nos serveurs physiques vers les nouveaux serveurs virtuels ;
- Migration et mise à jour de notre serveur de messagerie ;
- Rénovation et consolidation de notre réseau WiFi en application des nouvelles normes et possibilités.

Le Service IT s'est également consacré aux activités récurrentes suivantes :

- Maintenance régulière de notre infrastructure d'hyper-convergence embarquant un système complet de gestion pour assurer l'hébergement de serveurs virtuels ;
- Maintenance régulière de notre nouveau système de sauvegarde pour garantir la protection des données actuelles du SFIDP et répondre à l'évolution des besoins de celui-ci ;
- Maintenance régulière de nos stations de travail pour garantir un niveau de sécurité et de fonctionnalités optimums ;
- Maintenance et évolution en fonctions des nouveaux besoins, des applications Abacus, Kelio, Inex (Gestion de projets du Service Technique) et Navision ;
- Aide et support aux utilisateur-riche-s du SFIDP.

3. Principaux projets en cours d'étude ou de réalisation

Le Service IT du SFIDP devra se consacrer prochainement aux principaux projets suivants :

- Finalisation de la mise en production de la GED pour les services concernés ainsi que pour les flux de travail ;
- Mise à jour des serveurs Abacus et M-Files ;
- Migration du reste des rôles encore hébergés sur nos serveurs physiques vers les nouveaux serveurs virtuels.
- Migration des archives existantes vers une solution Exchange Online Archiving.

LE SERVICE TECHNIQUE

L'activité des 15 personnes composant l'équipe du Service technique a été organisée en fonction des jours de télétravail contractuels, ou requis du fait de la pandémie. D'une manière générale, les absences pour cause de Covid ont été rares courant 2021, hormis un cas de plusieurs semaines. Globalement, l'activité a pu être maintenue à son niveau usuel.

Émergeant de la charge habituelle, un plus grand nombre d'appels d'offres mandataires ou de procédures de concours ont été gérés dans le courant de l'année (4 concours, dont un n'a pas abouti). Cette augmentation tend à s'inscrire dans une tendance, du fait des nombreuses initiatives de rénovation lourdes d'envergure, ou de nouveaux projets de développement. Elle conforte en outre, les démarches initiées pour la mise en place **d'un outil de gestion patrimoniale**.

Par ailleurs, la composante sociale prend une part toujours plus importante dans les prestations de suivi des interventions du ST-Parc existant : les incivilités, tant contre les concierges, entre locataires, ou contre les installations, appellent une forte implication. L'amélioration de la qualité de vie des locataires poursuivie par les Fondations, passe par des rocades lors de travaux lourds, création de potagers et autres médiations. Le personnel, aux compétences majoritairement techniques, se trouve trop souvent démunis devant des tâches hors de son cahier des charges. Ces situations inédites et souvent délicates demandent une grande résilience des collaborateurs, mais interrogent également la pertinence de la structure actuellement en place, voire la mise en évidence financière de certaines prestations.

Activités déployées dans le cadre du travail de la Commission Immobilière

Dans le cadre de ses activités, la Commission immobilière s'est penchée sur le suivi des entreprises attitrées et sur leurs chiffres d'affaires. Pour cela, la CAFI a confirmé la compétence d'attribution à la Commission immobilière. La pertinence d'appliquer de manière stricte la norme SIA 500 a également été analysée.

La Commission s'est également prononcée sur des estimations d'immeubles proposés à l'achat et la mise en place d'un outil de gestion patrimoniale.

I – Entretien du parc immobilier

A – Entretien courant

• Les interventions

Un montant s'élevant à CHF 10'258'290.- a été consacré à l'entretien du parc immobilier des Fondations. Le Service technique s'est chargé, d'une part, de valider et superviser les travaux réalisés par les régies, et d'autre part, d'assurer le suivi de travaux de sa compétence, pour un montant d'environ CHF 2'485'000.-

• Collaboration avec les régies mandataires

Compte tenu de la crise sanitaire et de la mise en place généralisée du télétravail, les interventions sur site se sont raréfiées et ont été compensées par une hausse importante de la communication par mails. Ces nouvelles pratiques ont pour corolaire une difficulté accrue dans le traitement des dossiers techniques et l'allongement généralisé des délais.

A la charge de travail usuelle s'ajoute l'accompagnement des nouveaux techniciens de régie pour faciliter la maîtrise des usages et directives des FIDP (3 changements de techniciens en 2021).

• Entreprises attitrées

L'impulsion de la Commission immobilière a permis de s'assurer que les entreprises sanitaires ont adapté leurs protocoles d'intervention en urgence, concernant le traitement des matières dangereuses telles que l'amiante. Malgré un processus engagé en 2019, une entreprise ne donne pas encore les garanties suffisantes. L'entreprise a été remplacée dans le courant du 1^{er} trimestre 2021.

Une entreprise d'électricité s'est désistée suite à une réorganisation interne, une nouvelle entreprise a été désignée en remplacement.

Afin de faciliter la gestion des entreprises attirées au parc existant, la CAFI a délégué à la Commission immobilière la compétence de gérer celles-ci.

• Services d'immeubles

Lors de la première vague de la pandémie, tous les concierges ont été contactés et/ou rencontrés par nos techniciens afin de cibler leurs difficultés et apporter le support nécessaire à la mise en œuvre des mesures sanitaires.

Situation pour l'exercice en cours : 27 nouveaux contrats d'engagement ont été signés, 4 recrutements sont en cours.

En fin d'année, la CAFI a proposé à l'ensemble des concierges la prise en charge du vaccin contre la grippe ; 18 en ont bénéficié, 3 n'ont pu le faire, faute de vaccins, sur les 154 concierges sous contrat.

• Les opérations courantes

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs a assuré les tâches courantes, telles que :

- la mise en œuvre des travaux budgétisés ;
- l'élaboration des budgets 2022 et leur présentation aux Fondations ;
- la gestion des travaux lors de libération de logement et de rocade de locataires ;
- le traitement des sinistres ;
- le suivi des contrats d'entretien ;
- l'établissement de rapports divers.

Il est à relever une hausse des échanges d'appartements entre locataires, opérations parfois difficiles à gérer, en particulier lorsque des travaux sont à réaliser. Les modifications législatives, notamment la LEn, impliquent une complexification des travaux d'entretien et, leur planification. Ils ne sont plus possibles sans établissement d'un concept énergétique global ou d'une APA. Cette nouvelle charge administrative réoriente nombre de dossiers vers le ST-Projets et les régies.

B – Rénovations avec création de logements

Dans le but de valoriser le parc immobilier existant, **8 projets de rénovation assortis de création de logements** sont en cours. Objectif : 142 nouveaux appartements.

Chêne-Bougeries
Pont de Ville 5-7
FEK

Assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment ; rénovation des installations techniques ; création de 20 logements

CHF 22'200'000.-



Surélévation : DD déposée le 29.07.2021 (création de 20 logements)

Autorisation (rénovation) obtenue en août 2018

Ouverture du chantier : juin 2020 (rénovation façades)
Rénovation intérieure en cours

**Plan-les-Ouates
Saint-Julien 110
FEK**

Projet de rénovation ;
création de 4 logements au rez

CHF 5'800'000.-



Autorisation obtenue en avril
2019

Travaux en finalisation

**Meyrin
Champs-Frêchets 14-16
FRKB**

Projet de surélévation ; création
de 36 logements de type IEPA



Demande préalable 18752/1
en force depuis le 31 mai
2018.

Concours d'architecture :
lauréat désigné en septembre
2021 : G&M architectes

**Plainpalais
Caroline 28-32 – Simon-
Durand 6-8
FEK**

Aménagement des combles ;
création de 10 logements et d'un
ascenseur au n° 30

CHF 4'500'000.-



Projet autorisé en juin 2020

Travaux en cours

**Genève-Cité
Rond-Point Jonction 6-8
FJD**

Rénovation des 25 logements ;
installation de 2 ascenseurs ;
création de 3 logements – 8
pièces dans les combles.

CHF 6'500'000.-

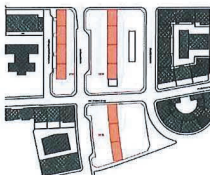


Projet autorisé en octobre
2019

Chantier ouvert en mars 2021.

**Genève
Miléant-Borgès
FJD**

Densification à l'étude (de 50 à
100 logements)



DP 18'887 autorisée le 12
juillet 2021. Recours du 16
septembre 2021 en cours de
traitement.

Thônex
Mon-Idée 59
FRKB

Rénovation énergétique et
création de 7 logements et
modification des typologies

CHF 10'000'000.-



Projet à l'étude. Dépose au
dossier en autorisation en
2022.

Genève
Bourgogne 2
FRKB

Rénovation énergétique et
surélévation (12 logements)

CHF 11'500'000.-



Projet à l'étude. Dépose du
dossier en autorisation en
2022.

C – Rénovations sans création de logements

Le nombre des rénovations à plus-value énergétique, technique ou lourdes est de 10, à des stades d'avancement divers. Elles concernent un total de 898 logements pour un montant global de CHF 126'115'000.-.

FIDP	Immeubles	Nbre logements	Montant travaux	Avancement
FED	Traille 16-22 / 26-36	72	7'500'000.-	En chantier
FED	Gros-Chêne 41-43 <i>Mise en conformité feu, aménagement du rez & espace de jeux</i>	-	3'500'000.-	En chantier
FED	Comte-Géraud 1	36	5'070'000.-	En chantier
FEK	Allobroges 17-25	75	11'600'000.-	En chantier
FEK	Acacias 11-11b	69	18'300'000.-	Projet à l'étude. Dépose DD prévue en février 2022
FJD	Jean-Jaquet 10 <i>Aménagement des surfaces d'activités</i>	-	1'300'000.-	En chantier
FJD	Fayards 254-266 & 272-278 <i>Rénovation énergétique</i>	221	21'000'000.-	Préparation d'une procédure de MEP pour un architecte paysagiste, à lancer au printemps 2022
FRKB	Lignon 50-53	144	18'500'000.-	En chantier
FRKB	Bois-de-la-Chapelle 67-69	138	15'600'000.-	Dossier en autorisation déposée en octobre 2019
FRKB	Bernex 340-342 Saula 103-105-107	46 38	945'000.- 800'000.-	Remplacement des menuiseries extérieures. Travaux en 2022
FEK	Genève 86-88	31	17'000'000.-	Rénovation de l'immeuble et réaménagements des arcades

FEK	Champs-Gottreux 6-8	28	5'000'000.-	Réfection des façades
		898	126'115'000.-	

Outre les projets précités, plusieurs études de faisabilité ont été initiées en 2021 pour les immeubles suivants : Bois-Carrien 2-12, Bois-des-Frères 2-2C, Bourgogne 6, Fribourg 6, Monthoux 34, Monthoux 55, Roseraie 34-38, Suisse 41-47-Industrie 2, Vieux-Moulin 8-16, Tuileries 126-134.

II – Projets de construction et développement immobilier

A – Projets à l'étude

Vernier
Actaris / Château Bloch
FED

Projet de construction de 100 logements ; bâtiment en structure bois et énergie positive

CHF 36'600'000.-



Dossier autorisé le 17.12.2021

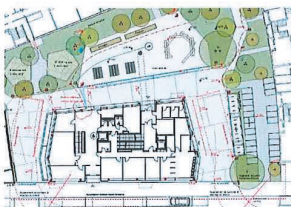
Ouverture chantier en février 2022

Genève
Marâchers 3-5
FCM

Démolition de bâtiments d'activités artisanales

Construction de 19 logements, de surfaces administratives

CHF 14'540'000.-



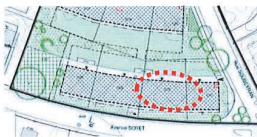
DP obtenue en septembre 2017

Dépôt du dossier en autorisation définitive de construire en décembre 2021.

Genève
Soubeyran Soret
FJD

Projet de construction de 26 logements – 98 pièces

CHF 7'900'000.-



Clé-en-mains. Contrat en entreprise totale avec Construction Perret SA.

Dossier autorisé en décembre 2021.

Ouverture chantier en 2022.

Vernier
PLQ route de Vernier
FED - Bâtiment D

27 logements clé-en-mains

CHF 8'450'000.-



PLQ 29847 en force

Clé-en-mains. Contrat en entreprise totale avec Losinger Marazzi SA.

Dossier autorisé en décembre 2021. En suspens pour recours.

Carouge
Route de Veyrier 46-58
FEK

Étude sur l'ajout de balcons

CHF 9'600'000.-



Étude en cours sur l'installation de 335 balcons.

Dossier de demande d'autorisation de construire à redéposer.

Plan-Les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529
FRKB – bât H2b

53 logements

CHF 20'000'000.-



Lauréat désigné à l'issue du concours mené en 2021 par la Commune de Plan-les-Ouates ; Sylla-Widmann architectes à Genève.

Projet clé-en-mains mené par la Commune de Plan-les-Ouates.

Plan-Les-Ouates
PLQ Le Rolliet 30043-529
FEK – bât G2

56 logements



Lauréat désigné à l'issue du concours SIA 142 mené en 2021 ; Enric Argemi Carciner architecte à Genève

Avant-projet en cours.

Genève
PDQ Concorde secteur T
FED

210 logements



Lauréat désigné à l'issue du concours SIA 142 mené en 2021 ; Enric Argemi Carciner architecte à Genève

Projet en co-maîtrise d'ouvrage avec la coopérative d'habitation Totem.

B – Projets en chantier

Petit-Lancy
Adret Pont-Rouge
FCM

Projet de construction de 62 logements et d'un parking souterrain.

CHF 22'500'000.-



Chantier ouvert au printemps 2019

Livraison : juin 2022

Genève – Eaux-Vives
Allières / Ella Maillart 11-13
FEK

Projet de construction de 62
 logements et d'un parking sou-
 terrain

CHF 22'400'000.-



Chantier ouvert : juillet 2019

Livraison : juin 2023

Petit-Saconnex
Meyrin 14
FRKB

32 logements – 102 pièces
 IEPA

CHF 7'400'000.-



Chantier ouvert en juin 2021.

Livraison : juin 2023

Genève-Cité
Servette 37
FJD

Réhabilitation et surélévation ;
 création de 6 logements – 20
 pièces.

CHF 9'700'000.-



Projet autorisé en septembre
 2019

Chantier ouvert en juillet 2021.

Livraison : 2023

C – Développement immobilier

Vernier
Route de Vernier
FED - Bâtiment C1

Démolition-reconstruction de
 logements dans le cadre du
 développement du PLQ
 29847.

Projet d'env. 180 logements



PLQ 29847 en force

Concours d'architecture SIA
 142 lancé en 2021. Jugement
 en février 2022

Carouge
Avant-projet de PLQ
Guillocheurs
FEK

Projet de construction de 84
 logements et d'un parking sou-
 terrain



Discussions en cours avec les
 propriétaires voisins pour
 l'étude d'un nouveau PLQ
 avec droits à bâtir accrus.

Lancy
 Avant-projet PLQ Chapelle
 Gui
 FCM

Projet de construction de 100
 logements



Co-maîtrise d'ouvrage avec
 des coopératives.

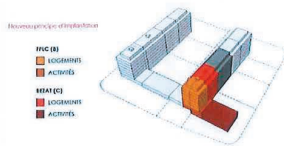
Projet à visée de mixité
 sociale. Processus participatif
 en cours avec les futurs
 habitants / EN SUSPENS dû à
 la reprise de la procédure
 administrative du PLQ

Ambilly
 Communaux d'Ambilly
 FEK



Projet sur le périmètre en
 développement avec des
 coopératives

Genève Petit-Saconnex
 PLQ Louis-Casaï Riant-Parc
 Charles Georg n° 29542
 FJD



Attribution de droits à bâtir à la
 FJD par la FPLC.

Avant-projet de PLQ
 Semailles Palettes n°30047
 FCM



Attribution de droits à bâtir à la
 FCM.

Concours d'urbanisme en
 préparation pour structurer le
 futur PLQ.

D – Immeubles mis en exploitation

Genève
 Ouches-Sports
 FED

185 logements

CHF 59'586'000.-



Chantier terminé

Livraison en 3 étapes :
 novembre, décembre 2021
 (131 logements) et janvier
 2022 (54)

III – Récapitulatif chiffré

L'exercice 2021 a enregistré la mise en exploitation de 185 logements par la Fondation HBM Émile Dupont et la création d'un logement par la FEK.

À la fin de l'année 2021, les FIDP enregistraient plus de **1'294 nouveaux logements en projet ou en cours de réalisation** conformément aux tableaux récapitulatifs ci-après :

Fondation HBM Camille Martin

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Adret Pont-Rouge	2022	62
Maraîchers 3-5	2024	19
Futur PLQ Chapelle Gui	<i>non encore défini</i>	100
Futur PLQ Semailles Palettes	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		181

Fondation HBM Emma Kammacher

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Saint-Julien 110	2022	4
Guillocheurs	2025	84
Les Allières / E. Maillart	2023	62
Pont-de-Ville 5-7 (surélév.)	2023	20
Caroline 28-32 / S. Durand	2023	10
PLQ le Rolliet	2025	56
Communaux d'Ambilly	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		236

Fondation HBM Émile Dupont

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Ouches-Sports, Genève	2021 (2022)	131 (54)
Actaris, Vernier	2024	100
PDQ Concorde – secteur T	2025	210
PLQ rte de Vernier – bât D4	2023	27
PLQ rte de Vernier – bât C1	2026	180
TOTAL		702

Fondation René et Kate Block

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Meyrin 14	2023	32
Champs-Fréchets 14-16	2025	36

PLQ le Rolliet	2025	53
Bourgogne 2 (surélévation)	<i>non encore défini</i>	12
Mon Idée 59	<i>non encore défini</i>	7
TOTAL		140

Fondation HBM Jean Dutoit

Situations géographiques	Échéance prévue	Nombre de logements
Servette 37	2023	6
Soubeyran Soret 46	2023	26
Jonction 6-8	2023	3
Miléant-Borgès	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
PLQ Louis-Casaï Riant-Parc Charles Georg n° 29542	<i>non encore défini</i>	<i>non encore défini</i>
TOTAL		35
TOTAL GÉNÉRAL FIDP		1'294

IV – Énergie

Afin de développer et concrétiser les objectifs et les projets d'efficacité énergétique validés par la CAFI, le Service technique dispose d'un collaborateur spécialisé dédié à cette tâche. Il intervient plus particulièrement dans la conception des installations neuves ou en rénovation, dans le suivi de l'efficacité énergétique des installations en service et contribue au développement et au respect de la stratégie énergétique des FIDP.

Il est assisté depuis le milieu de l'année 2020 par un collaborateur qui assure plus particulièrement la mise en place des relevés des données énergétiques par les concierges et le suivi des signatures énergétiques des bâtiments sur Energostat.

Pour 2021, certains points méritent d'être évoqués :

- **Priorisation des bâtiments énergivores**

Pour rappel, en 2019 les FIDP, ont adopté comme objectifs, les plus hauts standards énergétiques en vigueur pour les constructions neuves et les rénovations (THPE 2000W et THPE rénovation en 2019), ainsi que l'**abandon des énergies fossiles**.

Dans le prolongement de ces décisions, et sur demande de la CAFI, le Service technique et la Commission énergie ont analysé l'ensemble du parc immobilier sous l'angle énergétique (IDC et agents énergétiques) afin de proposer une priorisation des rénovations en lien avec l'énergie, et le remplacement des chaufferies utilisant des combustibles fossiles.

En 2021, cette analyse a été mise à jour et présentée aux Fondations. Comme observé en 2020, la plupart de ces bâtiments font déjà l'objet d'études et/ou de projets en vue de leur rénovation. Pour d'autres, les premières études doivent être planifiées.

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

Pour rappel, ce contrat - instauré sur proposition de la Commission énergie de la CAFI, et par la suite repris par les SIG sous l'appellation de « Contrat d'Optimisation Énergétique » (COE) - est un outil performant visant à l'amélioration des installations de chauffage existantes.

Sa mise en œuvre n'implique aucun frais de la part des propriétaires, puisque le COE est financé par la diminution des consommations de chauffage. Les gains sont répartis entre l'ingénieur et le chauffagiste ayant une obligation de résultats. Le locataire, quant à lui, profite de la diminution des frais de charge.

Avec 77 contrats en cours (+9% par rapport à 2020), l'année 2021 a connu de bons résultats avec **plus de 4.2 GWh économisés générant une baisse des émissions de CO2 de près de 1'000 tonnes** et une baisse des charges de près de CHF 200'000.- en faveur des locataires des immeubles concernés. A titre comparatif, un site comme les Libellules consomme environ 3.6 GWh de chaleur par an.

- **Chaufferie Golette 5-13 et 15-15G**

Datant de 2001 et fonctionnant au gaz, la chaufferie du site alimentant le complexe d'immeubles Golette 5-13 et 15-15G (plus de 20'000 m2 de surface chauffée ; 243 logements), propriété de la Fondation HBM Camille Martin arrivait en fin de vie et nécessitait d'être remplacée à court terme. Sur recommandation du Service technique, la Fondation a décidé de ne pas remplacer ces installations et de favoriser un raccordement au réseau de chauffage à distance des SIG (CAD SIG). Ce réseau dispose actuellement d'un taux d'énergie non fossile de 50% (récupération de chaleur des Cheneviers) avec un objectif de 80% de non-fossile / renouvelable d'ici 2030.

Ainsi, depuis octobre 2021, cet ensemble d'immeubles a définitivement abandonné ses chaudières à gaz au profit de la chaleur du réseau, ce qui permettra **d'éviter le rejet d'environ 250 tonnes de CO2 annuel dès 2022.**

- **Relevé des compteurs d'énergie par les concierges**

Après un projet pilote réussi mené avec 10 concierges, la CAFI a décidé d'étendre le relevé des compteurs par les concierges des Fondations à l'ensemble des bâtiments éligibles.

Pour mémoire, les bâtiments neufs et les bâtiments d'envergure dont les chaufferies sont rénovées, sont équipés de compteurs télé-relevés envoyant directement les données dans notre outil de suivi énergétique *Energotools*. En revanche, les autres bâtiments ne disposent que de relevés annuels par les SIG.

Cette démarche vise à satisfaire les objectifs suivants :

- valoriser les concierges en les impliquant dans le suivi énergétique des bâtiments;
- suivre plus finement les consommations énergétiques et ainsi anticiper d'éventuelles dérives ;
- mettre en évidence des potentiels d'optimisation ;
- évaluer les effets d'actions énergétiques (optimisation, rénovation, etc.).

Lancé en 2020 mais fortement impactée par la situation sanitaire de ces deux dernières années, la formation des concierges au relevé des compteurs s'est poursuivie en 2021. Près de la moitié des concierges concernés ont été formés et effectuent déjà des relevés de manière régulière. Les formations devraient se poursuivre en 2022 avec l'objectif d'avoir formé la totalité des concierges concernés d'ici la fin du premier semestre 2022.

V – Objectifs 2022

La fin de l'exercice 2021 laisse entrevoir les objectifs suivants :

- Avec les relevés systématiques des compteurs mis en place pour l'ensemble du parc existant, le contrôle des consommations énergétiques et la gestion d'éventuelles dérives pourra progressivement entrer dans un rythme de croisière, et fournir des données exploitables.
- Les enjeux de la composante sociale devront être relevés dans la gestion technique du parc existant. L'équipe devra également poser des jalons pour appréhender la complexification administrative des dossiers.
- La modification à la baisse attendue de l'IDC admissible dans les immeubles souligne le besoin impératif d'un outil de planification patrimonial. Ce projet doit être poursuivi et finalisé.
- Mise en place des jalons nécessaires au renouvellement des entreprises attitrées à l'entretien du Parc existant, qui doit être finalisé courant du second semestre 2023.

Annexe : Rapport d'activité 2021 des Commissions transversales de la CAFI