

CONVENTION D'OBJECTIFS

ENTRE

La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par Monsieur Antonio HODGERS, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, Rue de l'Hôtel-de-Ville 14, 1204 Genève

(ci-après: l'Etat)

ET

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

soit pour elles la Commission administrative des Fondations Immobilières, p.a. Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, Case postale 32, 1211 Genève 8, représentée par Monsieur Stéphane LORENZINI, président de la Commission et de la Fondation HBM Camille Martin, ainsi que par:

Monsieur Nicolas RUFENER, président de la Fondation HBM Emma Kammacher,
Monsieur Bernard BOURQUIN; président de la Fondation HBM Jean Dutoit,
Monsieur Ernest GREINER, président de la Fondation HBM Emile Dupont,
Monsieur Christian PERRIER, président de la Fondation René et Kate Block

(ci-après: les FIDP)

Préambule

- A. La Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : LGL) a donné pour mission à l'Etat d'encourager la construction de logements d'utilité publique et de s'efforcer d'améliorer la qualité de l'habitat.
- B. A cet effet, ont été créées cinq fondations dont le but est la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes (art. 14A LGL). Les FIDP sont assistées dans leur mission par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (ci-après: SFIDP), institué par la LGL.
- C. Le parc immobilier actuel des FIDP est composé de plus de 7'300 logements de typologies, de volumes et d'âges très différents. De plus, les FIDP mènent actuellement une vingtaine de projets de construction et de rénovations.
- D. Les FIDP s'efforcent à réaliser des projets de constructions innovants et diversifiés, garantissant une bonne qualité de vie aux futurs occupants.
- E. Les FIDP accomplissent leur mission en étroite collaboration avec l'Etat, tant dans la construction de nouveaux logements que dans l'exploitation des logements existants.
- F. La loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (ci-après: LUP) , a fixé pour objectif à l'Etat de constituer un parc pérenne de logements à caractère social à hauteur de 20% du parc locatif du canton. Une part substantielle de ce parc sera réalisée par les FIDP.
- G. Le développement de la politique du logement social des dernières années implique la nécessité de renforcer encore les liens entre les FIDP et l'Etat, afin que les objectifs de construction et d'amélioration des logements d'utilité publique puissent être atteints dans les meilleurs délais et les meilleures conditions.

Compte tenu de ces enjeux, les parties conviennent de ce qui suit :

Titre I : But et objectifs

Art.1 : But

La présente convention d'objectifs (ci-après: la Convention) a pour but de formaliser les relations entre les FIDP et l'Etat.

Art. 2 : Objectifs généraux

Les parties reconnaissent comme objectifs politiques essentiels assignés à la mission de service public des FIDP de :

- créer un maximum de nouveaux logements de type HBM pour contribuer à atteindre l'objectif de 20% de LUP tel que prévu par la loi ;
- contribuer à loger la partie la plus défavorisée de la population en assurant un cadre de vie harmonieux et pérenne au sein des HBM, par la mise en place de conditions-cadres favorisant la mixité et le bien-vivre ensemble.

Titre II : Objectifs de développement du parc immobilier

Art. 3 : Développement du parc HBM

1. Les FIDP s'engagent à développer le parc HBM sur l'ensemble du territoire cantonal, en fonction des terrains dont elles disposeront.
2. A cet effet, les FIDP s'emploient à mettre en exploitation environ 250 nouveaux logements de type HBM par année, sous réserve de la mise à disposition de terrains suffisants par l'Etat et la Fondation pour la Promotion du Logement Bon Marché et de l'Habitat Coopératif (ci-après: FPLC) notamment.
3. Les logements créés doivent répondre aux exigences légales en vigueur en veillant à soigner particulièrement la qualité. A cet égard, les FIDP font appel à l'instrument du concours d'architecture pour tout nouveau projet d'envergure Les éventuelles exceptions au principe sont soumises au département.

Art. 4 : Objectifs généraux de construction

1. Les FIDP s'engagent à ce que les projets de construction de logements HBM répondent aux objectifs généraux suivants :
 - économie et durabilité du projet, considérées dans leur globalité entre investissement initial et frais d'entretien ;
 - économie des moyens (choix du système constructif, choix de la qualité des matériaux dictés par une gestion économique à long terme) ;
 - rationalisation des projets, alliée à des possibilités d'édification rapide ;
 - concept énergétique qui favorise le bien-être, économise les ressources et respecte l'environnement.
2. Les FIDP s'engagent à définir des objectifs typologiques des logements en adéquation avec les besoins à court et moyen termes.
3. L'Etat apporte son meilleur soutien, afin de faciliter le traitement et de réduire les délais des demandes d'autorisation.

Art. 5 : Objectifs de maintien du parc existant

1. Les FIDP s'engagent à maintenir la valeur du patrimoine bâti par un programme d'entretien et d'assainissement continu.
2. Les FIDP entreprennent les meilleurs efforts pour valoriser et densifier le parc immobilier existant quand cela s'avère techniquement et juridiquement possible.

Art. 6 : Objectifs de politique énergétique et de développement durable

En matière de politique énergétique, les FIDP s'emploient à respecter l'Engagement pour le développement durable établi par leur Commission Energie, à savoir notamment :

- construire et rénover le parc immobilier dans le respect de la loi cantonale sur l'énergie, du 18 septembre 1986, en privilégiant les solutions les plus ambitieuses en termes d'efficacité énergétique ;
- mettre en place une politique efficace dans l'exploitation des immeubles afin de maîtriser les consommations d'eau et d'énergie (THPE pour les nouvelles constructions et HPE pour les rénovations, sous réserve de l'équilibre des plans financiers) ;
- intégrer, lors des études de construction et des rénovations lourdes, la notion d'écobilan dans le cycle de vie complet du bâtiment, en termes d'énergie grise et d'émission de CO₂ dans l'atmosphère ;
- impliquer les partenaires des FIDP (régies, mandataires, entreprises, concierges..) dans les stratégies définies ;
- sensibiliser les locataires à leur responsabilité énergétique.

Art. 7 : Objectifs relatifs aux loyers

Les parties s'engagent à mener une réflexion en vue de définir des loyers cibles dans le cadre des nouvelles opérations, afin de réaliser au mieux l'objectif de loger les familles et les personnes à revenu modeste.

Art. 8 : Marchés publics

Dans la mesure où les FIDP ne sont plus soumises au règlement sur la passation des marchés publics, du 17 décembre 2007 (ci-après: RMP), les parties conviennent de l'adoption de procédures internes d'attribution des marchés garantissant le respect des principes suivants, y compris pour les cas de sous-traitance :

- non-discrimination et égalité de traitement entre les candidats;
- transparence des processus et absence de conflit d'intérêts;
- concurrence efficace;
- respect des conditions de travail locales, en particulier application stricte et contrôlée des dispositions légales en matière de conditions de travail, d'assurances sociales et de travail au noir;
- égalité entre femmes et hommes;
- critères d'aptitude clairement définis, notamment sous l'angle de la capacité des soumissionnaires sur les plans financier, économique, technique, organisationnel et du respect des composantes du développement durable;
- critères d'examen et d'adjudication clairement définis.

Titre III : Objectifs en matière de gestion locative

Art. 9 : Objectifs liés à la demande de logement

1. Les FIDP s'engagent à mener une réflexion dans le but de maîtriser le volume de demandeurs de logement, au moyen notamment d'une base de données adaptée et adéquate. Elles s'engagent à maintenir ouvertes en tout temps les inscriptions liées à des situations d'urgence sociale en matière de logement.
2. Les parties s'emploient à poursuivre le travail entrepris en vue de la responsabilisation des demandeurs de logement dans leur démarche.
3. L'Etat fournit les meilleurs efforts de sorte à réduire le nombre de demandeurs (notamment allocataires) qui, pour des raisons légales, sont obligés de déposer une demande de logement, sans pour autant être réellement à la recherche d'un nouveau logement.

Art. 10 : Objectifs qualitatifs

Les parties visent :

- une diversité sociale, intergénérationnelle et d'origine des locataires au sein du parc des FIDP;
- le respect absolu des procédures de sélection des candidats et d'attribution de logement, de manière à garantir un processus transparent et basé sur des critères de priorisation objectifs ;
- un niveau de service optimal auprès des demandeurs de logement et des locataires.

Art. 11 : Contingent dit « 20% »

L'Etat délègue aux FIDP, aux conditions prévues à l'annexe 1, sa prérogative de choix des locataires, pour l'attribution des logements relevant du contingent 20% de l'Etat pour les immeubles HBM/HLM, en application de l'art. 6, al. 2 du règlement d'exécution de la LGL, du 24 août 1992 (ci-après: RGL).

Art. 12 : Bailleur social

1. Les FIDP assument un rôle de bailleur social. Elles en tiennent compte dans la gestion de leurs locataires.
2. Le logement, principalement le logement social, constitue un rempart à la précarité voire à la rupture sociale.
3. La prévention est un enjeu central de la gestion sociale pour limiter les procédures contentieuses et les expulsions. Elle peut par exemple être mise en œuvre par l'action d'intervenants sociaux en cas d'arriérés de loyers ou de conflits.

Art. 13 : Logements d'urgence liés au relogement des évacués judiciaires

Les FIDP s'engagent à maintenir en tout temps un socle de 100 logements d'urgence liés au relogement des évacués judiciaires. La convention de juin 2016 entre l'OCLPF et les FIDP est jointe à la présente pour en faire partie intégrante (annexe 2).

Art. 14 : Objectifs de collaboration institutionnelle et de renforcement des contrôles

1. Les parties s'engagent à renforcer la collaboration interinstitutionnelle (services de l'Etat, Hospice général, services sociaux communaux, etc.) dans le but de fournir les réponses les plus équitables, efficaces et adéquates aux demandeurs de logement HBM les plus précarisés.
2. Les FIDP parties s'engagent à collaborer pour identifier les cas de fraude à la LGL dans les immeubles qu'elles gèrent.

Titre IV : Objectifs informatiques, financiers et administratifs

Art. 15 : Systèmes d'information

1. Les parties conviennent de renforcer la collaboration entre les FIDP et l'Etat, permettant à la Direction générale des systèmes d'information (DGSI) de prendre en compte les besoins des FIDP, dans le cadre des services relatifs au système d'information du logement (ci-après, services SIDLO) qu'elle fournit à l'OCLPF. Le financement des services SIDLO et de leur évolution est à la charge de l'Etat dans les limites du budget informatique et des règles de priorisation de ce dernier.
2. Les FIDP financent en revanche leurs propres systèmes d'informations.
3. Les parties s'entendent sur les modalités techniques de mise en œuvre de leur coopération en matière de systèmes d'informations.

Art. 16 : Objectifs financiers

1. Les parties s'engagent à trouver la meilleure adéquation financière et légale permettant aux FIDP de dégager un rendement net suffisant pour disposer du *cash flow* nécessaire au remboursement des dettes hypothécaires et assurer les charges de fonctionnement du SFIDP, afin de remplir leur mission
2. Les FIDP entreprennent une réflexion sur leurs capacités d'autofinancement et pour envisager un portage inter-fondations.
3. Dans le cadre d'une prochaine modification de la LGL, le Conseil d'Etat s'engage à proposer de déclarer les FIDP d'utilité publique.

Art. 17 : Objectifs administratifs

1. Les parties s'engagent à maintenir la bonne collaboration entre l'OCLPF et les FIDP, afin de garantir le respect des objectifs fixés par la Convention.
2. Les parties s'engagent à mettre en place une filière de formation commune, coordonnée et continue des collaborateurs impliqués sur les sujets pour lesquels l'OCLPF constitue l'autorité d'approbation et de contrôle du respect des conditions légales (LGL, RDU, etc.).

Titre V: Suivi de la Convention

Art. 18 : Revue de l'atteinte des objectifs

Les FIDP rendent compte chaque année au Conseil d'Etat de l'atteinte des objectifs prévus par la Convention lors de la remise du rapport annuel de gestion des fondations.

Titre VI : Dispositions finales

Art. 19 : Obligations réciproques

Les parties s'engagent à œuvrer dans un esprit de collaboration et à se communiquer mutuellement les informations dont elles disposent qui seraient utiles à la bonne application de la présente Convention.

Art. 20 : Entrée en vigueur et durée

La présente Convention entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019. Son renouvellement est ensuite régi par l'article 22.

Art. 21 Modification

Toute modification de la présente convention doit être préalablement discutée entre les parties et faire l'objet d'un avenant écrit signés par les parties.

Art. 22 Renouvellement

Douze mois avant l'échéance initiale de la Convention, les parties réexaminent les conditions de son renouvellement.

Art. 23 Règlement des conflits

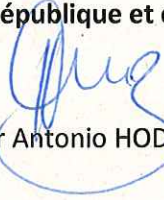
1. Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et par la concertation les différends qui peuvent surgir dans l'application et l'interprétation de la Convention.
2. A défaut d'un accord, le litige peut être porté par devant la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève, le droit suisse étant applicable.

Titre VII: Signatures

Fait ainsi en trois exemplaires originaux à Genève le

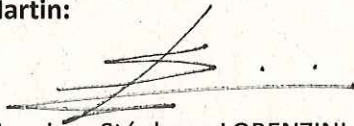
23/1/18

Pour la République et canton de Genève:



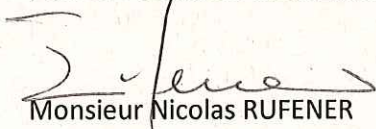
Monsieur Antonio HODGERS

Pour la Commission administrative des Fondations Immobilières et la Fondation HBM Camille Martin:



Monsieur Stéphane LORENZINI

Pour la Fondation HBM Emma Kammacher:



Monsieur Nicolas RUFENER

Pour la Fondation HBM Jean Dutoit:



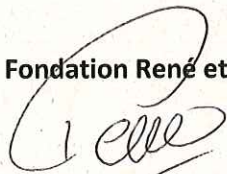
Monsieur Bernard BOURQUIN

Pour la Fondation HBM Emile Dupont:



Monsieur Ernest GREINER

Pour la Fondation René et Kate Block:



Monsieur Christian PERRIER