

*Date de dépôt : 15 juin 2015*

## **Rapport**

**de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2014**

*Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Benoît Genecand (page 13)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Christo Ivanov**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie le 9 juin 2015 pour étudier le projet de loi 11633.

Elle a siégé sous la présidence de M. Cyril Aellen. Le procès-verbal a été tenu par M<sup>me</sup> Justine Kamm. A également participé aux travaux de la commission : M. Francesco Perrella, directeur, office cantonal du logement et de la planification foncière, DALE. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

**Présentation du projet de loi par MM. Jan Doret, président, Florian Barro, président du conseil jusqu'au 31 mai 2014, et Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC**

Le Président remercie les auditionnés pour leur présence. Il sait que ces derniers ont déjà été entendus par la Commission des finances.

M. Doret est étonné car, lors de l'audition devant la Commission des finances, une seule question a été posée concernant les finances. Toutes les questions portaient sur les activités de la fondation.

M. Baud demande, concernant la RISA, quelle est la position de la fondation vis-à-vis des minoritaires, si ces derniers sont gardés ou « éjectés ».

M. Doret indique que la feuille de route n'a pas changé. En 2008, lors de la décision du Conseil d'Etat de dissoudre la fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, la fondation avait récupéré des actifs, dont les immeubles de la RISA, elle-même maintenue, et avait comme objectif la poursuite du désendettement. Ce qui n'était pas couvert était encore de l'ordre de 25 millions de francs. Le désendettement vient gentement au bout. La Fondation est en négociation avec les derniers actionnaires minoritaires. Sa participation s'élève à 99,84% du capital actions. Il reste 200 actions à récupérer. Comme la fondation a voulu changer les statuts de la RISA, en fonction de sa mission de trouver des possibilités de mettre des LUP sur le marché ou d'en donner la possibilité à des coopératives ou des fondations de droit public, ces actionnaires minoritaires ont fait une action devant la Cour de justice, car le but était selon eux perverti. La procédure a donc été suspendue du fait de ces négociations en cours. Il y a toutefois de bons espoirs.

Un commissaire (S) indique que le Grand Conseil as débattu la semaine dernière des instruments qui figurent dans la LGL pour l'acquisition de terrains. Un des graphiques montre que la FPLC a acquis plusieurs terrains en 2014. Il demande si cela s'est fait notamment grâce au droit de préemption.

M. Clerc répond que l'ensemble des acquisitions faites l'an dernier a été le fruit de négociations menées par un collaborateur. Ce sont uniquement des acquisitions qui résultent de négociations, qui prennent plusieurs mois voire plusieurs années. La FPLC n'a pas la possibilité d'exercer le droit de préemption ; c'est l'Etat. Toutefois, la FPLC collabore étroitement avec l'Etat. L'an dernier, la FPLC n'a jamais demandé à l'Etat d'agir pour exercer son droit de préemption.

Un commissaire (S) a remarqué qu'aux Corbillettes, il a été déposé des containers pour les logements d'étudiants. Il demande si ce type de pratique pourrait se généraliser.

M. Doret répond que, chaque fois que la FPLC a la possibilité de faire des logements de ce type, elle le fait. Pour des parcelles où il y a des villas et où il faut raser mais où le projet va durer, il est possible de mettre des containers, cela se fera le plus possible.

Un commissaire (PLR) a quelques questions sur les opérations en cours. Il demande si le projet des Campanules à Vernier est terminé.

M. Doret répond par l'affirmative.

Un commissaire (PLR) remarque que la FPLC a mené des études pour agrandir un centre commercial. Il demande si les auditionnés estiment que ceci appartient au domaine des activités de la FPLC.

M. Doret répond par l'affirmative. Ce centre commercial est inscrit pour une valeur de 5 300 000 F, sur un parc s'élevant à 600 millions de francs. Ce centre commercial a une valeur de 0,9% de l'ensemble des biens de la FPLC. Il demande deux heures de temps et de gestion au secrétariat. Il rapporte 400 000 F bruts d'état locatif, que la FPLC peut réinjecter dans les activités en faveur du logement social. De plus, c'est un bien de l'Etat, dont il faudrait un PL du Conseil d'Etat pour s'en séparer. Ce centre commercial est donc important pour la FPLC.

M. Barro ajoute qu'il s'agit d'un centre commercial de petite taille, dont il faut stabiliser la fonction de centre commercial dans cette région. Ce centre est en légère sous-estimation par rapport à des centres concurrents. Il a également un rôle social dans la région où il se trouve.

Un commissaire (PLR) demande si les parcelles des Cherpines 10001 et 10147 se situent sur le secteur des Reliefs.

M. Clerc répond que ce n'est pas dans ce secteur, mais plutôt dans les derniers secteurs.

Un commissaire (PLR) demande où se situent les achats faits dans le secteur des Marbriers (1A et 1B).

M. Clerc informe que ces bâtiments se situent entre le champignon et le cimetière Saint-Georges, derrière le garage Amag.

Un commissaire (PLR) souhaite qu'on lui explique ce que la FPLC fait avec les immeubles de l'avenue de Mategnin 59 et 61.

M. Barro explique que ce genre d'opération a déjà été utilisé à la promenade des Champs-Fréchets à Meyrin, dans le cadre du rachat d'un immeuble. Des rénovations ont été faites, puis ensuite une coopérative a été créée et la FPLC a essayé d'intéresser les locataires en place à devenir coopérateurs. A Mategnin, la Coopérative des Fraisiers a été créée. Elle va racheter le bâtiment à la FPLC, cette dernière restant propriétaire du terrain, et intéresser les locataires en place à devenir coopérateurs, après rénovation complète de l'immeuble.

Un commissaire (PLR) demande si la FPLC a besoin d'un PL étant donné qu'elle vend un immeuble à elle. Si elle n'a pas besoin du PL, il aimerait

savoir quelle est la différence entre la vente de cet immeuble et la vente du centre commercial. Il souhaiterait savoir comment est fixé le prix de vente. Il voit un risque de favoriser les coopérateurs au détriment du propriétaire indirect actuel de l'immeuble, l'Etat.

M. Barro répond que, pour le centre commercial, la FPLC serait quasi obligée de vendre à un privé, à moins que la commune de Meyrin s'y intéresse. Il faudrait un PL, car la FPLC vendrait le bâtiment et le foncier. Pour les immeubles de Mategnin, la FPLC garde la propriété du terrain mais vend le bâtiment. Des avis de droit internes ont été demandés à l'Etat. Concernant le prix de vente, le but est de vendre sans perte.

Un commissaire (PLR) ne comprend pas pourquoi l'Etat vendrait moins cher que ce qu'il vendrait à un privé.

M. Barro indique que ce serait aussi difficile que les adéquations qui sont faites entre la PPE et les LUP pour faire baisser le prix du logement LUP. C'est un choix. La FPLC n'a jamais demandé à l'Etat de l'aide plus que nécessaire ou un subventionnement de ses pertes. Tout ce qu'elle peut faire, dans le sens de la défense de l'intérêt des LUP, c'est de vendre au prix de revient avec couverture des frais et un arrondi pour la bonne forme, mais la FPLC n'a pas la volonté de faire du profit sur les futurs coopérateurs ou sur la future coopérative, car certains locataires ne sont pas intéressés à être coopérateurs. A Champ-Fréchets, ça a mis 10 ans pour que tous les locataires deviennent coopérateurs.

Un commissaire (PLR) résume la situation : il n'y aura pas d'évaluation de ce que cet immeuble vaut vraiment dans le marché. Il sera vendu à prix coûtant.

M. Barro indique que, pour l'opération faite à Confignon, la FPLC a acheté un terrain nu et l'a remis à une coopérative, qui a elle-même construit son bâtiment en coopérative. La vente a été faite au prix de revient et au prix contrôlé par l'OCLPF. La FPLC veut le prix le plus proche possible du prix de revient.

Le Président souhaite faire une remarque. Techniquement, ce n'est pas une vente et donc il n'y a pas de soumission à autorisation du Grand Conseil. C'est la cession d'un droit de superficie. C'est probablement pour cela qu'il y a une différence. Parler de vente quand c'est uniquement un octroi de droit de superficie, c'est une erreur.

M. Doret indique qu'il n'y a pas de problème à ce que la FPLC transmette ces avis de droit à ce sujet.

Un commissaire (MCG) aimerait savoir pourquoi il n'y a pas le prix pour l'achat pour la parcelle des Cherpines.

M. Clerc indique qu'il s'agit d'un oubli et que la parcelle a été achetée par la FPLC au prix de 450 F par mètre, pour un indice de 1.

Un commissaire (MCG) demande si la FPLC fait des PPE.

M. Doret répond que la FPLC n'en fait pas directement. La FPLC en commercialise pour le compte de la RISA, selon une clé de répartition qui remonte à plusieurs années.

Un commissaire (MCG) souhaite connaître l'avantage d'être cet intermédiaire.

M. Doret indique que c'est un avantage économique. Cela fait baisser les prix. La FPLC a fait établir à l'interne une clé de répartition pour sélectionner de manière objective les demandes. Il y a eu 49 appartements PPE mis sur le marché, pour plus de 1000 demandes.

Un commissaire (MCG) aimerait des nouvelles des Communaux d'Ambilly.

M. Clerc mentionne que la FPLC est mandataire de l'Etat, dont les droits à bâtir ne peuvent être valorisés avant 2023. Le promoteur privé veut demander les autorisations de construire pour le mois de juillet 2015.

Un commissaire (MCG) remarque que la FPLC possède 140 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible, ce qui correspond à 1350 logements. Il demande combien cela mettra d'années pour atteindre les 20% de fonds LUP.

M. Doret précise qu'il y a plusieurs attributaires de fonds LUP. Concernant le rythme d'avancée de la fondation, même si cette dernière doublait ses effectifs de personnes qui font des acquisitions, ça ne doublerait pas à Genève les volontés de vendre. La FPLC travaille sur le long terme.

Un commissaire (MCG) aimerait connaître le taux de performance de la FPLC. Il demande qu'elle a été la solution de relogement des locataires de l'immeuble 13-15 Cardinal Mermillod. Et le problème de la décontamination ?

M. Doret explique que la solution a été trouvée grâce à la FPLC. Le locataire déménagera dans les locaux de l'Union Maraîchère de Genève qui, elle, vient de déménager de Carouge à Certoux. La FPLC a informé l'Etat que d'éventuels travaux de décontamination du site coûteraient plus d'un millions de francs et qu'il y aurait un risque de contamination de la nappe.

Un commissaire (MCG) aimerait savoir, avec les moyens qui sont donnés à la FPLC, avec les impacts juridiques et politiques, si les auditionnés trouvent que le travail de la fondation est aujourd'hui satisfaisant.

M. Barro mentionne que la fondation a débuté avec 15 millions de francs de liquidités dont des immeubles. Parmi ceux-là, il y avait les six immeubles

les plus détestables du patrimoine de l'Etat. Aujourd'hui, la fondation en est à 600 millions de francs. Certes, elle a été aidée par les fonds LUP pour acquérir une série de bâtiments. La FPLC n'est pas sensée construire elle-même. Elle doit surtout préparer les terrains.

M. Doret pense que le problème le plus important pour le développement du logement tient surtout à la politique du point de vue de l'aménagement du territoire. Il reste perplexe quant à l'indice d'utilisation du sol, ou de la sous-utilisation du sol, qui grève les possibilités de construire au Grands-Esserts, aux Communaux d'Ambilly. Une fois qu'on déclasse, il faut y aller franchement.

Un commissaire (EAG) aimerait savoir ce qu'il en est de la RISA.

M. Doret répond que la FPLC va devenir détentrice de l'entier des actions. A ce moment, la FPLC aura les mains libres pour transluper une partie de ce parc immobilier.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir ce qu'il est du dossier de Berne 22 et si la FPLC va garder les commerces. Est-ce que des travaux ont été faits à l'intérieur des appartements et qui va payer les transformations ?

M. Doret indique que la coopérative s'est engagée à payer les travaux. Aujourd'hui, tous les feux sont au vert pour que l'Etat donne les autorisations attendues depuis 8 ans.

Un commissaire (UDC) demande si les commerces vont rester aux mains de la FPLC.

M. Doret répond par la négative, car si cet immeuble est en droit de superficie, libre à la coopérative de décider ce qu'elle voudra faire de ces locaux.

Un commissaire (S) aimerait revenir sur le projet de l'avenue de Mategnin. La contrepartie sollicitée par la FPLC, c'est que les personnes respectent les critères posés par la loi, soit le taux d'occupation et le taux d'effort.

M. Doret répond par l'affirmative. Il lui semble que la FPLC avait communiqué à la commission un exemple d'acte de droit de superficie l'année dernière. Cela démontre comment la FPLC cherche à verrouiller les DDP pour éviter toute dérive.

Un commissaire (S) demande ce qu'il se passe quand les locataires ne veulent pas devenir coopérateurs ou ne remplissent pas les conditions pour devenir coopérateur.

M. Barro répond que, quand il y a des locataires qui ne veulent pas ou ne peuvent pas être coopérateurs, la FPLC garde la part de coopérative et

continue à siéger avec cette voix non attribuée à un coopérateur. Chaque fois qu'un appartement se libère, il est remis sur le marché locatif avec la volonté que le nouveau locataire devienne coopérateur.

Un commissaire (PLR) a une question financière. Dans les bilans de la FPLC, l'année passée il y avait 86 millions de francs de terrain. Il n'a pas réussi à trouver le nombre de m<sup>2</sup> concerné par ce montant.

M. Barro répond que c'est difficile à définir. Lorsqu'une villa ou des terrains en zone de développement sont achetés, le prix est une moyenne et 1500 F et 2000 F le m<sup>2</sup>.

M. Clerc ajoute que ce qui est difficile, c'est qu'il y a des terrains nus, des terrains avec villas, des bâtiments administratifs.

M. Barro informe qu'il est possible d'envoyer cette information par courriel.

Un commissaire (PLR) souhaite savoir si cet instrument qu'est la FPLC est adéquat pour ce qu'il produit par rapport à la production annuelle de logements. En 2009, il y a eu 80 logements. Depuis 2008, il y a eu du positif, mais à très bas niveau. Lors des premières années FPLC, il y avait en moyenne 87 logements produits par année. Pour 2014, on est en dessous de 40. Il a entendu dire que c'est à la CAFI de construire. Qu'en est-il ?

M. Doret indique qu'il y a une répartition des tâches et des opérations en amont pour préparer le terrain concernant le développement des PLQ, les modifications de zone, les droits à bâtir, les levées de servitude, qui n'apparaît pas dans l'ensemble des rapports de la FPLC. Il est plus simple de se concentrer sur cette tâche et de pouvoir remettre à d'autres fondations immobilières, cantonales ou communales, un projet déjà préparé, sur lequel elles peuvent être plus actives, notamment pour les coopératives.

Un commissaire (PLR) précise ses propos. Il pense que politiquement une structure ne se justifie que si elle produit des logements nouveaux de manière efficace. A son sens, la démonstration n'est pas faite, ou n'a pas été correctement exprimée.

M. Barro indique que Cité Nouvelle II était le bras armé de l'Etat entre 1960 et 2001. Cette fondation contient 5000 logements ; elle a construit 125 logements par année. En termes de performance et difficultés législatives et réglementaires que l'on a aujourd'hui, avec 87 logements par année, certes la FPLC pourrait faire mieux, mais elle n'est pas inactive. Le pouvoir de construire et de faire construire est correctement proportionné.

Un commissaire (PLR) remarque que la Fondation René et Kate Block a fait une demande d'autorisation de construire en 2013. Il demande si les

auditionnés savent pourquoi cette autorisation met autant de temps à être délivrée.

M. Barro répond qu'il y a eu une bagarre avec la procédure AIMP. L'autorisation de construire a été reçue la semaine passée, mais pas avec l'étage supplémentaire demandé, car la procédure de PLQ ne va pas assez vite.

Un commissaire (PLR) demande combien la FPLC a de potentiel pour le quartier des Semailles.

M. Clerc indique qu'il y a quatre PLQ en cours. La FPLC est propriétaire dans le PLQ 1, dans un autre elle a deux parcelles et elle va acheter une dernière parcelle dans un troisième PLQ. Dans le PLQ 1, 80 appartements sont réalisables. La FPLC a attribué les surfaces brutes de plancher à deux coopératives.

Un commissaire (PLR) demande s'il y a encore du potentiel dans le secteur des Semailles-Rambossons et Palettes.

M. Clerc répond qu'il y a encore du potentiel. Pour Semailles-Palettes, il se peut que les parcelles achetées soient utilisées par le tram. Pour Semailles-Rambossons, la coopérative présente son projet d'autorisation de construire la semaine prochaine.

Un commissaire (PLR) demande s'il est possible de communiquer ces informations dans le courriel qui sera envoyé à la commission.

Un commissaire (EAG) indique que, parfois, les coopératives deviennent des PPE, notamment à la Jonction, en bas de Saint-Georges. Il y a un terrain qui est propriété de l'Etat.  $\frac{1}{3}$  est préparé pour la PPE. Comment éviter cela ?

M. Doret relève que la FPLC n'est pas actrice dans l'exemple cité. Mais dans tous les actes notariés que la FPLC signe, ces choses sont calibrées. La coopérative doit poursuivre les buts prévus par la LGL, pour 75-99 ans. Si elle tombe en faillite, cela revient à la FPLC, qui attribue alors à une autre coopérative. C'est dans le contrat de DDP.

Un commissaire (MCG) ajoute que toutes les coopératives qui sont membres du groupement ne peuvent pas aliéner des appartements. Cela fait partie du contrat de DDP. A partir du moment où c'est précisé dans le droit de superficie, il n'y a pas de risque que ça termine en PPE.

Le Président souhaite revenir sur le centre commercial. Il a cru discerner une différence entre l'audition de la FPLC aujourd'hui et la précédente. Il a compris l'historique de cet immeuble. Il comprend qu'il y ait un bon rendement et qu'il demande peu de travail. Il comprend qu'en cas de vente, la FPLC vende à bon prix avec un projet qui permette de valoriser l'immeuble,

mais il ne comprend toujours pas que ça entre dans les attributions de la FPLC.

M. Doret affirme que le produit locatif qu'en tire la FPLC est réinjecté. Effectivement, le président n'a pas tort de dire que la même chose pourrait se faire avec une vente. Cependant, le centre apporte un produit locatif régulier. De plus, il n'appartient pas à la FPLC de décider d'une vente ou non.

Le président n'a pas dit que le centre commercial n'aidait pas la FPLC de manière indirecte. Il dit juste que ce n'est pas conforme aux statuts de la FPLC et au texte légal d'avoir un immeuble de rendement.

M. Doret ne peut pas répondre à cette question car ce serait une décision du conseil. Ce dernier pourrait statuer sur la vente du centre commercial, cependant il ne lui appartient pas de décider de la mise en vente. Il faudrait solliciter le Conseil d'Etat pour présenter au Grand Conseil un PL pour décider ou si cette vente peut se faire.

Le président souhaite savoir s'il a bien compris : la FPLC a décidé de faire des travaux, sans savoir si elle veut garder le centre commercial ou non.

M. Doret ne comprend pas. Cela fait plus de 12 ans que la FPLC existe. Elle a hérité de cet immeuble depuis 12 ans. Cette question n'a jamais été posée jusqu'à maintenant.

Le Président indique que c'est la deuxième année qu'il étudie les comptes de la FPLC. Il a déjà fait les remarques l'an passé.

M. Clerc ajoute que la décision du conseil était de ne pas vendre en l'état, mais d'éventuellement vendre le centre commercial avec un projet. Le mandat a été estimé tout récemment.

Un commissaire (MCG) a le sentiment que la FPLC réalise son travail dans l'esprit de la loi. Il a quand même un doute profond quant à savoir si la structure est la bonne. Il y a un problème de gouvernance au niveau du logement. On ne construit pas ou peu.

Un commissaire (MCG) indique que la FPLC a la mission de trouver des terrains et de les valoriser pour les remettre à des fondations qui construisent.

Un commissaire (PLR) indique que le PLR est partagé sur ce PL. L'audition a clarifié certains points, mais laisse des questions sans réponse. La question du centre commercial n'a pas trouvé de réponse satisfaisante. Il n'est pas convaincu qu'une fondation doit garder un centre commercial pour faire de la rentabilité et surtout faire des travaux de rénovation. De plus, compte tenu de l'ampleur des moyens investis dans cette fondation, il n'est pas convaincu sur la manière dont est investi cet argent. Passer de 1 à 9 collaborateurs ne rassure pas non plus. Le but est de produire des

logements. Les réponses aux questions sont un peu fuyantes. Selon la FPLC, le problème vient aussi des autres. Le groupe PLR se réserve la possibilité de faire un rapport de minorité.

Le Président pense que le centre commercial est un problème marginal mais symbolique. Si la commission cautionne que la FPLC fait de la gestion et conserve des immeubles de rendement, alors le travail de la Commission du logement est de s'assurer que la FPLC fasse un maximum de profits. Cela ne correspond pas aux statuts et à la loi. Il serait assigné à la FPLC la mission, lorsque l'opportunité se présente, d'acquérir des immeubles de rendement avec le plus grand rendement possible pour s'autofinancer dans sa mission. Du point de vue du président, c'est dangereux.

Un commissaire (S) estime que le discours du président est correct. Il indique qu'il n'est pas possible d'enlever des subventions à la FPLC et de leur dire de ne pas faire de rendement. Si les 35 millions de francs alloués à la FPLC sont assurés, afin qu'ils aient les moyens d'acheter du foncier, alors il est légitime de se poser la question sur les missions de la FPLC.

Un commissaire (S) n'a pas entendu que le conseil de la fondation ait souhaité une modification de la politique concernant l'acquisition de rendement pour financer les missions confiées. Il ne pense pas que ces remarques devraient justifier que la loi ne soit pas acceptée.

## Votes

Le président met aux voix le vote d'entrée en matière sur le PL 11633.

<b>Pour :</b>	<b>14 (1 Ve, 3 S, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG, 1 EAG, 3 PLR)</b>
<b>Contre :</b>	–
<b>Abstention :</b>	<b>1 (1 PLR)</b>

*Le vote d'entrée en matière est accepté.*

Le Président procède aux votes du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> débat sur le PL 11633

Titre et préambule : pas d'oppositions – Adopté

Article unique : pas d'oppositions – Adopté

*Vote en 3<sup>e</sup> débat*

<b>Pour :</b>	<b>10 (1 EAG, 1 Ve, 3 S, 2 UDC, 3 MCG)</b>
<b>Contre :</b>	<b>3 (3 PLR)</b>
<b>Abstentions :</b>	<b>2 (1 PDC, 1 PLR)</b>

**Le PL 11633 est adopté**

*Le président indique que la catégorie de débat retenue est la catégorie II.*

## **Projet de loi (11633)**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2014**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

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

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

vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2014;

vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 19 mars 2015,

décède ce qui suit :

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

Le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2014 est approuvé.

Date de dépôt : 16 juin 2015

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M. Benoît Genecand

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Il s'agit du rapport d'activité 2014 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Les minoritaires font deux critiques.

La première critique est formelle : le traitement des comptes dans une commission (finances) et des rapports d'activité dans l'autre (logement) est une ineptie. On voit mal la pertinence de l'évaluation de l'une ou de l'autre qui ne lirait que la moitié de l'état de fait (des mots d'un côté, des chiffres de l'autre). Diviser pour mieux régner : est-ce là l'objectif ? Vu la liberté d'organisation de notre Parlement dans ce domaine, les minoritaires plaident (comme pour les comptes et rapport d'activité 2013) pour que le Bureau ne refasse pas le même choix en 2016. Soit tout à la Commission des finances, soit, de préférence, tous les rapports à la Commission du logement.

La deuxième série de critiques est matérielle.

Voici la liste des objectifs confiés à la FPLC (LGL article 10) :

*La Fondation poursuit notamment les buts suivants :*

- a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;*
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;*
- c) vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;*

- d) *mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;*
- e) *construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;*
- f) *favoriser le développement de coopératives d'habitation;*
- g) *assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;*
- h) *favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation.*

Le rôle de la FPLC est-il d'être propriétaire de logements sociaux ou promoteur ? Doit-elle préparer le terrain pour des constructeurs en aval ou construire elle-même ? Est-il juste que la fondation s'occupe d'un centre commercial qu'elle s'apprête à rénover (Meyin, Champs-Fréchets) ? La politique qui consiste à acheter des appartements comme monnaie d'échange avec des propriétaires de villas dans des périmètres d'action FPLC a-t-elle un sens (ch. Daniel-Ihly, Lancy) ? Même question quand la FPLC construit des villas (chemin des Campanules, Veyrier) ?

### **Coopérative à la Coulouvrenière**

A la rue de la Coulouvrenière 21, la FPLC a acheté un immeuble de 6 logements (18 pièces). La FPCL compte créer un coopérative d'habitation avec les locataires. Avec de l'argent public, la FPLC a donc fait un achat. Il s'agit d'un immeuble locatif. Cet immeuble va être transféré aux locataires qui deviendront coopérateurs. La question se pose : à quel prix se fait le transfert ? Si ce prix est en dessous du marché, qu'est-ce qui justifie ce cadeau du contribuable à 6 coopérateurs ? Comment s'assure-t-on dans la durée que ces coopérateurs remplissent les critères de taux d'occupation et de taux d'effort ?

La FPLC fait la même opération av. Mategnin 59, à Meyrin. L'immeuble comprend 34 logements et 142 pièces. La FPLC a créé la Société coopérative de construction et d'habitation Les Fraisiers de Mategnin. Sont prévus la constitution d'un droit de superficie et la vente du bâtiment en 2015. Une fois cette opération effectuée, les locataires qui le souhaitent pourront devenir coopérateurs. De nouveau : à quel prix l'immeuble est-il vendu ? Qu'est-ce qui justifie une différence entre ce prix et le prix du marché ? Comment

s'assure-t-on que les coopérateurs respecteront dans la durée les critères de taux d'effort et de taux d'occupation ?

### **Activité de promoteur**

La FPLC développe une activité de promoteur sur un nombre important de périmètre dans le canton. Le degré d'avancement des opérations est variable, les difficultés rencontrées aussi. Comment juger de l'efficacité de cette activité ? Du rapport entre l'argent investi et les appartements LUP créés ? Le rapport d'activité ne permet pas de former ce jugement. Il est très difficile de savoir combien de logements la FPLC a construit. Soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'une fondation ou d'une coopérative. Il est encore plus difficile de calculer si le passage par la FPLC fait du sens économiquement. Les enjeux sont pourtant importants. Le bilan de la FPLC pèse un demi-milliard. Elle génère des revenus locatifs de 25 millions. Avec des frais de fonctionnement de 12 millions et des charges d'intérêt de 5,6 millions. La FPLC consomme une grande partie du fond LUP (30 millions en 2013 et 22 en 2014). Tout cela fait-il du sens ? Mystère.

L'Etat lui-même ne semble pas convaincu puisqu'il envisage de créer un nouveau véhicule pour dynamiser la construction dans le PAV !