

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 17 avril 2019*

## **Projet de loi**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2018**

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 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 2018;  
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 7 mars 2019,  
décrète 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 2018 est approuvé.

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 le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2018.

### **1. Missions et activités de la FPLC**

Les buts principaux de la FPLC figurent aux articles 10 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Ils consistent essentiellement à contribuer « en amont », par l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir, à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), vise à atteindre 20% du parc locatif total du canton.

Une fois ses terrains prêts à être bâtis, la FPLC les remet à parts égales aux deux catégories de cessionnaires chargés de la réalisation desdits logements d'utilité publique, à savoir soit des coopératives d'habitation par octroi de droits de superficie, soit des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public par revente.

En vue de lui permettre d'assumer ces différentes tâches, la FPLC est active sur le marché immobilier en tant que développeur, propriétaire et accessoirement maître d'ouvrage.

Pour acquérir des terrains, la FPLC peut recourir aux ressources financières du fonds LUP institué par la LUP et la LGL. Elle prospecte sur l'ensemble du territoire genevois et plus particulièrement dans les périmètres sis en zone de développement.

Elle collabore de manière étroite avec les offices du département du territoire (DT) concernés par la thématique du logement.

La FPLC possède 146 809 m<sup>2</sup> de terrains en cours de développement répartis sur 37 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1'800 logements.

Depuis le début de ses activités, la FPLC a contribué à la création de 719 logements.

## 2. Résumé des achats, des cessions et des droits de superficie

### 2.1 Achats

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à 8 reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et a traité de questions foncières entre le département du territoire, les Fondations immobilières de droit public (FIDP) et la FPLC.

Les buts principaux sont d'assurer une planification en matière de prospection et d'opportunités d'achat en adéquation avec l'état d'avancement des procédures d'aménagement du territoire, d'échanger toute information et de coordonner la présentation des dossiers à l'intention de la Commission d'attribution des ressources financières du fonds LUP. En effet, le financement des acquisitions de terrains par la FPLC est assuré en grande partie par des dotations provenant de ce fonds.

Les investissements se sont élevés à plus de 20 millions de francs dont 13 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours).

Le chantier de l'étape 1 de l'opération Adret Pont-Rouge a été ouvert en mai 2017. 445 logements sont prévus dont 349 logements d'utilité publique. La FPLC est en charge du pilotage général de l'opération et est maître d'ouvrage pour 96 logements en propriété par étages.

En 2018, la FPLC a acquis 8 parcelles dont la surface totale cumulée est de 7 826 m<sup>2</sup>. La valeur de ces acquisitions s'élève à 9 785 164 F.

#### 1) **Peigne, parcelle n° 3942, commune de Chêne-Bourg, 290 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle d'une valeur de 1 390 000 F a été acquise par l'échange de la parcelle n° 1214 de la commune de Genève-Petit-Saconnex propriété du Canton. Elle est située en zone de développement 4B dans un périmètre concerné par un plan localisé de quartier en cours d'élaboration par la FPLC.

#### 2) **Peigne, parcelles n° 3882 et 3915, commune de Chêne-Bourg, surface totale de 1 895 m<sup>2</sup>**

Ces deux parcelles ont été cédées par le Canton à titre de capital de dotation.

#### 3) **Edmond-Vaucher, parcelle n° 1 573 à hauteur de 33.33%, commune de Genève-Petit-Saconnex, 679 m<sup>2</sup>**

Une promesse d'achat a été signée en date du 12 décembre 2018 conjointement avec deux promoteurs privés. Les droits de la FPLC sont de

33.33 % et le financement est assuré par le fonds LUP. Cette parcelle est sise en zone de développement 3.

**4) Chapelle 2, parcelle n° 3516, commune de Lancy, 974 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 600 000 F, a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3 dans un périmètre dans lequel un plan localisé de quartier est en cours d'élaboration.

**5) Semailles Passereaux, parcelle n° 1128, commune de Lancy, 1 583 m<sup>2</sup>**

L'acquisition de cette parcelle, située en zone de développement 3, au prix de 2 510 000 F a été réalisée par l'échange avec le canton de la parcelle n° 1439 de la commune de Lancy. Elle est située dans un périmètre concerné par un plan localisé de quartier en cours de révision.

**6) Avanchet-Sud, parcelle n° 11440, commune de Meyrin, 1 292 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été achetée au prix de 1 531 830 F et est en zone 5. Une modification en zone de développement 3 ainsi qu'un projet de plan localisé de quartier sont en cours de réalisation.

**7) Casai-De-Joinville, parcelle n° 10998, commune de Meyrin, 1 113 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 800 000 F a été financé par le fonds LUP. Elle est située dans un périmètre concerné par un plan localisé de quartier en force et sera proposée au groupement des coopératives d'habitation genevoises en 2019.

## *2.2 Cessions*

**1) Soubeyran, parcelle n° 1214, commune de Genève-Petit-Saconnex, 810 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été cédée au canton par échange avec la parcelle n° 3942, commune de Chêne-Bourg, d'une surface de 290 m<sup>2</sup>.

**2) Chapelle 2, parcelle n° 1439, commune de Lancy, 1 736 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été cédée au canton par échange avec la parcelle n° 1128, commune de Lancy d'une surface de 1 583 m<sup>2</sup>.

### ***2.3 Droits de superficie***

**1) Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5 172, commune de Lancy, 507 m<sup>2</sup>**

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle ce qui permettra la vente de 22 appartements en propriété par étages.

**2) Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5 174, commune de Lancy, 435 m<sup>2</sup>**

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle ce qui permettra la vente de 23 appartements en propriété par étages.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexe :*

*Rapport d'activité 2018 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif*

A modern, multi-story apartment building with a dark facade and prominent balconies. The balconies feature light-colored, vertical slat railings. The building is set against a clear sky with some trees visible in the background. A yellow horizontal band is overlaid on the middle of the image, and a dark blue box is at the bottom right. A repeating chevron pattern is visible in the background.

# Rapport d'activité 2018

**FPLC** Fondation pour la promotion  
du logement bon marché  
et de l'habitat coopératif



# Sommaire

---

—	Avant-propos	3
—	Portrait	4
—	Mot du Président	5
—	Chiffres clés	6
—	Focus	7
—	Organigramme	17
—	Cartes au 31.12.2018	18
	– Parcelles FPLC en cours de développement	18
	– Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	20
	– Parcelles de la Rente Immobilière SA	22
—	États financiers	25
—	Organe de révision	34
—		



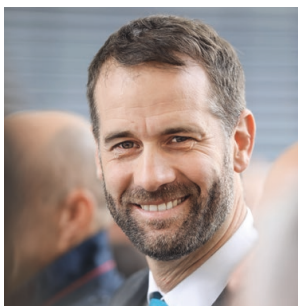


Chantier de l'Adret Pont-Rouge

&gt; AVANT-PROPOS

# Antonio Hodgers

Président du Conseil d'État  
Conseiller d'État chargé du Département du territoire (DT)



« Intégrer les citoyens, les associations, les propriétaires et les développeurs au processus d'élaboration des plans localisés de quartier participe à la création de projets urbains de qualité répondant aux besoins du plus grand nombre. »

Pour le Département du territoire, l'année 2018 aura été à tout point de vue une année charnière. À cheval entre deux législatures, elle a permis, d'une part, de tirer un premier bilan positif des objectifs fixés en 2014 et, d'autre part, de poser les jalons de la législature 2018-2023 notamment dans les domaines du logement et de l'aménagement.

La « maîtrise » en matière d'évolution et de préservation était le mot d'ordre jusqu'à présent. L'injonction demeurera en premier lieu pour continuer à valoriser de manière cohérente notre territoire limité. Il nous faudra également poursuivre la mise en œuvre d'actions concrètes pour répondre à la pénurie de logements en développant la stratégie foncière du Canton et en poursuivant la mise à disposition de surfaces pour leur construction. À ce titre, les compétences de la FPLC représentent un appui précieux pour développer l'habitat coopératif et bon marché. L'objectif, lancé en 2014, de mettre à disposition 4 millions de nouveaux mètres carrés pour le logement d'ici à 2023 reste plus que jamais d'actualité.

Dans ce sens, le fait d'intégrer les citoyens, les associations, les propriétaires et les développeurs au processus d'élaboration des plans localisés de quartier participe à la création de projets urbains de qualité répondant aux besoins du plus grand nombre. Ceci a aussi comme autre effet positif d'accélérer le mouvement. Le Département continuera donc à accompagner la production d'espaces de vie en favorisant la concertation afin que l'aménagement du territoire, qui rassemble de multiples acteurs aux intérêts pluriels, devienne le produit d'une œuvre collective et convergente.

&gt; PORTRAIT

# Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif – FPLC

Fondation de droit public, déclarée d'utilité publique, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif – FPLC a été instituée en 2001 par le Canton de Genève afin de soutenir sur le terrain, et de manière active, sa politique d'aménagement et de logement.

## Missions principales

- Acquérir des terrains destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique, puis les vendre à des fondations immobilières de droit public ou les mettre à la disposition, en droit de superficie, à des coopératives d'habitation sans but lucratif.
- Favoriser le développement de coopératives d'habitation.
- Favoriser la réalisation de logements pour les personnes en formation.

## Moyens

Pour remplir ses missions, la FPLC prospecte et acquiert des parcelles afin de maîtriser des périmètres, puis les développe en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartier. Enfin, elle les remet en droit de superficie à des coopératives d'habitation ou les vend à des fondations immobilières de droit public cantonales ou communales, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés si leurs buts concordent avec une visée d'utilité publique.

## Un trait d'union entre le public et le privé

Le rôle de la FPLC est aussi celui d'un développeur qui conseille et accompagne les propriétaires de parcelles situées en zone de développement dans la recherche de solutions optimales. Dans ce contexte, elle travaille à stimuler la concertation entre les différents acteurs, privés et publics, d'un périmètre pour favoriser l'adoption d'un Plan localisé de quartier et sa réalisation dans les meilleurs délais.



Rue Joseph-Berthet 5 et 7, Confignon  
Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon

*Les buts de la FPLC figurent aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (14 05).*

## › MOT DU PRÉSIDENT

# Yves de Coulon

Président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif – FPLC

Nouvelle législature, nouveau conseil et... nouveau président! J'adresse des remerciements à mon prédécesseur, Jan Mathey-Doret, qui a su mener la FPLC avec efficacité et pragmatisme pendant la précédente législature. Des remerciements aussi aux quatre membres du conseil qui l'ont quitté en novembre dernier, pour l'engagement et les précieuses compétences qu'ils y ont apportés durant leur mandat.

Grâce à l'efficacité de son secrétariat, la FPLC est pleinement en mesure de répondre aux missions qui lui sont assignées par le législateur. Elle le démontre en pilotant avec succès la première étape du grand chantier de l'Adret Pont-Rouge qui voit actuellement 445 logements, dont 349 logements d'utilité publique, sortir de terre à la frontière du PAV. Elle s'acquitte là d'un mandat qui lui a été confié par le Conseil d'État aux fins de mettre en valeur un périmètre à première vue difficile puisque pollué et situé en bordure de voies CFF. Après cinq années de travail acharné, nous sommes convaincus que ce pari est en passe d'être gagné et que la vie à l'Adret, avec la qualité architecturale déployée et la proximité incomparable de tous les modes de transport, ne décevra pas ses futurs habitants.

En ouvrant en 2017 son guichet-coopératives, la FPLC entendait répondre à l'intérêt croissant que suscite ce mode de création et de gestion de logements, encore bien moins développé en Suisse romande que chez nos concitoyens alémaniques. Les sollicitations dont il est l'objet démontrent que cela correspondait à un besoin.

La Fondation apporte sa contribution à la mutation des zones de développement, pour permettre la construction de logements d'utilité publique par des fondations immobilières de droit public, des coopératives d'habitation et des entités promouvant



le logement des personnes en formation, ceci dans les meilleurs délais possible. Dans les périmètres où elle est présente, la FPLC agit comme un partenaire – et non comme un concurrent – de tous les acteurs privés et publics concernés; ce, en mettant ses compétences et son expérience au service du développement de plans localisés de quartier de qualité et des objectifs fixés par le Plan directeur cantonal.

Avec les avancées enregistrées à Genève par plusieurs grands projets de développement, cette législature promet d'être passionnante en termes de mutation urbaine et toute l'équipe de la FPLC se réjouit d'y contribuer.

**« Le nouveau guichet-coopératives de la FPLC répond à l'intérêt croissant que suscite ce mode de création et de gestion de logements en Suisse romande. »**

› CHIFFRES CLÉS

# 2018 en bref

## Acquisitions



## Cessions



## Depuis 2004



## Perspectives



&gt; FOCUS

# Temps forts de l'année

## Adret Pont-Rouge

### Un chantier en bonne voie

#### Les dix premiers bâtiments prennent forme

Figurant parmi les dix grands périmètres du canton à aménager ou réaménager, le projet Adret Pont-Rouge piloté par la FPLC en collaboration avec de nombreux partenaires publics et privés a achevé en décembre 2018 une étape importante de son vaste chantier. En effet, le gros œuvre des dix premiers bâtiments touchant à son terme (lots A+B+C), la silhouette de la partie nord du futur quartier est désormais visible. Tout est dès lors en place pour le second œuvre et une livraison des premiers appartements en janvier 2020.

#### La deuxième étape bientôt amorcée

Quant à la réalisation des cinq bâtiments restants (lots D-E et L13), elle suit son cours. Après un premier dépôt de deux autorisations de construire en décembre 2017, un complément a été demandé par les services chargés du dossier et soumis à leur approbation le 7 novembre 2018 pour une délivrance attendue



Chantier de l'Adret Pont-Rouge

entre mars et avril 2019. Le nouveau chantier qui devrait s'ouvrir l'année prochaine regroupe plusieurs acteurs dont la FPLC, qui réalisera deux immeubles d'habitation (bâtiments L9, L11) ainsi que trois autres maîtres d'ouvrage : la Fondation HBM Camille Martin pour le bâtiment L10, la coopérative d'habitation Cité Derrière pour le bâtiment L12 et la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour le bâtiment L13. Grâce à une coordination efficace de la FPLC, les étapes se succèdent avec rapidité dans le respect du calendrier fixé en 2014.



Chantier de l'Adret Pont-Rouge

› FOCUS

## Communaux d'Ambilly Un quartier en devenir

### Démarrage du chantier

Après des années de discussions, le grand projet des Communaux d'Ambilly est entré dans sa phase de concrétisation. Le secteur qui formera d'ici à 2030 un nouveau quartier à Thônex a accueilli en mai 2018 des travaux préparatoires en vue de la construction de 670 premiers logements d'un groupe scolaire et de deux voies de circulation comprenant un maillon routier reliant la route de Jussy à l'avenue de Bel-Air et un mail central pour les accès internes au périmètre. Le quartier devrait comprendre à terme environ 2600 nouveaux logements, soit un total de 5800 habitants pour 1800 emplois créés.



Pièce urbaine A4



Travaux préparatoires du chantier des Communaux d'Ambilly



Pièce urbaine A5

### Logements d'utilité publique (LUP) et coopératives à l'honneur

Après cette première phase qui s'achèvera en 2021, vont se succéder deux autres étapes qui feront la part belle à l'habitat coopératif et aux logements d'utilité publique. En effet, sur les 2000 logements programmés à l'horizon 2023-2024, une grande partie devrait être développée sous ces formes. En particulier lors de la phase 3 qui envisage la réalisation de 1000 logements répartis sur deux pièces urbaines (A4+A5). Le Canton de Genève, propriétaire de 95% des terrains, les a attribués comme suit : 50% répartis entre quatre coopératives, 30% à la Fondation HBM Emma Kammacher, la FPLC restant jusqu'à nouvel avis représentante du Canton pour les 20% restants. Quant aux 5% des parcelles non détenues par le Canton, leur développement est placé sous la responsabilité de la Commune de Thônex.

### Résultat du concours de la phase 3

Les deux pièces urbaines (A4+A5), dont la construction est prévue lors de la phase 3, ont fait l'objet en 2018 d'un concours de projets à 2 degrés organisé et préfinancé par la FPLC. Les résultats, qui ont été annoncés en juin 2018, ont donné lieu à une exposition qui s'est tenue du 29 octobre au 9 novembre de la même année à la Salle des fêtes de Thônex. Une occasion pour le grand public de prendre connaissance des deux projets primés.

### Commune, Coopératives, Fondation HBM et FPLC main dans la main

Il est important de noter ici que dans le cadre de la phase 3, la FPLC a tenu à faire participer les différents futurs maîtres d'ouvrage dès la rédaction du cahier des charges du concours et comme membres du jury. Leur implication se poursuivra à chaque étape du projet puisqu'ils prendront notamment une part active dans l'établissement des deux plans localisés de quartier, les phases de requête en autorisation de construire, la réalisation des futurs bâtiments et leur exploitation. Les quatre coopératives se sont engagées à favoriser l'émergence de plusieurs primo-coopératives à dimension participative en leur attribuant 20% des logements prévus, soit environ 80 appartements.

” Notre objectif était d'impliquer dès le départ la Fondation et les coopératives attributaires avec la Commune de Thônex afin que nous nous fédérions autour d'un projet global que nous développerions ensemble.

Damien Clerc  
Secrétaire général de la FPLC





> Focus

## Coopératives d'habitation

### Un travail de terrain au service du Plan d'action cantonal

#### Le « guichet-coopératives » à l'heure du premier bilan

Suite au lancement du Plan d'action coopératives fin 2016 et à l'entrée en fonction de Raphaël Conti le 1<sup>er</sup> mai 2017 au poste de répondant pour les coopératives au sein de la FPLC, le « guichet-coopératives » de la Fondation peut désormais tirer, après dix-huit mois d'existence, un premier bilan riche d'enseignements.

#### • Le conseil comme principale activité

Pendant cette première période, pas moins de 40 coopératives ou groupes destinés à le devenir ont sollicité un soutien qui s'est principalement matérialisé sous forme de conseil, touchant notamment à la rédaction des statuts, aux démarches administratives à effectuer auprès du registre du commerce ainsi qu'à une introduction à la politique cantonale

du logement. À noter que la moitié des demandes provenait de coopératives ne possédant pas encore de terrain, dont 16 « primo-coopératives » dites participatives.

#### • Un accompagnement pour le prêt à terme

La FPLC a octroyé deux prêts à terme à des coopératives en phase de développement de projet. Ces prêts seront remboursés une fois l'autorisation de construire délivrée ou le Plan localisé de quartier entré en force. Elle a également accompagné auprès de l'administration et de diverses banques la première coopérative qui bénéficiera du cautionnement hypothécaire pour du logement « libre », selon l'article 17 al. 3 lit. c de la LGL.



Rue des Bossons 41, 43, Onex  
Société coopérative d'habitation chemin Duret



Route de Loëx 83-85, Confignon  
Société coopérative d'habitation Cooplog-Loëx

#### • **Un lien renforcé entre le Canton, le GCHG et la FPLC**

Ce premier exercice aura permis d'inscrire l'action de la FPLC dans le cadre de la politique cantonale du logement et de renforcer les relations qu'elle entretient avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et le Département du territoire (DT). Il convient désormais de formaliser les tâches et les objectifs de chacun afin d'optimiser les potentielles synergies entre ces trois acteurs. La FPLC doit rester dans ce cadre un levier opérationnel au profit des coopératives.

#### • **Un déséquilibre entre l'offre et la demande**

Dans le cadre de la première année d'activité du « guichet coopératives », il a été vérifié qu'il n'existait pas à ce jour suffisamment de parcelles pour ce type d'habitat. On note en effet dans ce cadre une inadéquation entre le nombre et le type de terrain, que la FPLC peut proposer aux « primo-coopératives ». Un constat qui plaide en faveur d'un renforcement de la stratégie d'acquisition en zone de développement 3.

#### **8 acquisitions**

Parcelle n° 3942, Avenue des Grands-Monts 8, commune de Chêne-Bourg

Parcelle n° 3882, Chemin de la Gravière 17, commune de Chêne-Bourg

Parcelle n° 3915, Chemin des Vergys 20, commune de Chêne-Bourg

Un tiers de la parcelle n° 1573, Avenue Edmond-Vaucher 14, commune de Genève, Petit-Saconnex

Parcelle n° 3516, Route de La-Chapelle 14E, commune de Lancy

Parcelles n° 1128, Chemin des Semailles 22, commune de Lancy

Parcelle n° 11440, sans adresse, commune de Meyrin

Parcelle n° 10998, Avenue Louis-Casari 72, commune de Meyrin

#### **2 cessions**

Parcelle n° 1214, Rue Edouard-Rod 8, commune de Genève, Petit-Saconnex

Parcelle n° 1439, Chemin de la Chaumière 12, commune de Lancy

#### **2 droits de superficie**

Parcelle n° 5172, Chemin des Mérinos 2, commune de Lancy

Parcelle n° 5174, Chemin des Mérinos 6, commune de Lancy



Le plan d'action a fait émerger un intérêt prononcé pour l'habitat coopératif participatif. Cet engouement amènera la FPLC à offrir des prestations plus opérationnelles ces prochaines années.

Raphaël Conti  
Répondant Coopératives au sein de la FPLC

› FOCUS



Plantations éphémères

## Promenade des Champs-Frèchets Revitalisation d'une parcelle

### Citoyens et élus à l'initiative

Propriétaire juridique et historique d'une grande parcelle constituant la majeure partie du parc du quartier des Champs-Frèchets à Meyrin, la FPLC a été approchée par la Commune de Meyrin et l'Association des habitants des Champs-Frèchets (AHCF) afin de trouver des solutions en vue d'améliorer l'état général de cette zone dont la charge d'entretien revient à une multitude d'acteurs. Attentive à cette demande et à l'impulsion positive engagée par les autorités et les citoyens, la Fondation a mandaté une paysagiste spécialisée dans l'aménagement d'espaces publics afin de définir avec toutes les parties prenantes un projet sur le périmètre en question. Celui-ci a consisté en la création de potagers urbains éphémères sur les parties endommagées. Une expérience concluante qui annonce un travail de longue haleine sur la requalification de cet espace public.

## Cherpines

### Quand l'union fait la force

#### Les propriétaires se regroupent pour faciliter le dialogue avec les autorités

Le site des Cherpines – à cheval entre les communes Confignon et Plan-les-Ouates – est l'un des dix projets d'aménagement prioritaires du Canton. Destiné à accueillir 4000 nouveaux logements et 2500 emplois, le futur quartier se dessine aujourd'hui de manière plus précise dans le cadre d'une étroite collaboration entre tous les acteurs publics et privés : conseillers administratifs, conseillers municipaux, services techniques, associations locales,

propriétaires et opérateurs. Afin de poursuivre le travail de manière coordonnée, la majorité des propriétaires s'est réunie au sein d'une même structure, le Groupement des développeurs Cherpines SA (GD Cherpines SA), afin de faciliter l'achèvement du PLQ d'ensemble et l'élaboration à venir des PLQ par sous-secteurs. La FPLC en fait bien évidemment partie puisqu'elle possède deux parcelles sur le périmètre.

Interlocutrice privilégiée des autorités, cette société se chargera en particulier de mener une partie des études de détails à venir et de répartir les droits à bâtir, en coordination avec le Canton et les deux communes. Le cas échéant, il coordonnera également le financement et la réalisation des aménagements extérieurs du quartier.

” Rassesembler tous les acteurs qui ont des droits sur les parcelles était essentiel pour accélérer le processus de développement des Cherpines. Le Canton dispose désormais d'un interlocuteur unique pour une part significative de propriétaires, qui plus est, animé par un esprit positif et constructif.

Séverine Pastor, cheffe de projet  
au sein de l'Office de l'urbanisme – Direction du développement urbain – rive gauche

## Plateau de Bel-Air

### Élaboration d'un plan de quartier : mode d'emploi

#### Une urbanisation douce en perspective

Initialement situé en zone 5 (villas) et déclassé en 1958 en zone de développement 4B (petits immeubles), le secteur du Peigne – appelé ainsi en raison de la structure de ses rues – a été identifié par le Plan directeur cantonal 2030 et par le Plan directeur communal de Chêne-Bourg comme périmètre à densifier. La zone viendra donc à terme s'ajouter à l'urbanisation progressive du sud du plateau de Bel-Air dont la transformation autour de la gare du Léman Express fait figure de moteur principal.

#### Information et concertation

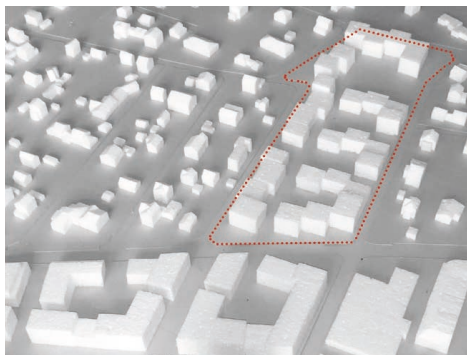
Propriétaire de cinq parcelles, la FPLC a pour objectif de faire construire par des coopératives d'habitation environ 30 logements d'utilité publique sur ses terrains. Aucun Plan localisé de quartier n'étant à ce jour défini, la Fondation a, conformément à la loi, informé, questionné et invité à la réflexion les propriétaires, le voisinage, les associations et les futurs coopérateurs en organisant plusieurs rencontres afin d'échanger et de jeter les premières bases du projet. Trois séances de concertation ont ainsi été mises sur pied : les 28 juin 2016 et 20 juin 2018 à l'intention des propriétaires de parcelles situées dans le périmètre ; le 15 octobre 2018, en élargissant la discussion au voisinage direct. Cette dernière séance a été suivie d'un atelier permettant aux mandataires de la FPLC de récolter de précieuses informations pour la suite des opérations. Par ailleurs, une visite sur site a également été réalisée le 3 novembre 2018 avec les habitants du quartier dans le but de faire un premier diagnostic des lieux.

#### Un processus participatif

Ce processus, qui n'en est pour l'instant qu'à ses débuts, vise à élaborer un Plan localisé de quartier de manière concertée en tenant compte autant que possible des remarques, souhaits, craintes et intérêts de tous les acteurs concernés afin d'anticiper et de coordonner, outre les aspects du bâti, les espaces publics ainsi que les questions de mobilité. Il doit également assurer le développement d'un projet de qualité en s'appuyant sur une vision globale et partagée.

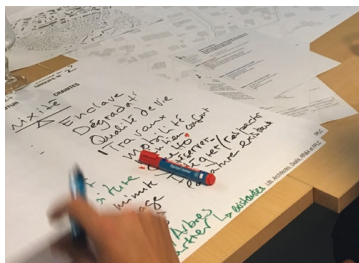
#### Lignes directrices du futur Plan localisé de quartier (PLQ)

- Maintien de la zone d'affectation actuelle de développement 4B, permettant un indice d'utilisation du sol (IUS) de l'ordre de 1.0



Périmètre d'étude le long du chemin de la Mousse

- Respect dans la mesure du possible du parcellaire actuel pour faciliter le développement du périmètre sur le long terme, mais aussi faciliter et rendre indépendantes les futures constructions
- Création de bâtiments contigus de 2 ou 3 niveaux maximum, requalifiant un espace de rue convivial
- Maintien d'un espace de verdure dense et de qualité à l'intérieur du périmètre tout en permettant des accès partiels au public



Séance de concertation

› FOCUS



Chemin des Semailles 23, Lancy  
Société coopérative Clair-Matin les Semailles

## Quartier des Semailles / Rambossons

### Rapports de bon voisinage

#### Coopérative et PPE associées autour d'un projet architectural commun

L'immeuble en cours d'achèvement au chemin des Semailles 23 est le fruit d'une collaboration étroite entre une coopérative et des promoteurs privés qui, d'entente avec la FPLC, propriétaire d'une partie des terrains, ont souhaité construire un bâtiment unique à l'architecture homogène plutôt que deux structures distinctes. Derrière la façade unifiée de l'immeuble se cachent donc deux régimes différents : une allée dédiée à des logements d'utilité publique coopératifs et deux autres à la propriété par étages. Au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la FPLC, la Société coopérative Clair-Matin Les Semailles mettra en exploitation ses dix appartements en mars 2019.

## Quartier du Mervelet

### Construire en faveur de coopératives

#### Mise en service de 26 logements

Au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la FPLC en 2016, la Coopérative Les Ailes a achevé la construction d'un immeuble de 26 logements de catégorie HM-LUP sur des parcelles situées dans le quartier du Mervelet au Petit-Saconnex, à l'avenue Riant-Parc 3. La mise en service du bâtiment planifiée début 2019 annonce de nouveaux développements pour cette coopérative fondée en 1955, l'une des plus vieilles du canton. En effet, son parc immobilier devrait encore s'accroître d'ici à 2020 puisque Les Ailes pilote actuellement deux projets de construction HM-LUP, dont un immeuble aux Vergers à Meyrin comprenant 85 logements et un autre à la rue de la Marbrerie à Carouge, conjointement avec la Société coopérative d'habitation Les Joyeux Logis, de 95 logements. Réalisé sur une parcelle propriété du Canton, le projet carougeois est le résultat d'un concours dont la FPLC fut maître d'ouvrage.



Avenue de Riant-Parc 3, Petit-Saconnex  
Les Ailes société coopérative

## Seymaz-Sud / Avenue de Bel-Air

### Un partenariat public-privé efficace

#### Des logements d'utilité publique pour une fondation immobilière

Dans le cadre de la densification du périmètre «Seymaz-Sud», situé non loin de la future gare Léman Express de Chêne-Bourg, le Plan directeur communal permet le développement d'un projet d'immeuble adossé à un bâtiment existant, sis à l'avenue de Bel-Air 59. Mais pour le réaliser, il aurait fallu détenir les deux terrains attenants à la parcelle déjà construite, ce qui n'était pas le cas puisque l'un d'eux a été acquis par la FPLC et l'autre par un promoteur privé. Toutefois, les deux nouveaux propriétaires se sont entendus pour organiser ensemble un concours d'architecture dont le programme prévoyait la construction d'un immeuble unique doté de deux allées, l'une dédiée à la

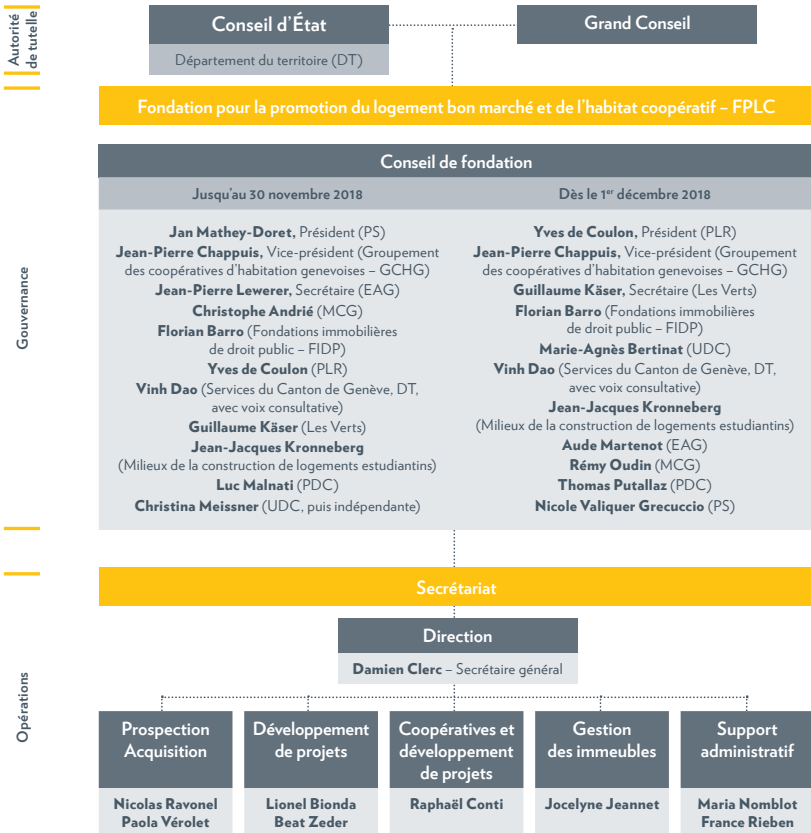
réalisation de logements d'utilité publique (LUP) sous l'égide de la Fondation et l'autre à des propriétés par étages (PPE). Ce rapprochement aura permis non seulement d'accélérer le processus, mais aussi de proposer à la Fondation pour le logement de la Commune de Chêne-Bourg un projet clés en main, qu'elle a accepté. Un cas pratique qui souligne le rôle de facilitateur que peut jouer la FPLC en matière de développement.



Projet lauréat



## &gt; ORGANIGRAMME

**Organisation**

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de onze membres dont sept représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et quatre membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements pour personnes en formation, les fondations immobilières de droit public, les

coopératives d'habitation ainsi que la République et Canton de Genève. L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son secrétaire général. La surveillance de la FPLC est placée sous la tutelle du Conseil d'État.



&gt; CARTES

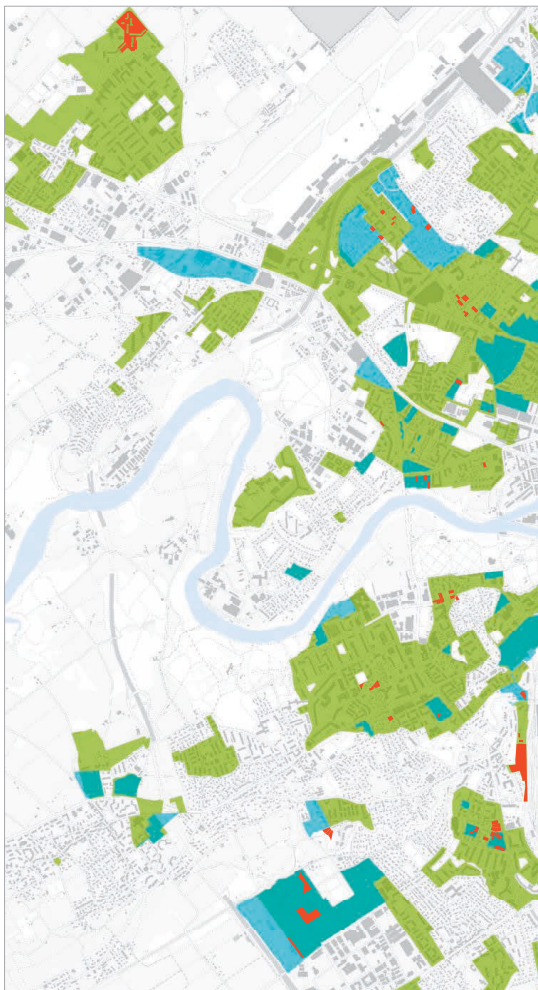
# Parcelles FPLC en cours de développement

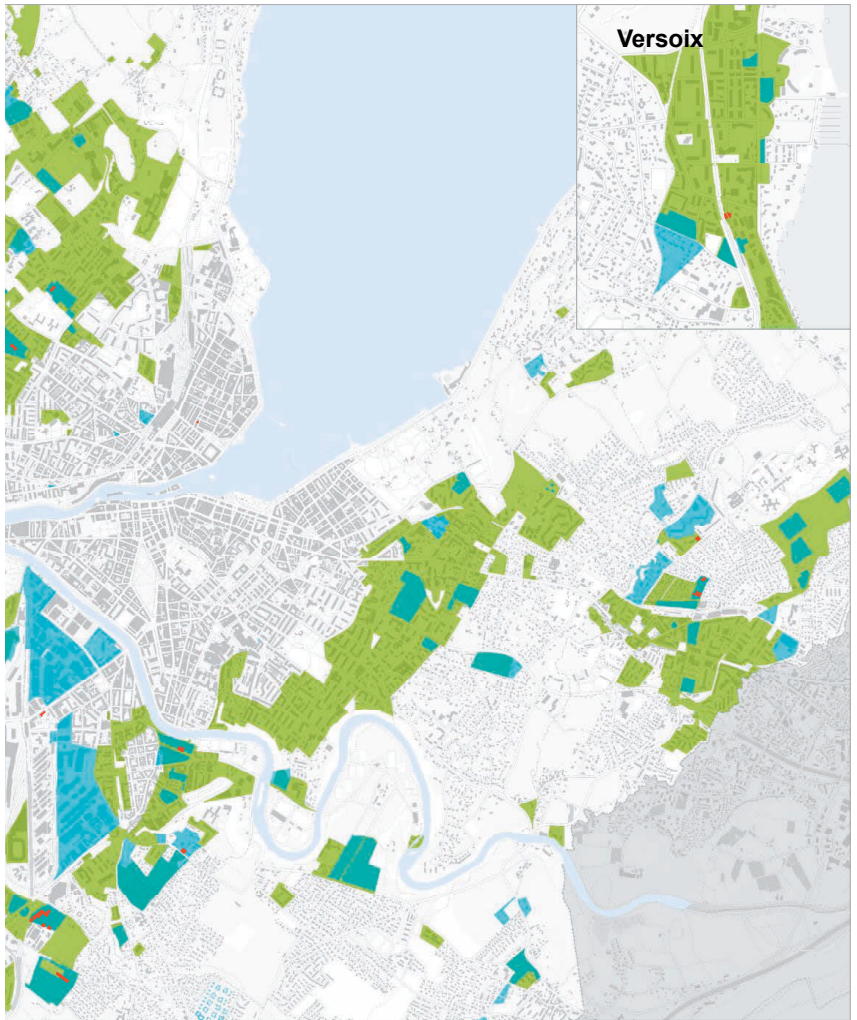
au 31.12.2018

- Parcelles FPLC en cours de développement
- Zones de développement 3, 4A, 4Ap, 4B, 4BP

## Plan de législation (dominante logements)

- Programme de législation (2014-2023)

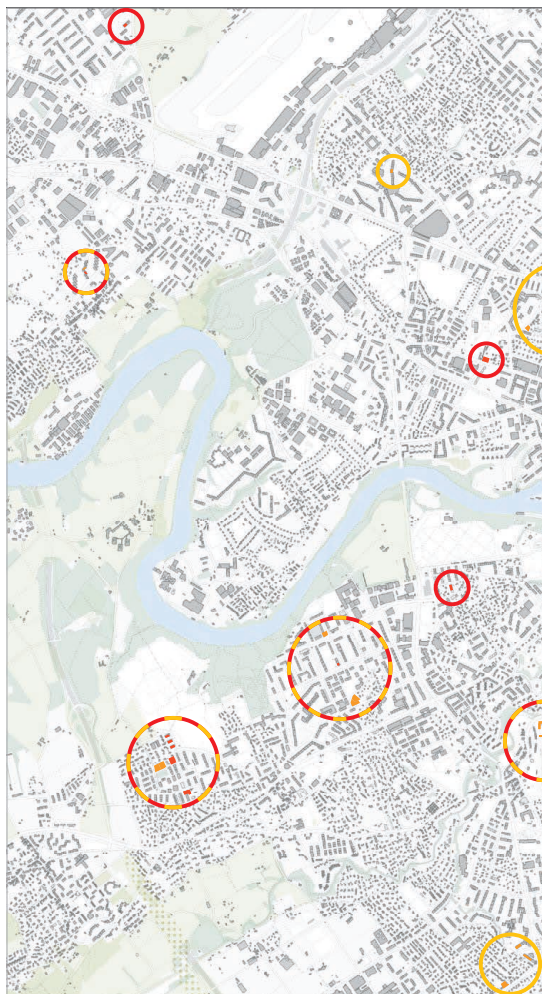




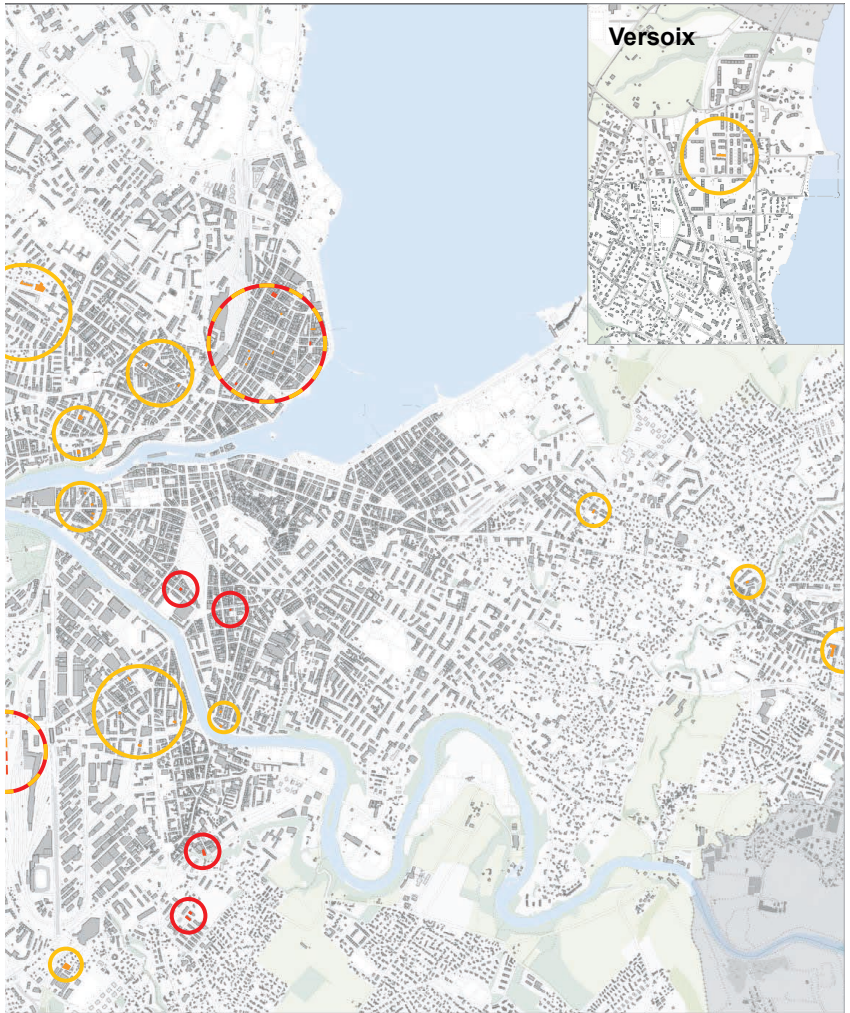
&gt; CARTES

# Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles vendues après mise en valeur

au 31.12.2018



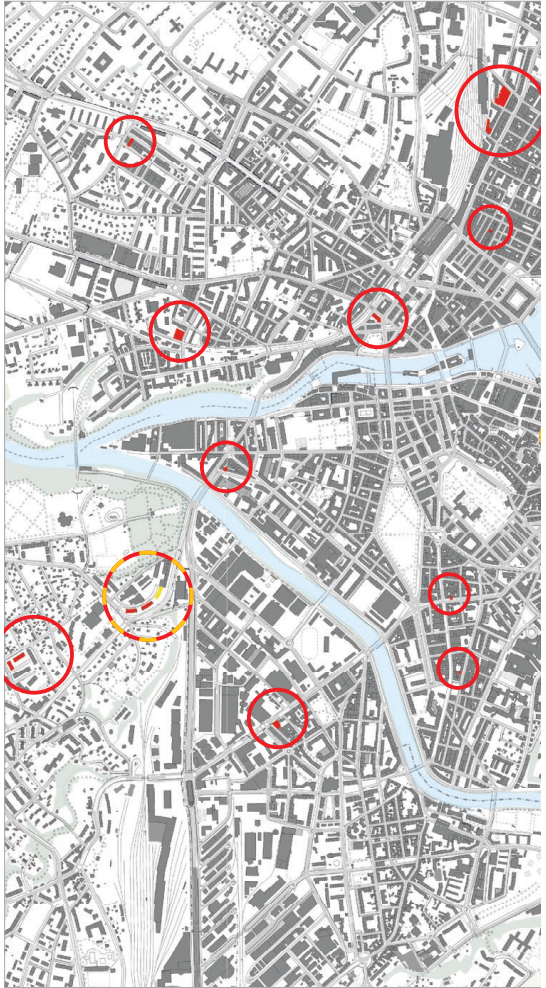
- Parcelles en droit de superficie
- Parcelles vendues



&gt; CARTES

# Parcelles de la Rente Immobilière SA

au 31.12.2018



- Immeubles
- Immeubles vendus





Route de Meyrin 20 à 24, Genève

# États financiers

Les présents états financiers sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière de l'État de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF). Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif – FPLC.

---

## Comptes statutaires et comptes consolidés

Les états financiers présentés ci-après comportent deux volets : premièrement, les comptes statutaires de la FPLC, soumis aux normes comptables internationales pour le secteur public (Ipsas) ; deuxièmement, les comptes consolidés de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (RISA) dont la FPLC est actionnaire à hauteur de 99,85%.

## Remarques

Afin de remplir les exigences des normes Ipsas, une nouvelle expertise des immeubles de la RISA a été effectuée en 2016 par un expert indépendant. Il en découle une plus-value de CHF 76 mio, avant impôts différés, par rapport à la dernière expertise faite en 2013.

## Consolidation aux normes Ipsas

La consolidation des comptes a été faite selon le principe de l'intégration globale. Dans ce cadre, et afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA – dont le référentiel comptable obéit en tant que société privée au Code des obligations – ont été retraités selon les normes Ipsas. Ces normes ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'État constituent par conséquent le référentiel comptable applicable à la présentation des comptes consolidés de la FPLC et de la RISA.



## › ÉTATS FINANCIERS

## Comptes statutaires

## Bilan au 31 décembre

en CHF

	2018	2017
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	30 851 533	16 173 253
Créances résultant de prestations de services	946 326	859 588
Autres actifs circulants	4 178 101	5 420 249
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>35 975 960</b>	<b>22 453 090</b>
Terrains et bâtiments	151 872 092	149 809 677
Terrains en droit de superficie	41 384 415	38 635 632
Immeubles de placement	8 200 000	8 200 000
Promotions en cours	68 319 864	51 197 025
Autres immobilisations corporelles	10 000	21 000
Participations	29 089 573	29 076 975
Prêts	1 933 599	2 012 000
Actifs financiers affectés	453 411	453 408
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>301 262 954</b>	<b>279 405 717</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>337 238 914</b>	<b>301 858 807</b>
<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	724 727	1 356 480
Dettes à court terme portant intérêts	245 990	245 990
Autres engagements à court terme	1 164 598	1 173 059
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>2 135 315</b>	<b>2 775 529</b>
Dettes à long terme portant intérêts	71 963 785	63 104 100
Acomptes et créances acquéreurs	13 465 181	0
Dettes à long terme	1 820 000	770 000
Réserves travaux HLM affectées	424 075	424 075
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>87 673 041</b>	<b>64 298 175</b>
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotations LUP	130 607 935	123 201 417
Réserve légale issue du bénéfice	5 172 000	4 492 000
Réserves facultatives issues du bénéfice	40 786 557	34 674 328
Résultat de l'exercice	5 238 938	6 792 229
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>247 430 559</b>	<b>234 785 103</b>
<b>Total du passif</b>	<b>337 238 914</b>	<b>301 858 807</b>

## Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2018 Réalisé	2018 Budget	2017 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	6 194 170	6 071 000	6 041 103
Produits d'exploitation divers	2 635 092	897 000	3 829 868
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>8 829 262</b>	<b>6 968 000</b>	<b>9 870 971</b>
Frais de personnel	1 417 459	1 475 000	1 379 711
Honoraires et prestations de services	421 267	401 000	407 713
Entretien des biens mobiliers	11 150	8 000	16 242
Loyers	72 646	75 000	72 520
Fournitures et prestations diverses	193 889	238 000	209 914
Eau, énergie et combustibles	278 506	279 000	259 278
Assurances et taxes	75 612	108 000	80 591
Conciergerie	232 058	207 000	220 304
Entretien des immeubles	1 157 239	1 556 000	804 248
Amortissements	880 000	859 000	851 506
Autres charges diverses	260 890	112 000	155 295
Pertes de valeur sur créances	6 149	0	5 726
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 006 864</b>	<b>5 318 000</b>	<b>4 463 046</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 822 398</b>	<b>1 650 000</b>	<b>5 407 925</b>
Produits d'intérêts divers	4 447	1 000	100 342
Autres produits financiers	2 200 854	2 200 000	2 200 854
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 205 301</b>	<b>2 201 000</b>	<b>2 301 196</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	773 659	958 000	886 333
Charges d'intérêts divers	6 164	2 000	2 622
Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie	8 938	40 000	27 937
<b>Total des charges financières</b>	<b>788 761</b>	<b>1 000 000</b>	<b>916 892</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 238 938</b>	<b>2 851 000</b>	<b>6 792 229</b>

## › ÉTATS FINANCIERS

### Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2018	2017
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>5 238 938</b>	<b>6 792 229</b>
Amortissements et dépréciations d'actifs	880 000	851 506
Variation de provisions et correctifs d'actifs	28 650	-27 344
Plus/Moins-value sur terrains DDP	8 938	27 937
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	0	-11 664
Produit net sur promotions en cours	-1 260 000	-2 440 000
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>4 896 526</b>	<b>5 192 664</b>
Variation des créances résultant de prestations de services	-115 388	44 278
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	1 242 148	-962 199
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-730 592	924 926
Variation des autres engagements à court terme	90 377	-85 844
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>486 545</b>	<b>-78 839</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>5 383 071</b>	<b>5 113 825</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-22 393 211	-23 072 120
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-3 014	-11 442
Cession d'immobilisation corporelle	844 250	13 547 059
Acquisitions de participations	-12 598	0
Variation des prêts accordés à des tiers	78 401	579 127
Variation des actifs financiers affectés	-3	-3
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>-21 486 175</b>	<b>-8 957 379</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts	-855 990	-422 490
Variation des crédits à long terme	9 715 675	0
Variation des autres dettes à long terme	13 465 181	0
Variation des dettes à long terme	1 050 000	770 000
Variation du capital de dotations LUP	7 406 518	-5 473 655
<b>Flux de liquidités affectés aux activités de financement</b>	<b>30 781 384</b>	<b>-5 126 145</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>14 678 280</b>	<b>-8 969 699</b>
Liquidités au début de l'exercice	16 173 253	25 142 952
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>30 851 533</b>	<b>16 173 253</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Fonds libres	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres Ipsas au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	<b>65 625 129</b>	<b>128 675 072</b>	<b>3 932 000</b>	<b>35 234 328</b>	<b>233 466 529</b>
Attribution à la réserve générale au 01.01.2017 selon statuts	-	-	560 000	-560 000	-
Dotations LUP 2017	-	7 065 670	-	-	-
Remboursement dotations LUP 2009 et 2014, versement 2017	-	-2 990 000	-	-	-
Transferts dotations LUP	-	-9 549 325	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 792 229</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2017</b>	<b>65 625 129</b>	<b>123 201 417</b>	<b>4 492 000</b>	<b>41 466 557</b>	<b>234 785 103</b>
<b>Capitaux propres Ipsas au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>65 625 129</b>	<b>123 201 417</b>	<b>4 492 000</b>	<b>41 466 557</b>	<b>234 785 103</b>
Attribution à la réserve générale au 01.01.2018 selon statuts	-	-	680 000	-680 000	-
Dotations LUP 2018	-	9 856 518	-	-	-
Remboursement dotations LUP 2015, versement 2018	-	-2 450 000	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 238 938</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2018</b>	<b>65 625 129</b>	<b>130 607 935</b>	<b>5 172 000</b>	<b>46 025 495</b>	<b>247 430 559</b>

&gt; ÉTATS FINANCIERS

# Comptes consolidés

avec la Rente Immobilière SA

## Bilan au 31 décembre

en CHF

	2018	2017
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	34 394 752	20 308 564
Créances résultant de prestations de service	1 077 728	962 900
Autres actifs circulants	4 185 558	5 550 653
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>39 658 038</b>	<b>26 822 117</b>
Terrains et bâtiments	151 872 092	149 809 677
Terrains en droit de superficie	41 384 415	38 635 632
Immeubles de placement	372 300 000	372 300 000
Promotions en cours	68 319 864	51 197 025
Autres immobilisations corporelles	10 000	21 000
Prêts	1 933 599	2 012 000
Participations	12 598	0
Actifs financiers affectés	1 030 288	1 030 285
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>636 862 856</b>	<b>615 005 619</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>676 520 894</b>	<b>641 827 736</b>
<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	724 726	1 356 480
Dettes à court terme portant intérêts	2 165 990	1 865 990
Intérêts courus sur emprunts	248 257	248 464
Autres engagements à court terme	2 801 871	2 585 350
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>5 940 844</b>	<b>6 056 284</b>
Dettes à long terme portant intérêts	225 564 613	219 734 928
Acomptes et créances acquéreurs	13 465 181	0
Dettes à long terme	1 820 000	770 000
Provision pour impôts différés	31 546 000	31 740 000
Réserves travaux HLM affectées	1 000 952	1 000 952
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>273 396 746</b>	<b>253 245 880</b>
Capital	196 233 064	188 826 546
Fonds propres libres	193 415 865	186 353 360
Résultat net de l'exercice	7 247 867	7 062 505
	<b>396 896 796</b>	<b>382 242 411</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>286 508</b>	<b>283 161</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>397 183 304</b>	<b>382 525 572</b>
<b>Total du passif</b>	<b>676 520 894</b>	<b>641 827 736</b>

## Comptes de résultat

en CHF

	2018 Réalisé	2018 Budget	2017 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	22 005 710	21 906 885	21 636 723
Subventions reçues	191 590	116 897	63 651
Produits d'exploitation divers	2 701 488	960 760	4 557 818
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>24 898 788</b>	<b>22 984 542</b>	<b>26 258 192</b>
Frais de personnel	1 716 334	1 768 000	1 680 013
Honoraires et prestations de services	1 165 433	1 173 100	1 158 249
Entretien des biens mobiliers	11 150	8 000	16 242
Loyers	107 767	111 000	108 377
Fournitures et prestations diverses	261 715	316 000	273 944
Eau, énergie et combustibles	742 969	747 500	727 093
Assurances et taxes	366 203	395 600	367 524
Autres frais d'exploitation	2 124 411	2 299 000	1 568 714
Conciergerie	838 323	809 600	830 965
Entretien des immeubles	6 508 113	4 896 000	4 240 719
Amortissements	880 000	859 000	851 506
Autres charges diverses	260 889	112 000	155 294
Pertes de valeur sur créances	6 149	10 000	27 860
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>14 989 456</b>	<b>13 504 800</b>	<b>12 006 500</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 909 332</b>	<b>9 479 742</b>	<b>14 251 692</b>
Produits d'intérêts divers	4 697	1 250	100 593
Plus-value non réalisée immeubles de placement	1 009 306	0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>1 014 003</b>	<b>1 250</b>	<b>100 593</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	3 646 247	3 810 800	3 875 929
Charges d'intérêts divers	13 537	2 000	18 949
Moins-value non réalisée immeubles de placement	0	0	3 363 005
Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie	8 938	40 000	27 937
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 668 722</b>	<b>3 852 800</b>	<b>7 285 820</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7 254 613</b>	<b>5 628 192</b>	<b>7 066 465</b>
Dont part des minoritaires	6 747	7 670	3 960
Dont part du groupe	7 247 867	5 620 522	7 062 505

## › ÉTATS FINANCIERS

### Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2018	2017
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de l'exercice	7 247 866	7 062 505
Amortissements des immobilisations corporelles	880 000	851 506
Part du résultat revenant aux minoritaires	6 747	3 960
Variation des provisions à court terme	4 385	-24 646
Variation des impôts différés	-194 000	-775 000
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	8 938	27 937
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placements	-1 009 306	3 363 005
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-1 260 000	-3 118 947
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>5 684 630</b>	<b>7 390 320</b>
Variation des créances résultant de prestations de services	-119 213	70 627
Variation des autres actifs circulants	1 365 095	-1 080 894
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-631 754	885 233
Variation des intérêts courus sur emprunts	-207	-65 316
Variation des autres engagements à court terme	216 521	-3 669 719
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>830 442</b>	<b>-3 860 069</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6 515 072</b>	<b>3 530 251</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-25 189 660	-26 435 126
Cession d'immobilisation corporelle	4 650 006	14 214 342
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-3 014	-11 442
Acquisitions de participations	-12 598	0
Variation des prêts accordés à des tiers	78 401	579 127
Variation des actifs financiers affectés	-3	-3
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>-20 476 868</b>	<b>-11 653 102</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	300 000	1 620 000
Variation des emprunts à long terme	5 829 685	1 700 388
Variation acomptes et créances acquéreurs	13 465 181	0
Variation des dettes à long terme	1 050 000	770 000
Variation dotations LUP	7 406 518	-5 473 655
Dividende aux minoritaires	-3 400	-3 400
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>28 047 984</b>	<b>-1 386 667</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>14 086 188</b>	<b>-9 509 518</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	20 308 564	29 818 082
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>34 394 752</b>	<b>20 308 564</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Écart de consolidation	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	<b>194 300 201</b>	<b>10 828 178</b>	<b>175 525 182</b>	<b>282 601</b>	<b>380 936 162</b>
Dotations LUP nettes	-5 473 655				
Part des minoritaires - dividende RISA				-3 400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires			7 066 465		
Part des intérêts minoritaires			-3 960	3 960	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>			<b>7 062 505</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017</b>	<b>188 826 546</b>	<b>10 828 178</b>	<b>182 587 687</b>	<b>283 161</b>	<b>382 525 572</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>188 826 546</b>	<b>10 828 178</b>	<b>182 587 687</b>	<b>283 161</b>	<b>382 525 572</b>
Dotations LUP nettes	7 406 518				
Part des minoritaires - dividende RISA				-3 400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires			7 254 613		
Part des intérêts minoritaires			-6 747	6 747	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>			<b>7 247 867</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018</b>	<b>196 233 064</b>	<b>10 828 178</b>	<b>189 835 554</b>	<b>286 508</b>	<b>397 183 304</b>



# UNIFID<sup>®</sup>

## Rapport de l'organe de révision

au Conseil de fondation de la

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT  
BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF  
Genève

Mesdames,  
Messieurs,

## Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève* (LGAF - D 1 05), «les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

### *Responsabilité du Conseil de fondation*

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### *Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation fidèle des comptes consolidés, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

# UNIFID<sup>SA</sup>

## *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève ainsi qu'au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) arrêté par le Conseil d'Etat.

## **Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (article 728 du Code des obligations) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

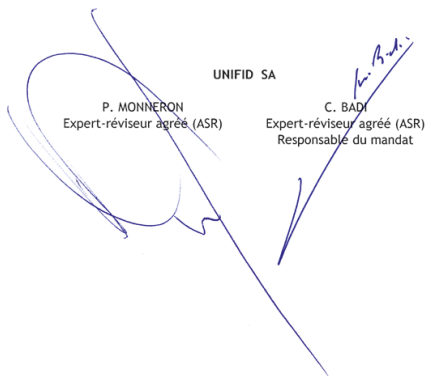
Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

Genève, le 25 février 2019

UNIFID SA

P. MONNERON  
Expert-réviseur agréé (ASR)

C. BADI  
Expert-réviseur agréé (ASR)  
Responsable du mandat



## Annexes :

Comptes consolidés comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Etat des flux de trésorerie
- Etat des variations des capitaux propres
- Notes relatives aux états financiers

Concept et design:

[www.blossom-com.ch](http://www.blossom-com.ch)

Crédits photo:

© François de Limoges

© Laura Keller: pages 2 et 38

© Steeve lunker: page 3

© Raphaël Susitna: page 5

© CCHE: page 8

© Fabio Chironi: page 8

© Group8: page 9

© Reto Albertalli: page 11

© Liengme et Mechkat: page 13

© DL-C: page 15



Chemin des Semailles 24, Lancy



Fondation pour la promotion du logement bon marché  
et de l'habitat coopératif – FPLC

Rue des Maraîchers 36 ■ 1205 Genève ■ Tél. +41 022 322 20 70 ■ [fplc@fplc.ch](mailto:fplc@fplc.ch)

[fplc.ch](http://fplc.ch)