

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 6 avril 2020

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 2019

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 2019;
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 2020,
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 2019 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 2019.

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 (LUP) 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, soit des coopératives d'habitation par octroi de droits de superficie, soit les fondations immobilières 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 139 764 m² de terrains en cours de développement répartis sur 36 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 880 logements.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 846 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 DT, les Fondations immobilières de droit public (FIDP) et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif (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 30 millions dont 18 millions 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 sur droits de superficie dont la livraison aura lieu en 2020.

Le chantier de l'étape 2 de l'opération Adret Pont-Rouge a été ouvert en juin 2019. 171 logements sont prévus dont 124 logements d'utilité publique. La FPLC est en charge du pilotage général de l'opération et est maître d'ouvrage pour 47 logements en propriété par étages sur droits de superficie.

En 2019, la FPLC a acquis 9 parcelles dont la surface totale cumulée est de 7 554 m². La valeur de ces acquisitions s'élève à 12 420 000 francs.

Surville, parcelle n° 530 à hauteur de 50%, commune de Lancy, 891 m²

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 480 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle est située en zone de développement 3.

Henri-Bordier, parcelle n° 1463, commune de Genève/Petit-Saconnex, 369 m²

Cette parcelle a été acquise auprès du canton pour le prix de 370 000 francs. Elle est située en zone de développement 3.

Henri-Bordier, parcelles n^{os} 1451, 1458 et 1459, commune de Genève/Petit-Saconnex, 833 m²

Ces trois parcelles d'une valeur de 1 840 000 francs ont été acquises par l'échange des parcelles n^{os} 2468 et 2469 de la commune de Genève/Petit-Saconnex. Elles sont situées en zone de développement 3.

Cointrin-ouest, parcelle n° 14222, commune de Meyrin, 350 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 350 000 francs. Elle se situe en zone 5.

Dode nord, parcelle n° 2243, commune d'Onex, 1 015 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 500 000 francs. Elle se situe en zone 5 réservée.

Dode nord, parcelle n° 387, commune d'Onex, 2 409 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 3 260 000 francs. Elle se situe en zone 5 réservée.

Pré-Courbes, parcelle n° 3986, commune de Thônex, 1 687 m²

L'achat de cette parcelle, au prix de 2 620 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle est située en zone de développement 3.

2.2 Cessions

Michée-Chauderon, parcelles n° 2468 et 2469, commune de Genève/Petit-Saconnex, 1 172 m²

Ces deux parcelles ont été échangées à la Fondation HBM Emile Dupont contre les parcelles n^{os} 1451, 1458 et 1459, commune de Genève/Petit-Saconnex, 833 m². Leur valeur totale s'élève à 1 922 000 francs.

Marbriers 2, parcelle n° 5124, commune de Lancy, 1 025 m²

Cette parcelle a été vendue à la Fondation HBM Camille Martin pour un montant de 2 649 000 francs.

Marbriers 2, parcelle n° 5125, commune de Lancy, 842 m²

Cette parcelle a été vendue à la Fondation communale immobilière de Lancy pour un montant de 1 950 000 francs.

Coulouvrenière, parcelle n° 3194, commune de Genève/Plainpalais, 193 m²

Le bâtiment édifié sur cette parcelle a été vendu à la coopérative de l'habitat associatif (CODHA) pour un montant de 1 695 000 francs.

2.3 Droits de superficie

Semailles, parcelle n° 5096, commune de Lancy, 530 m²

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à la coopérative Clair-Matin Les Semailles. La valeur de celui-ci est de 1 511 243 francs.

Semailles, parcelle n° 5216, commune de Lancy, 5 375 m²

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à la coopérative SCHS - l'Habrik, les Rambossons. La valeur de celui-ci est de 8 202 000 francs.

Semailles Rambossons, parcelle n° 2185, commune de Lancy, 1 290 m²

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à l'Association les Vernets d'Arve. La valeur de celui-ci est de 1 520 000 francs.

Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5179, commune de Lancy, 961 m²

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à la coopérative Cité Derrière. La valeur de celui-ci est de 3 199 613 francs.

Sapins, parcelle n° 14878, commune de Meyrin, 764 m²

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à la coopérative Fleurettes Les Sapins. La valeur de celui-ci est de 1 336 814 francs.

Coulouvrenière, parcelle n° 3194, commune de Genève-Plainpalais, 193 m²

Cette parcelle a été remise sous la forme d'un droit de superficie à la coopérative de l'habitat associatif (CODHA). La valeur de celui-ci est de 298 500 francs.

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 2019 de la FPLC



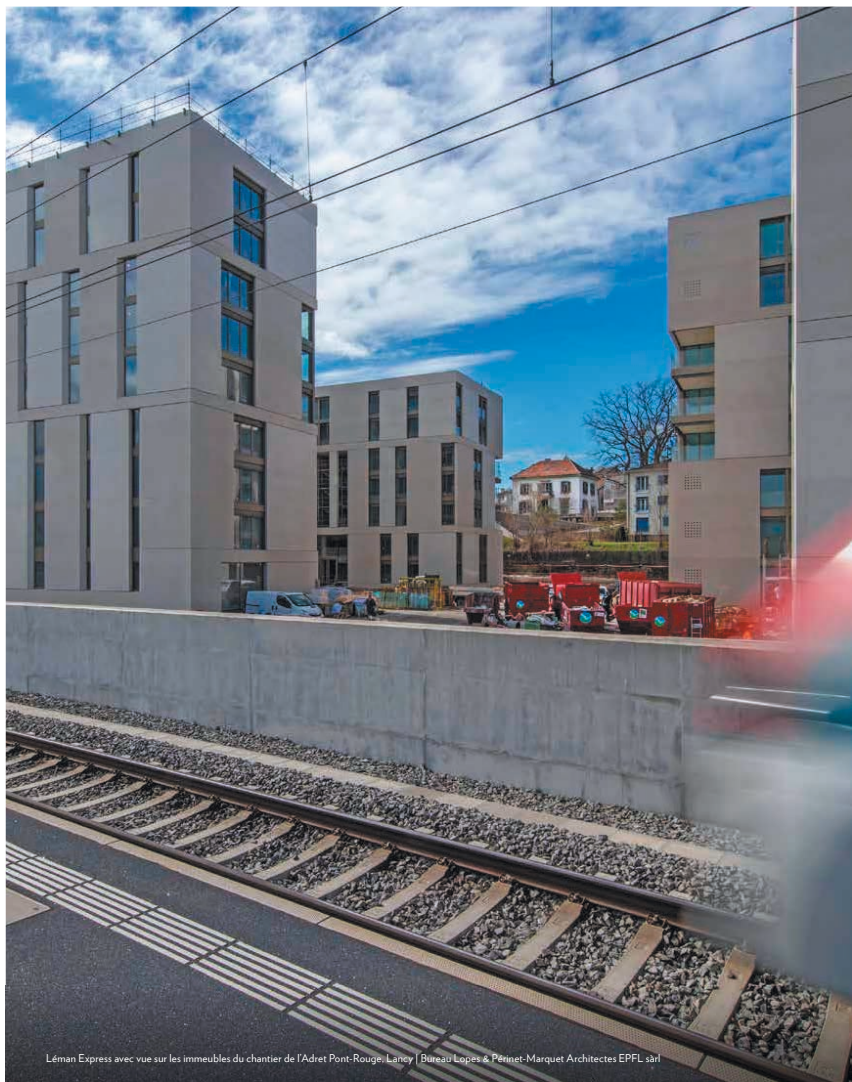
Rapport d'activité
2019

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 31.12.2019	18
	— Parcelles FPLC en cours de développement	18
	— Parcelles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	20
	— Parcelles de la Rente Immobilière SA	22
—	États financiers	25
	— Comptes statutaires	26
	— Comptes consolidés	30
—	Organe de révision	34
—		



Léman Express avec vue sur les immeubles du chantier de l'Adret Pont-Rouge, Lancy | Bureau Lopes & Pérenet-Marquet Architectes EPFL sàrl

AVANT-PROPOS

Antonio Hodgers

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

Plus qu'un symbole, l'inauguration du Léman Express en décembre 2019 aura définitivement fait entrer Genève dans une ère nouvelle. En effet, en se dotant du plus vaste réseau ferroviaire transfrontalier d'Europe, le Canton réaffirme son ambition: celle de devenir le centre d'une métropole avec la durabilité comme objectif et moteur de son développement. Cela ne peut se faire qu'au bénéfice de tous, non au détriment des moins favorisés.

Si, côté transports, cette nouvelle offre va permettre à l'ensemble du territoire de respirer, côté logements, beaucoup de travail reste encore à faire pour accompagner notre croissance. D'autant plus que l'agglomération genevoise connaît une mutation urbaine sans précédent. Avec de nombreuses constructions réalisées autour des gares CEVA, le PAV ainsi qu'une dizaine de nouveaux quartiers en préparation, ce sont de très nombreux logements qui s'apprêtent à sortir de terre dans le courant de la décennie qui s'ouvre.

Cette perspective renvoie sans détour à la question centrale. Quelle est la mission du Département du territoire? Défendre une politique du logement répondant aux besoins prépondérants de la population et à des exigences fortes de qualité. Ainsi le souligne le principe du « droit au logement » de l'article 38 de la Constitution genevoise. Face à la pénurie qui touche notamment la classe moyenne, la répartition des catégories de logement en zone de développement représente pour nous une priorité: pour assurer une offre adaptée aux différentes bourses et une distribution équilibrée sur l'ensemble du territoire. Voilà pourquoi le travail effectué par la FPLC est si important. En acquérant ou en échangeant des terrains, en assurant leur développement et en favorisant la création de logements coopératifs ou destinés aux personnes à revenu modeste, elle participe à l'objectif fixé par le Conseil d'État qui est de disposer à terme d'un socle pérenne de 20% de logements d'utilité publique dans notre canton.



« Quelle est la mission du Département du territoire? Défendre une politique du logement répondant aux besoins prépondérants de la population et à des exigences fortes de qualité. »

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 afin de soutenir sur le terrain, et de manière active, la politique d'aménagement et de logement du canton de Genève.

Missions principales

1. Acquérir des terrains
2. Développer ces terrains afin de permettre aux attributaires de la FPLC de construire des logements d'utilité publique
3. Favoriser le développement de coopératives d'habitation
4. 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 droits 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.



Chemin Daniel-Ihly, Lancy | Bureau CLR Architectes SA

Les buts de la FPLC ont été institués dans les 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

2019 a été une année très active pour la FPLC dans la première mission que lui assigne la loi, soit l'acquisition de terrains destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique. Si la rareté du foncier disponible rend cet objectif difficile à remplir, la Fondation y déploie beaucoup d'énergie pour satisfaire les attentes légitimes de ses différents attributaires, principalement les fondations immobilières de droit public et les coopératives. Dans ce but, la FPLC a cédé cette année deux fois plus de terrains qu'elle n'a pu en acquérir. Pour convaincre des propriétaires de villas en zones appelées à être densifiées à céder leur bien, la Fondation s'appuie notamment sur des offres d'échange avec un appartement ou une villa dont elle dispose dans des zones non-vouées à la densification.

Mais la FPLC a aussi été particulièrement active pour satisfaire un autre de ses buts : préparer les terrains acquis 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. La FPLC est devenue l'un des acteurs de la promotion et du développement immobiliers à Genève. Non en concurrence mais en pleine collaboration avec les acteurs privés de l'immobilier genevois. Que ce soient les mandataires ou entrepreneurs avec qui elle se lie contractuellement ou les autres propriétaires fonciers des secteurs dans lesquels elle maîtrise des parcelles, nouant avec



eux des partenariats indispensables au développement de quartiers dans lesquels il fera bon vivre. Elle est ainsi partie prenante de la plupart des grands développements actuellement en cours dans le canton.

À l'Adret Pont-Rouge, où elle assume le premier rôle en pilotant ce vaste chantier de 645 logements, les habitants des 10 bâtiments et 445 logements de la première étape - 349 logements d'utilité publique (étudiants, retraités, coopérateurs et personnes à revenus modérés) et 96 propriété par étages - commenceront à s'installer dès le mois de mai. Pour favoriser leur intégration, la FPLC a participé à la fondation d'une association de quartier «Adret Voies Vives», démontrant ainsi son ambition d'être plus qu'un coordinateur et un maître d'ouvrage. Le chantier de la seconde étape - qui porte sur la construction de 171 logements dont 124 logements d'utilité publique et 47 PPE - s'est ouvert en juin et les logements seront livrés en 2022. Avec le pilotage de ce très important chantier, la FPLC a acquis un savoir-faire qu'elle entend bien mettre à la disposition des acteurs d'autres périmètres cruciaux pour le développement du logement à Genève et dans lesquels elle est déjà très active, notamment les Communaux d'Ambilly et les Cherpines.

« Préparer les terrains acquis 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. »

CHIFFRES CLÉS

2019 en bref

Acquisitions

9

parcelles acquises

7 554 m²total des surfaces
acquises

CHF

12 420 000.–

valeur des parcelles acquises

Cessions

6

droits de superficie

14 257 m²total des
surfaces cédées

5

parcelles vendues

CHF

24 284 170.–

valeur des bâtiments et parcelles cédés

Depuis 2006

846

logements créés

dont 127

logements créés en 2019

1 039

logements achetés et revendus
à des fondations immobilières
ou à des coopératives pour en faire
des logements d'utilité publique

FPLC

10

collaborateurs
dont 1 stagiaire
(placement réalisé
par l'association Actifs)

8,5

postes équivalents
temps plein (ETP)

Perspectives

36

périmètres en cours
de développement139 764 m²terrains en cours
de développement

1 880

logements potentiels

FOCUS

Temps forts de l'année

Prospection - acquisition

Une activité sur mesure

Lorsqu'un propriétaire fait part d'un intérêt pour une cession ou une mise en valeur de sa parcelle, la FPLC se pose en partenaire privilégié pour l'accompagner et le conseiller, en particulier lorsque son questionnement touche aux procédures d'aménagement du territoire et à leur état d'avancement.

Comme la pression immobilière est particulièrement forte à Genève, il faut toutefois, et dans certains cas, agir vite, tout en conservant l'objectif du juste prix. Heureusement pour la FPLC, son Conseil de fondation se réunit régulièrement. Il est dès lors important de pouvoir lui présenter rapidement un dossier complet pour que ses membres se déterminent sur l'opportunité d'investir et se positionnent par rapport aux modalités d'acquisition qui lui sont proposées.

Durant l'année 2019, la FPLC et la Direction de la planification des opérations foncières se sont également réunies à plusieurs reprises pour identifier dans le patrimoine du Canton les parcelles en zone villas qui pourraient faire l'objet d'échange avec des propriétaires de villa en zone de développement. Ce travail a permis de retenir une petite dizaine de parcelles pouvant potentiellement servir de bien d'échange.

Chiffres clés

Plans localisés de quartier non complètement réalisés : 92

Nombre de parcelles détenues par des propriétaires privés approchés par la FPLC : 214

Taux de réponse des propriétaires approchés : 20%

Nombre d'expertises réalisées : 20

Nombre de dossiers présentés au Conseil de fondation : 18

“

Chaque propriétaire a une histoire unique, la solution se doit donc d'être spécifique, qu'il s'agisse d'assurer un relogement ou de proposer à l'échange un autre bien. Pour cela, le dialogue et l'écoute sont essentiels.

Damien Clerc
Secrétaire général



Prospection - acquisition

Un travail de terrain

Acquérir des parcelles. Oui, et ensuite?

Si la FPLC est aujourd'hui connue et reconnue pour favoriser le développement de coopératives, l'une de ses missions principales n'en demeure pas moins d'acquérir des terrains dans le canton de Genève pour les céder ensuite à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation. Le but : soutenir l'objectif légal de 20% de logements d'utilité publique (LUP) pour l'ensemble du parc locatif genevois.

Concrétiser une acquisition ou un échange de biens-fonds reste néanmoins l'aboutissement d'un processus long, lequel prend plusieurs mois, souvent plusieurs années. En effet, les propriétaires sont généralement très attachés à leur bien et à leur environnement. Il importe donc de prendre le temps afin de trouver des solutions adaptées à chaque cas.

Une fois l'acte d'achat signé, le processus de mise en valeur s'échelonne, quant à lui, sur des périodes plus ou moins longues. La durée de la phase de développement dépend, en effet, de l'état d'avancement de procédures administratives sur lesquelles la FPLC n'a que peu prise. Cela n'empêche pas toutefois la Fondation de désigner et d'intégrer ses attributaires dès que possible dans le processus de développement. Dans ce cadre, une étroite collaboration est mise en place avec les différents offices concernés au sein du Département du territoire (DT).

Quand elle est intéressée par un terrain, la FPLC se trouve évidemment en concurrence avec d'autres acteurs immobiliers. Une concurrence qui se transforme parfois en partenariat selon les circonstances. Même si elle cherche en priorité à acquérir des terrains que l'on peut développer rapidement, son statut de fondation de droit public et sa pérennité lui permettent d'envisager également des acquisitions avec un objectif de développement à long, voire à très long terme. Par ailleurs, il est intéressant de noter que certains vendeurs sont sensibles à la mission de la Fondation, dont la nature est de construire en priorité du logement d'utilité publique.



“

L'acquisition d'une villa est souvent l'aboutissement de nombreux échanges qui peuvent s'échelonner sur une longue période, cela crée parfois des liens avec les propriétaires, qui perdurent au-delà de la date de la signature de l'acte.

Paola Vérolet
Responsable de projet Prospection - acquisition

Plan directeur 2030 : un outil incontournable

Quand bien même la FPLC possède une certaine capacité financière – elle a notamment la possibilité de solliciter (tout comme le Canton, les communes et les fondations immobilières de droit public) des dotations auprès de la Commission d'attribution du Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique –, elle veille à acquérir au meilleur prix et aux meilleures conditions chaque parcelle. Une tâche rendue souvent difficile, la situation genevoise étant particulière, vu l'exiguïté du territoire, et donc la rareté des terrains et des vendeurs. Difficile donc d'acheter des terrains à bon prix et rapidement constructibles.

L'approche de la FPLC reste toutefois dirigée par un principe clair : acheter là où il est possible ou prévu de développer le territoire. Pour ce faire, les deux personnes chargées de la prospection se concentrent sur les zones de développement 3 et 4 existantes ou à venir, comme prévu par le Plan directeur cantonal 2030. Une fois les parcelles potentielles identifiées, elles cherchent alors à nouer des contacts avec leur(s) propriétaire(s) afin d'évaluer leur intérêt à la vente ou au développement de leur parcelle.

Durant l'année 2019, la FPLC a identifié et contacté un peu plus de 200 propriétaires de parcelles, lesquelles se distribuent sur 92 plans localisés de quartier en force, mais non réalisés dans leur totalité.



“

Le Plan directeur cantonal constitue la référence pour toutes nos démarches de prospection.

Nicolas Ravonel
Responsable de projet Prospection - acquisition



Chemin du Val-de-Travers, Versoix

Avenue Henri-Bordier

Un échange de bons procédés



Avenue Henri-Bordier, Genève-Petit-Saconnex

Une douzaine de villas mises à la disposition de la FPLC

Du projet Cité-Jardin d'Aire datant des années 1920, il ne reste aujourd'hui qu'une cinquantaine de villas ouvrières qui ont fait l'objet en 2005 d'une mesure de classement au regard de leur valeur patrimoniale. Ce classement annonçait le développement du Plan directeur de quartier Concorde dont le but est de densifier le secteur, tout en préservant une partie de son passé. Parmi les villas protégées, une douzaine d'entre elles, situées à l'avenue Henri-Bordier, appartenaient à la Fondation HBM Émile-Dupont. Mais que faire de ces logements sans rapport avec le reste du parc immobilier ? Continuer à les louer ? Les vendre ? Les échanger ? Parmi ces trois options, c'est l'échange qui a été privilégié. Voilà pourquoi la FED a proposé à la FPLC de mettre à disposition ses villas comme biens d'échange. En contrepartie, cette fondation se verra attribuer par la FPLC une surface de terrains équivalente en zone de développement 3, lui permettant ainsi de poursuivre son développement en réalisant de nouveaux logements HBM. Un échange de bons procédés qui répond parfaitement à la mission de la FPLC, laquelle joue pleinement son rôle de négociatrice, raison pour laquelle un accord a été conclu entre les deux fondations.

En acquérant ces maisons historiques, la FPLC s'est en effet dotée de nouvelles solutions d'échange pour négocier avec des propriétaires de parcelles concernées par le développement de notre territoire.

“

Garder ces villas n'avait guère de sens pour une fondation immobilière de droit public comme la nôtre. Sur le conseil de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, nous avons donc contacté la FPLC pour négocier un échange gagnant pour les deux Fondations.

Olowine Rogg

Vice-présidente du Conseil | Fondation HBM Émile-Dupont

Adret Pont-Rouge

Deux chantiers en cours

Étape 1

Les 10 bâtiments de l'étape 1 du chantier de l'Adret Pont-Rouge seront livrés dès le mois de mai 2020. Ce sont ainsi 349 logements d'utilité publique et 96 logements en propriété par étages qui seront mis en exploitation.

Changement de régime pour les PPE

Suite au refus du Grand Conseil, le 14 mai 2019, d'autoriser l'aliénation de 50 lots de propriétés par étages sur le périmètre Adret Pont-Rouge, la FPLC a converti ces appartements en propriété par étages sur droits de superficie. Ne pouvant céder le terrain sur lequel sont réalisés ces logements, la FPLC a donc proposé aux promettant-acquéreurs de nouvelles conditions de vente. Seuls 10% des candidats n'y ont pas répondu favorablement, faisant naître auprès des autres des souhaits de changement dans les attributions. Au final, tous les appartements ont pu être réattribués malgré la charge de travail supplémentaire pour la régie responsable de la commercialisation, les architectes et la FPLC.



Adret Pont-Rouge, étape 2 | TRIBU architecture SA

Étape 2

Ouverture du chantier

Suite à la délivrance de l'autorisation de construire le 19 mars 2019, le chantier de l'étape 2 du projet Adret Pont-Rouge a été ouvert au début du mois de juin. Les travaux prévus permettront la construction des cinq derniers bâtiments, dont les maîtres d'ouvrage sont la FPLC, qui réalisera deux immeubles d'habitation en propriété par étages sur droits de superficie, la Fondation HBM Camille Martin, la coopérative d'habitation Cité Derrière et la Fondation communale immobilière de Lancy. Les 171 logements prévus au programme comprendront 124 logements d'utilité publique. Ils viendront finaliser la création d'un quartier à part entière.



Adret Pont-Rouge, étape 1
Bureau Lopes & Périnet-Marquet Architectes EPFL sàrl



“

Lionel Bionda
Responsable de la coordination générale
du projet Adret Pont-Rouge

Communaux d'Ambilly

Un quartier en formation



Chantier des Communaux d'Ambilly



Un des deux projets lauréats - A5 | Bureau group8

Des acteurs unis pour optimiser la réalisation de la phase 3, pièces A4 et A5

Alors que la phase 1 du chantier des Communaux d'Ambilly bat son plein et que les PLQ destinés à la phase 2 sont en cours d'élaboration. Les acteurs concernés par la troisième et dernière phase de ce vaste projet se sont réunis à plusieurs reprises en 2019 pour renforcer leur collaboration. À noter qu'une grande majorité des surfaces prévues lors de cette étape sera réalisée sous forme de logements d'utilité publique par la Fondation HBM Emma Kammacher et par le consortium de coopératives « CASE » composé de la Codha, des Ailes, de la SCHS et de la société Équilibre. Représentante du solde des droits à bâtir du Canton, soit environ 20%, la FPLC et les différentes parties prenantes ont jeté les premières bases d'un contrat de société simple. L'objectif étant d'encadrer efficacement la coopération entre les futurs maîtres d'ouvrage et la commune de Thônex, également propriétaire, afin de créer des synergies tant dans les phases d'étude que de concrétisation et de réaliser un quartier exemplaire en concertation avec ses futurs habitants, notamment en termes de vie commune et de prestations pour tous.

Châtelaine 36

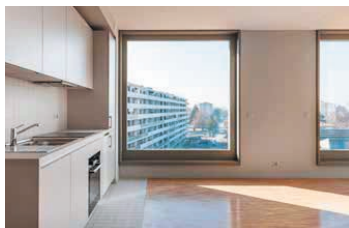
Inauguration d'un immeuble intergénérationnel



Avenue de Châtelaine 36, Genève-Petit-Saconnex
Bureau Amaldi Neder et Associés, Architectes sàrl

Des seniors et des étudiants sous le même toit

Bénéficiant d'un droit de superficie de la FPLC, la Fondation Alphonse Carfagni a inauguré le 26 mars 2019 la « Casa del Cédro », un immeuble intergénérationnel de 34 logements situé à l'avenue de Châtelaine 36. Le bâtiment comprend notamment 18 appartements pour personnes au bénéfice de l'AVS et 15 appartements pour jeunes en formation. Cette mixité était une condition imposée par la FPLC à la Fondation Alphonse Carfagni afin qu'elle réponde à deux défis actuels majeurs : le vieillissement de la population et la pénurie de logements pour personnes en formation. Conçue pour favoriser l'échange et l'entraide entre les locataires, cette construction moderne répond aux critères de très haute performance énergétique (THPE). En faisant la part belle à la brique, elle évoque également l'identité populaire historique du quartier.



“

Pour ce projet, nous avons souhaité faire une large place à la mixité sociale afin de permettre aux anciens de vivre au contact d'une jeunesse active et à la jeunesse de porter une attention particulière à la génération qui l'a précédée.

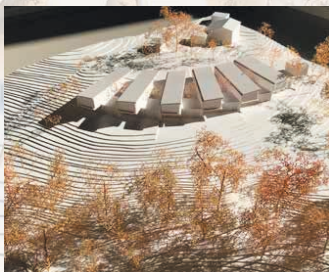
Giuseppe Cecconi
Président du Conseil | Fondation Alphonse Carfagni

Val d'Aire

Appel d'offres pour une parcelle à densifier

Six projets de villas à l'échange

La FPLC a lancé un appel d'offres de mandat avec rendu d'avant-projet en avril 2019 auprès de cinq bureaux d'architecture pour valoriser une parcelle achetée au Canton, laquelle est située au chemin de Belle-Cour à Onex. Son objectif : disposer à terme de biens à l'échange pour les propriétaires de villas sises en zone de développement ou en zones réservées. Pour les bureaux sollicités, il s'agissait de trouver des solutions pour optimiser le potentiel constructible du terrain en y réalisant un ensemble de qualité avec un minimum de six maisons. Au final, le projet retenu propose six villas individuelles disposées en éventail et parfaitement intégrées au site en lisière de forêt, deux particularités qui lui ont permis de se distinguer des autres propositions. Selon le calendrier prévisionnel, le dépôt de la demande d'autorisation de construire est prévu en mars 2020.



Projet Val d'Aire | Bureau GM Architectes Associés

Les Rambossons

Droit de superficie pour un projet participatif

Deux coopératives unies pour réaliser du logement et des aménagements publics

Répondant à un appel à candidatures de la FPLC pour développer une parcelle dont elle est propriétaire, la Société Coopérative SCHS - L'HABRIK, Les Rambossons construit actuellement à Lancy, au sein du quartier des Rambossons, 80 logements LUP-HLM. Réunissant des représentants des coopératives, la FPLC, des professionnels de la construction, les associations de quartier, le voisinage et quelques futurs coopérateurs, ce projet

participatif comprend non seulement une construction à très haute performance énergétique (THPE), mais aussi un concept paysager visant à coordonner et à mutualiser certains équipements privés et publics aux abords du nouvel édifice. À la clé également, la création d'un parc public d'environ 1'500 m² développé avec la commune de Lancy et le Canton. Le chantier s'est ouvert en septembre 2019.

Les Marbriers

Partenariat public-privé aux coûts bien encadrés



Les Marbriers | CLR Architectes SA

Plus de 80% de LUP sur 183 logements

Après avoir développé un Plan localisé de quartier intégrant des parcelles achetées entre 2005 et 2014 sur le plateau de Saint-Georges, la FPLC, la Fondation HBM Camille Martin, la Fondation communale immobilière de Lancy et un promoteur privé se sont associés pour lancer un appel d'offres de conception-réalisation de trois immeubles en entreprise totale, dont une majorité de logements d'utilité publique. Dans ce cadre, le coût de chaque projet devait être déterminé en amont afin de s'inscrire dans les limites des budgets fixés par l'Office cantonal du

logement et de la planification foncière. En cours de chantier, la FPLC a vendu aux deux fondations immobilières de droit public les parcelles sur lesquelles reposent leurs immeubles. Au final, ce partenariat aura permis la création de 80 logements, propriété de la Fondation HBM Camille-Martin, de 83 logements pour personnes âgées, propriété de la Fondation communale immobilière de Lancy, et de 21 appartements en propriété par étages. Lancés le 2 octobre 2017, les travaux sont aujourd'hui achevés et les nouveaux logements mis en exploitation.

“

La FPLC s'engage de diverses manières avec ses partenaires publics et privés : en élaborant ou en révisant des PLQ, en gérant toutes les phases d'études de projet. C'est ce qui rend notre travail passionnant.

Beat Zeder
Responsable développement de projets



Coopératives

Maîtriser son projet d'habitat

Bilan du guichet coopératives

Malgré un tassement relatif de l'intérêt des coopérateurs en 2019, le bilan du « guichet coopératives » est positif pour ses deux premières années d'activité puisqu'il a apporté son soutien à une trentaine de groupes, dont 18 primo-coopératives. À noter également que pas moins de 20 contacts ont été initiés pour des demandes en lien avec la création de coopératives. Ces demandes d'informations concernaient en premier lieu la loi générale sur les zones de développement et la loi pour la

construction de logements d'utilité publique (LGZD/LUP), les possibilités de prêt ou encore les plans financiers. Derrière ces thèmes se cache la volonté de maîtriser non seulement son habitat, mais aussi et surtout son projet de bout en bout. Des projets comprenant en règle générale entre 10 et 20 logements dont l'accent particulier est mis sur le développement durable et les typologies innovantes. L'intérêt pour les prestations du guichet est donc important même si le nombre de terrains dont dispose la FPLC est limité.

Seymaz sud / Avenue de Bel-Air

Dépôt d'une demande en autorisation de construire avec un promoteur privé

Quand la FPLC se pose en facilitateur

D'entente avec un promoteur privé, propriétaire d'une partie des terrains permettant, selon le plan localisé de quartier, la repousser d'un immeuble en continuité d'un bâtiment existant situé à l'avenue Bel-Air, la FPLC a développé avec son partenaire un projet comportant deux allées en un temps record puisqu'il s'est écoulé un peu plus d'une année entre les premières discussions et le dépôt de la demande en autorisation de construire en juillet 2019. Dans le cadre de ce projet, les droits

à bâtir de la FPLC seront réalisés en logement d'utilité publique de catégorie HM par la Fondation pour le logement de la commune de Chêne-Bourg. Cette dernière a également souhaité que la FPLC la représente jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire. De son côté, le promoteur privé réalisera ses droits sous la forme de logements en propriété par étages.

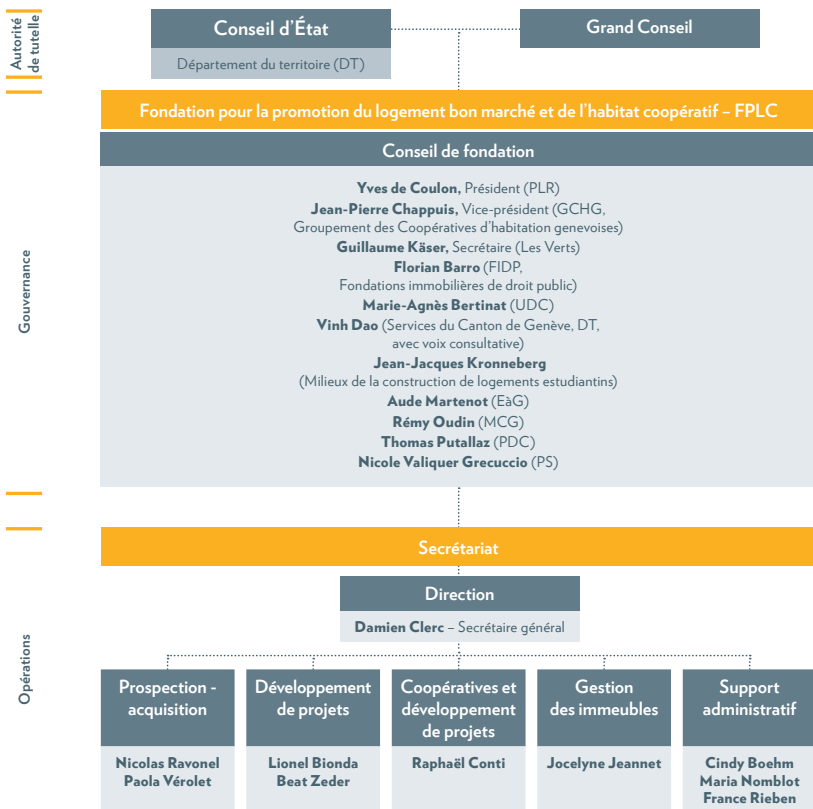
“

L'année 2019 a vu le partenariat entre le canton, le groupement des coopératives d'habitation genevoises et la FPLC se renforcer par la mise en place d'une nouvelle procédure d'attribution des terrains aux coopératives prêtes à s'investir dans la réalisation de logements d'utilité publique.

Raphaël Conti
Répondant Coopératives



ORGANIGRAMME

**Organisation**

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de 11 membres dont 7 représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et 4 membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements pour personnes en formation, les fondations immobilières de droit public, les coo-

pératives d'habitation ainsi que la République et le 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.

CARTES

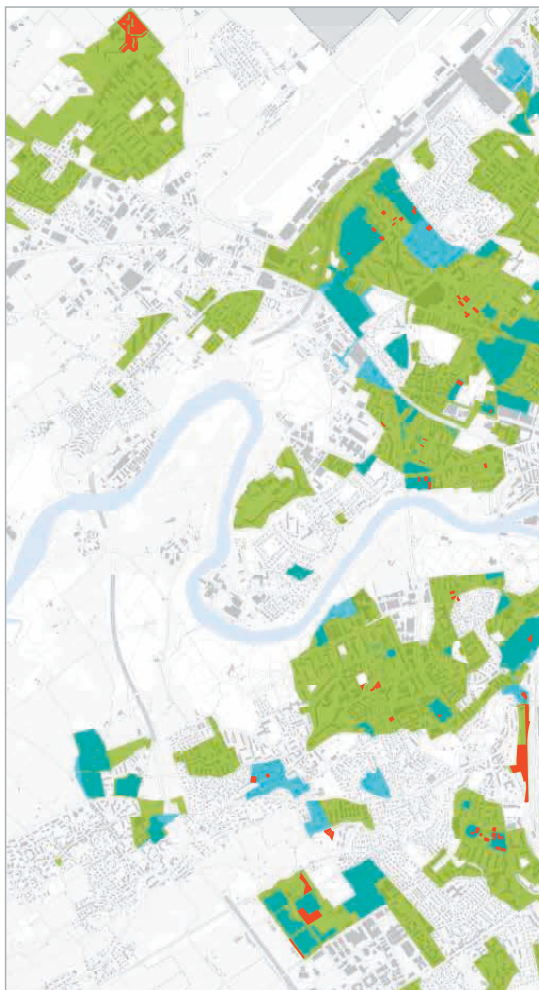
Parcelles FPLC en cours de développement

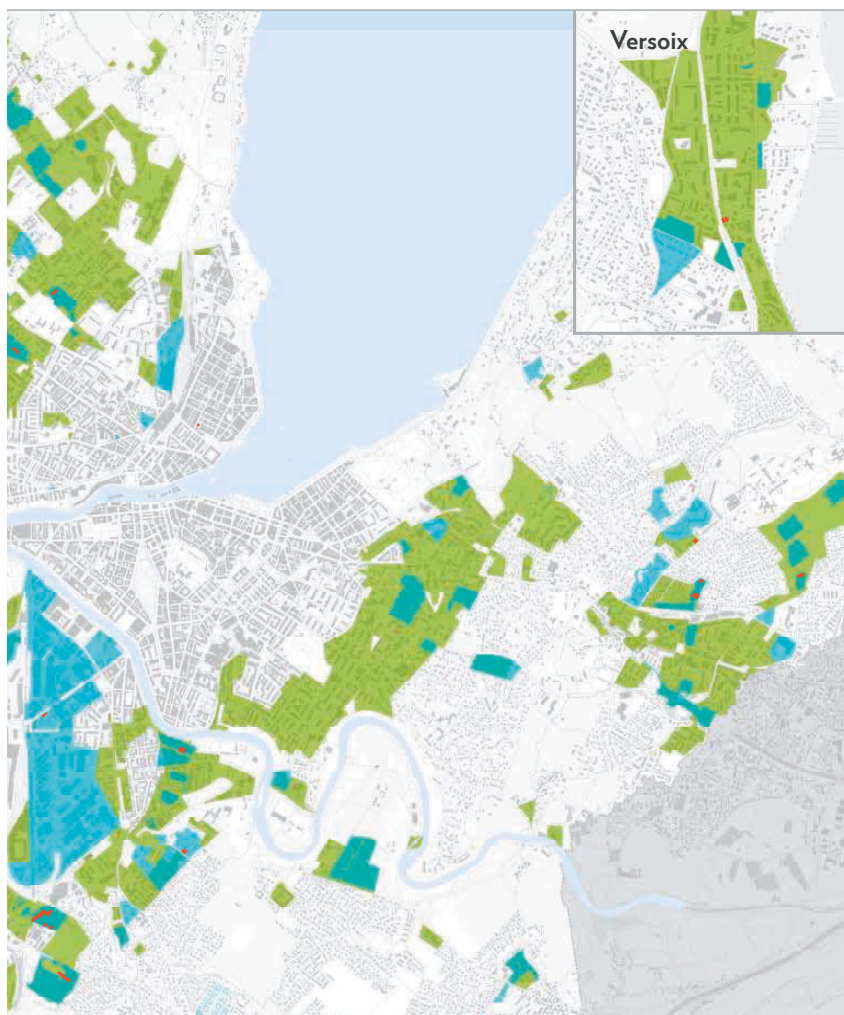
au 31.12.2019

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

Plan de législation (dominante logements)

- Programme de législation (2014-2023)

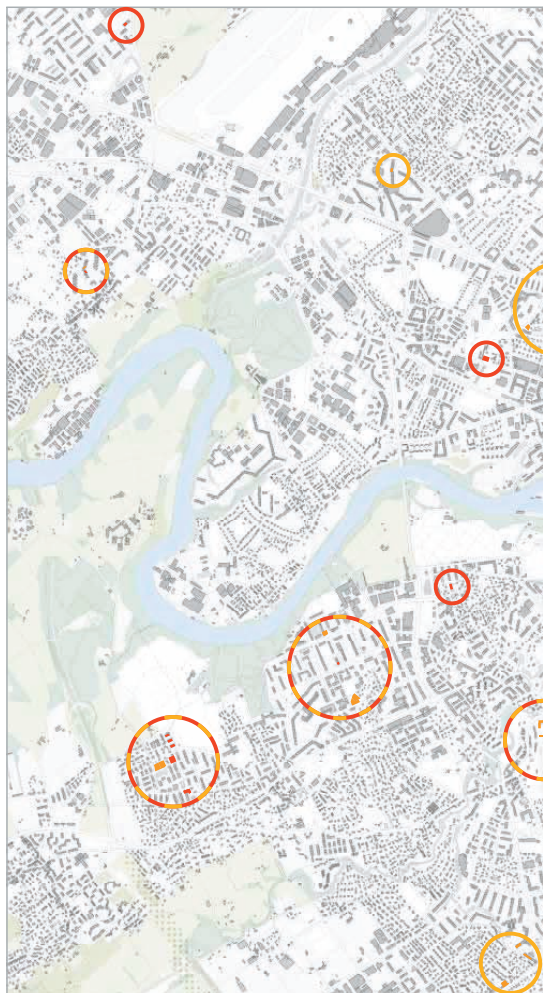




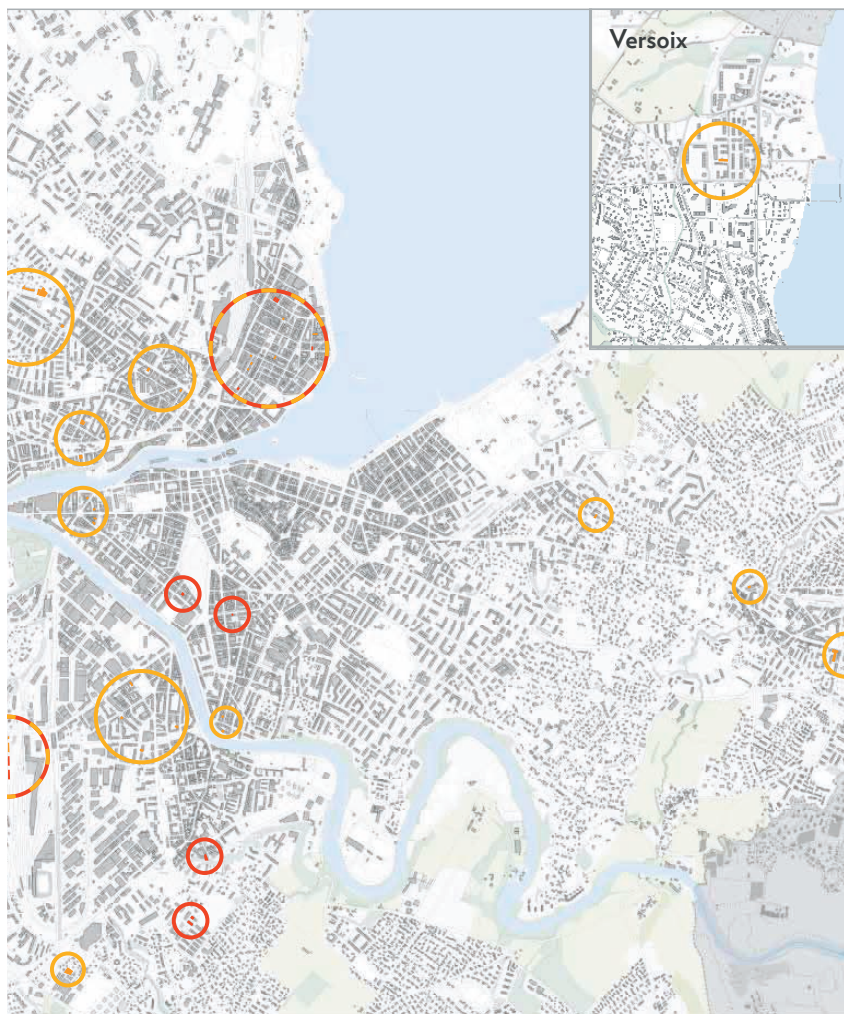
CARTES

Parcelles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur

au 31.12.2019



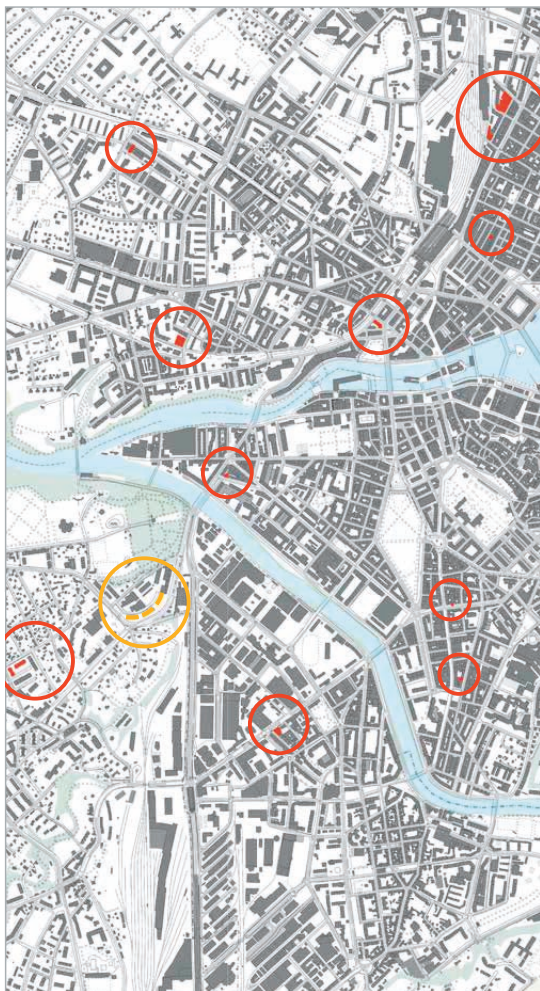
- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles vendues

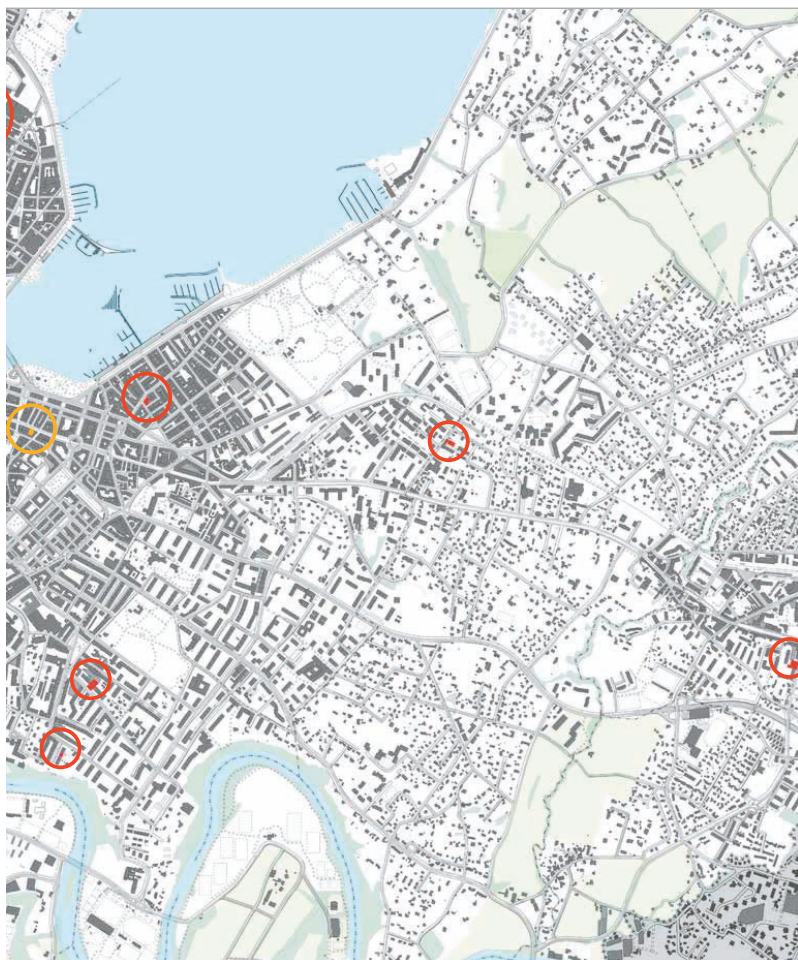


CARTES

Parcelles de la Rente Immobilière SA

au 31.12.2019







États financiers

Les présents états financiers sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton 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%.

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. Les normes IPSAS 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.

Comptes statutaires | Chiffres clés

<p>CHF</p> <p>351 721 129.–</p> <p>total du bilan</p>	<p>CHF</p> <p>18 000 000.–</p> <p>investissements Adret Pont-Rouge</p>	<p>CHF</p> <p>2 559 106.–</p> <p>résultat opérationnel</p>
<p>CHF</p> <p>8 409 739.–</p> <p>augmentation des fonds propres</p>	<p>CHF</p> <p>1 616 006.–</p> <p>charge exceptionnelle recapitalisation CPEG</p>	<p>CHF</p> <p>4 309 740.–</p> <p>résultat de l'exercice</p>

ÉTATS FINANCIERS

Comptes statutaires

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2019	2018
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	18 989 821	30 851 533
Créances résultant de prestations de services	2 861 963	946 326
Autres actifs circulants	4 897 283	4 178 101
Total de l'actif circulant	26 749 067	35 975 960
Terrains et bâtiments	148 389 681	151 872 092
Terrains en droits de superficie	57 421 382	41 384 415
Immeubles de placement	8 200 000	8 200 000
Promotions en cours	79 527 935	68 319 864
Autres immobilisations corporelles	28 479	10 000
Participations	29 089 573	29 089 573
Prêts	1 861 599	1 933 599
Actifs financiers affectés	453 414	453 411
Total de l'actif immobilisé	324 972 063	301 262 954
Total de l'actif	351 721 129	337 238 914
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	1 652 020	724 727
Dettes à court terme portant intérêts	9 657 401	245 990
Autres engagements à court terme	3 998 351	1 164 598
Engagement de prévoyance	1 616 006	0
Acomptes et créances acquéreurs	14 310 558	0
Total des capitaux étrangers à court terme	31 234 336	2 135 315
Dettes à long terme portant intérêts	63 662 420	71 963 785
Acomptes et créances acquéreurs	0	13 465 181
Dettes à long terme	560 000	1 820 000
Réserves travaux HLM affectées	424 075	424 075
Total des capitaux étrangers à long terme	64 646 495	87 673 041
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotations LUP	134 707 935	130 607 935
Réserve légale issue du bénéfice	5 697 000	5 172 000
Réserves facultatives issues du bénéfice	45 500 495	40 786 557
Résultat de l'exercice	4 309 740	5 238 938
Total des capitaux propres	255 840 298	247 430 559
Total du passif	351 721 129	337 238 914

Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2019 Réalisé	2019 Budget	2018 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	6 308 621	6 024 400	6 194 170
Produits d'exploitation divers	3 463 080	4 206 000	2 635 092
Total des produits d'exploitation	9 771 702	10 230 400	8 829 262
Frais de personnel	1 456 033	1 410 000	1 417 459
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	1 616 006	0	0
Honoraires et prestations de services	437 969	405 000	421 267
Entretien des biens mobiliers	8 999	10 000	11 150
Loyers	72 722	75 000	72 646
Fournitures et prestations diverses	180 092	263 000	193 889
Eau, énergie et combustibles	285 362	273 000	278 506
Assurances et taxes	74 855	112 000	75 612
Conciergerie	236 478	213 000	232 058
Entretien des immeubles	1 740 539	2 534 000	1 157 239
Amortissements	871 036	866 000	880 000
Autres charges diverses	217 523	114 000	260 890
Pertes de valeur sur créances	14 981	0	6 149
Total des charges d'exploitation	7 212 596	6 275 000	5 006 864
Résultat opérationnel	2 559 106	3 955 400	3 822 398
Produits d'intérêts divers	5 210	26 000	4 447
Autres produits financiers	2 217 175	2 200 000	2 200 854
Plus-value non réalisée terrains en droits de superficie	82 327	25 000	0
Total des produits financiers	2 304 712	2 251 000	2 205 301
Charges d'intérêts sur emprunts	548 451	644 000	773 659
Charges d'intérêts divers	5 627	2 000	6 164
Moins-value non réalisée terrains en droits de superficie	0	0	8 938
Total des charges financières	554 077	646 000	788 761
Résultat de l'exercice	4 309 740	5 560 400	5 238 938

ÉTATS FINANCIERS

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2019	2018
Résultat net de l'exercice	4 309 740	5 238 938
Amortissements et dépréciations d'actifs	871 036	880 000
Variation de provisions et correctifs d'actifs	-13 763	28 650
Plus/Moins-value sur terrains DDP	-82 327	8 938
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-296 032	0
Produit net sur promotions en cours	-1 470 000	-1 260 000
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	3 318 654	4 896 526
Variation des créances résultant de prestations de services	-1 901 874	-115 388
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	-719 182	1 242 148
Variation des fournisseurs et autres créanciers	1 011 567	-730 592
Variation des autres engagements à court terme	1 545 486	90 377
Variation du fonds de roulement	-64 003	486 545
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	3 254 651	5 383 071
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-31 431 093	-22 393 211
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-25 008	-3 014
Cession d'immobilisation corporelle	8 652 319	844 250
Acquisitions de participations	0	-12 598
Variation des prêts accordés à des tiers	72 000	78 401
Variation des actifs financiers affectés	-3	-3
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-22 731 785	-21 486 175
Activités de financement		
Variation des emprunts	124 010	-855 990
Variation des crédits à long terme	986 035	9 715 675
Variation des autres dettes à long terme	845 377	13 465 181
Variation des dettes à long terme	1 560 000	1 050 000
Variation du capital de dotations LUP	4 100 000	7 406 518
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	7 615 422	30 781 384
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-11 861 712	14 678 280
Liquidités au début de l'exercice	30 851 533	16 173 253
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	18 989 821	30 851 533

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Fonds libres	Total des capitaux propres
Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2018	65 625 129	123 201 417	4 492 000	41 466 557	234 785 103
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	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas	-	-	-	-2 450 000	-
Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2018	65 625 129	130 607 935	5 172 000	46 025 495	247 430 559
Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2019	65 625 129	130 607 935	5 172 000	46 025 495	247 430 559
Attribution à la réserve générale au 01.01.2019 selon statuts	-	-	525 000	-525 000	-
Dotations LUP 2019	-	4 100 000	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas	-	-	-	4 309 740	-
Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2019	65 625 129	134 707 935	5 697 000	49 810 235	255 840 299

ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés

avec la Rente Immobilière SA

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2019	2018
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	23 448 745	34 394 752
Créances résultant de prestations de services	24 632 472	1 077 728
Autres actifs circulants	4 929 360	4 185 558
Total de l'actif circulant	39 658 038	39 658 038
Terrains et bâtiments	148 389 681	151 872 092
Terrains en droits de superficie	57 421 382	41 384 415
Immeubles de placement	309 800 000	372 300 000
Promotions en cours	79 527 935	68 319 864
Autres immobilisations corporelles	28 479	10 000
Prêts	1 861 599	1 933 599
Participations	12 598	12 598
Actifs financiers affectés	555 258	1 030 288
Total de l'actif immobilisé	597 596 932	636 862 856
Total de l'actif	650 607 509	676 520 894
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	1 652 020	724 726
Dettes à court terme portant intérêts	20 287 401	2 165 990
Intérêts courus sur emprunts	49 754	248 257
Autres engagements à court terme	5 525 398	2 801 871
Engagement de prévoyance	1 616 006	0
Acomptes et créances acquéreurs	14 310 558	0
Total des capitaux étrangers à court terme	43 441 137	5 940 844
Dettes à long terme portant intérêts	177 223 247	225 564 613
Acomptes et créances acquéreurs	0	13 465 181
Dettes à long terme	560 000	1 820 000
Provision pour impôts différés	29 558 700	31 546 000
Réserves travaux HLM affectées	525 919	1 000 952
Total des capitaux étrangers à long terme	207 867 866	273 396 746
Capital	200 333 064	196 233 064
Fonds propres libres	200 663 732	193 415 865
Résultat net de l'exercice	-1 975 099	7 247 867
	399 021 697	396 896 796
Intérêts minoritaires	276 809	286 508
Total des capitaux propres	399 298 506	397 183 304
Total du passif	650 607 509	676 520 894

Comptes de résultat

en CHF

	2019 Réalisé	2019 Budget	2018 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	22 041 742	21 869 385	22 005 710
Subventions reçues	130 545	135 654	191 590
Produits d'exploitation divers	4 086 842	4 265 560	2 701 488
Total des produits d'exploitation	26 259 129	26 270 599	24 898 788
Frais de personnel et jetons de présence	1 754 457	1 702 250	1 716 334
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	1 616 006	0	0
Honoraires et prestations de services	1 183 444	1 221 540	1 165 433
Entretien des biens mobiliers	8 999	10 000	11 150
Loyers	107 799	110 250	107 767
Fournitures et prestations diverses	237 489	285 000	261 715
Eau, énergie et combustibles	730 367	743 000	742 969
Assurances et taxes	257 881	405 700	366 203
Autres frais d'exploitation	748 556	2 063 000	2 124 411
Conciergerie	879 555	864 550	838 323
Entretien des immeubles	5 827 421	6 940 740	6 508 113
Amortissements	871 035	866 000	880 000
Autres charges d'exploitation diverses	10 717 524	114 000	260 889
Pertes de valeur sur créances	63 660	5 000	6 149
Total des charges d'exploitation	25 004 193	15 331 030	14 989 456
Résultat opérationnel	1 254 936	10 939 569	9 909 332
Produits d'intérêts divers	5 459	26 250	4 697
Plus-value non réalisée immeubles de placement	0	0	1 009 306
Plus-value non réalisée terrains en droits de superficie	82 327	25 000	0
Autres produits financiers	16 321	0	0
Total des produits financiers	104 107	51 250	1 014 003
Charges d'intérêts sur emprunts	3 325 448	3 454 000	3 646 247
Charges d'intérêts divers	14 993	2 000	13 537
Moins-value non réalisée terrains en droits de superficie	0	0	8 938
Total des charges financières	3 340 441	3 456 000	3 668 722
Résultat de l'exercice	-1 981 398	7 534 819	7 254 613
Dont part des minoritaires	-6 299	7 670	6 747
Dont part du groupe	-1 975 099	7 527 149	7 247 867

ÉTATS FINANCIERS

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2019	2018
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	-1 975 099	7 247 866
Amortissements des immobilisations corporelles	871 035	880 000
Part du résultat revenant aux minoritaires	-6 299	6 747
Variation des provisions à court terme	6 483	4 385
Variation des impôts différés	-475 033	-194 000
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-1 987 300	8 938
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placements	-82 327	-1 009 306
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	0	-1 260 000
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	5 085 428	5 684 630
Variation des créances résultant de prestations de services	-23 561 227	-119 213
Variation des autres actifs circulants	-743 802	1 365 095
Variation des fournisseurs et autres créanciers	927 294	-631 754
Variation des intérêts courus sur emprunts	-198 503	-207
Variation des autres engagements à court terme	4 339 533	216 521
Variation du fonds de roulement	-19 236 705	830 442
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	-14 151 277	6 515 072
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-31 431 093	-25 189 660
Cession d'immobilisation corporelle	60 652 319	4 650 006
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-25 008	-3 014
Acquisitions de participations	0	-12 598
Variation des prêts accordés à des tiers	72 000	78 401
Variation des actifs financiers affectés	475 030	-3
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	29 743 248	-20 476 868
Activités de financement		
Variation des emprunts à court terme	18 121 411	300 000
Variation des emprunts à long terme	-48 341 366	5 829 685
Variation acomptes et créances acquéreurs	845 377	13 465 181
Variation des dettes à long terme	-1 260 000	1 050 000
Variation dotations LUP	4 100 000	7 406 518
Dividende aux minoritaires	-3 400	-3 400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	-26 537 978	28 047 984
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-10 946 007	14 086 188
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	34 394 752	20 308 564
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	23 448 745	34 394 752

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Écart de consolidation	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2018	188 826 546	10 828 178	182 587 687	283 161	382 525 572
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	-
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés	-	-	7 247 867	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018	196 233 064	10 828 178	189 835 554	286 508	397 183 304
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2019	196 233 064	10 828 178	189 835 554	286 508	397 183 304
Dotations LUP nettes	4 100 000	-	-	-	-
Part des minoritaires - dividende RISA	-	-	-	-3 400	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-1 981 398	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	6 299	-6 299	-
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés	-	-	-1 975 099	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019	200 333 064	10 828 178	187 860 455	276 809	399 298 506

UNIFID

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 2019.

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 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 20 février 2020

UNIFID SA

P. RIVERA
Expert-réviseur agréée (ASR)



N. ROBERT
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

Crédits photo :

© Luca Fascini : couv. 1, couv. 2, p. 13, p. 24, p. 37

© Éric Chatelain : p. 2, p. 11 en haut à droite, p. 11 en bas à gauche

© Steeve Luncker : p. 3

© Laura Keller : p. 4, p. 15 en haut

© Raphaël Susitna : p. 5

© Quick Photo : p. 7

© Reto Albertalli : p. 8, p. 9 en bas, p. 11 en bas à droite, p. 15 en bas, p. 16

© Paola Vérolet : p. 10

© Fabio Chironi : p. 12 en haut

© group8 : p. 12 en bas

© Beat Zeder : p. 14

© François de Limoges : couv. 4

Page de droite : avenue de Châtelaine 36, Genève-Petit-Saconnex | Bureau Amaldi Neder et Associés, Architectes sàrl

Dos de couverture : chemin des Semailles 23, Lancy | Bureau Favre & Guth SA





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

fplc.ch