

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 11 avril 2018*

## **Projet de loi**

**autorisant l'aliénation des lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 nos 101 à 127 et 5177 nos 101 à 123 de la commune de Lancy, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique Aliénation**

L'aliénation par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif des 50 lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 n<sup>os</sup> 101 à 127 et 5177 n<sup>os</sup> 101 à 123 de la commune de Lancy, à des propriétaires privés, est autorisée.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

A Genève – dans le secteur Praille–Acacias–Vernets (PAV) – en conformité avec le plan directeur cantonal 2030 et suite à l'adoption de la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3, d'une zone 2 et d'une zone ferroviaire) au lieu-dit « Pont-Rouge » (loi 10568) puis de deux plans localisés de quartier (PLQ) n<sup>os</sup> 29583 et 29584, un projet d'aménagement portant sur environ 89 000 m<sup>2</sup> de terrain a été lancé autour de la future gare CEVA de Lancy-Pont-Rouge. Ce développement, qui constitue l'un des dix grands projets du canton pour la production de nouveaux logements, comprend un secteur destiné principalement aux habitations situé en zone de développement 3 et un secteur destiné aux activités, sis en zone ordinaire 2.

Le secteur destiné principalement à l'habitation, situé à l'ouest des voies de chemin de fer, occupera 62 572 m<sup>2</sup> de terrain et permettra la réalisation de 639 logements, ainsi que de 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher de bureaux ou commerces, répartis sur 15 bâtiments, dit « quartier Adret Pont-Rouge ». La livraison des 445 logements de la première étape est prévue en concomitance avec l'achèvement de la gare CEVA, soit fin 2019 – début 2020. Les requêtes en autorisation de construire de la deuxième étape ont été déposées en décembre 2017. La livraison des logements est prévue en 2021.

### **Genèse du projet**

En date du 20 juin 2012, l'Etat de Genève a signé un acte de promesse d'achat-vente avec les Chemins de fer fédéraux (CFF) portant sur les terrains constituant l'emprise du PLQ n<sup>o</sup> 29584 (Pont-Rouge, Gare CEVA et avenue Eugène-Lance à Lancy). Lors de l'élaboration de ce PLQ, approuvé par le Conseil d'Etat le 29 septembre 2010, il est très rapidement apparu nécessaire d'inclure, aux côtés des logements d'utilité publique (LUP), une part de logements constitués en propriété par étages (PPE), pour garantir une certaine mixité sociale et, surtout, assurer l'équilibre financier des opérations portant sur les immeubles locatifs, au vu des surcoûts liés aux caractéristiques du périmètre. En effet, il s'agissait notamment de reconfigurer les installations ferroviaires de la gare marchandises, de dépolluer les terrains, de construire un important mur antibruit, ou encore de démolir des bâtiments existants. Le programme retenu comprend 78% de logements LUP au sens de la loi pour la

construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06) et 22% de logements constitués en PPE.

La particularité et l'avantage majeur de ce programme tenaient dans la maîtrise, par un seul propriétaire, de tous les droits à bâtir prévus par le PLQ pour la réalisation de logements. Il s'agissait d'une opportunité rare de développer un important parc de logements d'utilité publique et de réaliser des logements à vendre répondant tous à la loi générale sur les zones de développement (LGZD – L 1 35), dans une approche « écoquartier ».

L'Etat a alors engagé une réflexion sur la manière la plus adéquate de concrétiser le projet décrit ci-dessus. Son choix fut guidé par la volonté de respecter plusieurs impératifs :

1. disposer d'un coordinateur pour l'ensemble des travaux, afin de tirer parti des avantages susmentionnés;
2. maîtriser les procédures liées aux aménagements publics;
3. trouver un porteur de projet pour la partie des logements soumis au régime de la propriété par étages;
4. instaurer un partenariat en vue de l'organisation d'un concours d'architecture et de l'attribution d'une partie des terrains à des coopératives;
5. substituer de manière pérenne un opérateur à l'Etat dans l'exercice du droit d'emption sur les parcelles appartenant aux CFF.

Pour ce dernier point, trois variantes ont été envisagées :

- un appel d'offres public à des investisseurs privés;
- une cession à une caisse publique de prévoyance, dans une optique d'affectation de la marge bénéficiaire résultant de la commercialisation des lots PPE en vue de sa recapitalisation et
- l'appel à un opérateur public qui pourrait limiter au maximum sa marge de risques et bénéfices, afin de faciliter la réalisation des LUP et garantir la qualité du projet.

Cette dernière variante, finalement retenue, permettait de :

- a) proposer à la classe moyenne des logements aux meilleures conditions possibles et de façon pérenne;
- b) garantir une parfaite transparence des coûts et du processus d'attribution des logements à des primo-acquéreurs;
- c) réinvestir la marge réalisée pour l'amélioration de la qualité du projet et/ou le financement de nouveaux sites de logements d'utilité publique.

Dans ce contexte, l'Etat a décidé de confier le rôle d'opérateur principal à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), qui a ainsi acquis, le 9 décembre 2013, la parcelle 4819 de la commune de Lancy, correspondant au secteur du périmètre de développement destiné aux logements. Le coût d'acquisition de la parcelle précitée s'est élevé à 51 297 902 F dont 22 917 664 F de fonds propres proviennent du fonds institué par l'article 4 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (fonds LUP) et le solde de fonds étrangers.

La FPLC porte depuis lors le projet d'ensemble avec succès puisqu'en l'espace d'un peu plus de trois ans elle a lancé un concours SIA 142, déposé et obtenu une autorisation de construire, puis ouvert le chantier de la première étape. Elle permet ainsi qu'un maximum de logements d'utilité publique soient réalisés en collaboration avec la Fondation communale de la commune de Lancy pour le logement de personnes âgées, la Fondation communale immobilière de Lancy, la Fondation Nicolas Bogueret et la Société coopérative Cooplog Pont-Rouge à qui elle a, depuis, accordé des droits de superficie distincts et permanents (DDP) ou cédé des sous-parcelles détachées de son fonds. Tous les attributaires ont également ouvert leur chantier, la FPLC continuant à assurer, en plus de la réalisation de ses logements, la coordination générale de la réalisation du futur quartier.

Les 96 logements en PPE sont regroupés au sein de quatre bâtiments, désignés sur les plans par les codes L3, L5, L6 et L8 (sis respectivement 14, 18, 20, 26, chemin des Mérinos), dont deux bâtiments (L6 et L8) seront vendus en PPE en pleine propriété et deux autres (L3 et L5) en PPE constituée sur un droit de superficie (DDP) d'une durée de 99 ans. Les logements vendus en PPE constituent 50 lots de PPE enregistrés sous feuillets 5175 n<sup>os</sup> 101 à 127 et 5177 n<sup>os</sup> 101 à 123 de la commune de Lancy conformément aux cahiers de répartition des locaux N° 7 et 8/2017. Ces derniers ont fait l'objet de promesses d'achat-vente à des propriétaires privés, les prix de vente et l'identité des promettants-acquéreurs étant reportés dans la liste annexée au présent projet de loi. Quatre lots sont conservés à titre temporaire par la FPLC en vue de procéder à des échanges éventuels avec des propriétaires de villas en zone de développement afin de libérer des terrains pour la réalisation de logements d'utilité publique, ce conformément aux buts assignés à la FPLC par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05). En tout état, ces quatre lots seront vendus ou échangés avant leur achèvement prévu en juillet 2020.

Si, comme exposé ci-dessus, le fait de charger la FPLC de construire et vendre des logements en PPE résulte, dans ce projet, d'une contrainte

économique incontournable, il convient de souligner que ce choix présente, en tout état, divers avantages.

En premier lieu, la FPLC a pu demeurer le pilote unique et global de toute l'opération, ce qui en a grandement facilité le développement et la réalisation. En outre, la FPLC applique des critères d'attribution stricts et objectifs, directement inspirés de la LGL (niveau de fortune, revenus, nombre d'occupants, distance par rapport au lieu de travail), avec un système de notation automatique, éliminant tout favoritisme et discrimination. Enfin, la FPLC a procédé par concours et soumissions publiques pour chaque étape du processus, y compris pour la commercialisation des lots de PPE, ce qui a permis d'atteindre une grande qualité architecturale, tout en optimisant l'ensemble des coûts intégrés aux prix de vente.

De fait, l'objectif de l'Etat, consistant à mettre sur le marché des logements en PPE à un prix garantissant une certaine mixité sociale, a pu être respecté. Le prix moyen pour la PPE en pleine propriété de la 1<sup>re</sup> étape s'établira à 6 600 F/m<sup>2</sup> et à 5 600 F/m<sup>2</sup> pour les lots de PPE sur droit de superficie. Cela a été réalisé sans concessions sur la qualité de la construction et des aménagements extérieurs, auxquels un budget de 250 F/m<sup>2</sup> a été affecté, ce qui est supérieur au prix moyen pratiqué en zone de développement, qui s'élève usuellement à 130 F/m<sup>2</sup>.

Enfin, la marge envisagée par la FPLC à l'occasion de ces ventes sera utilisée pour atteindre les buts de cette fondation, tels qu'énumérés à l'article 10, alinéa 2, LGL.

Par conséquent, du point de vue du Conseil d'Etat, cette opération s'inscrit pleinement dans lesdits buts, puisque la lettre c de cette disposition permet à la FPLC de vendre des appartements ou des terrains « *exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés, dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal* », ce qui est parfaitement le cas en l'espèce. Il a d'ailleurs été encore récemment souligné, en réponse à la question écrite urgente 634, que le Conseil d'Etat encourageait la FPLC à « *réaliser, sous son contrôle, un nombre restreint de logements à vendre, non pas comme un but en soi, mais, selon l'historique des dossiers dont la FPLC a la charge et de leurs spécificités, comme un moyen qui concourt à l'atteinte de son but principal, à savoir in fine le développement du parc de logements d'utilité publique* », ce qui est très exactement la situation du quartier Adret Pont-Rouge.

Enfin, il sied de préciser que c'est la vente des lots PPE situés dans les deux premiers immeubles cités ci-dessus (bâtiments L6 et L8) qui est concernée par le présent projet de loi, car la vente des logements situés dans les bâtiments L3

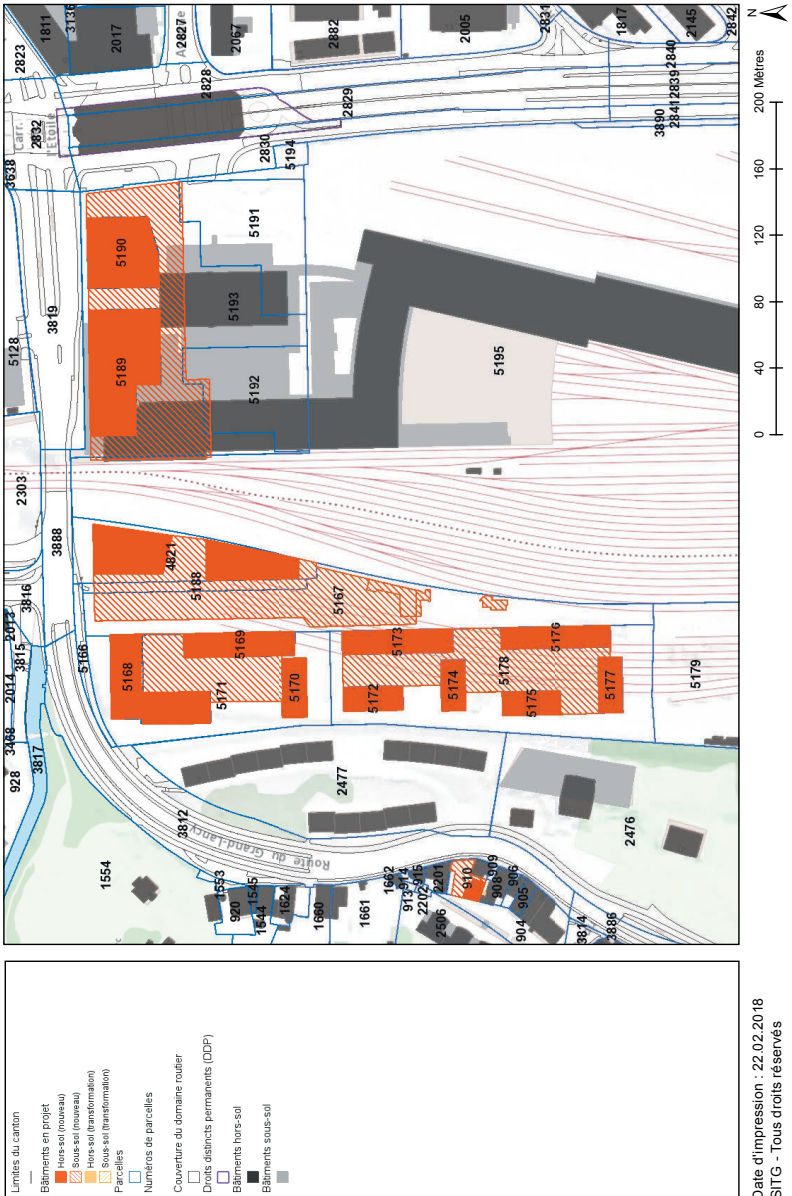
et L5 (PPE sur DDP) ne correspond pas à une aliénation définitive, telle que visée à l'article 98, alinéa 1, Cst-GE, puisque le terrain demeure propriété de la FPLC et qu'un retour des bâtiments au superficiant est prévu à l'issue de la durée initiale du DDP ou de son renouvellement.

Le Conseil d'Etat invite donc le Grand Conseil, en application de l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE – A 2 00), à approuver la vente des appartements en PPE du quartier Adret Pont-Rouge, cette opération étant nécessaire économiquement et conforme à la loi.

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

Annexes :

- 1) *Copie du plan cadastral SITG*
- 2) *Liste des feuillets PPE promis-vendus avec indication du prix de vente*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*



ADRET PONT-ROUGE  
LISTE DES ACQUEREURS LG - PPE 5175

N° Feuillet	Lot PPE	Nbre pièces	m2 PPE logement	m2 PPE de vente	Prix de vente logement CHF	Prix de vente logement par m2 PPE CHF	Prix de vente total y compris parking CHF	Civilité	Nom	Prénom	Civilité 2	Nom 2	Prénom 2
101	2.01	5	130	136.5	797'589	5'843	837'589	Monsieur	DRESHAJ	Perit	Madame	DRESHAJ	Leonora
102	2.02	3	69	73.5	421'050	5'729	461'050	Madame	CONRADIN	Hélène			
103	2.03	4	107	113.5	695'707	6'130	735'707	Madame	KUPPLI	Asha Jyothi			
104	2.04	4	95	100.5	610'265	6'072	650'265	Madame	MIENDOZA	Cecilia			
105	3.01	5	130	136.5	836'687	6'130	876'687	Monsieur	KHAN	Izhar			
106	3.02	3	69	73.5	446'313	6'072	486'313	Monsieur	HRNUC	Sead			
107	3.03	4	107	113.5	728'216	6'416	768'216	Madame	ZHAO	Lanyi	Monsieur	HE	Yi
108	3.04	4	95	100.5	633'294	6'301	673'294	Monsieur	NATARENO BERREONDO	Victor Elias			
109	4.01	5	130	136.5	867'965	6'359	907'965	Madame	PENG	Jinxian	Monsieur	ZHANG	Lin
110	4.02	3	69	73.5	458'945	6'244	498'945	Monsieur	PUGLIA	Francesco			
111	4.03	4	107	113.5	747'722	6'588	787'722	Madame	PERINET-MARQUET	Josette			
112	4.04	4	95	100.5	650'565	6'473	690'565	Monsieur	FREY	Matthieu	Madame	FOGARASI SZABO	Floriane
113	5.01	5	130	136.5	891'423	6'531	931'423	Monsieur	SUBIRA SUBIRA	Andrés Antonio	Madame	GARCIA IGLESIAS	Maria Antonia
114	5.02	3	69	73.5	471'576	6'416	511'576	Monsieur	NGUYEN-DINH	Tân			
115	5.03	4	107	113.5	767'228	6'760	807'228	Monsieur	ANTUNES MARQUES	Lionel	Madame	SOLE	Elodie
116	5.04	4	95	100.5	667'837	6'645	707'837	Monsieur	POMBAS	John	Madame	LOPEZ	Myriam
117	6.01	5	130	136.5	914'882	6'702	954'882	Pas attribué	Reservé PPLC pour échange				
118	6.02	3	69	73.5	484'208	6'588	524'208	Madame	CORDEY	Christine			
119	6.03	4	107	113.5	786'734	6'932	826'734	Monsieur	ROBERT	Christian			
120	6.04	4	95	100.5	685'109	6'817	725'109	Monsieur	SABATINO	Maurizio			
121	7.01	5	129	135.5	939'228	6'932	979'228	Pas attribué	Reservé PPLC pour échange				
122	7.02	3	69	73.5	501'050	6'817	541'050	Monsieur	PERRAUD	Max			
123	7.03	4	107	113.5	812'741	7'161	852'741	Monsieur	SCHNEIDER	Jose Manuel	Madame	SCHNEIDER-PRADA	Maria Victoria
124	7.04	4	95	100.5	708'138	7'046	748'138	Madame	FORTIS SEELYE	Marie-Line			
125	8.01	5	134	167.2	1'187'694	7'103	1'227'694	Madame	FINETTI MORRIS	Judith	Monsieur	MORRIS	Iain
126	8.02	3	76	81.0	566'098	6'989	606'098	Madame	BERSET	Sonia			
127	8.03	5	159	174.4	1'338'741	7'676	1'378'741	Madame	SOTTOCASA DE OLIVEIRA	Sara Sofia	Monsieur	SOTTOCASA	Fablen Gerson
				2'966	19'617'005	6'615							



ADRET PONT-ROUGE  
LISTE DES ACQUEREURS L8 - PPE 5177

N° Feuillet	Lot PPE	Nbre pièces	m2_PPE logement	m2_PPE de vente	Prix de vente logement CHF	Prix de vente logement par m2_PPE CHF	Prix de vente total y compris parking CHF	Cvillité	Nom	Prénom	Cvillité 2	Nom 2	Prénom 2
101	3.01	5	130	136.5	829'693	6'078	869'693	Madame	BRAHIMI	Arlinda	Monsieur	BRAHIMI	Izet
102	3.02	4	92	96.5	549'569	5'695	589'569	Monsieur	CAMPICHE	François	Madame	KIM	Se Eun
103	3.03	6	152	158.5	954'737	6'024	994'737	Monsieur	DROZ	Jahan			
104	4.01	5	130	136.5	874'542	6'407	914'542	Monsieur	MOREIRA	Filipe	Madame	PERMILY	Susana
105	4.02	4	92	96.5	575'991	5'969	615'991	Madame	LI	Yuhang			
106	4.03	6	152	158.5	998'134	6'797	1'038'134	Monsieur	JAHU RAHMAN	Ludzim	Madame	JAHU	Orce
107	5.01	5	130	136.5	896'966	6'571	936'966	Monsieur	ABDEL RAHMAN	Karim	Madame	ABDEL RAHMAN	Filipa
108	5.02	4	92	96.5	591'844	6'133	631'844	Madame	ALDINI	Remzija	Monsieur	ALDINI	Sherif
109	5.03	6	152	158.5	1'024'173	6'462	1'064'173	Monsieur	GAVIN	Jérôme	Madame	GAVIN	Peggy
110	6.01	5	130	136.5	919'390	6'735	959'390	Monsieur	TOURNE	Wilfried	Madame	MONBARON	Eve
111	6.02	4	92	96.5	607'697	6'297	647'697	Madame	NAVARRETE	Pauline	Monsieur	NAVARRETE	Mardoqueo
112	6.03	6	152	158.5	1'050'211	6'626	1'090'211	Monsieur	KANG	Zhuang	Madame	YANG	Yang
113	7.01	5	130	136.5	949'289	6'954	989'289	Madame	MATHYS-HARTMANN	Karin	Monsieur	MATHYS	David
114	7.02	4	92	96.5	628'834	6'516	668'834	Monsieur	RADOVANOVIC	Zvan	Madame	MRSIC RADOVANOVIC	Radana
115	7.03	6	152	158.5	1'084'929	6'845	1'124'929	Monsieur	MAIGA	Idriisa	Madame	HEMMEIER MAIGA	Valentina
116	8.01	5	130	136.5	971'713	7'119	1'011'713	Monsieur	BOUCHET	Adrien	Madame	MACEDO PINTO	Mariana
117	8.02	4	92	96.5	644'687	6'681	684'687	Pas attribué	XIA	Songyue	Madame	MONBARON	Annick
118	8.03	6	152	158.5	1'10'967	7'009	1'150'967	Monsieur	MONBARON	Etienne	Madame	MONBARON	
119	9.01	5	130	136.5	994'137	7'281	1'034'137	Pas attribué	Réservé PPLC pour échange				
120	9.02	4	92	96.5	660'540	6'845	700'540	Monsieur	ALIMI	Frédéric			
121	9.03	6	152	158.5	1'137'005	7'174	1'177'005	Pas attribué	Réservé PPLC pour échange				
122	10	5	160	173.2	1'299'363	7'502	1'339'363	Monsieur	BAYLE	Baptiste	Madame	BOURDILLON ESTEVE BAYLE	Perrinette
123	10	6	176	189.2	1'398'676	7'393	1'438'676	Madame	MONOD	Caroline	Monsieur	LEUTWYLER	René
				<b>3'103</b>	<b>20'53'087</b>	<b>6'688</b>							

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET  
de loi autorisant l'aliénation des lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 n° 101  
à 127 et 5177 n° 101 à 123 de la commune de Lancy, propriété de la FPLC**

**Projet présenté par Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie**

(montants annuels, en mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	dès 2025
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET FONCTIONNEMENT</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**Remarques :**

L'opération ne va pas générer d'impacts comptables sur les comptes de fonctionnement de l'Etat mais sur ceux de la FPLC.  
L'impact se reflètera dans le bilan consolidé de l'Etat à terme.

Date et signature du responsable financier :

08.03.18

