

Date de dépôt : 4 juin 2018

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2017

Rapport de M^{me} Carole-Anne Kast

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12342 lors de sa séance du 28 mai 2018 sous la présidence de M. André Python.

Le procès-verbal de cette séance a été tenu avec exactitude par M. Sacha Gonczy et nous le remercions ici de son travail.

Ont assisté au débat : M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, et M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, représentant tous deux le DALE.

La commission a procédé à l'audition de la FPLC en date du 28 mai 2018.

Introduction

Pour la bonne compréhension des enjeux, il est important de rappeler ici que la FPLC a pour objectif de développer le parc de logements d'utilité publique du canton et que ses buts sont notamment les suivants, tels que décrits à l'art. 10 al. 2 LGL :

² *La Fondation poursuit notamment les buts suivants :*

- a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;*
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans*

d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;

c) vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;

d) mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;

e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;

f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;

g) assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;

h) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation.

Audition de M. Jan Doret, président de la FPLC, de M. Florian Barro, membre du comité de la FPLC, et de M. Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC

M. Clerc rappelle que la FPLC existe depuis 2001, et a aujourd'hui 9 collaborateurs (8 ETP). La FPLC n'est pas subventionnée mais tire des revenus de la cinquantaine de villas qu'elle loue et des rentes de superficie de terrains qu'elle possède. A eux seuls, les droits de superficie ne couvrent pas encore l'entier des salaires. En 2017, décision a été prise de renoncer aux honoraires de promotion qui étaient facturés aux coopératives d'habitations et aux fondations immobilières de droit public auxquelles elle attribue des terrains.

Pour l'essentiel, la FPLC a pour objectif de contribuer à la création d'un socle de LUP qui doit atteindre 20% du parc locatif du canton, tel que prévu dans la loi LUP. La FPLC prospecte et acquiert des terrains principalement en zone de développement (ZD), mais il s'agit d'un marché concurrentiel. La FPLC a acquis 5 parcelles l'année dernière. Ces acquisitions ont été financées par le fonds LUP et les fonds propres de la FPLC. En 2017, pour la première fois, la FPLC a attribué plus de terrains qu'elle n'en a acquis.

Sur la surface propriété de la FPLC, 75 000 m² sont déjà préattribués. Les principaux projets se trouvent dans le rapport annexé au projet de loi.

Pour l'essentiel, en termes de réalisations, il faut mentionner l'ouverture du chantier de l'Adret Pont-Rouge (70 millions d'investissements). La FPLC n'a pas vocation d'être maître d'ouvrage, donc de réaliser elle-même les logements ; le projet a été proposé par l'Etat. La FPLC a acheté le terrain en 2014 (par le biais d'une dotation LUP et d'emprunts). Les lots ont été attribués aux fondations et coopératives partenaires. L'autorisation de construire a été déposée en 2016 et le chantier est en cours.

La FPLC travaille également actuellement sur l'étape 2 de Pont-Rouge, l'autorisation de construire a été déposée ; La FPLC espère ouvrir le chantier dans le courant de l'année prochaine.

Sur question d'une commissaire (S), qui relève que le budget 2017 de l'Etat de Genève prévoyait une ligne budgétaire de 25 millions pour le fonds LUP alors que seuls 7 millions ont été utilisés, M. Clerc rappelle que la dotation LUP n'est pas uniquement allouée à la FPLC. De plus, la difficulté n'est pas de trouver de l'argent mais des terrains à acheter. Il faut trouver des personnes d'accord de vendre. Souvent, il est nécessaire de trouver des compensations pour ces personnes. M. Barro ajoute qu'il y a aussi une analyse de risque. La FPLC n'achète pas n'importe quoi : comme tout promoteur immobilier, elle doit faire des analyses, et parfois refuser une opportunité d'acquisition.

Un commissaire (S), concernant la PPE, demande si la FPLC a pensé à utiliser ces logements pour compenser certains propriétaires et acquérir de nouvelles parcelles. M. Doret indique que c'est le cas et que c'est souvent grâce aux échanges que la FPLC atteint son but. Les personnes âgées particulièrement sont satisfaites d'obtenir un bien qui leur convient si possible dans le même quartier et mieux adapté à leur situation personnelle.

Le même commissaire (S) s'interroge sur les logements pour étudiants. M. Doret indique que la FPLC bénéficiait de 10 millions pour 500 nouvelles chambres et que les projets en cours devraient permettre de satisfaire cette demande.

Un commissaire (EAG) demande, sur les 379 logements concrétisés, quelle est la nature des logements. D'autre part, il demande quelles seraient les possibilités pour améliorer la capacité d'acquisition de la FPLC. M. Doret indique que la seule ressource pour les acquisitions est la zone villas en perspective de déclassements en zone de développement, car les déclassements en zone de fonds agricole sont terminés. De plus, la FPLC a l'obligation de cibler ses acquisitions : elle doit analyser les questions de prix et se concentrer uniquement sur les terrains qui seront déclassés en zone de développement.

D'autre part, c'est souvent à la demande des coopératives que la FPLC conserve les terrains. Les coopératives se portent acquéreurs uniquement quand elles sont certaines de pouvoir construire. Pour améliorer la capacité d'acquisition de la FPLC, elle pourrait décider de doubler le nombre de personnes qui font de la prospection, mais cela ne changerait pas fondamentalement le nombre d'acquisitions.

Au vu du peu de temps à disposition et de la qualité du rapport d'activité de la FPLC, le président indique qu'il reconvoquera les auditionnés pour un échange plus approfondi et il les remercie de leurs réponses.

Vote et débats

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12342 :

Pour :	13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	1 (UDC)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président passe au deuxième débat.

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Article unique : pas d'opposition – adopté.

Le président met aux voix le PL 12342 dans son ensemble :

Pour :	13 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 2 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	1 (UDC)

Le PL 12342 est adopté.

Projet de loi (12342-A)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2017

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 10, alinéa 6, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977;
vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2017;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 8 mars 2017,
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 2017 est approuvé.