

Date de dépôt : 10 août 2020

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 2019

Rapport de M. David Martin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12675 lors de sa séance du 8 juin 2020 sous la présidence de M^{me} Caroline Marti. Le procès-verbal de cette séance a été tenu avec exactitude par M^{me} Mariama Laura Diallo et nous la remercions ici de son travail. Ont assisté au débat : M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières, et M. Francesco Perrella, directeur de la direction immobilière, représentant tous deux l'OCLPF/DT. La commission a procédé à l'audition de la FPLC en date du 8 juin 2020.

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. Yves de Coulon, président, et de M. Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC

M. Clerc indique que le rapport d'activité de la FPLC est orienté sur la thématique des prospections et acquisitions. En 2019, la FPLC a fait un diagnostic du nombre de propriétaires susceptibles de vendre à la FPLC : 92 quartiers en zone de développement 3 et 4 ont été identifiés et plus de 200 propriétaires privés installés sur ces parcelles. Toutes ces personnes ont reçu un courrier de FPLC avec un taux de réponse de 20%, qui débouchent ensuite sur des expertises externes qui doivent être validées par l'OCLPF. Le secrétariat a ensuite présenté 18 dossiers d'acquisition au conseil de fondation de la FPLC qui a validé 9 achats. La FPLC s'appuie sur deux personnes chargées de la prospection. Les éléments clés de la démarche sont le suivi du plan directeur cantonal et un travail de négociation de longue haleine avec les propriétaires.

Le quartier de l'Adret Pont-Rouge est en construction. Les logements de l'étape 1 devaient être remis en mai 2020, mais au vu de l'interruption des chantiers liée à la crise sanitaire, les premières livraisons auront lieu dès la mi-juin, notamment les 96 lots en propriété par étage sur droit de superficie.

Puisque le Grand Conseil a refusé l'aliénation de 50 lots en pleine propriété, la FPLC a dû regarder avec les acquéreurs ceux qui souhaitent poursuivre le processus d'acquisition sous une autre forme et environ 10% a renoncé, ce qui a retardé le processus. En 2019, la FPLC a lancé la commercialisation des 47 lots de l'étape 2. L'agence immobilière qui s'en occupe a reçu 651 demandes dont une moitié remplissait les conditions financières pour acquérir un appartement en PPE sur droit de superficie. Le projet Adret Pont-Rouge mobilise 1,5 collaborateur à plein temps.

La FPLC est également impliquée dans le cadre l'étape 3 des Communaux d'Ambilly où de nombreuses séances avec les autres attributaires des droits à bâtir en vue de mettre sur pied un contrat de société simple.

M. Clerc relève également deux intéressants projets en cours : un immeuble construit sur un droit de superficie par la fondation Alphonse Carfagni qui a proposé un mixte entre étudiants et personnes âgées avec une qualité architecturale remarquable et le projet de Rambossons porté par la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS) et la coopérative L'Habrik qui est active dans la mise à disposition de surfaces pour des artisans et des petites entreprises.

La fondation a également mis en exploitation le projet des Marbriers, qui est un projet assez différent de ce qui est fait habituellement. A la suite d'un travail conjoint avec la commune de Lancy sur l'élaboration du PLQ, la FPLC a travaillé avec les autres maîtres d'ouvrage pour lancer un concours en conception-réalisation. Il y avait trois maîtres d'ouvrage publics et un privé qui était le propriétaire de la seule parcelle que la fondation n'a pas pu acquérir. Cette nouvelle modalité de marché public n'était pas inintéressante, car au moment où le jury s'est déterminé, il y avait un coût et un projet architectural connus.

Enfin, un bilan intermédiaire sur le plan d'action des coopératives – qui a suscité beaucoup d'intérêt quand la publicité a été faite par le département – a notamment mis en évidence que les aspirations des futurs habitants de coopératives portent sur des immeubles de 12 à 15 logements. Par conséquent, il est difficile de satisfaire toutes leurs attentes avec les propositions de terrain qu'on peut leur attribuer en zone de développement ou la densité est élevée.

Une commissaire (PLR) demande comment sont fixés les prix d'achat et de cession. Par exemple, le bâtiment situé à la Coulouvrenière a été vendu à 1,6 million de francs à la Codha alors que, selon ses recherches, le terrain – issu des actifs de la BCGE – était estimé à 2,2 millions de francs à

l'époque. M. Clerc répond que les prix de revente de leurs biens-fonds sont soumis à une décision du conseil. De manière générale, le prix d'achat est majoré d'éventuels travaux à plus-value et le bien est revendu à prix coutant, augmenté d'une éventuelle indexation sur les fonds propres investis. En l'occurrence, l'immeuble de la Coulouvrenière 21 a été acheté avec 180 nouveaux immeubles à la fondation de valorisation des acquis de la Banque cantonale. M. Dao précise que la différence de prix est liée au prix du terrain, qui est resté propriété de la FPLC jusqu'en 2019.

La même commissaire (PLR) demande quel sera le sort de la parcelle acquise à Cointrin-Ouest, à la suite du refus du déclassement en votation populaire. Elle demande s'ils ont l'intention de construire des villas pour faire un échange. M. de Coulon répond que le conseil n'a pas pris de décision formelle et examine les possibilités par rapport à ces biens dans ces périmètres qui n'ont pas été déclassés comme il le pensait. Il y a certaines possibilités dont le fait de les échanger ou de les louer en attendant de voir quelle sera l'évolution du foncier dans la zone.

La même commissaire (PLR) demande, concernant les biens situés au Val d'Aire, s'ils vont réaliser des villas puis les échanger. M. de Coulon précise que c'est un projet qui a une belle qualité architecturale. Il est satisfait que le projet soit passé de trois villas à six villas, dans l'esprit de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Le projet a du succès puisque déjà cinq transactions sont confirmées pour des échanges, que la fondation est autorisée à faire sans passer par le Grand Conseil, en dérogation de l'art. 98 de la Constitution. M. Clerc ajoute que, dans le cadre d'un échange, la décision de la FPLC est soumise à l'accord du Conseil d'Etat.

La même commissaire (PLR) demande si, concernant les coopératives, c'est la FPLC qui contrôle que les coopérateurs répondent aux conditions. M. Dao indique que la FPLC travaille avec le Groupement des coopératives d'habitation qui s'appuie sur une charte. Les coopératives savent qu'elles doivent s'aligner sur les directives de l'OCLPF et de la LGL. Lorsque le locataire-coopérateur rentre dans son logement, c'est l'OCLPF qui fait le contrôle LGL. Des dérogations existent notamment pour les coopératives participatives.

La même commissaire (PLR) demande s'il existe des statistiques sur les catégories de la population vivant dans ces coopératives. M. Dao peut dire que, majoritairement, les coopératives travaillent en régime HM-LUP avec le système de subvention à la personne. Dans un HM, on doit avoir 60% des locataires qui peuvent recevoir une subvention, ce qui donne une indication sur les catégories socio-économiques visées.

Un député (PDC) demande si, à la suite des dernières votations référendaires lors desquelles les électeurs ont refusé plusieurs modifications de zones, la FPLC va continuer à acquérir des parcelles dans des zones qui ne sont pas encore déclassées, p. ex. à Onex en zone 5 réservée. M. de Coulon répond que c'est la mission principale de la FPLC et un peu sa raison d'être. Il pense que ce ne serait pas juste de se baser sur ces résultats pour considérer que tout va être bloqué à l'avenir et renoncer à acquérir en dehors des zones de développement. La FPLC ne va pas abandonner cette stratégie-là, surtout lorsqu'il s'agit de zones réservées visées par une modification de zone en zone de développement. A Onex, ils sont conscients que ce sont des acquisitions sur le long terme, mais elles sont faites à des prix normaux, qui ne sont pas spéculatifs et qui permettent de valoriser ce bien pour la période transitoire durant laquelle ils vont rester en zone 5. Récemment, la FPLC a lancé la réfection complète d'une villa acquise dans ce périmètre qu'ils vont pouvoir louer au prix du marché sans que ce soit un poids pour leurs finances.

Le même député (PDC) demande s'ils n'ont pas reçu une directive du Conseil d'Etat qui leur dirait d'être prudents par rapport à des acquisitions dans des zones qui sont appelées à être déclassées. M. Clerc répond qu'ils ont signé avec le CE une convention d'objectif pour 2020 qui prévoit explicitement l'acquisition de parcelles dans des zones qui ne sont pas encore en zone de développement.

Interrogé par le même député (PDC) à propos de l'impact financier du refus du Grand Conseil quant à l'aliénation des terrains pour les PPE à Adret Pont-Rouge, M. de Coulon confirme qu'il y a eu un manque à gagner important dans le plan financier, car les parts PPE sont vendues moins cher en DDP. M. Clerc ajoute que, lors de la commercialisation initiale, sur 96 appartements, il y en avait 46 en PPE sur droit de superficie et 50 en pleine propriété. Le conseil de fondation avait décidé de réduire la marge de risques et bénéfiques pour vendre à des prix concurrentiels la PPE sur droit de superficie. Malgré ce prix concurrentiel, ils avaient plus d'inscriptions sur la PPE en pleine propriété avec des prix de 1000 francs de plus au m².

A la suite du refus du Grand Conseil du PL 12319, le conseil de fondation de la FPLC a souhaité que les mêmes conditions qui s'appliquaient pour les 46 PPE sur DDP s'appliquent aussi sur les 50 lots initialement prévus en pleine propriété. La part de bénéfice escompté était divisée de moitié et il y a eu des honoraires de régie supplémentaires pour recommercialiser ce qui était déjà attribué. C'est aussi du temps de travail conséquent pour les collaborateurs de la FPLC et des honoraires d'architectes. Au total, il estime à environ 100 000 francs les coûts induits par le refus du GC d'autoriser

l'aliénation de 50 lots de propriétés par étages. Heureusement pour l'étape 1, ils ont eu de bonnes surprises en termes de qualité du terrain, ce qui n'est pas le cas à l'étape 2, où le sous-sol est pollué et de très mauvaise qualité en termes de stabilité. Les pertes liées à l'impossibilité de vendre de la PPE ne permettront pas d'atteindre la même qualité architecturale que sur l'étape 1, notamment au niveau des façades.

Un commissaire (Ve) trouve regrettable que la FPLC n'ait pas pu mener l'opération qui était prévue et se demande qui ressort gagnant de l'empêchement provoqué par le GC de vendre ces PPE. Par ailleurs, il demande à la FPLC de se prononcer sur les problèmes qu'ils ont rencontrés et les défis qu'ils pressentent à court et moyen terme. M. de Coulon indique que les problèmes principaux sont le fait de pouvoir acquérir du foncier. Il y a une problématique de prévisibilité, puisque le plan directeur cantonal est leur référence et, lorsque des choses ne se passent pas comme prévu, c'est problématique par rapport à leur capacité de prospection et de prévision sur l'avenir.

Le même commissaire (Ve) demande si l'usage du droit de préemption est utilisé assez systématiquement par la FPLC ou par d'autres entités. M. Clerc répond que le droit de préemption est une prérogative du Conseil d'Etat, pas de la FPLC. M. Dao estime à 200 le nombre de parcelles qui restent à acheter sur le canton. On le voit aussi dans le cadre de la commission LUP où on sent un ralentissement. Il indique que le nombre de transactions chaque année est plus ou moins constant, mais que les vraies opportunités sont très rares. Le motif principal de préemption pour le Conseil d'Etat ce sont les cas où un ménage achète en zone de développement pour s'y installer et risque de bloquer le territoire pendant les 30 prochaines années. Il précise que ces cas-là sont anecdotiques. Sur 150 dossiers de vente par année, il y a toujours environ 40 à 50% d'achats promoteurs. Cette proportion-là baisse chaque année et tout le reste ce sont des achats d'immeubles existants. Objectivement, les opportunités de préemption se réduisent chaque année et la dernière préemption date de 2013. Au niveau des prix de transaction, les promoteurs respectent les directives du département.

Le même commissaire (Ve) demande quel bilan ils tirent à ce stade du soutien aux primo-coopératives. M. Clerc indique que M. Conti – le responsable des coopératives à la FPLC – n'est pas sous-occupé. Mais les processus de construction sont longs et les gens s'en aperçoivent. Ils ont convenu d'un nouveau lot de coopératives à créer, mais ils sont plus dans du conseil et de l'appui sur le long terme.

Une commissaire (S) demande quelle est la pratique de la FPLC en matière de fixation des taux de rente. M. Clerc répond qu'historiquement, le taux de rente était de 5%, finalement un taux plancher de 3,5% a été fixé. Dans le cadre de logements pour personnes en formation à Pont-d'Arve et à la rue des Pavillons, il y a eu une exonération les cinq premières années puis une rente progressive, afin de ne pas impacter la qualité du projet.

Votes

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le PL 12675 :

| | |
|---------------|--|
| Oui : | 12 (2 MCG, 1 UDC, 3 S, 1 VE, 3 PLR, 2 PDC) |
| Non : | 0 |
| Abstentions : | 2 (1 EAG, 1 PLR) |

L'entrée en matière sur le PL 12675 est acceptée.

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule, pas d'opposition, adopté
Article unique, pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 12675 :

| | |
|---------------|--|
| Oui : | 12 (2 MCG, 1 UDC, 3 S, 1 VE, 3 PLR, 2 PDC) |
| Non : | 0 |
| Abstentions : | 2 (1 EAG, 1 PLR) |

Le PL 12675 est accepté.

Projet de loi (12675-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 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.