



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 17 avril 2024*

## **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 2023**

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 2023;  
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 2024,  
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 2023 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Le présent projet de loi 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 2023.

### **1. MISSION ET ACTIVITÉ 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, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05). Ils consistent essentiellement à contribuer « en amont », par l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir, à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP; rs/GE I 4 06), 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 2 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 118 828 m<sup>2</sup> de terrains en cours de développement répartis sur 29 périmètres. Cela représente un potentiel d'environ 1 155 logements.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 437 logements.

### **2. RÉSUMÉ DES ACHATS, DES CESSIIONS ET DES DROITS DE SUPERFICIE**

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à neuf reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et a traité de questions foncières entre les Fondations immobilières

de droit public (FIDP), l'office cantonal des bâtiments (OCBA), l'office de l'urbanisme (OU) et la FPLC.

Les buts principaux sont d'assurer une planification en matière de prospection et d'opportunités d'achat en adéquation avec l'état d'avancement des procédures d'aménagement du territoire, d'échanger toute information et de coordonner la présentation des dossiers à l'attention 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 17 000 000 de francs relatifs à l'acquisition de 8 parcelles dont la surface totale cumulée est de 9 649 m<sup>2</sup>.

### **3. ACHATS**

#### **1) François-Perréard 23, parcelle n° 4096, commune de Chêne-Bourg, 240 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 765 600 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 4B de développement 4A.

#### **2) Chapelle 21, parcelle n° 2904, commune de Lancy, 1 001 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle, en vue d'un échange, a été acquise au prix de 650 000 francs.

#### **3) Val-de-Travers 17, parcelle n° 4354, commune de Versoix, 735 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 1 180 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 4B de développement 3.

#### **4) Louis-Dégallier 26, parcelle n° 5294, commune de Versoix, 2 547 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 3 200 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 4B de développement 4A.

#### **5) Malagnou 152, parcelle n° 883 à hauteur de 50%, commune de Chêne-Bougeries, 1 239 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 695 000 francs financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

**6) Chaumière 7, parcelle n° 1477 à hauteur de 50%, commune de Lancy, 770 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 275 000 francs financé en partie par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

**7) Ferney 181, parcelle n° 1268, commune du Grand-Saconnex, 1 240 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 5 330 000 francs financé en partie par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

**8) Ancien-Puits 1, parcelle n° 618, commune de Lancy, 1 878 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 3 280 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

#### **4. CESSIONS ET DROITS DE SUPERFICIE**

**1) Grenus - Rousseau, parcelles n°s 5546, 5549, 6592 et 6593, commune de Genève-Cité, 716 m<sup>2</sup>**

Cet immeuble a été vendu à la Fondation HBM Jean Dutoit pour le prix de 14 282 390 francs.

**2) Chapelle 21, parcelle n° 2904, commune de Lancy, 1 001 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été échangée à la valeur de 700 000 francs avec 50% de la parcelle n° 1447, commune de Lancy, 770 m<sup>2</sup>.

**3) Parcelle n° 50, commune de Lancy, 1 070 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit de superficie à la Société Coopérative d'habitation Les Marbriers pour un montant de 700 000 francs.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

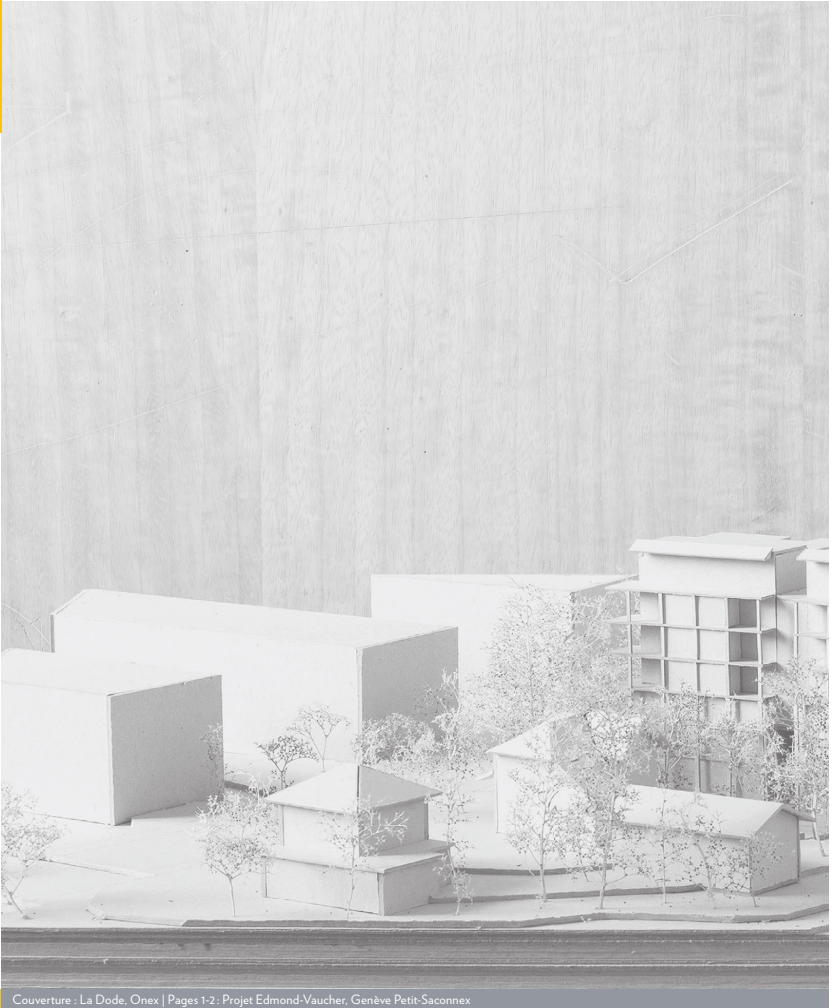
*Annexe :*

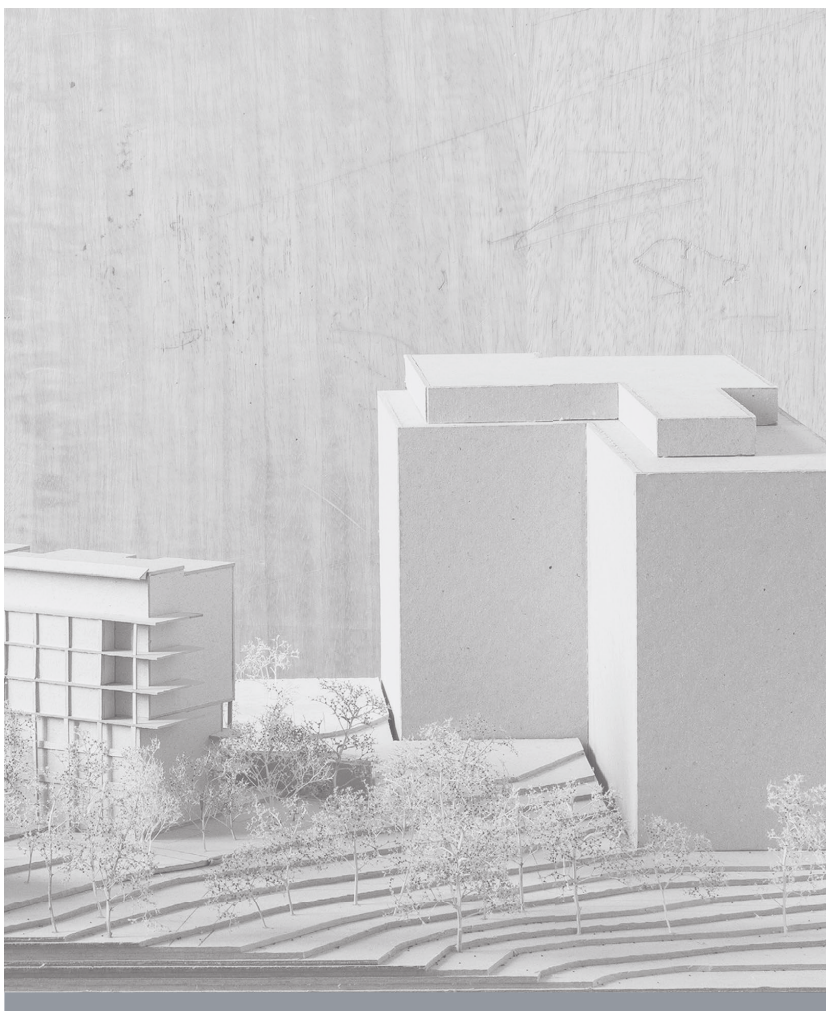
*Rapport d'activité 2023 de la FPLC*

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

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

**2023**





# SOMMAIRE

<b>■ PORTRAIT</b>	5
<b>■ CHIFFRES CLÉS</b>	6
<b>■ TOUR D'HORIZON 2023</b>	7
<b>■ ORGANIGRAMME</b>	17
<b>■ CARTES AU 31.12.2023</b>	18
- Parcelles et immeubles FPLC	18
- Immeubles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	20
- Immeubles de la Rente Immobilière SA acquis par la FPLC	22
<b>■ ÉTATS FINANCIERS</b>	25
- Comptes statutaires	26
- Comptes consolidés	30
<b>■ RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION</b>	34



## PORTRAIT FPLC

# QUI SOMMES-NOUS ?

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

### Missions principales



Acquérir des terrains pour y développer essentiellement du logement d'utilité publique



Encourager le développement de coopératives d'habitation



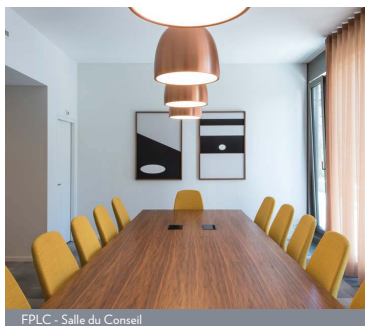
Favoriser la réalisation de logements pour les personnes en formation

### Moyens

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

### 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.



FPLC - Salle du Conseil

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).

## CHIFFRES CLÉS

## 2023 EN BREF

## ACQUISITIONS



8

PARCELLES  
ACQUISES9 649 m<sup>2</sup>TOTAL DES  
SURFACES ACQUISESDONT  
3 888 m<sup>2</sup>  
ÉCHANGÉSCHF  
17 375 600.–  
VALEUR DES PARCELLES ACQUISES

## CESSIONS

3 039 m<sup>2</sup>TOTAL DES  
SURFACES CÉDÉESDONT  
1 253 m<sup>2</sup>  
ÉCHANGÉSCHF  
16 552 390.–  
VALEUR DES PARCELLES CÉDÉES

## DEPUIS 2006

1 437

NOUVEAUX LOGEMENTS

1 228

LOGEMENTS ACHETÉS ET REVENDUS  
À DES FONDATIONS IMMOBILIÈRES OU À  
DES COOPÉRATIVES POUR EN FAIRE DES  
LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

## PERSPECTIVES

29

PÉRIMÈTRES EN COURS  
DE DÉVELOPPEMENT118 828 m<sup>2</sup>TOTAL DES SURFACES EN COURS  
DE DÉVELOPPEMENT

1 155

LOGEMENTS  
POTENTIELS

## TOUR D'HORIZON 2023

## PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

L'acquisition de terrains destinés à permettre la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) devient, tout comme la phase de développement, de plus en plus longue et difficile. Cette réalité aura pour conséquence une réduction à terme de la production de LUP et nécessitera un engagement accru de la FPLC.

Entre le moment de l'achat d'une parcelle et la réalisation de logements, un temps plus ou moins long peut s'écouler. L'exiguïté du territoire cantonal – et par conséquent la rareté des terrains – limite les zones pouvant accueillir des logements d'utilité publique.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans lequel s'inscrit plus particulièrement l'action de la FPLC est, de nos jours, perçu par plus d'un de manière négative, indépendamment de la finalité des projets.

La FPLC a identifié l'ensemble des terrains en zones de développement 3, 4A et 4B intéressants à acquérir pour ses objectifs ; cela

représente un potentiel de 461 parcelles, soit l'équivalent de 5 447 logements. (2022 : 530 parcelles et 6 380 logements). À noter qu'en zone de développement 3, sur les 311 parcelles identifiées, seules 25 ont une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de ses négociations en vue d'acquérir des parcelles en zone de développement, elle propose aussi des objets d'échange tels que des villas en zone 5 ainsi que des aides au relogement. Pour ce faire, elle s'appuie notamment sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs de la place avec lesquels elle collabore activement.



L'équipe de la FPLC (de gauche à droite) : Nicolas Ravonel, Beat Zeder, Jocelyne Jeannot, Aude Schwarz, France Rieben, Damien Clerc, Cindy Boehm, Paola Vérolet, Maria Nomblot et Raphaël Conti.

## TOUR D'HORIZON 2023

## PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

## CAROUGE

## ACACIAS 1

## L'HORIZON S'ÉCLAIRCIT

Le référendum contre le préavis communal sur le plan localisé de quartier a été refusé, ce qui a permis au Conseil d'État d'aller de l'avant et d'adopter ce plan localisé de quartier (PLQ) n° 30 052 le 22 novembre 2023. Dans ce contexte, la FPLC reste en contact avec la Fondation Praille-Acacias-Vernets afin de finaliser, le moment venu, l'échange effectif de leurs parcelles respectives situées dans les PLQ Étoile 1 et Acacias 1. Il s'agit également de définir la localisation des futurs 9 038 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher que la FPLC maîtrisera à terme dans le PLQ Acacias 1.



Chantier de la banque Pictet &amp; Cie SA

## CARDINAL-MERMILLOD

## METTRE EN MOUVEMENT

Depuis 2013, des études sont menées dans le but de réviser le plan localisé de quartier n° 27 783 qui prévoyait, sur les parcelles de la FPLC, des bâtiments affectés à de l'industrie, de l'artisanat et des bureaux. L'Office de l'urbanisme et la Commune de Carouge ont mandaté le bureau Urbaplan pour élaborer une image directrice élargie au secteur. Cette étude est en cours et la restitution est prévue début 2024. En parallèle et dans le cadre d'ateliers participatifs, les experts ont pu confronter leurs avis à ceux des citoyens, des mandataires et des propriétaires. La FPLC reste étroitement associée à cette démarche de concertation, avant de pouvoir envisager concrètement la suite du développement.

En outre, la FPLC mène avec l'appui d'un mandataire spécialisé un suivi de l'efficacité de la dépollution (réalisée en 2017); et ce, jusqu'en 2027, voire au-delà.



## CHÊNE-BOUGERIES

### PAUMIÈRE

UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER TOUJOURS EN COURS

La FPLC a acquis une parcelle (2 477 m<sup>2</sup>) à hauteur de 50%, en copropriété avec un promoteur dans ce périmètre. Les acteurs concernés par l'avant-projet d'un plan localisé de quartier, en cours d'élaboration, se sont réunis à trois reprises sous l'égide de l'Office de l'urbanisme. Dans le cadre des discussions, la Commune de Chêne-Bougeries a fait état de ses besoins en équipements publics alors qu'elle ne détient pas de terrain dans le périmètre. Le processus de concertation devrait redémarrer en janvier 2027.



Paumière : Projet d'image directrice | acau architecture

## CHIFFRES CLÉS

TOTAL DES PARCELLES EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT INTÉRESSANTES À ACQUÉRIR POUR LA FPLC :

**461**

parcelles appartenant à des propriétaires privés dans les zones de développement 4A (27), 4B (123) et développement 3 (311), dont :

**156**

parcelles sises dans des plans localisés de quartier en force

**113**

parcelles sises dans des plans localisés de quartier en cours d'élaboration

**189**

parcelles non concernées par un plan localisé de quartier

Soit un potentiel d'environ

**5 447**

logements

## TOUR D'HORIZON 2023

## CHÊNE-BOURG

## GRAVIÈRE-VERGYS

## L'ENQUÊTE TECHNIQUE SE POURSUIT

Sur la base de l'image directrice mandatée par la FPLC et réalisée par le bureau Liengme Mechkat architectes, l'Office de l'urbanisme a poursuivi le travail afin d'affiner les aspects techniques du futur plan localisé de quartier; il espère mettre ce dernier à l'enquête publique au mois d'avril 2024. La FPLC s'est prononcée pour une optimisation du parking et des flux de circulation liés afin de répondre aux souhaits de ses futurs attributaires, les coopératives Ubuntu et du Plateau.



Gravière-Vergys : Plan paysager | Liengme Mechkat architectes

## CONFIGNON ET PLAN-LES-OUATES

## CHERPINES

## ÉLABORATION D'UNE IMAGE D'ENSEMBLE CONCERTÉE

Souhaitant mener une démarche concertée, des propriétaires du périmètre des Cherpines se sont réunis au sein d'une même structure : le Groupement des développeurs (GD Cherpines SA). Propriétaire de deux parcelles, la FPLC est actionnaire et fait partie des administrateurs de cette société qui travaille à une proposition d'attribution équitable des futurs droits à bâtir entre les différentes parcelles et étapes.

L'Office de l'urbanisme a terminé la quatrième enquête technique lancée le 1<sup>er</sup> juin 2023 concernant le plan localisé de quartier

d'ensemble, qui a été notifié à l'Office Fédéral du développement territorial ARE en décembre et sera mis à l'enquête publique en juin 2024, pour une adoption par le Conseil d'État en avril 2025.

La FPLC a accordé à l'Hospice général une servitude de superficie jusqu'au 30 juin 2030 sur sa parcelle n° 10001 d'une surface de 7 253 m<sup>2</sup> de la commune de Plan-les-Ouates. L'Hospice pourra y déposer des modules provisoires et ainsi offrir un logement à 214 personnes migrantes.



Cherpines : Projet de Centre d'hébergement temporaire | 3BM3 Atelier d'architecture

## GENÈVE – PETIT-SACONNEX

### EDMOND-VAUCHER UNE DEMANDE PRÉALABLE REFUSÉE

Dans ce périmètre sis en zone de développement 3, la FPLC a déposé en juin 2023 une demande préalable auprès de l'Office de l'urbanisme, conjointement avec deux promoteurs. La proposition consiste en un projet d'habitat évolutif qui a pour ambition de renforcer les qualités paysagères de la parcelle et d'assurer une perméabilité piétonne du lieu, en ouvrant un passage clair entre le parc des Franchises et l'avenue Edmond-Vaucher. Ce projet impliquerait la démolition de la villa existante. Pour ce faire, la future construction se décompose en deux volumes créant une cassure qui répond au front de rue et au front du parc. L'immeuble correspond aux critères de mixité d'affectations définis par la LGZD tout en prévoyant une flexibilité typologique. L'objectif est donc une densification modérée, qui profiterait également aux habitants du quartier grâce à l'ouverture de la parcelle aux piétons et à la mobilité douce. La commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) ayant requis le maintien de la villa, le Département du territoire a malheureusement refusé de délivrer une demande préalable. La FPLC et les deux promoteurs ont déposé un recours contre cette décision.

### HENRI-BORDIER UNE VILLA A ÉTÉ ÉCHANGÉE

Propriété de la FPLC, l'une des quatre villas sises dans le plan de site Cités-jardins d'Aire a été échangée contre une parcelle dans le périmètre en zone de développement Ancien-Puits à Lancy. En attente d'être échangées, les trois villas restantes sont actuellement louées à La Ciguë, coopérative participative à but non lucratif qui propose des logements communautaires bon marché à des personnes en formation.



Avenue Henri-Bordier



Villa Edmond-Vaucher

### MERVELET 1 LES NÉGOCIATIONS SE POURSUIVENT

Ce périmètre concerne le plan localisé de quartier n° 29 452, situé sur l'avenue Louis-Casai, entre le chemin Charles-Georg et l'avenue de Riant-Parc. En tant qu'attributaire des droits à bâtir de la FPLC, la Fondation HBM Jean Dutoit poursuit les discussions avec les autres propriétaires afin de situer les droits à bâtir de chacun, en tenant compte de leurs souhaits respectifs et des catégories de logements à réaliser. En parallèle, des échanges sont menés avec l'Office de l'urbanisme pour coordonner les aménagements extérieurs avec les études de requalification de l'avenue Louis-Casai.

### MERVELET 2 LA LEVÉE DES SERVITUDES SE POURSUIT

Dans le but de développer un projet prévu par la coopérative Les Ailes – future superficière de la FPLC – conjointement avec deux promoteurs privés, la FPLC s'est occupée, pour son compte et celui de ces derniers, de contacter les 39 propriétaires concernés par une servitude croisée, restreignant le droit de bâtir. Parmi eux, 16 ont accepté la proposition d'indemnisation de 5 000 francs par parcelle, permettant de radier à l'amiable cette servitude. En parallèle, l'Office du logement et de la planification foncière enclenche le processus d'expropriation de la servitude pour les propriétaires qui ont décliné ou ignoré l'offre qui leur a été faite.

Par ailleurs, la FPLC disposait d'un solde de droits à bâtir (environ 900 m<sup>2</sup>) qu'il s'agissait de réaliser conjointement avec un promoteur privé dans le cadre d'un projet qui viendrait s'implanter le long de l'avenue Louis-Casai. Une convention de partenariat pour la réalisation de 786 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher en catégorie HM et 219 m<sup>2</sup> d'activités a été établie en mai 2023.

## TOUR D'HORIZON 2023

## GRAND-SACONNEX

**SUSETTE**  
 UN FUTUR PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER  
 AVEC L'ARRIVÉE DU TRAM DES NATIONS

La FPLC a pu acquérir en 2022 une parcelle de 691 m<sup>2</sup> en échangeant deux appartements en propriété par étages qu'elle possédait à Lancy. Sur demande et en collaboration avec le Canton, la FPLC a concrétisé cette année l'acquisition de la parcelle adjacente de 1 240 m<sup>2</sup>.

Ce secteur fait l'objet d'un projet de loi pour une modification des limites de zones, actuellement à l'ordre du jour du Grand Conseil, pour passer en zone de développement 3. Un processus de concertation a démarré en 2022 dans la perspective d'élaborer une image directrice, laquelle sera traduite dans un futur plan localisé de quartier.



12 Suzette - Projet d'image directrice | TRIBU Architecture

## LANCY

**ANCIEN-PUITS**  
 NOUVELLES PERSPECTIVES

Ce périmètre a fait l'objet, en 2010, d'une modification de zone 5 en zone de développement 3. Les nouvelles études préalables à un avant-projet de plan localisé de quartier devraient débuter au premier trimestre 2024.

La FPLC a obtenu une nouvelle parcelle dans ce périmètre qu'elle réintègre ainsi, après s'en être retirée il y a quelque temps suite à des échanges avec la Fondation HBM Camille Martin. L'opération s'est faite en échange d'une villa à l'avenue Henri-Bordier au Petit-Saconnex et de deux appartements en propriété par étages acquis par la FPLC d'un promoteur. Les droits à bâtir qui seront à terme issus de cette parcelle se répartiront à hauteur de 70 % pour ce dernier et à 30 % pour la FPLC.

**CHAPELLE-GUI**  
 LES BASES DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER  
 SE CONSOLIDENT

L'Office de l'urbanisme a désigné un assistant à maîtrise d'ouvrage qui a pour mission de diriger les études et planifications tests qui serviront de base pour la formalisation du plan localisé de quartier. Durant l'année 2023, 18 séances de concertation (dix réunions du groupe de pilotage, cinq ateliers, trois concertations publiques) ont été organisées, auxquelles la FPLC a participé activement tout comme ses attributaires désignés (coopératives d'habitation MPF-Loge, CoProlo et les Primevères). Une restitution a eu lieu en janvier 2024. Parallèlement, la demande préalable que la FPLC avait déposée sur la parcelle n° 2904, propriété du Canton, se trouvant à proximité immédiate du futur plan localisé de quartier, est entrée en force : la FPLC l'a donc obtenue et l'a ensuite échangée contre une moitié de la parcelle n° 1447, l'autre moitié revenant à une association de promoteurs.





Chemin Daniel-Ihly 3 :  
Chantier Société coopérative d'habitation Les Marbriers

## MARBRIERS

### LES TRAVAUX ONT DÉBUTÉ

Le chantier comprenant 33 logements a démarré durant l'été 2023. Un processus d'attribution portant sur les 13 logements d'utilité publique a été lancé afin de désigner la coopérative d'habitation – membre du GCHG – qui reprendra l'immeuble construit sur un droit de superficie une fois celui-ci achevé. Dans l'intervalle, la maîtrise d'ouvrage de ces 13 logements est assumée par la Société coopérative d'habitation Les Marbriers.

## PONT-ROUGE

### LES IMMEUBLES SONT LIVRÉS ET LA FPLC RESTE PRÉSENTE

L'opération menée par la FPLC et ses partenaires est désormais terminée. La FPLC continue toutefois d'assurer la direction de projets relative à la finalisation des aménagements extérieurs, du mobilier urbain et du traitement de défauts de construction.

Le groupe scolaire – réalisé sur la parcelle vendue par la FPLC à la Ville de Lancy – a été mis en exploitation à la rentrée 2023.

Il reste à céder à la Ville de Lancy des parcelles appartenant encore à la FPLC (place de Pont-Rouge, chemins des Mérinos et de l'Adret), lesquelles doivent être intégrées dans son domaine public communal.

## SEMILLES PASSEREAUX

### LA RÉVISION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER FREINÉE

La révision du plan localisé de quartier n° 29835, engagée en 2017 et portée notamment par l'association Les Passereaux, a été ralentie

du fait que la Commune de Lancy souhaitait y réserver des surfaces pour un demi-groupe scolaire, ce qui posait problème eu égard aux surfaces de terrains disponibles. Cette option a finalement été supprimée et une solution alternative à proximité confirmée, permettant la reprise de la révision du plan localisé de quartier adopté en 2013. L'Office de l'urbanisme a présenté les résultats de la démarche de concertation le 31 janvier 2024 aux propriétaires concernés.

## SEMILLES PALETTES

### DES CLARIFICATIONS NÉCESSAIRES

Préfinancés par la FPLC, la CPEG et la Ville de Lancy, les travaux visant à réduire les vibrations/bruits liés au passage du tram Genève – Saint-Julien ont été exécutés. La FPLC a proposé une convention entre tous les maîtres d'ouvrage, dont l'objectif sera de fixer les aspects financiers permettant de lancer un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour entamer un processus d'élaboration d'un projet de plan localisé de quartier.

## MEYRIN

### CHAMPS-FRÉCHETS

#### INAUGURATION DE LA PLACE DE JEUX

Le réaménagement de la place de jeux devant l'école a été inauguré au premier trimestre 2023. La FPLC a assuré le suivi des travaux de cette réalisation située sur une parcelle en sa possession.



Champs-Frêchets

## TOUR D'HORIZON 2023

## ONEX

## DODE

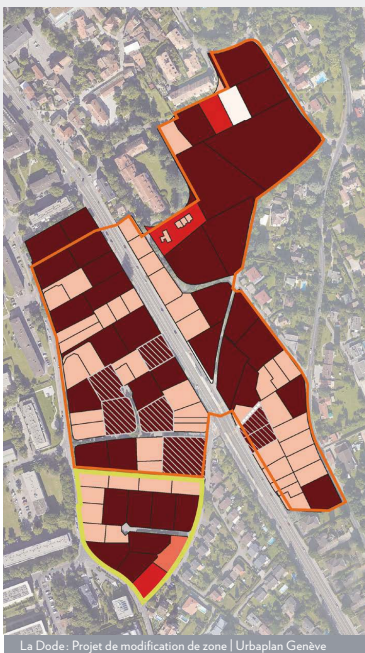
## PROJET DE MUTATION

La FPLC a mandaté un bureau d'urbanisme afin qu'une image directrice soit élaborée pour les quatre parcelles d'une surface totale de 6 399 m<sup>2</sup> qu'elle possède dans ce secteur actuellement en zone 5. Cette étude a été présentée à la FPLC qui a demandé des compléments. Une fois finalisée, une demande de renseignements sera déposée permettant ainsi d'entreprendre la modification en zones de développement 3 et 4.

## VAL D'AIRE

UN RECOURS QUI BLOQUE  
DES ACQUISITIONS

Dans le but de proposer des solutions d'échange, la FPLC avait acquis du Canton une parcelle en zone 5 et avait obtenu, le 5 mai 2021, une autorisation de construire pour six villas mitoyennes. Cette autorisation a fait l'objet de deux recours en 2022 : l'un de Pro Natura Genève, l'autre de l'Association nature et patrimoine du Val d'Aire (ANPVA), auxquelles se sont joints des propriétaires voisins du projet. Le Tribunal administratif de première instance a annulé par jugement du 22 décembre 2023 l'autorisation qui avait été délivrée. La FPLC va recourir contre celui-ci.



La Dode : Projet de modification de zone | Urbaplan Genève



## VERSOIX

### VAL-DE-TRAVERS UN PLAN LOCALISÉ RÉEXAMINÉ

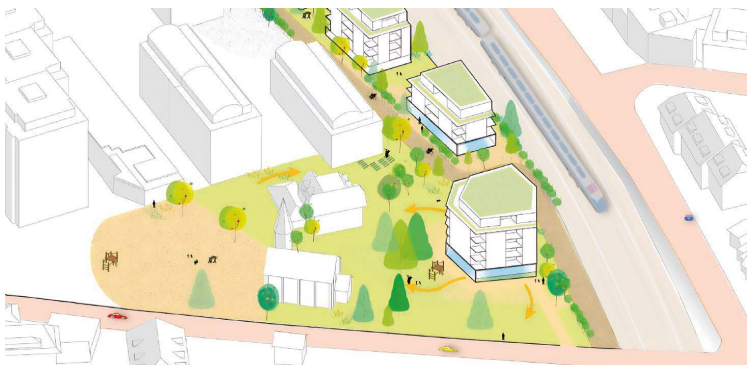
La FPLC a acquis en 2023 une sixième parcelle dans le plan localisé de quartier n° 28 520, maîtrisant ainsi une bonne partie du périmètre restant à réaliser. Le bureau d'urbanisme a effectué une étude de faisabilité quant aux possibilités d'optimiser, de réviser ou de remplacer le plan localisé adopté en 1994. Cette analyse a été présentée à l'Office de l'urbanisme le 25 août 2023 ; les propositions d'aménagement ont pris en compte les différentes contraintes du site, notamment l'arborescence existante, la protection du patrimoine, la future voie verte et les restrictions OPAM et OPB.

La plateforme transversale « Patrimoine Territoire » de l'État a estimé qu'il était nécessaire de vérifier la faisabilité qualitative des typologies des logements et de préciser les principes des aménagements extérieurs du périmètre élargi avant de procéder à la révision du plan localisé de quartier actuel. Cette étude complémentaire sera mise en concurrence sur invitation avec financement par la FPLC. Le cahier des charges est en cours de rédaction entre l'Office de l'urbanisme et la FPLC, en collaboration avec la Ville de Versoix, qui piloteront ensemble le mandat dans un second temps.

À noter que le chemin du Val-de-Travers accueillera la future voie verte Genève-Sécheron/Versoix dont le tracé entraînera des conséquences sur le futur plan localisé de quartier. La proximité des voies CFF impose des contraintes importantes en termes de risque et de bruit, mais aussi d'impact sur la surface constructible des parcelles selon les hypothèses d'une quatrième voie CFF (avec ou sans quai). Une réflexion pour la revalorisation de l'ensemble du réseau historique de Versoix-Ville est aussi à prendre en compte.

### DÉGALLIER UN DÉVELOPPEMENT À LA PARCELLE

La FPLC a signé l'acte d'achat de la parcelle n° 5 294 d'une surface de 2 547 m<sup>2</sup>. Une procédure d'attribution sera engagée pour qu'une coopérative d'habitation ou une fondation immobilière de droit public (FIDP) reprenne le dossier avec pour mission de lancer un concours d'architecture et d'urbanisme permettant de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier. Dans l'intervalle, la FPLC travaille à définir le périmètre constructible en lien avec la préservation du patrimoine arboré.



Val-de-Travers : Étude de faisabilité | Urbanplan Genève

## TOUR D'HORIZON 2023

## DÉVELOPPEMENT

**BELLE-TERRE (THÔNEX)**  
 UN LONG PROCESSUS POUR  
 SE METTRE D'ACCORD

Depuis 2013, le Canton a, par convention, délégué à la FPLC la représentation des futurs droits à bâtir correspondant aux droits à bâtir cantonaux sur le périmètre de Belle-Terre. Cette convention est en cours de révision et, dans l'intervalle, la FPLC assure sa mission avec les attributaires de la troisième étape (pièces urbaines A4 et A5). Ces derniers travaillent, avec l'appui d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, à élaborer les projets de plans localisés de quartier que le Canton veut exemplaires.

## PATRIMOINE

**GRENUS 6 À 10 / ROUSSEAU 9**  
 (GENÈVE - CITÉ)

Durant l'exercice sous revue, la FPLC a cédé les immeubles qu'elle détient déjà sous régime LUP-HLM à la Fondation HBM Jean Dutoit.

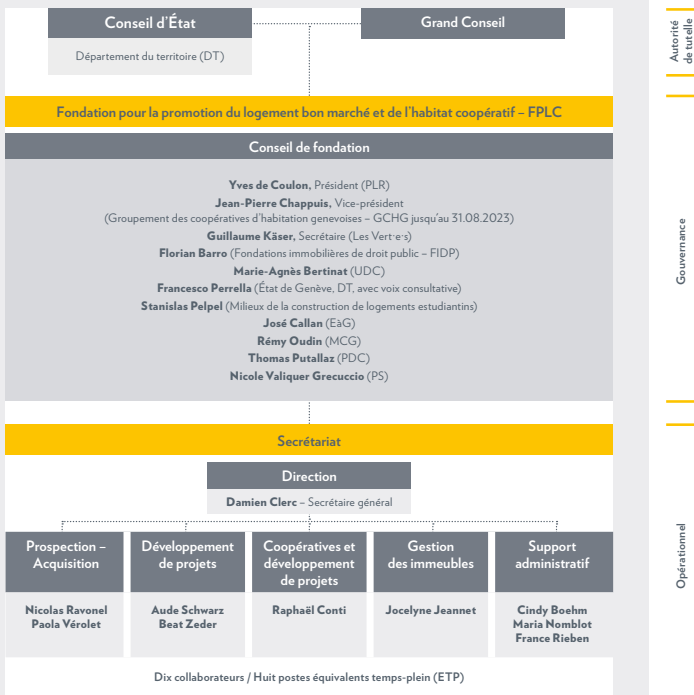
**LA FPLC DEVIENT ACTIONNAIRE  
 DE LA TOTALITÉ DU CAPITAL  
 DE LA RENTE IMMOBILIÈRE SA**

Jusqu'à présent, la FPLC était actionnaire à hauteur de 99,59 % du capital-actions de La Rente immobilière SA (RISA). Suite à de longues négociations, le solde des actions a été acquis par la FPLC en 2023. Parallèlement, la totalité du parc immobilier – soit 21 immeubles comprenant 657 logements – a été transférée à la FPLC. Ces immeubles vont être proposés aux Fondations immobilières de droit public (FIDP) ainsi qu'aux coopératives d'habitation via leur faitière, à savoir le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), afin qu'ils soient repris par ces dernières.



Ancien siège social de La Rente immobilière, rue de la Mairie 3

## ORGANIGRAMME



## ORGANISATION

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de dix membres dont sept représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et quatre membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements estudiantins, les Fondations immobilières de droit public, le Groupement des

coopératives d'habitation genevoises 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.

CARTE AU 31.12.2023

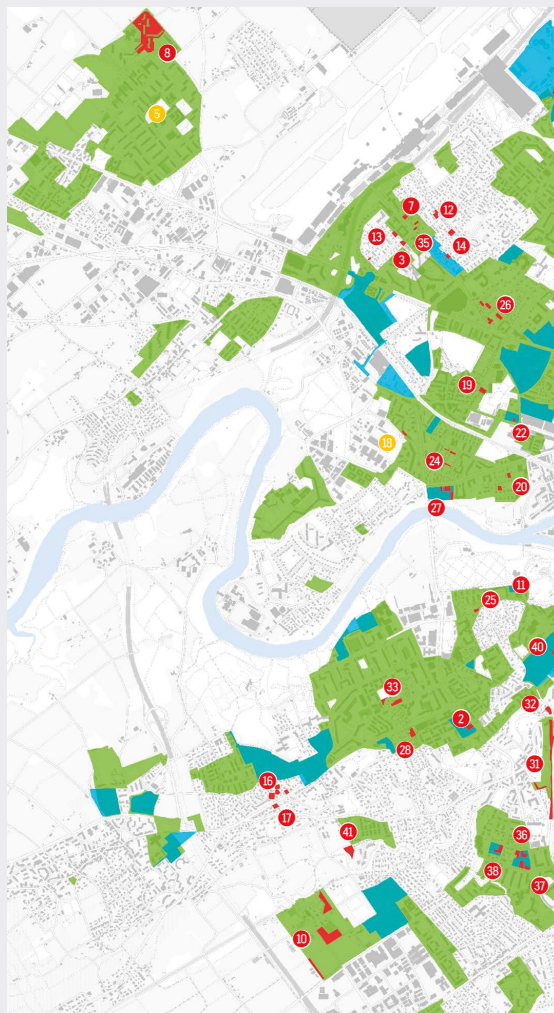
## PARCELLES ET IMMEUBLES FPLC

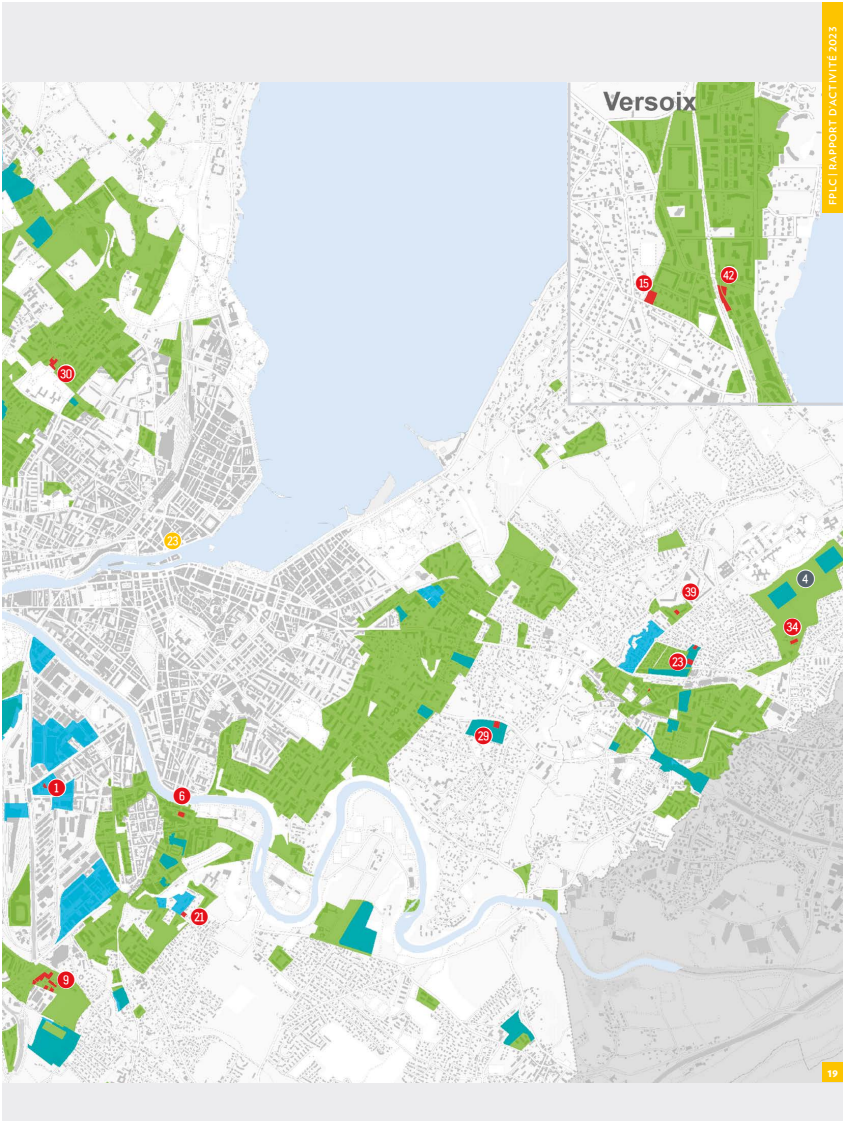
- Parcelles FPLC
- Immeubles FPLC
- Zones de développement

### Plan de législation (dominante logements)

- Programme de législation (2014-2023)

- 1 ACACIAS
- 2 ANCIEN-PUITS
- 3 AVANCHET SUD
- 4 BELLE-TERRE
- 5 BOUDINES 1 À 13
- 6 CARDINAL-MERMILLOD
- 7 CASAÏ - DE-JOINVILLE
- 8 CHAMPS-FRÉCHETS
- 9 CHAPELLE - GUI
- 10 CHERPINES
- 11 CIMETIÈRE
- 12 COINTRIN EST
- 13 COINTRIN OUEST
- 14 CORBILLETES
- 15 DÉGALLIER
- 16 DODE NORD
- 17 DODE SUD
- 18 ÉCU 17
- 19 EDMOND-VAUCHER
- 20 EIDGUENOTS
- 21 FILLION
- 22 FRANCHISES
- 23 GRAVIÈRE-VERGYS
- 24 HENRI-BORDIER
- 25 MARBRIERS
- 26 MERVELET 1-2-3
- 27 MICHÉE-CHAUDERON
- 28 MOUILLES
- 29 PAUMIÈRE
- 30 POINT-DU-JOUR
- 31 PONT-ROUGE
- 32 PONT-ROUGE (RAMPE)
- 33 PRALÉE
- 34 PRÉS-COURBES
- 35 SAPINS
- 36 SEMAILLES
- 37 SEMAILLES PALETTES
- 38 SEMAILLES PASSEREAUX
- 39 SEYMAZ SUD
- 40 SURVILLE
- 41 VAL D'AIRE
- 42 VAL-DE-TRAVERS

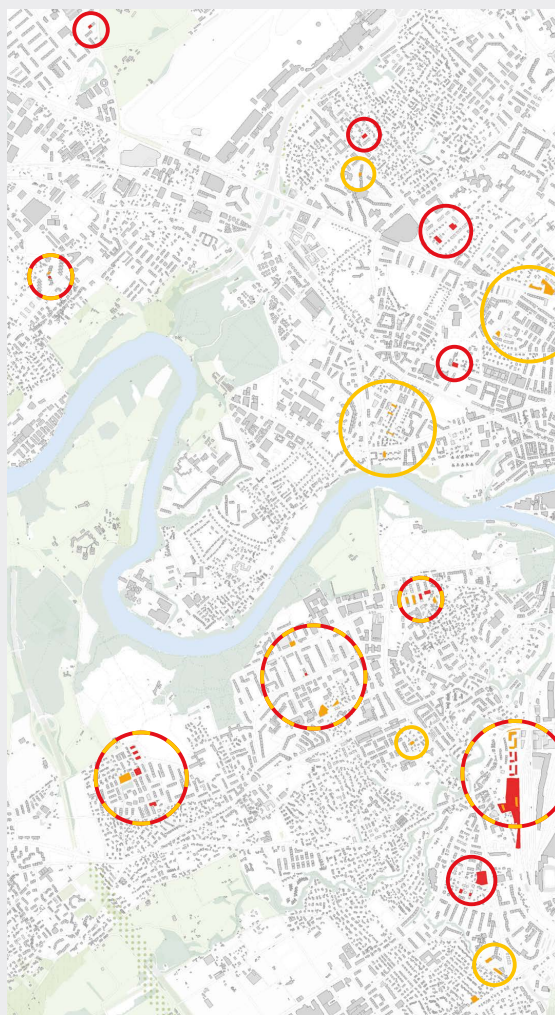




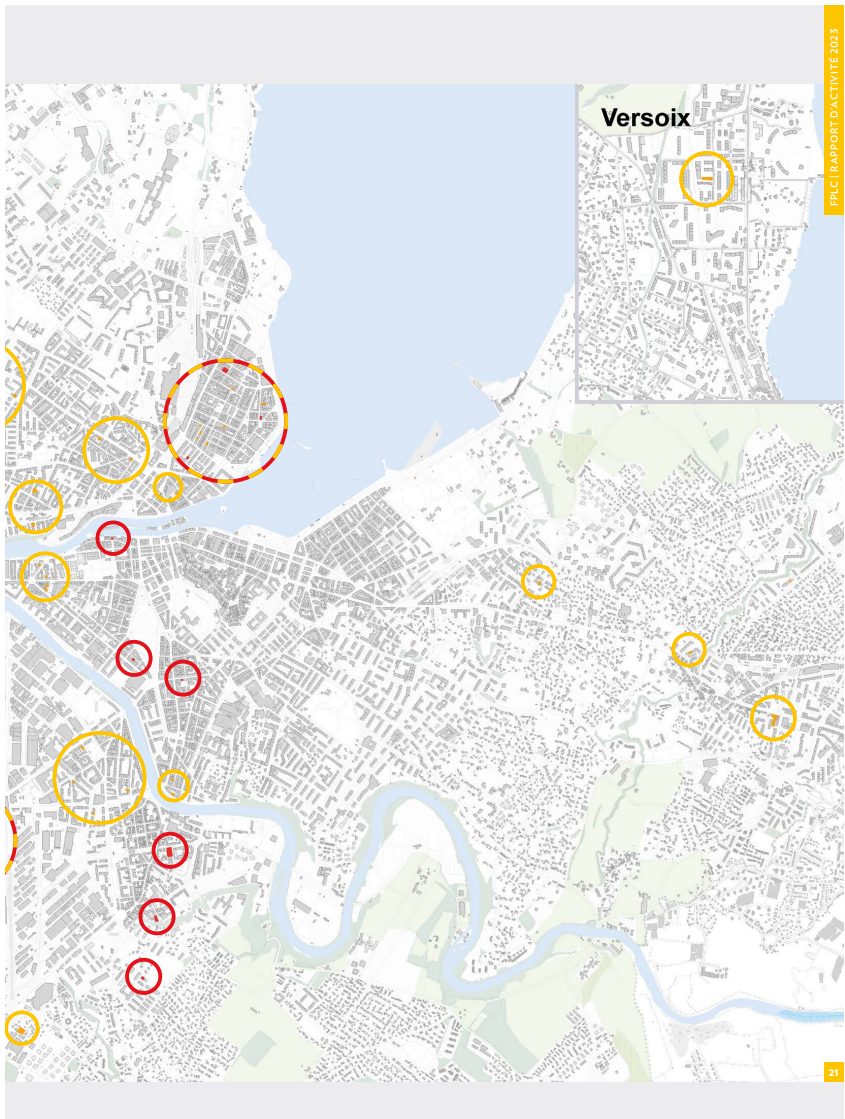
CARTE AU 31.12.2023

## PARCELLES FPLC EN DROITS DE SUPERFICIE ET PARCELLES VENDUES APRÈS MISE EN VALEUR

- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles vendues



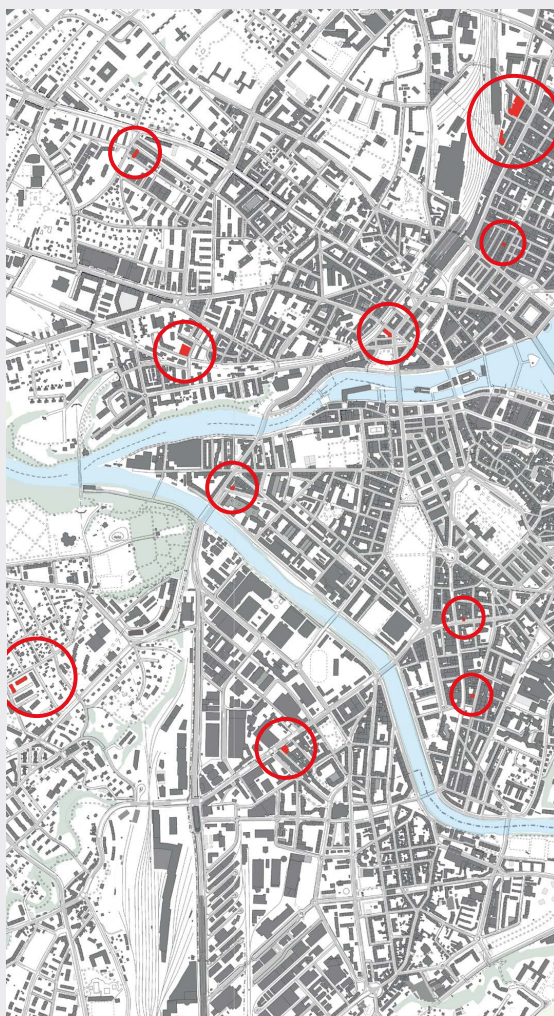


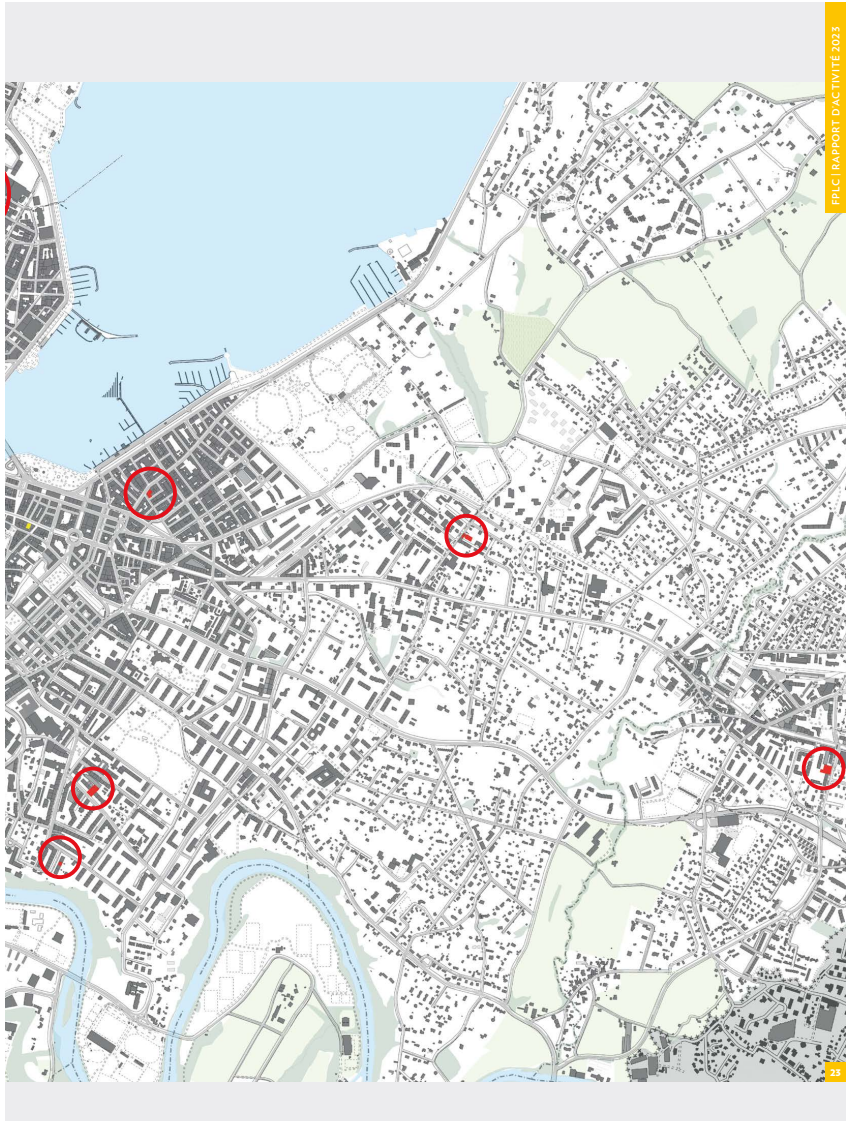


CARTE AU 31.12.2023

# IMMEUBLES DE LA RENTE IMMOBILIÈRE SA ACQUIS PAR LA FPLC

 Immeubles







## ÉTATS FINANCIERS

# LA FPLC EN CHIFFRES

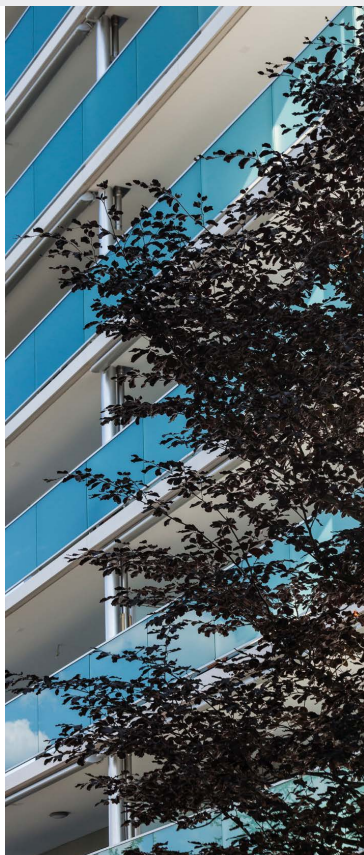
Les présents états financiers sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF). Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats 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 désormais actionnaire à hauteur de 99,99 %.

### 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. Celles-ci, 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

## Bilan au 31 décembre

en CHF

	2023	2022
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	42 030 517	62 509 832
Créances résultant de prestations de services	4 707 257	6 836 338
Autres actifs circulants	4 309 405	4 189 841
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>51 047 179</b>	<b>73 536 011</b>
Terrains et bâtiments	485 588 204	164 023 906
Terrains en droit de superficie	66 984 212	65 937 908
Immeubles de placement	7 550 000	7 550 000
Promotions en cours	2 314 009	3 035 104
Autres immobilisations corporelles	634 000	728 000
Participations	1 712 598	29 089 573
Prêts	427 000	487 000
Actifs financiers affectés	328 277	328 183
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>565 538 300</b>	<b>271 179 674</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>616 585 479</b>	<b>344 715 685</b>

	2023	2022
<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	2 234 044	1 471 804
Dettes à court terme portant intérêts	775 000	10 739 115
Autres engagements à court terme	15 686 630	14 194 026
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>18 695 674</b>	<b>26 404 945</b>
Dettes à long terme portant intérêts	115 275 828	29 484 775
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>115 275 828</b>	<b>29 484 775</b>
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotation LUP	154 497 502	144 887 402
Réserve légale issue du bénéfice	6 000 000	6 000 000
Réserve LGL	1 270 000	1 350 000
Réerves facultatives issues du bénéfice	70 532 567	63 776 993
Résultat de l'exercice	184 688 779	7 186 441
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>482 613 977</b>	<b>288 825 965</b>
<b>Total du passif</b>	<b>616 585 479</b>	<b>344 715 685</b>

## Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2023 Réalisé	2023 Budget	2022 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	12 390 326	5 063 000	5 831 739
Produits d'exploitation divers	5 174 465	2 220 000	10 798 489
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>17 564 792</b>	<b>7 283 000</b>	<b>16 630 228</b>
Frais de personnel	1 423 434	1 415 000	1 415 629
Honoraires et prestations de services	694 153	392 000	431 547
Entretien des biens mobiliers	10 353	10 000	9 438
Loyers	101 232	100 000	101 232
Fournitures et prestations diverses	330 894	300 000	226 189
Eau, énergie et combustibles	298 099	166 000	181 756
Assurances et taxes	149 835	69 000	82 792
Conciergerie	476 596	183 000	203 856
Entretien des immeubles	1 936 554	3 762 000	1 079 366
Amortissements	2 530 418	718 000	3 583 699
Pertes de valeur sur créances	107 433	-	7 432
Autres charges diverses	682 120	62 000	5 440 079
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>8 741 121</b>	<b>7 177 000</b>	<b>12 763 015</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 823 670</b>	<b>106 000</b>	<b>3 867 212</b>
Produits d'intérêts divers	11 783	2 000	58 336
Autres produits financiers	205 413 348	2 800 000	2 999 290
Plus-value non réalisée immeubles de placement	-	-	300 000
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	346 304	160 000	279 244
<b>Total des produits financiers</b>	<b>205 771 435</b>	<b>2 962 000</b>	<b>3 636 870</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	1 411 700	470 000	315 915
Charges d'intérêts divers	6 835	1 000	1 726
Amortissement participations	28 487 791	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>29 906 326</b>	<b>471 000</b>	<b>317 641</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>184 688 779</b>	<b>2 597 000</b>	<b>7 186 441</b>

## COMPTES STATUTAIRES

## Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2023	2022
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>184 688 779</b>	<b>7 186 441</b>
Amortissements et dépréciations d'actifs	31 018 209	3 583 699
Variation de provisions et correctifs d'actifs	-17 965 366	-906 621
Plus-value non réalisée sur immeubles de placement	-	-300 000
Plus/moins-value sur terrains DDP	-346 304	-279 244
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-1 553 370	-317 754
Valeur net transfert patrimoine RISA	-202 541 882	-
Produit net sur promotions en cours	-	-2 854 000
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>-6 699 934</b>	<b>6 112 521</b>
Variation des créances résultant de prestations de services	2 223 133	-4 980 047
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	-49 811	1 381 151
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-792 197	1 296 918
Variation des autres engagements à court terme	18 404	8 356 696
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>1 399 529</b>	<b>6 054 718</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-5 300 405</b>	<b>12 167 239</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-18 832 739	-21 814 683
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-8 679	-14 822
Cessions d'immobilisations corporelles	19 855 414	52 249 879
Acquisitions de parts sociales	-999 022	-131 250
Variation des prêts accordés à des tiers	60 000	-
Variation des actifs financiers affectés	-94	16
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>74 880</b>	<b>30 289 141</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts	-21 843 890	-10 797 910
Variations des crédits de construction	-	-1 820 943
Variation des acomptes et créances acquéreurs	-	-8 688 422
Variation des retenues de garantie	-710 000	-1 056 037
Variation du capital de dotations LUP	7 300 100	6 892 081
<b>Flux de liquidités affectés aux activités de financement</b>	<b>-15 253 790</b>	<b>-15 471 231</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>-20 479 315</b>	<b>26 985 149</b>
Liquidités au début de l'exercice	62 509 832	35 524 683
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>42 030 517</b>	<b>62 509 832</b>



## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Réserve LGL	Fonds libres	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres IPSAS au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>	65 625 129	137 995 321	6 000 000	1 000 000	64 126 993	274 747 443
Attribution réserve LGL	-	-	-	350 000	-350 000	-
Dotations LUP 2022	-	10 607 000	-	-	-	-
Remboursement dotation LUP 2008	-	-510 000	-	-	-	-
Transfert dotation LUP	-	-3 204 919	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS</b>	-	-	-	-	7 186 441	-
<b>Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2022</b>	65 625 129	144 887 402	6 000 000	1 350 000	70 963 434	288 825 965

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Réserve LGL	Fonds libres	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres IPSAS au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	65 625 129	144 887 402	6 000 000	1 350 000	70 963 434	288 825 965
Attribution réserve LGL	-	-	-	430 867	-430 867	-
Réserve LGL à reverser	-	-	-	-510 867	-	-
Dotations LUP 2023	-	11 888 600	-	-	-	-
Transfert dotation LUP	-	-2 278 500	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS</b>	-	-	-	-	184 688 779	-
<b>Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2023</b>	65 625 129	154 497 502	6 000 000	1 270 000	255 221 346	482 613 977

## COMPTES CONSOLIDÉS AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

### Bilan au 31 décembre

en CHF

	2023	2022
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	44 126 757	64 801 477
Créances résultant de prestations de services	4 707 257	6 932 321
Autres actifs circulants	4 316 684	5 077 737
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>53 150 698</b>	<b>76 811 535</b>
Terrains et bâtiments	485 588 204	164 023 906
Terrains en droit de superficie	66 984 212	65 937 908
Immeubles de placement	7 550 000	329 550 000
Promotions en cours	2 314 009	3 035 104
Autres immobilisations corporelles	634 000	728 000
Prêts	427 000	487 000
Parts sociales	206 250	206 250
Participations	12 598	12 598
Actifs financiers affectés	122 027	121 933
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>563 838 300</b>	<b>564 102 699</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>616 988 998</b>	<b>640 914 234</b>
<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	1 544 211	1 471 804
Dettes à court terme portant intérêts	775 000	13 099 115
Autres engagements à court terme	16 763 604	15 773 747
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>19 082 815</b>	<b>30 344 666</b>
Dettes à long terme portant intérêts	115 275 828	124 975 603
Provision pour impôts différés	0	20 869 620
Réserves travaux HLM affectées	0	101 844
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>115 275 828</b>	<b>145 947 067</b>
Capital	220 122 631	210 512 531
Fonds propres affectés	1 270 000	1 350 000
Fonds propres libres	251 220 378	246 680 726
Résultat net de l'exercice	10 017 214	5 750 911
	<b>482 630 223</b>	<b>464 294 168</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>132</b>	<b>328 333</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>482 630 355</b>	<b>464 622 501</b>
<b>Total du passif</b>	<b>616 988 998</b>	<b>640 914 234</b>

## Comptes de résultat

en CHF

	2023 Réalisé	2023 Budget	2022 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	19 104 548	18 663 000	19 353 580
Subventions reçues	11 825	117 650	185 207
Produits d'exploitation divers	5 322 475	2 281 900	10 863 638
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>24 438 848</b>	<b>21 062 550</b>	<b>30 402 425</b>
Frais de personnel et jetons de présence	1 655 887	1 611 500	1 619 612
Honoraires et prestations de services	1 143 100	1 195 000	1 158 227
Entretien des biens mobiliers	10 353	10 000	9 438
Loyers	135 320	135 700	136 927
Fournitures et prestations diverses	368 632	322 300	240 885
Eau, énergie et combustibles	469 364	546 000	525 220
Assurances et taxes	229 110	221 460	233 836
Autres frais d'exploitation	13 528	1 542 000	1 050 133
Conciergerie	748 881	703 000	724 661
Entretien des immeubles	3 582 141	7 642 000	5 038 727
Amortissements	2 530 418	718 000	3 583 699
Autres charges d'exploitation diverses	682 120	62 000	5 412 977
Pertes de valeur sur créances	113 760	20 000	25 316
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>11 682 614</b>	<b>14 728 960</b>	<b>19 759 658</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 756 234</b>	<b>6 333 590</b>	<b>10 642 767</b>
Produits d'intérêts divers	12 083	2 250	58 586
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	346 304	0	279 244
Autres produits financiers	2 205	160 000	151 126
<b>Total des produits financiers</b>	<b>360 592</b>	<b>162 250</b>	<b>488 956</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	2 296 997	2 210 000	1 944 072
Charges d'intérêts divers	2 407	1 000	3 627
Moins-value non réalisée immeubles de placement	800 000	0	3 430 849
<b>Total des charges financières</b>	<b>3 099 404</b>	<b>2 211 000</b>	<b>5 378 548</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10 017 422</b>	<b>4 284 840</b>	<b>5 753 175</b>
Dont part des minoritaires	208	6 732	2 264
Dont part du groupe	10 017 214	4 278 108	5 750 911

## COMPTES CONSOLIDÉS AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

### Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2023	2022
<b>Activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>10 017 214</b>	<b>5 750 911</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	2 530 418	3 583 699
Part du résultat revenant aux minoritaires	208	2 264
Variation des provisions à court terme	-68 068	-966 131
Variation des réserves travaux HLM affectés	-101 844	0
Variation des impôts différés	-20 869 620	-350 300
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-346 304	-279 244
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	800 000	3 430 849
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-1 553 370	-3 171 754
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>-9 591 366</b>	<b>8 000 294</b>
Variation des créances résultant de prestations de services	2 293 132	-4 923 470
Variation des autres actifs circulants	830 806	1 846 497
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-548 019	1 306 584
Variation des autres engagements à court terme	989 857	7 654 430
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>3 565 776</b>	<b>5 884 041</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-6 025 590</b>	<b>13 884 335</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-18 832 739	-23 445 530
Cessions d'immobilisations corporelles	19 855 414	52 249 879
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-8 679	-14 821
Acquisition actions d'entreprise consolidée	-999 022	0
Acquisitions de parts sociales	0	-131 250
Variation des prêts accordés à des tiers	60 000	0
Variation des actifs financiers affectés	-94	16
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>74 880</b>	<b>28 658 294</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	-12 324 115	8 165 262
Variation des emprunts à long terme	-9 699 775	-22 744 115
Variation acomptes et créances acquéreurs	0	-8 688 422
Variation dotations LUP	7 300 100	6 892 081
Dividende aux minoritaires	-220	-4 400
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>-14 724 010</b>	<b>-16 379 594</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>-20 674 720</b>	<b>26 163 035</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	64 801 477	38 638 442
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>44 126 757</b>	<b>64 801 477</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Écart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>	<b>203 620 450</b>	<b>10 828 178</b>	<b>1 000 000</b>	<b>236 202 549</b>	<b>330 469</b>	<b>451 981 645</b>
Dotations LUP nettes	6 892 081	-	-	-	-	-
Attribution réserve LGL	-	-	350 000	-350 000	-	-
Part des minoritaires - dividende RISA	-	-	-	-	-4 400	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	5 753 175	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-2 264	2 264	-
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 750 911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2022</b>	<b>210 512 531</b>	<b>10 828 178</b>	<b>1 350 000</b>	<b>241 603 460</b>	<b>328 333</b>	<b>464 622 501</b>

	Capital	Écart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>210 512 531</b>	<b>10 828 178</b>	<b>1 350 000</b>	<b>241 603 460</b>	<b>328 333</b>	<b>464 622 501</b>
Dotations LUP nettes	9 610 100	-	-	-	-	-
Écart de consolidation 2023	-	-780 392	-	-	-	-
Ajustement part des minoritaires suite à acquisition	-	-	-	-	-328 189	-
Attribution réserve LGL	-	-	430 867	-430 867	-	-
Réserve LGL à reverser	-	-	-510 867	-	-	-
Part des minoritaires - dividende RISA	-	-	-	-	-220	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	10 017 422	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-208	208	-
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 017 214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023</b>	<b>220 122 631</b>	<b>10 047 786</b>	<b>1 270 000</b>	<b>251 189 807</b>	<b>132</b>	<b>482 630 355</b>

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Berney Associés

Genève, le 19 février 2024

## Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de l'exercice 2023 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

### Rapport sur l'audit des comptes consolidés

#### Opinion d'audit

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 résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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).

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats conformément aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) et sont conformes à la loi suisse.

## Berney Associés

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux comptes consolidés

Le Conseil de Fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément aux normes Internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil de Fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de Fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### Responsabilité de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Berney Associés

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de Fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes consolidés ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de Fondation ou au Secrétaire général, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Audit

Comparabilité

Expertise &amp; Conseil

Fiscale

Payroll

Corporate Finance



## Berney Associés

### Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 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 présentant des capitaux propres de CHF 482'630'355.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée



Sébastien BRON  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

BA Signature électronique qualifiée



Gregory GRIEB  
Expert-réviseur agréé

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate Finance

Annexe : comptes consolidés (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation des capitaux propres et annexe)

1207 Genève  
Rue du Mont 8  
+41 58 234 90 00

1006 Lausanne  
Ch. de Roseneck 5  
+41 58 234 91 00

Page 4/4

1700 Fribourg  
Doulérand de Pirolles 37  
+41 58 234 93 00

1950 Sion  
Place de la Gare 2  
+41 27 322 75 40

En ligne  
berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com



38 Projet Edmond-Vaucher, Genève Petit-Saconnex



#### CRÉDITS PHOTOS :

- © SBM3 Atelier d'Architecture : p. 10 (bas)
- © acua architecture : p. 9
- © BCMA architectes : p. 8 (bas)
- © CRRA Studio et TYPOLOGY : pp. 1-2, pp. 38-39
- © Emmanuelle Bayart : p. 13 (bas)
- © FPLC : p. 11, p. 13 (haut), p. 14 (bas), p. 16
- © Groupe Pictet : p. 8 (haut)
- © Héliène Maria : p. 5 et dos de couverture
- © Jay Louvion : p. 7
- © Liengme Mechat architectes : p. 10 (haut)
- © Luca Fascini : pp. 24-25
- © TRIBU Architecture : p. 12
- © Urbaplan Genève : première de couverture, p. 14 (haut), p. 15

Dos de couverture : Bureaux de la FPLC, chemin des Mérinos 12, Lancy

CONCEPT ET DESIGN : blossom-com.ch



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

Chemin des Mérinos 12 ■ 1212 Grand-Lancy ■ Tél. +41 22 322 20 70 ■ [fplc@fplc.ch](mailto:fplc@fplc.ch)

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