



*Date de dépôt : 2 juin 2026*

## **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 2025**

*Rapport de Amar Madani (page 3)*

## **Projet de loi (13800-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 2025**

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 le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2025 ;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du 5 mars 2026,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique   Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2025 est approuvé.

## Rapport de Amar Madani

### 1. Introduction

La commission du logement a examiné le projet de loi 13800 portant sur l'approbation du rapport d'activité 2025 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) le 18 mai 2025.

Dans ce cadre, la commission a procédé à l'audition de M. Pascal Chobaz, président de la fondation, et de M. Damien Clerc, secrétaire général.

Les auditionnés ont présenté les principaux éléments de l'exercice 2025 ainsi que les perspectives d'action de la fondation dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché du logement à Genève.

### 2. Appréciation générale de l'exercice 2025

Les représentants de la FPLC ont indiqué que l'année 2025 s'est globalement déroulée dans un climat positif, tant sur le plan institutionnel qu'interne. Les relations entre les organes de la fondation et les équipes opérationnelles sont jugées constructives.

Un élément majeur de l'exercice concerne la finalisation de l'opération liée à la Rente immobilière SA. Après acquisition des derniers pour cent du capital encore en mains privées, la FPLC a pu procéder au transfert d'un portefeuille important de logements.

Ce transfert, intervenu au début de l'année 2026, porte sur **560 logements répartis dans 21 immeubles**, dont 18 déjà effectivement transférés. Ces immeubles ont été réaffectés à trois fondations de droit public : la fondation Camille Martin, la fondation Jean Dutoit et la fondation Emma Kammacher.

Cette opération est considérée comme une réussite majeure en matière de consolidation du parc de logements d'utilité publique.

### 3. Comptes et éléments financiers

Il a été précisé que, bien que la propriété des immeubles ait été encore effective au 31 décembre 2025, le transfert a été comptabilisé dans les comptes de l'exercice en raison de son caractère imminent.

Cette opération explique une perte d'exploitation importante figurant dans les états financiers 2025.

La commission prend acte de cet élément comptable exceptionnel.

## **4. Politique foncière et acquisitions**

La FPLC a rappelé que l'un de ses objectifs centraux demeure l'acquisition de terrains destinés au logement d'utilité publique, notamment en collaboration avec des acteurs coopératifs et publics.

La fondation constate toutefois des difficultés persistantes à atteindre les objectifs fixés dans la convention conclue avec l'Etat de Genève, en raison notamment :

- de la rareté du foncier disponible ;
- de la forte concurrence sur le marché immobilier ;
- des délais importants liés aux opportunités d'acquisition.

Les auditionnés ont souligné que les démarches foncières s'inscrivent dans une temporalité de long terme.

## **5. Projets et opérations en cours**

### ***5.1 Cherpines***

La FPLC participe au projet des Cherpines au sein de la société Cherpines SA regroupant la majorité des propriétaires du secteur. Malgré une implication dans la coordination du projet, celui-ci a été confronté à des blocages référendaires et à des procédures de planification particulièrement longues.

### ***5.2 Avenue Edmond-Vaucher 14***

Une demande préalable a été délivrée. La FPLC travaille désormais à la définition des modalités de collaboration avec les autres propriétaires de la parcelle, dont deux acteurs privés.

### ***5.3 Rue des Pavillons 3***

L'Etat de Genève a cédé cet immeuble à la FPLC. Le bâtiment est actuellement détenu de manière transitoire par la fondation, avec une orientation vers une reprise par une coopérative d'habitation.

### ***5.4 Champs-Fréchets (Meyrin)***

Le dossier initial de développement de logements a évolué, la Ville de Meyrin ayant exprimé son intention de racheter le centre commercial. Les discussions portent notamment sur le prix de vente, sur la base de plusieurs expertises divergentes et la possibilité de mandater un troisième expert.

### ***5.5 Projet à Thônex***

Un projet innovant est en développement, associant logements et structures destinées à des personnes en situation de handicap mental, en collaboration avec les établissements publics pour l'intégration.

## **6. Gouvernance et pratiques institutionnelles**

La FPLC joue un rôle de coordination dans la répartition du foncier entre acteurs publics et coopératifs, sous la supervision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

La commission prend acte de l'abandon de la pratique des prêts, désormais exclue et formellement retirée des statuts.

La fondation peut par ailleurs, conformément à ses statuts, acquérir des participations dans des coopératives, notamment lorsque celles-ci ne disposent pas des ressources financières nécessaires.

## **7. Défis structurels du logement**

Les auditionnés ont souligné que les principales difficultés résident dans :

- la durée des procédures de planification ;
- les déclassements ;
- les recours.

La durée de construction elle-même est relativement limitée, mais les projets peuvent nécessiter plus de quinze ans avant d'aboutir.

La FPLC rappelle que son action s'inscrit dans le cadre du plan directeur cantonal et ne relève pas de la planification générale du territoire.

## **8. Questions des députés et réponses des auditionnés**

Les commissaires ont interrogé les représentants de la FPLC sur plusieurs dossiers et orientations stratégiques de la fondation.

Une députée PLR est revenue sur le dossier du centre commercial des Champs-Fréchets. Elle a relevé les changements de position intervenus au sein de la commune de Meyrin et a souhaité connaître l'état des négociations concernant le prix de vente. Les auditionnés ont indiqué qu'aucun accord n'avait encore été trouvé et que différentes expertises immobilières avaient conduit à des estimations divergentes. La possibilité de recourir à une expertise complémentaire est actuellement examinée.

La même députée s'est également enquis de la poursuite de la réflexion relative à la modularité des espaces et au calcul des surfaces en mètres carrés dans le cadre du futur projet des Champs-Fréchets. Les représentants de la fondation ont confirmé que cette orientation demeurerait d'actualité, tout en précisant qu'aucun mandat définitif n'avait encore été attribué.

Plusieurs questions ont porté sur les prêts autrefois accordés par la fondation. Les auditionnés ont confirmé que cette pratique avait cessé depuis

plusieurs années et que les statuts avaient été adaptés afin d'exclure toute ambiguïté sur ce point.

La commission s'est également intéressée à l'acquisition de parts sociales au sein de la coopérative de L'Etrier. Il a été précisé que cette opération entrerait dans les compétences statutaires de la FPLC et visait à soutenir un projet coopératif qui ne disposait pas des moyens financiers suffisants pour acquérir lui-même ces parts.

Une députée Verte s'est intéressée à l'ouvrage consacré à l'histoire du quartier de Pont-Rouge. Les auditionnés ont expliqué que cette publication répondait à un intérêt croissant pour l'évolution du quartier et à une volonté de mettre en perspective son développement urbain.

Les débats ont également porté sur les mécanismes d'attribution des terrains aux différents acteurs du logement d'utilité publique. Les représentants de la fondation ont rappelé que ces décisions s'effectuaient sous la supervision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière et faisaient l'objet d'une attention particulière afin de garantir une répartition équilibrée.

Un député MCG a souhaité obtenir des précisions concernant la parcelle de Bourgogne, laquelle fait bien partie des terrains concernés par les votations évoquées durant l'audition.

Un député PLR a exprimé sa surprise quant à la possibilité pour une commune d'exercer son droit de préemption sur un terrain acquis par la FPLC. Les auditionnés ont rappelé que la fondation demeurait soumise aux mêmes règles que tout autre acquéreur, même si de telles situations restent relativement rares.

Enfin, plusieurs interventions ont porté sur la crise du logement et les perspectives démographiques du canton. Un député socialiste a notamment interrogé les auditionnés sur la capacité du canton à répondre à une croissance importante de la population. Les représentants de la FPLC ont rappelé que leur mission consistait essentiellement à acquérir et mettre à disposition du foncier dans le cadre défini par le plan directeur cantonal. Ils ont toutefois reconnu que les réserves foncières actuellement disponibles ne permettront pas, à elles seules, de répondre à l'ensemble des besoins futurs en logements.

Ces échanges ont permis à la commission d'obtenir des précisions utiles sur les activités de la fondation, les défis auxquels elle est confrontée et les perspectives de développement du logement d'utilité publique dans le canton.

## ***En conclusion***

La commission constate que la FPLC poursuit sa mission de promotion du logement d'utilité publique de manière constante et structurée, malgré un contexte marqué par la rareté du foncier et la complexité des procédures.

Les opérations réalisées en 2025, notamment le transfert de 560 logements, ainsi que les projets en cours, témoignent de l'importance du rôle de la fondation dans la politique du logement du canton.

## **9. Votes**

### 1<sup>er</sup> débat

Le président soumet au vote l'entrée en matière du PL 13800 :

Oui : 14 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

**L'entrée en matière est acceptée.**

### 2<sup>e</sup> débat

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. unique pas d'opposition, adopté

### 3<sup>e</sup> débat

Le président soumet au vote l'ensemble du PL 13800 :

Oui : 14 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

**Le PL 13800 est accepté.**

Au vu de ce qui précède, la commission vous recommande d'accepter le projet de loi 13800.