

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 avril 2014

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 2013

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
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 6 novembre 2013;
vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2013;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 13 mars 2014,
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 (FPLC) pour l'année 2013 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activité de Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2013.

1. Missions et activités 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 (LGL). Ils consistent notamment à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève, dont l'objectif stipulé dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) est fixé à 20 % du parc locatif du canton.

Pour atteindre ses buts, la FPLC remet ses immeubles en droit de superficie à des coopératives d'habitation ou les revend à des fondations immobilières de droit public tout en visant à respecter une égale répartition des surfaces brutes de plancher de logements entre ses bénéficiaires.

En outre, elle doit promouvoir de nouveaux logements pour les personnes en formation. En vue de lui permettre d'assumer ces différentes tâches, la FPLC est active sur le marché immobilier en tant que promoteur et propriétaire. Accessoirement, elle agit comme constructeur.

Pour remplir cette mission, la FPLC peut recourir aux ressources financières du fonds LUP institué par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) et la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Elle cherche à acquérir des terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire genevois et plus particulièrement dans les périmètres sis en zone de développement.

Elle collabore de manière étroite avec les services du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) concernés par la thématique du logement.

Au 31 décembre 2013, la FPLC détient un parc immobilier de 367 logements répartis dans un peu plus de 50 bâtiments, dont 30 villas appelées, à terme, à être démolies. Dans les immeubles comprenant plusieurs logements, la quasi-totalité des loyers sont conformes aux normes locatives des logements d'utilité publique LGL et LUP, voire LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

2. Résumé des achats et des cessions

2.1 Achats

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à 10 reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et a traité de questions foncières entre le DALE, les Fondations immobilières de droit public (FIDP) 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'intention 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 le biais de ce fonds. En 2013, la somme des dotations reçues du Canton s'est élevé à 30 485 816 F.

Durant cette année, la FPLC a acquis ou promis d'acquérir les immeubles suivants :

- Adret Pont-Rouge à Lancy, secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) (cf. projet Adret Pont-Rouge, p. 7 du rapport d'activité 2013), parcelle n° 4819 de Lancy de 62 572 m², commune de Lancy.

La FPLC s'est substituée au canton qui était titulaire d'un droit d'emption. Il s'agit d'un périmètre dans lequel est prévu la construction de 75 000 m² de surfaces brutes de plancher, dont 60 100 m² sont destinés à du logement et répartis dans 15 bâtiments.

- Chemin du Gui 5 à Lancy, secteur la Chapelle (cf. projet La Chapelle, p. 8 du rapport), parcelle n° 1431 de 1 128 m², commune de Lancy.

L'achat de cette parcelle pour CHF 1 990 000 F permet à la FPLC d'accroître sa maîtrise foncière dans un périmètre sis en zone de développement 3 depuis 2010 et à proximité immédiate de la future halte CEVA Carouge-Bachet.

- Chemin des Corbillettes 23 à Vernier, secteur Corbillettes (cf. projet Corbillettes, p. 9 du rapport), parcelle n° 4264 de 2 016 m², commune de Vernier.

Cette parcelle achetée au prix de 2 016 000 F sise en zone 5 devrait prochainement être classée en zone de développement 3 conformément au projet de loi n° 10843.

- Chemin du Crédo 5 et 7 à Lancy, secteur Marbriers (cf. projet Marbriers 2, p. 10 du rapport), parcelles n° 60, 61, 62 et 63 d'une surface totale de 1 029 m², commune de Lancy.

Ces parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 29754 et ont été achetées pour un prix total de 1 820 000 F. Il s'agissait des quatre dernières parcelles non maîtrisées dans ce plan localisé de quartier.

- Avenue de Riant-Parc 9 à Genève, secteur du Mervelet (cf. projet Mervelet 3, p. 11 du rapport), parcelle n° 1710 de 1 070 m² de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Cette parcelle a été achetée pour 1 790 000 F. Elle est située dans le plan localisé de quartier n° 29665 dans lequel le Canton possède déjà un certain nombre de parcelles en cours de construction.

- Chemin des Semailles 21 à Lancy, secteur les Semailles (cf. projet Semailles-Palettes, p. 13 du rapport), parcelle n° 3320 de 594 m², commune de Lancy.

La FPLC a signé conjointement avec trois promoteurs privés une promesse d'achat pour l'acquisition à terme de 30 % de cette parcelle sise dans le plan localisé de quartier n° 29813. La valeur de cette part s'élève à 372 000 F.

2.2 Cessions

- Rue de La-Tambourine 25-27-29 à Carouge, secteur Battelle, parcelle n° 3193 de 759 m², commune de Carouge.

La FPLC a signé avec la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) l'acte formalisant l'octroi d'un droit de superficie. Les logements sont en exploitation depuis 2006. La SCHG a accepté de signer l'acte après avoir obtenu des précisions quant à l'achèvement des aménagements extérieurs et des voies de circulation à l'intérieur de ce secteur.

- Rue Chaponnière 3 à Genève, secteur Pâquis, parcelle n° 5494 de 301 m², commune de Genève section Cité.

La FPLC a accordé à la CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation un droit de superficie tout en lui vendant le bâtiment. Ce dernier est en cours de rénovation et comprendra 61 chambres dans 9 logements communautaires.

- Chemin de Carabot 38 à Confignon, secteur Cressy, parcelle n° 11749 de 1 951 m², commune de Confignon.

A la suite de différentes acquisitions et d'un remaniement parcellaire, la FPLC a vendu cette parcelle à la Fondation HBM Emile DUPONT (FED)

pour le prix de 1 001 700 F. Après un changement de mandataire, la FED va pouvoir reprendre en 2014 la construction d'un bâtiment de 15 logements.

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

Annexe :

Rapport d'activité 2013 de la FPLC



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

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013

SOMMAIRE

1. Missions et activités de la FPLC	Page	1
2. Composition du Conseil	Page	2
3. Gestion de la Fondation	Page	2
4. Résumé des achats et des cessions	Page	3
5. Graphiques	Page	5
6. Patrimoine : projets en cours	Page	7
7. Logements pour personnes en formation	Page	14
8. Mandats du Canton	Page	14
9. Conclusion	Page	15

Le présent rapport couvre l'activité de la FPLC du 1er janvier au 31 décembre 2013.

1. MISSIONS ET ACTIVITÉS 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 (LGL). Ils consistent notamment à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, stipulé dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), vise à atteindre 20 % du parc locatif du canton.

Pour atteindre ses buts, la FPLC remet ses immeubles en droit de superficie à des coopératives d'habitation ou les revend à des fondations immobilières de droit public tout en visant à respecter une égale répartition des surfaces brutes de plancher de logements entre ses bénéficiaires.

En outre, elle doit promouvoir de nouveaux logements pour les personnes en formation.

En vue de lui permettre d'assumer ces différentes tâches, la FPLC est active sur le marché immobilier en tant que promoteur et propriétaire. Accessoirement, elle agit comme constructeur.

Pour remplir cette mission, la FPLC peut recourir aux ressources financières du fonds LUP institué par la LUP et la LGL. Elle cherche à acquérir des terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire genevois et plus particulièrement dans les périmètres sis en zone de développement.

Elle collabore de manière étroite avec les services du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) concernés par la thématique du logement.

Au 31 décembre 2013, la FPLC détient un parc immobilier de 367 logements répartis dans un peu plus de 50 bâtiments, dont 30 villas appelées, à terme, à être démolies. Dans les immeubles comprenant plusieurs logements, la quasi-totalité des loyers sont conformes aux normes locatives des logements d'utilité publique LGL et LUP, voire LDTR.

2. COMPOSITION DU CONSEIL

Le Conseil de Fondation est composé de onze membres, nommés par le Conseil d'État, dont sept ont été proposés par les partis représentés au Grand Conseil. Trois membres représentent respectivement les Fondations immobilières de Droit Public (HBM), le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et les milieux de la construction de logements étudiants. Enfin, un membre représente les services de la République et canton de Genève, avec voix consultative.

Conseil de Fondation :

Monsieur Florian **BARRO**, architecte, Président (PLR)

Monsieur Jan **MATHEY-DORET dit DORET**, architecte, (PS),

Vice-président Monsieur Eric **ROSSIAUD**, juriste, Secrétaire (Les Verts)

Monsieur Christophe **ANDRIÉ**, gérant, (MCG)

Monsieur Christian **BUONOMO**, avocat, (PDC)

Monsieur Jean-Pierre **CHAPPUIS**, directeur de la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), représentant le GCHG

Monsieur Jean-Jacques **KRONNEBERG**, directeur, représentant les milieux de la construction de logements étudiants

Monsieur Stéphane **LORENZINI**, architecte, représentant les Fondations immobilières de Droit Public (HBM)

Madame Christina **MEISSNER**, secrétaire générale de l'Association Pic-Vert, (UDC).

Monsieur Francesco **PERRELLA**, directeur, DALE, Office cantonal du logement et de la planification foncière représentant les services du Canton avec voix consultative

Monsieur Denis **THÉVENOZ**, employé de banque, gestionnaire crédits (PLR)

Le Conseil a siégé en séances plénières à 12 reprises durant l'année 2013.

3. GESTION DE LA FONDATION

Au 31 décembre 2013, la gestion administrative de la FPLC est assurée par un secrétariat composé de cinq collaborateurs et une mandataire externe, soit un total de 5.1 postes de travail équivalents plein temps :

Monsieur Damien **CLERC**, secrétaire général

Monsieur Juan **BOADA**, responsable développement de projets immobiliers

Monsieur Patrick **DIDIER**, prospection - acquisition

Madame Jocelyne **JEANNET**, mandataire externe, gestionnaire villas

Madame France **RIEBEN**, assistante administrative

Madame Paola **VÉROLET**, prospection - acquisition

Le Conseil remercie les collaborateurs du secrétariat pour le travail accompli durant l'année. Le taux d'absentéisme s'est élevé durant cette année à 1.1 %.

La FPLC fait partie des entités dont les comptes sont consolidés avec ceux du Canton. La tenue de ceux-ci et l'établissement des états financiers sont externalisés auprès de la Société fiduciaire d'Expertise et de Révision SA. L'organe de révision est la société Unifid SA.

4. RÉSUMÉ DES ACHATS ET DES CESSIONS

4.1 ACHATS

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à 10 reprises sous l'égide de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et traite de questions foncières entre le DALE, les Fondations immobilières de Droit Public (HBM) 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'intention 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 le biais de ce fonds. En 2013, la somme des dotations reçues du Canton s'élève à CHF 30'485'816.-.

Durant cette année, la FPLC a acquis ou promis d'acquérir les immeubles suivants :

Adret Pont-Rouge à Lancy, secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) (cf. projet Adret Pont-Rouge, page 7)

Parcelle n° 4819 de Lancy de 62'572 m², commune de Lancy.

La FPLC s'est substituée au Canton qui était titulaire d'un droit d'emption. Il s'agit d'un périmètre dans lequel est prévu la construction de 75'000 m² de surfaces brutes de plancher, dont 60'100 m² sont destinés à du logement et répartis dans 15 bâtiments.

Chemin du Gui 5 à Lancy, secteur la Chapelle (cf. projet La Chapelle, page 8)

Parcelle n° 1431 de 1'128 m², commune de Lancy.

L'achat de cette parcelle pour CHF 1'990'000.- nous permet d'accroître notre maîtrise foncière dans un périmètre sis en zone de développement 3 depuis 2010 et à proximité immédiate de la future halte CEVA Carouge-Bachet.

Chemin des Corbillettes 23 à Vernier, secteur Corbillettes (cf. projet Corbillettes, page 9)

Parcelle n° 4264 de 2'016 m², commune de Vernier.

Cette parcelle achetée au prix de CHF 2'016'000.-, sise en zone 5, devrait prochainement être classée en zone de développement 3 conformément au projet de loi n° 10843.

Chemin du Crédo 5 et 7 à Lancy, secteur Marbriers (cf. projet Marbriers 2, page 10)

Parcelles n°s 60, 61, 62 et 63 d'une surface totale de 1'029 m², commune de Lancy.

Ces parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 29754 et ont été achetées pour un prix total de CHF 1'820'000.-. Il s'agissait des quatre dernières parcelles non maîtrisées dans ce plan localisé de quartier.

Avenue de Riant-Parc 9 à Genève, secteur du Mervelet (cf. projet Mervelet 3, page 11)

Parcelle n° 1710 de 1'070 m2, de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Cette parcelle a été achetée pour CHF 1'790'000.-. Elle est située dans le plan localisé de quartier n° 29665 dans lequel le Canton possède déjà un certain nombre de parcelles en cours de construction.

Chemin des Semailles 21 à Lancy, secteur les Semailles (cf. projet Semailles-Palettes, page 13)

Parcelle n° 3320 de 594 m2, commune de Lancy.

La FPLC a signé conjointement avec trois promoteurs privés une promesse d'achat pour l'acquisition à terme de 30 % de cette parcelle sise dans le plan localisé de quartier n° 29813. La valeur de cette part s'élève à CHF 372'000.-.

4.2 CESSIONS**Rue de La-Tambourine 25-27-29 à Carouge, secteur Battelle**

Parcelle n° 3193 de 759 m2, commune de Carouge.

La FPLC a signé avec la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) l'acte formalisant l'octroi d'un droit de superficie. Les logements sont en exploitation depuis 2006. La SCHG a accepté de signer l'acte après avoir obtenu des précisions quant à l'achèvement des aménagements extérieurs et des voies de circulation à l'intérieur de ce secteur.

Rue Chaponnière 3 à Genève, secteur Pâquis

Parcelle n° 5494 de 301 m2, commune de Genève section Cité.

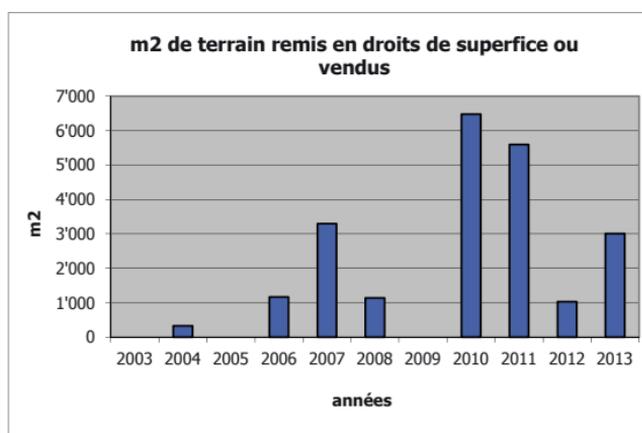
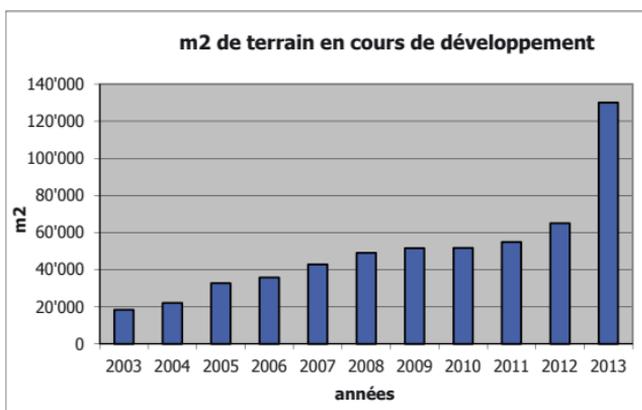
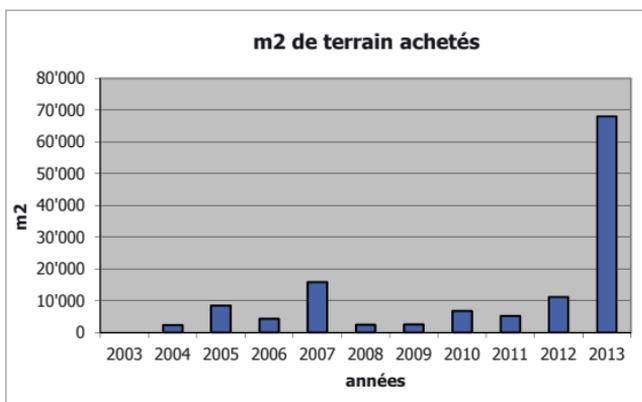
La FPLC a accordé à la CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation un droit de superficie tout en lui vendant le bâtiment. Ce dernier est en cours de rénovation et comprendra 61 chambres dans 9 logements communautaires.

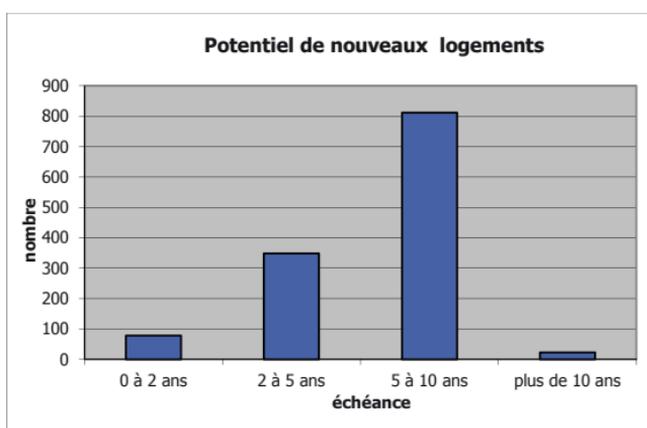
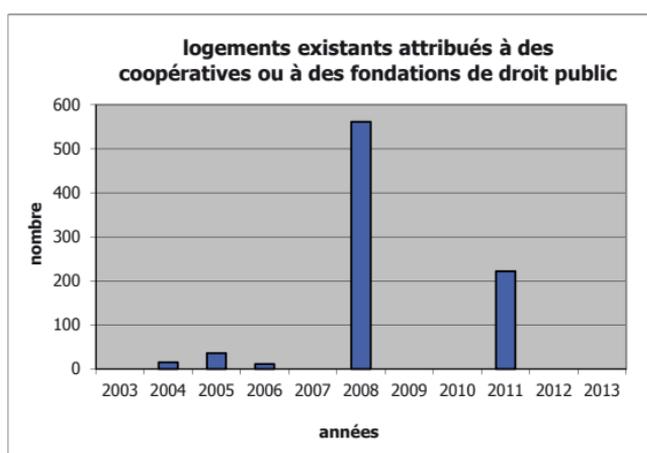
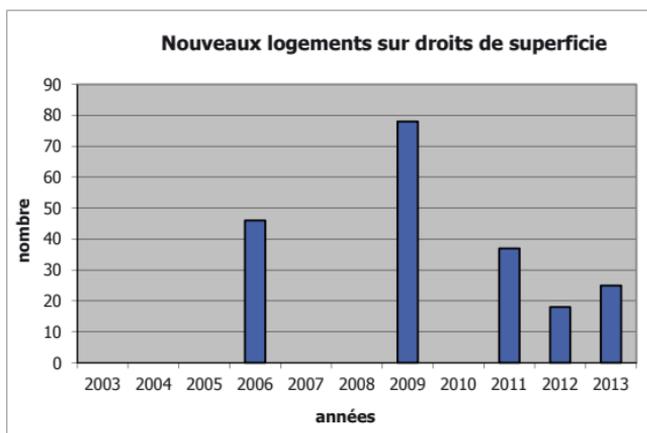
Chemin de Carobot 38 à Confignon, secteur Cressy

Parcelle n° 11749 de 1'951 m2, commune de Confignon.

Ensuite de différentes acquisitions et d'un remaniement parcellaire, la FPLC a vendu cette parcelle à la Fondation HBM Emile DUPONT (FED) pour le prix de CHF 1'001'700.-. Après un changement de mandataire, la FED va pouvoir reprendre en 2014 la construction d'un bâtiment de 15 logements.

5 GRAPHIQUES





6 PATRIMOINE : PROJETS EN COURS

Ces immeubles ont été reçus en dotation du Canton, repris de la Fondation Cité-Nouvelle II ou achetés.

Route des Acacias 70 à 74 à Carouge

Immeubles d'habitation comprenant 42 logements et 105 pièces, parcelles n^{os} 1195, 1255 et 884, d'une contenance de 965 m² de la commune de Carouge, sises en zone industrielle et artisanale.

Ces immeubles sont situés dans le PAV, secteur de l'Étoile.

La FPLC est membre de l'association des propriétaires qui s'est constituée en relation avec le développement de ce secteur. Elle fait valoir, au sein de celle-ci, la nécessité de construire des logements conformes à ses buts.

Dans ce périmètre, un concours organisé par le Canton sous la forme de mandats d'études parallèles a été lancé en mars 2013 et sera achevé à la fin de cette année.

Secteur Adret Pont-Rouge

Parcelle n^o 4819 de Lancy de 62'572 m², commune de Lancy.

La FPLC a acheté cette parcelle en substitution du Canton, lequel était au bénéfice d'un droit d'emption. Elle est comprise dans le plan localisé de quartier n^o 29584 adopté par le Conseil d'Etat le 29 septembre 2010 qui prévoit la construction de 550 logements dans 15 bâtiments.

Une partie du terrain sera détachée à terme et cédée à la Ville de Lancy ainsi qu'à la Fondation communale immobilière de Lancy et à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées. Ces fondations ont déjà lancé un concours d'architecture avec une procédure de présélection pour quatre bâtiments.

Quant à la FPLC, elle va lancer un concours en avril 2014 avec deux de ses futurs superficiaires selon la même procédure. Il concernera 6 bâtiments dont 4 seront construits par la FPLC sous le régime de la propriété par étages.

Rue de Berne 22 à Genève

Immeuble d'habitation avec commerces comportant 30 logements totalisant 55 pièces, parcelle n^o 2343 d'une surface totale de 327 m² de la commune de Genève section Cité.

La totalité des logements de cet immeuble est louée par la Société coopérative de construction et d'habitation B22. Le but de la FPLC est d'octroyer à cette coopérative un droit distinct et permanent de superficie dès l'entrée en force de la demande définitive déposée au mois de mars 2012 et enregistrée sous DD n^o 104921 toujours en cours d'instruction, étant donné que le DALE envisage de proposer une modification de la LDTR avant d'autoriser la réunion de studios en appartements. La FPLC a donc suggéré une modification mineure de la loi auprès du Conseil d'Etat pour traiter ce type de cas.

Rue des Boudines 1 à 13 à Meyrin

Immeubles d'habitation et commerces, parcelles n^{os} 11755, 11756, 11757, 12474 et copropriété de la parcelle n^o 1175 d'une surface totale de 6'190 m² de la commune de Meyrin.

Le rendement de ces immeubles contribue en partie aux investissements et frais de fonctionnement de la FPLC.

Des travaux de traitements des façades pignons sont prévus en 2014 afin d'en améliorer les performances thermiques.

Chemin des Campanules 5 à Vernier

Parcelle n° 698 de 1'471m² de la commune de Vernier.

Dans le but d'offrir des solutions d'échanges à des propriétaires de parcelles sises en zone de développement 3, la FPLC fait construire quatre villas mitoyennes. Le chantier a débuté au mois d'octobre 2013 pour une livraison des villas au mois de mars 2015. Une villa est d'ores et déjà promise à l'échange.

Avenue du Cardinal-Mermillod 13 - 15 à Carouge

Bâtiments industriels, parcelles n°s 1786, 1561, 1563, 1726, 1727, 1729 et 1730 d'une surface totale de 2'035 m² de la commune de Carouge.

Ces immeubles se situent sur des parcelles qui doivent faire l'objet d'une décontamination d'ici à 2015 selon un projet d'assainissement validé par le Service de géologie, sols et déchets.

La démolition des bâtiments, actuellement encore occupés par l'association Partage, la Fondation pour le Forum International Médias Nord-Sud et l'association ALUM, est indispensable afin que la décontamination puisse être parfaitement réalisée. Toutefois, le Service des monuments et des sites a fait procéder en 2013 à une étude historique de ces bâtiments et a demandé leur mise à l'inventaire. Une décision quant au maintien ou à la démolition de ceux-ci devrait intervenir en 2014.

Parallèlement, le développement de ce périmètre est étudié en partenariat avec la commune de Carouge et le Canton. Un mandat conjoint a été octroyé en mars 2013 à un bureau d'urbanisme afin qu'un nouveau plan localisé de quartier soit mis en œuvre, lequel portera sur un périmètre élargi par rapport au plan localisé de quartier n° 27783 de 1987 qui prévoyait la démolition de l'ensemble des bâtiments.

Promenade des Champs-Fréchets 13 à 17 à Meyrin

Centre commercial, parcelle n° 13236 d'une surface de 960 m² de la commune de Meyrin.

Préliminairement dans le but d'anticiper une érosion du rendement de ces immeubles, la FPLC a mandaté un bureau d'architectes pour réfléchir à une adaptation, voire à un agrandissement, du centre commercial lequel joue un rôle social important dans le secteur.

Un projet a été soumis au Conseil administratif de la commune de Meyrin, lequel souhaite un certain nombre d'adaptations conséquentes. Compte tenu de celles-ci, la FPLC se prononcera prochainement sur l'opportunité de poursuivre ou non cette étude.

Secteur la Chapelle à Lancy

Parcelles n°s 1431, 1432, 1439, 3394 et 3950 d'une surface totale de 6'138 m² de la commune de Lancy.

Ce périmètre est concerné par un projet de plan localisé de quartier n° 29884 initié par l'Office de l'urbanisme en collaboration avec la FPLC et trois groupes de promoteurs privés.

Le travail de préparation en vue de l'élaboration d'un projet de plan localisé de quartier a repris suite aux résultats du concours relatif aux aménagements des espaces extérieurs de la future halte CEVA Carouge-Bachet. Le Canton, la FPLC et les promoteurs privés ont mandaté le bureau lauréat de ce concours afin qu'il travaille également sur le projet de plan localisé de quartier susmentionné. La mise à l'enquête publique de celui-ci est prévue à la fin de l'année 2014.

Secteur Chapelle-Les Sciers à Plan-les-Ouates

Parcelle n° 5719 de 3'321 m2 de la commune de Plan-les-Ouates.

Un plan localisé de quartier n° 29783, initié par la commune, a été mis à l'enquête publique en octobre 2011. Des voisins se sont opposés à ce dernier et la commune tente de trouver avec les opposants des solutions amiables avec ces opposants.

Avenue de Châtelaine 36 à Genève

Parcelle n° 3545 de 1'590 m2 de la commune de Genève section Petit-Saconnex

La FPLC a accepté d'octroyer un droit de superficie au groupe formé de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et de la Fondation Alphonse Carfagni. Le projet prévoit une mixité entre personnes en formation (53 chambres) et des personnes âgées (18 logements).

La FPLC participe aux séances entre les deux fondations et les propriétaires voisins afin de coordonner le projet jusqu'au dépôt de l'autorisation de construire prévu pour le printemps 2014.

Secteur les Cherpines à Confignon/Plan-les-Ouates

Parcelle n° 10001 de 7'253 m2 de la commune de Plan-les-Ouates.

En plus de cette parcelle, la FPLC a acheté en février 2014 la parcelle n° 10147 de 3'536 m2 de la commune de Confignon.

Le plan directeur de quartier, préalable aux futurs plans localisés de quartier, a été adopté par le Conseil d'Etat le 29 septembre 2013.

Secteur Cointrin-ouest

Parcelle n° 11769 de 1'239 m2 de la commune de Meyrin.

L'acquisition cette parcelle s'inscrit dans un potentiel de développement à long terme et dépendra des acquisitions des parcelles voisines. Une procédure de modification en zone de développement 3 a été initiée (MZ n° 29508).

Secteur Corbillettes à Vernier

Parcelle n° 4261 de 2'016 m2 de la commune de Vernier.

Cette parcelle se situe dans le périmètre de la modification de zone n° 10843, laquelle prévoit un classement de ce secteur en zone de développement 3. Elle pourra être mise en valeur conformément à la nouvelle zone à moyen terme.

Dans l'intervalle, la FPLC va déposer au printemps 2014 une requête en autorisation de construire pour l'installation provisoire de constructions préfabriquées, lesquelles seront affectées à des logements pour personnes en formation.

Rue de la Coulouvrenière 21 à Genève

Immeuble d'habitation avec commerces comprenant 6 logements et 18 pièces, parcelle n° 3194 de 193 m2 de la commune de Genève section Plainpalais.

La FPLC compte créer une coopérative d'habitation avec les locataires.

Secteur Cressy à Confignon

Cressy 2 - sous-périmètre 3 du plan localisé de quartier n° 28680, parcelles n°s 11749 et 11750, de la commune de Confignon.

A fin 2013, la FPLC a vendu la parcelle n° 11749 à la Fondation HBM Emile Dupont. Il reste à vendre la parcelle n° 11750 à la Fondation de la commune de Confignon pour le logement.

Le chantier a été ouvert en 2013 mais suite à un différend avec le bureau d'architectes en charge de celui-ci, le mandat été résilié. Les Fondations ont désigné un nouveau mandataire et les travaux pourront recommencer en 2014.

Chemin de l'Écu 17 à Vernier

Immeuble d'habitation comprenant 36 logements et 110 pièces, parcelle n° 2715 de 795 m2 de la commune de Vernier.

En mai 2012, la FPLC a déposé avec les propriétaires voisins une requête en autorisation de construire DD n° 105024 toujours en instruction visant à surélever de deux étages toute la barre d'immeubles et à créer un parking souterrain.

Secteur la Forêt à Genève section Petit-Saconnex

Parcelles n°s 2527 et 2533 d'une surface totale de 1'713 m2 de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Le Canton, la FPLC, la Ville de Genève et un promoteur privé ont déposé en 2011 une demande de renseignements enregistrée sous DR n° 18382 laquelle a reçu une réponse favorable de l'Office de l'urbanisme le 21 septembre 2012. Suite à cette réponse, le service de l'urbanisme de la Ville de Genève a entrepris l'élaboration d'un plan localisé de quartier. La mise à l'enquête technique de celui-ci est prévue pour le mois d'avril 2014.

Secteur les Marbriers à Lancy

Marbriers 1A

Parcelles n°s 47, 48, 66 et 68 d'une surface 3'241 m2 de la commune de Lancy.

Conjointement avec un promoteur privé, la Société Coopérative d'habitation le Verger de Champlong-Marbriers, superficière de nos parcelles, a construit un immeuble de logements en exploitation depuis le mois de mars 2014.

Marbriers 1B

Parcelles n°s 49, 50 et 71 d'une surface de 2'138 m2 de la commune de Lancy.

Ces parcelles seules ne permettent pas la construction du bâtiment prévu par le plan localisé de quartier n° 29501. En effet, il est nécessaire de maîtriser d'autres parcelles détenues par des privés, lesquels ne souhaitent pas les mettre en valeur ou les vendre.

Marbriers 2

Parcelles n^{os} 40, 41, 42, 43, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 et 65 d'une surface totale de 4'109 m² de la commune de Lancy.

La commune de Lancy, le Canton, un privé et la FPLC sont les quatre opérateurs de ce périmètre. Ils ont lancé conjointement, en novembre 2013, un appel d'offres pour un projet en conception réalisation et une ouverture de chantier est prévue au plus tard en 2017.

Avenue de Mategnin 59 - 61 à Meyrin

Immeubles d'habitation comprenant 34 logements et 142 pièces, parcelle n^o 1568 de 448 m² de la commune de Meyrin.

La FPLC a créé la "société coopérative de construction et d'habitation Les Fraisiers de Mategnin". Le contrat de droit de superficie et la vente du bâtiment interviendront en 2014. Une fois cette opération effectuée les locataires qui le souhaitent pourront devenir coopérateurs.

Secteur Mervelet à Genève Petit-Saconnex

Mervelet 1

Parcelle n^o 3304 de 892 m² de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n^o 29452. Un bâtiment commercial est prévu, pour partie, sur celle-ci. Compte tenu de la localisation des droits à bâtir de la FPLC, il est nécessaire de pouvoir développer un projet conjointement avec la parcelle voisine mais les propriétaires ne sont, pour l'instant, pas décidés à le faire.

Mervelet 2

Parcelles n^{os} 1702 et 1713 d'une surface totale de 2'322 m² de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

La coopérative d'habitation Les Ailes est l'attributaire de ces parcelles sises dans le plan localisé de quartier n^o 29451. La coopérative et la FPLC n'ayant pas réussi à convaincre les voisins de réaliser leurs droits à bâtir, la coopérative va déposer au mois de mai 2014 une requête en autorisation de construire uniquement sur la parcelle n^o 1713, la parcelle n^o 1702 étant trop exigüe pour permettre la construction d'un bâtiment.

Mervelet 3

Parcelle n^o 1710 de 1'070 m² de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n^o 29665. Elle grevée de servitudes restreignant le droit de bâtir. La FPLC a approché les propriétaires concernés, lesquels ne souhaitent pas entrer en matière en vue de les radier à l'amiable. La FPLC va donc solliciter l'Office cantonal du logement et de la planification foncière afin que le processus d'expropriation de ces servitudes soit initié.

Secteur route de Meyrin au Petit-Saconnex

Meyrin 1

Parcelles n^{os} 2217, 3276 et 3277 d'une surface totale de 3'789 m² de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

La Fondation René et Kate Block (FRKB) a été désignée récipiendaire de la parcelle n^o 2217 en 2008.

En octobre 2013 elle a déposé une requête en autorisation de construire enregistrée sous DD n° 106330, laquelle est à ce jour en cours d'instruction. Il est prévu que la FPLC vende les parcelles à la FRKB.

Meyrin 2

Parcelles n°s 2528, 2806, 2952, 2953, 5360 et 5361 d'une surface totale de 4'590 m2 de la commune de Genève section Petit-Saconnex.

Ces parcelles sont développées conjointement avec deux promoteurs privés qui en détiennent chacun un peu plus de 25 %, le solde étant maîtrisé par la FPLC. La requête en autorisation de construire déposée le 4 janvier 2011 enregistrée sous DD n° 104084 concernant la réalisation de 5 immeubles et 72 logements a été délivrée le 19 février 2014.

Sauf recours, le chantier sera ouvert le 1^{er} avril 2014.

Rampe du Pont-Rouge 1 à Lancy

Immeuble d'habitation comprenant 6 logements et 22.5 pièces, parcelles n°s 2013 et 1849 d'une contenance totale de 2'201 m2 de la commune de Lancy, sises en zone 5.

En partenariat avec la Ville de Genève, propriétaire voisin, la FPLC a déposé, le 28 juillet 2006, une demande de renseignement enregistrée sous DR n° 17948 en vue d'obtenir une modification de la zone d'affectation qui permettrait ainsi de réaliser environ 40 logements.

La modification de zone n° 29935 a été lancée et du fait de la proximité des voies CFF, une étude en application de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs doit être réalisée.

Secteur Pralée à Onex

Parcelles non bâties n°s 146, 1409, 1411, 1476 et parcelles bâties n°s 443, 444, 590 et 591 d'une surface totale de 8'110 m2 de la commune d'Onex, plan localisé de quartier n° 29220.

Les deux propriétaires qui avaient recouru contre l'expropriation des servitudes auprès de la chambre administrative de la Cour de justice contre la décision de la Commission de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation ont été déboutés par un arrêt rendu le 12 mars 2013.

Trois bâtiments totalisant 73 logements pourront être construits. Les maîtres d'ouvrage seront la Fondation HBM Emile DUPONT, la Fondation immobilière de la Ville d'Onex et la Coopérative d'habitation Chemin Duret.

Les deux fondations ont ouvert leur chantier le 1^{er} mars 2013.

La Coopérative pourra ouvrir le sien dès que la vente d'une quote-part à détacher de la parcelle n° 137 d'Onex aura été signée par la Ville de Lancy, laquelle attend l'approbation par le Conseil d'Etat de la délibération du Conseil Municipal qui a accepté à l'unanimité la cession des droits de la commune dans cette parcelle.

La procédure d'expropriation des servitudes dont bénéficiaient les autres propriétaires a finalement été stoppée, le Canton ayant négocié un prix de vente.

Secteur Les Sapins à Meyrin

Parcelles n°s 10437, 10454, 10851 et 10854 d'une surface totale de 2'321 m2 de la commune de Meyrin.

Ces parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 29663 et grevées de servitudes restreignant le droit de bâtir. Un projet de loi n° 11149 visant à déclarer d'utilité publique ce plan

localisé de quartier doit être soumis au Grand Conseil en 2014.

La FPLC appuie la Coopérative d'habitation Cité Derrière - Carouge / Genève, laquelle a déposé conjointement avec un promoteur privé une demande définitive pour la réalisation de 19 logements sur la parcelle n° 10440 appartenant au Canton. Cette requête enregistrée sous DD n° 104674 est en cours d'instruction.

Secteur Les Semailles à Lancy

Parcelles n°s 449, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1152, 4487 et 4488 d'une surface totale de 6'757 m2 de la commune de Lancy.

Nos parcelles sont incluses dans le plan localisé de quartier n° 29860, lequel a été adopté par le Conseil d'Etat le 13 novembre 2013 mais qui a fait l'objet de deux recours.

La FPLC a décidé de proposer au Groupement des coopératives d'habitation genevoises la totalité des droits à bâtir qu'elle maîtrise dans ce périmètre. Une fois le plan localisé en force, il y aura lieu de traiter un grand nombre de servitudes croisées restreignant le droit de bâtir.

Secteur Les Semailles-Rambossons à Lancy

Parcelle n° 1201 de 804 m2 de la commune de Lancy.

Cette parcelle est située dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 29861, lequel doit être relancé en 2014 incluant les contraintes désormais connues liées aux voies du tram.

Secteur Les Semailles-Palettes à Lancy

Parcelle n° 3320 de 594 m2 de la commune de Lancy.

La FPLC a promis acheté 30 % de cette parcelle, les 70 % étant maîtrisés par trois promoteurs privés dont l'un d'eux a cédé un appartement en propriété par étages à la personne nous ayant vendu plusieurs parcelles dans le secteur des Marbriers.

La part de 30 % sera échangée contre une des quatre parcelles, sises au chemin des Campanules, 5, sur lesquelles la FPLC construit des villas.

Secteur Soubeyran à Genève, Petit-Saconnex

Parcelle n° 1214 de 814 m2 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Ce secteur est concerné par le projet de plan localisé de quartier n° 29713 qui a été mis à l'enquête publique en août 2011 et adopté le 29 août 2012 par le Conseil d'Etat.

La parcelle de la FPLC ne pouvant être valorisée seule, il est nécessaire que le propriétaire voisin soit partie prenante du projet de développement. Des contacts ont eu lieu avec ce dernier, lequel souhaite continuer à jouir de son bien en l'état.

Secteur Val-de-Travers à Versoix

Parcelles n°s 1938 et 3889 d'une surface totale de 810 m2 de la commune de Versoix.

Ces deux parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 28520 datant de 1994. La FPLC souhaitant y apporter des modifications, elle a mandaté un bureau d'urbanisme. Des propositions ont été présentées à la commune, laquelle a souhaité mettre en suspens la révision de ce plan localisé de quartier.

La Rente Immobilière SA (RISA)

La RISA est propriétaire d'un parc immobilier comprenant 800 logements à Genève. La FPLC détient 95.82 % du capital-actions et souhaite en acquérir la totalité. Les négociations avec les actionnaires minoritaires ont repris après la publication d'un audit de la Cour des comptes en décembre 2013.

Lors de son assemblée générale extraordinaire du 6 novembre 2013, la RISA a proposé un ajout à son but statutaire, à savoir la "constitution d'un parc de logements d'utilité publique (LUP)" et "la conclusion d'accords avec l'Etat de Genève ou des fondations de droit public pour la création de logements pérennes sous le régime des LUP".

Des actionnaires minoritaires ont contesté cette décision et ont introduit une action en annulation auprès du Tribunal de première instance. La procédure est en cours à ce jour.

7. LOGEMENTS POUR PERSONNES EN FORMATION

La FPLC a reçu en 2004 une dotation de CHF 10'000'000.- en vue de permettre la création de 500 nouvelles chambres destinées à des personnes en formation.

Au 31 décembre 2013, les fonds investis s'élevaient à CHF 8'060'500.- pour 380 chambres.

La FPLC a décidé d'attribuer à la Fondation de la Cité Universitaire de Genève une partie des surfaces brutes de plancher du projet avenue de Châtelaine 36 (cf. page 9), permettant la réalisation de 53 chambres.

8. MANDATS DU CANTON

PAV - Secteur Marbrerie

Par convention du 27 janvier 2013, le Canton, propriétaire des parcelles, a confié à la FPLC la mission de mettre en œuvre et de coordonner le projet avec la coopérative d'habitation Les Ailes et la Société coopérative les Joyeux-Logis. En outre, la FPLC initie et coordonne également les actions foncières avec les artisans au bénéfice de droits de superficie.

Dans ce secteur, il est prévu 158 logements durables, économiques et de qualité, dont 70 % de LUP.

Communaux d'Ambilly à Thônex

Le Canton et la FPLC ont signé le 18 novembre 2013 une convention relative à la délégation de la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des droits à bâtir que possède le Canton dans ce périmètre.

A ce titre, la FPLC participe aux différentes séances nécessaires à la démarche générale du projet ainsi qu'au collège d'experts des mandats d'études parallèles. Elle prendra en charge le coût des études des projets de pièces urbaines à venir en vue d'assurer notamment une cohérence globale en terme de qualité et de respect des objectifs. Toute décision engageant le Canton-propriétaire reste soumise à l'approbation de ce dernier.

9. CONCLUSION

L'acquisition, en substitution du Canton, de la parcelle n° 4819 de Lancy sise dans le PAV est perçue comme une marque de confiance du Conseil d'Etat à l'égard de la FPLC.

Cela implique une responsabilité supplémentaire de la FPLC dans le cadre du développement de ce périmètre à mener parallèlement aux 30 autres projets mentionnés dans ce rapport.

Notre volonté d'œuvrer en synergie avec tous les acteurs du canton permet aussi, par notre action transparente et loyale, des opportunités de partenariat favorables pour le logement d'utilité publique en particulier.

Genève, le 27 mars 2014

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

Florian BARRO
Président

Eric ROSSIAUD
Secrétaire