

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2015

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 2014

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 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 2014;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 19 mars 2015,
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 2014 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 la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2014.

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 (LUP) dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique, vise à atteindre 20% du parc locatif du canton.

Le rôle de la FPLC est de remettre ses terrains à bâtir à des coopératives d'habitation pour des droits de superficie ou de les revendre à des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public. Elle s'efforce de respecter une égale répartition des surfaces brutes de plancher entre ses cessionnaires.

En outre, elle promeut 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 développeur 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.

La FPLC détient un parc immobilier de 341 logements répartis dans un peu moins de 50 bâtiments, dont 39 villas appelées, à terme, à être démolies.

Au 31 décembre 2014, la FPLC a contribué à la création de 376 logements et 430 chambres pour personnes en formation. Elle possède

140 000 m² de terrain en cours de développement répartis sur 30 périmètres. Cela représente un potentiel d'au moins 1 350 logements.

2. RÉSUMÉ DES ACHATS ET DES CESSIIONS

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 des dotations provenant de ce fonds.

En 2014, la FPLC a conclu 12 actes d'achat pour une surface totale de 14 395 m². La valeur cumulée de ces investissements s'élève à 17 775 405 F dont 9 202 250 F proviennent du fonds LUP.

1) Cherpines, parcelle n° 10147, commune de Confignon, 3 536 m².

L'achat de cette parcelle permet à la FPLC d'accroître sa maîtrise foncière dans ce périmètre.

2) Cointrin-est, parcelle n° 10467, commune de Meyrin, 1 345 m², chemin Terroux 11.

L'achat de cette parcelle au prix de 1 500 000 F s'inscrit dans la volonté d'acquérir des parcelles concernées par une modification de zone en cours. En cas d'acceptation de celle-ci par le Grand Conseil dans un délai de dix ans, un complément de 210 000 F sera versé au vendeur.

3) Marbriers 1A, feuillet 4865, lot 5.01, commune de Lancy, chemin Daniel-Ihly 7.

L'achat de cet appartement de 5 pièces, au prix de 909 030 F, a été effectué dans le but de proposer des solutions d'échange aux propriétaires de villas sises à proximité de ce nouvel immeuble.

4) Marbriers 2, parcelles n^{os} 60 et 61, commune de Lancy, 565 m², chemin du Crédo 5.

L'achat des parcelles a permis à la FPLC d'achever la maîtrise foncière de ce périmètre. Le prix d'achat s'élève à 1 040 000 F.

5) Mervelet 1, parcelle n^o 1655, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 555 m², chemin Charles-Georg 7.

Cette parcelle achetée au prix de 2 340 000 F est située dans le plan localisé de quartier n^o 29452 en force.

6) Mervelet 2, parcelle n^o 1711, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 278 m², avenue de Riant-Parc 7.

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n^o 29451 en force. Le prix d'achat s'élève à 2 290 000 F.

7 à 10) Michée-Chauderon, parcelles n^{os} 2472, 2473, 2468 et 3243, 3 708 m², commune de Genève-Petit-Saconnex, avenue d'Aïre 99, 101, 109 et chemin Michée-Chauderon 24.

Ces parcelles ont été achetées à quatre propriétaires différents pour un prix total de 5 572 000 F. L'élaboration d'un plan localisé de quartier a débuté en 2014 en concertation avec les autres propriétaires du périmètre. L'enquête technique est prévue pour le mois de septembre 2015.

11) Point-du-Jour, parcelle n^o 1795, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 298 m², chemin du Point-du-Jour 23.

Cette parcelle payée 1 970 000 F est située en zone développement depuis 1957. La FPLC souhaite entreprendre un processus participatif avec les propriétaires du secteur afin qu'à terme un plan localisé de quartier soit établi.

12) Pralée, parcelle n^o 2321, commune d'Onex, 189 m².

Cette parcelle a été achetée au prix de 110 250 F. Il s'agit d'une quote-part qui a été détachée d'une parcelle de dépendance sur laquelle est prévue l'assiette d'un bâtiment en cours de construction.

2.2 CESSIONS

Cressy, rue Joseph-Berthet n^{os} 5 et 7, parcelle n^o 11750, commune de Confignon, 1 931 m².

Après avoir acquis plusieurs parcelles dans ce périmètre et effectué un remaniement parcellaire, la FPLC a vendu cette parcelle à la Fondation d'intérêt public communal pour le logement de Confignon pour le prix de 1 001 700 F. Un immeuble est en cours de construction, lequel proposera 12 logements LUP.

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 2014 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014

SOMMAIRE

1. Missions et activités de la FPLC	Page 1
2. Composition du Conseil	Page 2
3. Gestion de la Fondation	Page 3
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 15
8. Mandats du Canton	Page 15
9. Conclusion	Page 16

Le présent rapport couvre l'activité de la FPLC du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

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 (LUP) dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique, vise à atteindre 20 % du parc locatif du canton.

Le rôle de la FPLC est de remettre ses terrains à bâtir à des coopératives d'habitation pour des droits de superficie ou de les revendre à des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public. Elle s'efforce de respecter une égale répartition des surfaces brutes de plancher entre ses cessionnaires.

En outre, elle promeut 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 développeur 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 2014, la FPLC détient un parc immobilier de 341 logements répartis dans un peu moins de 50 bâtiments, dont 39 villas appelées, à terme, à être démolies. Dans les immeubles comprenant plusieurs logements, la quasi-totalité des loyers se situent dans les normes locatives des logements d'utilité publique.

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 cantonales immobilières de droit public (FHBM), le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et les milieux de la construction de logements étudiants. Enfin, un membre représente les services de l'Etat, avec voix consultative.

Conseil de Fondation jusqu'au 31 mai 2014 :

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

Monsieur Jan **Doret**, Vice-président, architecte (PS)

Monsieur Eric **Rossiaud**, Secrétaire, juriste (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 (FHBM)

Madame Christina **Meissner** (UDC)

Monsieur Francesco **Perrella**, directeur, DALE, Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) avec voix consultative

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

Le Conseil a siégé en séance plénière à 5 reprises de janvier à mai 2014.

Dès le 1^{er} juin 2014, le Conseil de Fondation est composé des personnes suivantes :

Monsieur Jan **Doret**, Président, architecte (PS)

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

Monsieur Christian **Buonomo**, Secrétaire, avocat (PDC)

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

Monsieur Florian **Barro**, architecte, représentant les Fondations immobilières de droit public (FHBM)

Monsieur Yves **de Coulon**, avocat (PLR)

Monsieur Guillaume **Käser**, directeur (Les Verts)

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

Monsieur Jean-Pierre **Lewerer** (EAG)

Madame Christina **Meissner** (UDC)

Monsieur Francesco **Perrella**, directeur, DALE, Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) avec voix consultative

Le Conseil a siégé à 5 reprises en séance plénière de juin à décembre 2014.

3. GESTION DE LA FONDATION

Au 31 décembre 2014, la gestion administrative de la FPLC est assurée par un secrétariat composé de 8 collaborateurs, soit un total de 6 postes de travail équivalents plein temps :

Monsieur Damien **Clerc**, secrétaire général

Madame France **Rieben**, assistante administrative

Monsieur Patrick **Didier**, prospection - acquisition

Madame Paola **Vérolet**, prospection - acquisition

Monsieur Lionel **Bionda**, responsable développement de projets immobiliers

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

Madame Jocelyne **Jeannet**, gestionnaire immeubles

Le Conseil remercie les collaborateurs pour le travail accompli. En tout, 8 jours de formation continue ont été suivis. Le taux d'absentéisme s'est élevé durant cette année à 0.6 % (calculé sur les jours ouvrés).

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 des dotations provenant de ce fonds.

En 2014, la FPLC a conclu 12 actes d'achat pour une surface totale de 14'395 m². La valeur cumulée de ces investissements s'élève à CHF 17'775'405.- dont CHF 9'202'250.- proviennent du fonds LUP.

1) Cherpines, parcelle n° 10147, commune de Confignon, 3'536 m² (cf. page 9)

L'achat de cette parcelle nue nous permet d'accroître notre maîtrise foncière dans ce périmètre.

- 2) **Cointrin-est, parcelle n° 10467, commune de Meyrin, 1'345 m², chemin Terroux 11 (cf. page 9)**

L'achat de cette parcelle au prix de CHF 1'500'000.- s'inscrit dans la volonté d'acquérir des parcelles concernées par une modification de zone en cours. En cas d'acceptation de celle-ci par le Grand Conseil dans un délai de dix ans, un complément de CHF 210'000.- sera versé au vendeur.

- 3) **Marbriers 1A, feuillet 4865, lot 5.01, commune de Lancy, chemin Daniel-Ihly 7 (cf. page 11)**

L'achat de cet appartement de 5 pièces, au prix de CHF 909'030.-, a été effectué dans le but de proposer des solutions d'échange aux propriétaires de villas sises à proximité de ce nouvel immeuble.

- 4) **Marbriers 2, parcelles n°s 60 et 61, commune de Lancy, 565 m², chemin du Crédo 5, (cf. page 11)**

L'achat des parcelles nous a permis d'achever la maîtrise foncière de ce périmètre. Le prix d'achat s'élève à CHF 1'040'000.-.

- 5) **Mervelet 1, parcelle n° 1655, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'555 m², chemin Charles-Georg 7 (cf. page 11).**

Cette parcelle achetée au prix de CHF 2'340'000.- est située dans le plan localisé de quartier n° 29452 en force.

- 6) **Mervelet 2, parcelle n° 1711, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'278 m², avenue de Riant-Parc 7 (cf. page 12)**

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n° 29451 en force. Le prix d'achat s'élève à CHF 2'290'000.-.

- 7 à 10) **Michée-Chauderon, parcelles n°s 2472, 2473, 2468 et 3243, 3'708 m², commune de Genève-Petit-Saconnex, avenue d'Aïre 99, 101, 109 et chemin Michée-Chauderon 24 (cf. page 13)**

Ces parcelles ont été achetées à quatre propriétaires différents pour un prix total de CHF 5'572'000.-. L'élaboration d'un plan localisé de quartier a débuté en 2014 en concertation avec les autres propriétaires du périmètre. L'enquête technique est prévue pour le mois de septembre 2015.

- 11) **Point-du-Jour, parcelle n° 1795, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'298 m², chemin du Point-du-Jour 23, (cf. page 13)**

Cette parcelle payée CHF 1'970'000.- est située en zone développement depuis 1957. La FPLC souhaite entreprendre un processus participatif avec les propriétaires du secteur afin qu'à terme un plan localisé de quartier soit établi.

- 12) **Pralée, parcelle n° 2321, commune d'Onex, 189 m² (cf. page 13)**

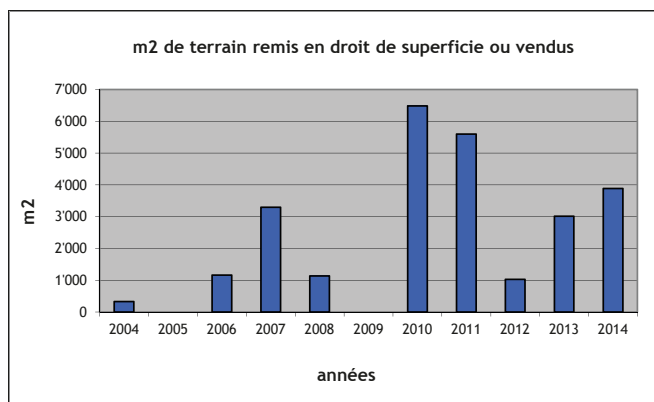
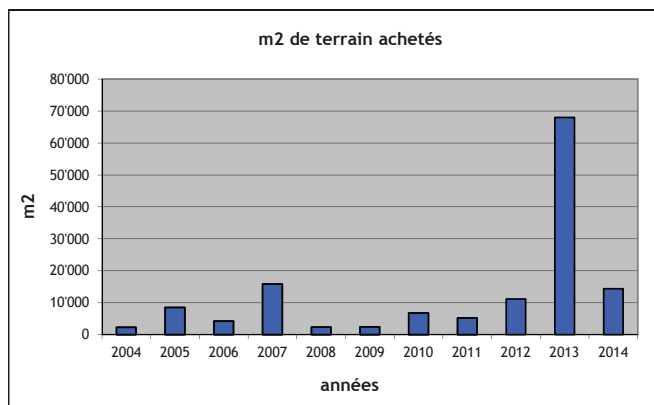
Cette parcelle a été achetée au prix de CHF 110'250.-. Il s'agit d'une quote-part qui a été détachée d'une parcelle de dépendance sur laquelle est prévue l'assiette d'un bâtiment en cours de construction.

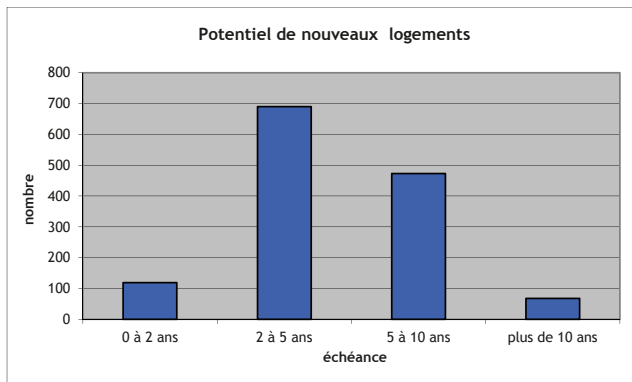
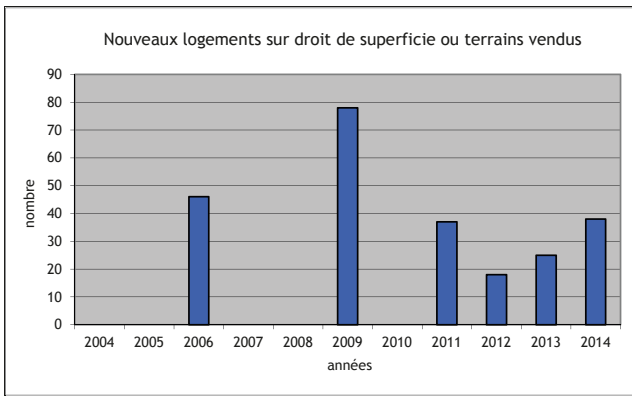
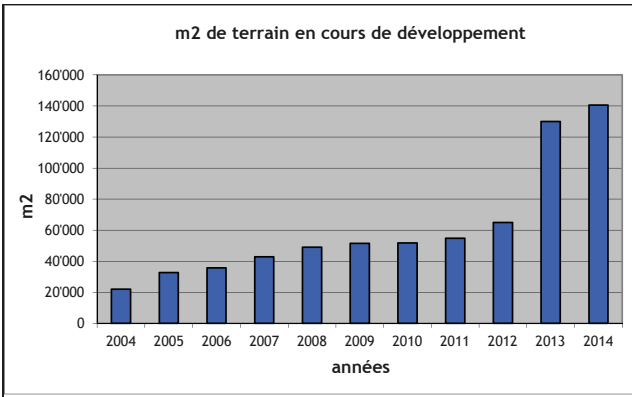
4.2 CESSIONS

Cressy, rue Joseph-Berthet n^{os} 5 et 7, parcelle n° 11750, commune de Confignon, 1'931 m² (cf. page 10)

Après avoir acquis plusieurs parcelles dans ce périmètre et effectué un remaniement parcellaire, la FPLC a vendu cette parcelle à la Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon pour le prix de CHF 1'001'700.-. Un immeuble est en cours de construction, lequel proposera 12 logements LUP.

5. GRAPHIQUES





6. PATRIMOINE : PROJETS EN COURS

Route des Acacias 70 à 74 à Carouge

Immeubles d'habitation comprenant 42 logements et 105 pièces, parcelles n^{os} 1195, 1255 et 884, commune de Carouge, 965 m².

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 (*pour information : le lauréat est connu depuis le 2 février 2015*).

Secteur Adret Pont-Rouge à Lancy

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

Cette parcelle 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 de cette parcelle sera 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 lancé un concours d'architecture et le lauréat de celui-ci a été désigné le 24 novembre 2014.

Sur l'autre partie, la FPLC a, quant à elle, lancé un concours en avril 2014 avec ses deux futurs superficiaires, la coopérative d'habitation Rhône-Arve et l'association Nicolas Bogueret. Il concerne 6 bâtiments dont 4 seront construits par la FPLC sous le régime de la propriété par étages (*pour information : le lauréat du concours est connu depuis le 19 février 2015. Il est prévu que les requêtes en autorisation de construire soient déposées d'ici la fin de l'année 2015*).

Rue de Berne 22 à Genève-Cité

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

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'accorder 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.

Suite à différents échanges avec l'OCLPF, l'autorisation pourrait être délivrée dans le courant du premier semestre 2015.

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, commune de Meyrin, 6'190 m².

Le rendement de ces immeubles contribue, en partie, aux investissements et frais de fonctionnement de la FPLC (*pour information : des travaux de traitement des façades pignon*

débuteront en 2015 afin d'en améliorer les performances thermiques).

Chemin des Campanules 5 à Vernier

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

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 en octobre 2013 et l'achèvement des constructions est prévu au mois de mars 2015.

Il reste, à ce jour, trois villas à échanger, lesquelles pourraient être mises en location si nous ne trouvons aucun propriétaire intéressé par un échange.

Avenue Cardinal-Mermillod 13 - 15 à Carouge

Bâtiments industriels, parcelles n^{os} 1786, 1561, 1563, 1726, 1727, 1729 et 1730, commune de Carouge, 2'035 m².

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

L'autorisation de démolir les bâtiments, actuellement encore occupés par l'association Partage, la Fondation pour le Forum International Médias Nord-Sud, en liquidation, et l'association ALUM, a été délivrée le 14 novembre 2014 et est en force.

La mise à l'inventaire, souhaitée par le Service des monuments et des sites, a été définitivement écartée compte tenu des contraintes liées à la décontamination dudit site.

Le développement de ce périmètre est étudié en partenariat avec la commune de Carouge et le Canton. Les études urbanistiques qui avaient été suspendues en raison des intentions du Service des monuments et des sites vont pouvoir reprendre en 2015. Le but est la réalisation d'un nouveau plan localisé de quartier, lequel portera sur un périmètre élargi en regard de l'actuel PLQ n° 27783 datant de 1987.

Promenade des Champs-Frêchets 13 à 17 à Meyrin

1) Centre commercial, parcelle n° 13236, commune de Meyrin, 960 m².

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

2) Parcelle n° 13235, commune de Meyrin, 39'791 m².

Selon une étude directrice commandée par la commune de Meyrin relative à la maîtrise des potentiels de densification, il est possible de construire deux bâtiments supplémentaires sur cette parcelle formant le parc du complexe des Champs-Frêchets dont la FPLC est restée propriétaire.

Des contacts sont en cours avec l'Office de l'urbanisme pour déterminer la procédure à suivre afin de confirmer juridiquement cette possibilité.

Secteur la Chapelle à Lancy

Parcelles n^{os} 1431, 1432, 1439, 3394 et 3950, commune de Lancy, 6'138 m².

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.

La mise à l'enquête publique de ce plan localisé de quartier est prévue dans le courant de l'année 2015.

Secteur Chapelle-Les Sciens à Plan-les-Ouates

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

Un plan localisé de quartier n° 29783, initié par la commune, a été mis à l'enquête publique en octobre 2011. Suite à des oppositions formulées par des propriétaires inclus dans ce plan localisé de quartier, la commune a négocié avec eux une relocalisation des droits à bâtir. Une solution amiable a pu être trouvée fin 2014, la procédure d'adoption du plan localisé de quartier a pu ainsi reprendre.

Avenue de Châtelaine 36 à Genève-Petit-Saconnex

Parcelle n° 3545, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'590 m².

La FPLC a accepté d'octroyer un droit de superficie au profit de la Fondation de la Cité Universitaire de Genève et de la Fondation Alphonse Carfagni. Le projet prévoit une mixité de locataires entre des 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. Des négociations ont été menées durant cette année entre les différents acteurs et le dépôt de la requête en autorisation de construire est prévu courant 2015.

Secteur les Cherpines à Confignon/Plan-les-Ouates

Parcelles n^{os} 10001 et 10147, commune de Plan-les-Ouates, 10'789 m².

Le plan directeur de quartier a été adopté le 29 septembre 2013. La FPLC sollicite régulièrement l'Office de l'urbanisme pour que ses parcelles soient intégrées, dès que possible, dans les plans localisés de quartier à venir.

Secteur Cointrin-est à Meyrin

Parcelles n° 10467, commune de Meyrin, 1'345 m².

Ce secteur, actuellement sis en zone 5, est concerné par la modification de zone n° 29568. Compte tenu du fait qu'il est prévu un classement en zone de développement 3, la FPLC a acheté cette parcelle dans le but de pouvoir la valoriser à moyen terme.

Secteur Cointrin-ouest à Meyrin

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

Ce secteur, actuellement sis en zone 5, est concerné par la modification de zone n° 29568. Compte tenu du fait qu'il est prévu un classement en zone de développement 3, la FPLC a acheté cette parcelle dans le but de pouvoir la valoriser à moyen terme.

Secteur Corbillettes à Vernier

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

Cette parcelle se situe en zone 5 dans le périmètre de la modification de zone n° 29172. Le Grand Conseil a voté un classement de ce secteur en zone 3.

Cependant, la procédure de modification portant sur un classement en zone de développement 3, un avocat a été mandaté par l'Etat pour savoir si la procédure de mise à l'enquête publique restait valable ou non.

Dans l'intervalle, la FPLC entend déposer des conteneurs pour loger des personnes en formation. L'autorisation de construire DD n° 106946, pour la construction de logements modulaires provisoires pour étudiants, est en force et la FPLC a pour objectif d'offrir 30 nouveaux logements (*pour information : le chantier est ouvert est la livraison est prévue pour 2015*).

Rue de la Coulouvrenière 21 à Genève

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

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, parcelle n° 11750, commune de Confignon, 1'931 m².

La FPLC a vendu, en date du 27 mai 2014, cette parcelle à la Fondation de la Commune de Confignon pour le logement. Un immeuble de 12 logements est en cours de réalisation.

Chemin de l'Écu 17 à Vernier

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

La requête en autorisation de construire DD n° 105024, visant à surélever de deux étages toute la barre d'immeubles et à créer un parking souterrain, a été délivrée en décembre 2014 (*pour information : cette autorisation étant en force, des négociations sont en cours afin de réaliser un chantier commun avec les autres propriétaires*).

Secteur la Forêt à Genève-Petit-Saconnex

Parcelles n°s 2527 et 2533, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'713 m².

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 abouti à l'élaboration d'un plan localisé de quartier. La mise à l'enquête publique de celui-ci est prévue pour le premier trimestre 2015.

Secteur les Marbriers à Lancy**Marbriers 1A, chemin Daniel-Ihly 7, commune de Lancy**

Feuillet 4865 n° 107, lot 5.01.

L'achat de cet appartement de 5 pièces, au prix de CHF 909'030.-, a été effectué dans le but de proposer des solutions d'échange aux propriétaires de villas sises à proximité de ce nouvel immeuble.

Marbriers 1B

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

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 une autre parcelle détenue par des propriétaires privés, lesquels ne souhaitent actuellement pas la mettre en valeur ou la vendre.

Marbriers 2

Parcelles n°s 40, 41, 42, 43, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 et 65, commune de Lancy, 4'109 m².

La commune de Lancy, le Canton, un privé ainsi que la FPLC sont les quatre opérateurs de ce périmètre.

Un appel d'offres conjoint pour un projet en conception-réalisation a été lancé en novembre 2013. Le lauréat a été désigné le 26 mai 2014 mais un des participants a recouru contre cette décision. Le recours a été retiré en novembre 2014 et l'objectif est de déposer une requête en autorisation de construire d'ici la fin de l'année 2015.

Avenue de Mategnin 59 - 61 à Meyrin

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

La FPLC a créé la Société coopérative de construction et d'habitation Les Fraisiers de Mategnin. La constitution du droit de superficie et la vente du bâtiment devraient pouvoir intervenir en 2015. Une fois cette opération effectuée les locataires qui le souhaitent pourront devenir coopérateurs.

Secteur Mervelet à Genève-Petit-Saconnex**Mervelet 1**

Parcelles n°s 1655 et 3304, commune de Genève-Petit-Saconnex, 2'447 m².

Ces parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 29452. Un bâtiment commercial est prévu, pour partie sur la parcelle n° 3304. Compte tenu de la localisation des droits à bâtir de la FPLC, il est nécessaire de pouvoir développer un projet conjointement avec les propriétaires de la parcelle voisine, lesquels ne sont, pour l'instant, pas décidés à le faire.

Il en va de même pour la parcelle n° 1655, laquelle bénéficie cependant de droits à bâtir uniquement affectés à du logement.

Mervelet 2

Parcelles n^{os} 1702, 1711 et 1713, commune de Genève-Petit-Saconnex, 3'603 m².

La FPLC a attribué à la coopérative d'habitation Les Ailes la mise en valeur des parcelles n^{os} 1702 et 1713 comprises dans le plan localisé de quartier n^o 29451. Celle-ci a déposé, en décembre 2014, une requête en autorisation de construire enregistrée sous DD n^o 107564 portant sur la parcelle n^o 1713.

La parcelle n^o 1702, quant à elle, est trop exiguë pour permettre la construction d'un bâtiment. Il est donc nécessaire de maîtriser les deux parcelles voisines. Des négociations ont été menées, mais les propriétaires privés ne sont, à ce jour, pas décidés à vendre ou à mettre en valeur leur parcelle.

Durant l'année 2014, la FPLC a accru sa maîtrise foncière dans ce plan localisé de quartier en achetant la parcelle n^o 1711.

Mervelet 3

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

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n^o 29665. Les droits à bâtir qui lui sont liés ne peuvent pas être réalisés totalement sur celle-ci, il est en effet nécessaire de maîtriser la parcelle voisine détenue par des propriétaires privés qui ne souhaitent, actuellement, ni vendre ni valoriser leur parcelle.

Secteur route de Meyrin à Genève-Petit-Saconnex, plan localisé de quartier n^o 28405

Meyrin 1

Parcelles n^{os} 2217, 3276 et 3277, commune de Genève-Petit-Saconnex, 3'789 m².

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^o 106330, laquelle est, à ce jour, toujours en cours d'instruction. La vente des trois parcelles et l'ouverture du chantier par la FRKB sont prévues au printemps 2015.

Meyrin 2

Parcelles n^{os} 2528, 2806, 2952, 2953, 5360 et 5361, commune de Genève-Petit-Saconnex, 4'590 m².

La FPLC détient un peu moins de la moitié des droits à bâtir, le solde se répartissant à parts égales entre deux promoteurs privés.

Sous la dénomination Syndicat des Franchises, ces parcelles ont été développées et la livraison d'un bâtiment de 5 montées est prévue en automne 2015. Une allée comprenant 12 logements sera vendue à la Fondation HBM Jean-Dutoit, une deuxième allée, comprenant également 12 logements en catégorie HM, sera vendue à l'un des deux promoteurs privés et les trois autres seront vendues sous la forme d'appartements en propriété par étages.

Il sied de relever qu'un peu moins de la moitié des appartements seront acquis par des membres de l'Association genevoise du Coin de Terre. En effet, cette association a vendu deux de ses parcelles à la condition que des appartements soient proposés à ses membres sans marge bénéficiaire.

Le rez-de-chaussée sera vendu à l'Etat de Genève, lequel a prévu d'y installer un poste de police.

Secteur Michée-Chauderon

Parcelles n^{os} 2468, 2472, 2473, et 3243, commune de Genève-Petit-Saconnex, 3'708 m².

Ce périmètre, sis en zone de développement depuis 1957, avait été identifié en 2011, par l'Office de l'urbanisme, comme étant l'un des périmètres du Plan d'Action Logement (PAL). Une image directrice a été élaborée en 2012 par un bureau d'architectes. Fin 2014, des séances de concertation avec les différents propriétaires ont été initiées par l'Office de l'urbanisme; l'objectif est de mettre à l'enquête technique, un plan localisé de quartier courant septembre 2015.

Secteur Point-du-Jour

Parcelle n° 1795, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'298 m².

La FPLC a acheté cette parcelle sise en zone de développement 3 depuis 1957. Dans le but d'établir un plan localisé de quartier, elle souhaite qu'une image directrice soit réalisée en collaboration avec les habitants du quartier ainsi qu'avec les services concernés de la Ville et du Canton.

Rampe du Pont-Rouge 1 à Lancy

Immeuble d'habitation comprenant 6 logements et 22.5 pièces, parcelles n^{os} 2013 et 1849, commune de Lancy, 2'201 m².

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

La modification de zone n° 29935 a été lancée dans le courant de l'année 2014. 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 dans le courant du printemps 2015.

Secteur la Pralée à Onex

Parcelles n^{os} 146, 443, 444, 590, 591, 1409, 1411, 1476 et 2321, commune d'Onex, 8'299 m².

Trois bâtiments totalisant 73 logements sont en cours de construction dans le plan localisé de quartier n° 29220.

Les maîtres d'ouvrage sont la Fondation HBM Emile Dupont et la Fondation immobilière de la Ville d'Onex pour deux bâtiments comprenant, en tout, 49 logements. La Société coopérative d'habitation Chemin Duret réalise, quant à elle, un bâtiment de 24 logements.

La cession des parcelles construites et la mise en location des logements sont prévues en 2015 pour les bâtiments réalisés par les entités publiques et début 2016 pour celui construit par la coopérative.

Secteur les Sapins à Meyrin

Parcelles n^{os} 10437, 10454, 10851 et 10854, commune de Meyrin, 2'321 m².

Ces parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 29663 et grevées de servitudes restreignant le droit de bâtir. Les négociations menées par la Direction des opérations et de la planification foncière ont permis d'aboutir à la radiation à amiable de toutes les servitudes.

La FPLC et la Coopérative Fleurettes Les Sapins, attributaire de la parcelle n° 10454, ont mené des négociations avec les propriétaires privés voisins afin qu'un projet commun soit développé. Elles ont

permis la signature d'une convention qui devrait aboutir au dépôt d'une requête en autorisation de construire durant l'année 2015.

Les autres parcelles ne peuvent pas, en l'état, être développées.

Enfin, concernant la parcelle n° 10440, la FPLC a accordé des avances de fonds à la Coopérative d'habitation Cité Derrière-Carouge/Genève lui permettant ainsi de déposer conjointement avec un promoteur privé une demande définitive pour la réalisation de 19 logements sur la parcelle n° 10440 appartenant à l'Etat de Genève (*pour information : l'autorisation de construire DD n° 104445 a été délivrée en février 2015 et l'ouverture du chantier est prévue ce printemps*).

Secteur les Semailles à Lancy

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

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 et qui fait l'objet de deux recours.

Une fois ceux-ci traités, il y aura lieu de procéder à la levée des servitudes restreignant le droit de bâtir. Dans un premier temps, une procédure amiable sera entreprise et, si nécessaire, l'OCLPF sera sollicité en vue d'exproprier ces servitudes.

S'agissant des futurs maîtres d'ouvrage, la FPLC a retenu les deux coopératives proposées par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises, lesquelles pourront ainsi préparer, dans l'intervalle du traitement des recours, le dépôt d'une requête en autorisation de construire pour environ 80 logements.

Secteur les Semailles-Rambossons à Lancy

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

Cette parcelle est située dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 29861, lequel est concerné par des contraintes liées à l'emplacement d'une boucle pour le rebroussement du tram.

Secteur les Semailles-Palettes à Lancy

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

La FPLC a promis d'acheter 30 % de cette parcelle, les 70 % étant maîtrisés par trois promoteurs privés.

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

Les Servas à Plan-les-Ouates

Parcelle n° 4948, commune de Plan-les-Ouates, 921 m².

Cette parcelle a été achetée à l'Etat de Genève afin de la diviser et de l'échanger contre deux parcelles sises dans le secteur de la Chapelle à Lancy. La FPLC a assuré le portage financier de la construction des deux villas, lesquelles seront échangées aussitôt les travaux achevés, soit dans le courant du premier semestre 2015.

Secteur Soubeyran à Genève-Petit-Saconnex

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

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, par le Conseil d'Etat, le 29 août 2012.

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 été pris 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, commune de Versoix, 810 m².

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. Le projet sera soumis à nouveau à la commune après les élections communales de 2015.

La Rente Immobilière SA (RISA)

La RISA est propriétaire d'un parc immobilier comprenant 800 logements à Genève. En 2014, la FPLC a acheté 5'500 actions, portant ainsi sa participation à 99,84 % du capital-actions. Elle entretient des contacts réguliers avec les deux derniers actionnaires minoritaires, lesquels détiennent encore 200 actions sur les 130'000 composant le capital-actions.

Lors de son assemblée générale extraordinaire du 6 novembre 2013, le Conseil d'administration a proposé à la demande de la FPLC 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".

Cette modification a été contestée par les actionnaires minoritaires, lesquels ont introduit une action en annulation auprès du Tribunal de première instance.

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 2014, les fonds investis s'élevaient à CHF 8'060'500.- pour 430 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, l'Etat de Genève a confié à la FPLC la mission de mettre en œuvre et de coordonner le projet avec les coopératives les Ailes et les Joyeux Logis.

Compte tenu du fait qu'il s'est avéré difficile de libérer l'ensemble du foncier en vue de réaliser le

projet tel qu'il a été primé lors du concours organisé par la FPLC, l'implantation des bâtiments a été revue par le bureau d'architectes, en accord avec les coopératives, et présentée à la commune et au Canton.

Toutes les parties prenantes dans cette opération ayant accepté cette modification du projet, le dépôt d'une requête en autorisation de construire est prévu d'ici la fin de l'année 2015.

Dans ce secteur, il est prévu 158 logements 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.

Il est prévu qu'elle prenne en charge le coût des études des projets de pièces urbaines à venir en vue d'assurer notamment une cohérence globale en termes de qualité et de respect des objectifs. Toute décision engageant le Canton propriétaire reste soumise à l'approbation de ce dernier.

9. CONCLUSION

Dans le but d'atteindre l'objectif du Canton visant à constituer un socle de logements d'utilité publique, la FPLC cherche à acquérir des terrains qui permettront à court terme la réalisation de LUP. Cela étant, force est de constater qu'il nous est nécessaire d'acquérir aussi des terrains dont l'horizon temporel de mise en valeur est plus lointain. La pérennité d'une fondation de droit public permettant le portage foncier sur une longue période. Dans l'intervalle, elle met tout en œuvre pour être la plus efficiente possible en agissant dans une multitudes de domaines touchant à l'immobilier.

Genève, le 19 mars 2015

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

Jan Doret
Président

Jean-Pierre Chappuis
Vice-président