

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 20 avril 2016

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 2015

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 10 alinéa 6 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 2015;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du 30 mars 2016,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport de gestion

Le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2015 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 2015.

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 essentiellement à contribuer « en amont », par l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir, à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), vise à atteindre 20% du parc locatif total du canton.

Le rôle de la FPLC est de remettre ses terrains à bâtir aux deux catégories de cessionnaires chargés de la réalisation desdits logements d'utilité publique, soit des coopératives d'habitation par octroi de droits de superficie, soit des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public par revente. La FPLC 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, notamment dans le but de pouvoir proposer ses réalisations en échange de biens situés dans des périmètres destinés à terme à accueillir des immeubles de logements d'utilité publique.

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 338 logements répartis dans 6 bâtiments à plusieurs logements ainsi que de 53 villas appelées, à terme, à être démolies. Dans les immeubles comprenant plusieurs logements, la quasi-totalité des loyers se situe dans les normes locatives des logements d'utilité publique. La FPLC est également propriétaire de 6 terrains nus d'une surface totale de 28 129 m².

Au 31 décembre 2015, la FPLC a contribué à la création de 499 logements. Elle possède 155 136 m² de terrain en cours de développement répartis sur 37 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 645 logements.

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 des dotations provenant de ce fonds.

En 2015, la FPLC a conclu 13 actes et promesses d'achat pour des parcelles dont la surface totale cumulée est de 26 165 m². Le montant total investi s'élève à 25 251 350 F dont la majeure partie provient du fonds LUP.

1) *Chapelle 2, parcelle n° 3950, commune de Lancy, 1 290 m².*

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 325 000 F, permet d'accroître la maîtrise foncière de la FPLC dans ce périmètre concerné par un plan localisé de quartier en cours d'élaboration. Potentiel de 19 logements.

2) *Cherpines, parcelles n^{os} 10138 et 10759, commune de Confignon, 15 343 m².*

La signature d'un acte de promesse d'achat pour ces deux parcelles nues d'une valeur de 6 904 350 F, permet d'accroître la maîtrise foncière de la

FPLC dans ce périmètre où l'adoption d'un plan localisé de quartier est prévue en 2019. Potentiel de 128 logements.

3) *Cointrin-est, parcelles n^{os} 10832 et 10833, commune de Meyrin, 629 m².*

L'achat de ces parcelles, pour le prix de 629 000 F, s'inscrit dans une volonté d'acquérir des parcelles concernées par un projet de modification de zone. Potentiel de 10 logements.

4) *De-Choiseul, parcelles n^{os} 60 et 65, commune de Versoix, 808 m².*

L'achat de ces parcelles, pour le prix de 1 450 000 F, permettra de terminer la réalisation du plan localisé de quartier n° 29147. Potentiel de 7 logements.

5) *Moraines, parcelle n° 3321, commune de Carouge, 915 m².*

Cette parcelle a été achetée au prix de 2 753 000 F et immédiatement cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative pour l'habitat social (SCHS). Le chantier est ouvert. 27 logements sont prévus.

6) *Peigne, parcelles n^{os} 3883 et 3884, commune de Chêne-Bourg, 1 242 m².*

Ces deux parcelles, achetées au prix de 1 150 000 F et 1 200 000 F, sises actuellement en zone 5 de développement 4B, sont situées dans un secteur appelé à être densifié. Potentiel de 15 logements.

7) *Plateau de Saint-Georges, parcelle n° 264, commune de Lancy, 825 m².*

Cette parcelle est sise en zone 5 et a été échangée contre un appartement en propriété par étages que détenait la FPLC dans une promotion voisine.

Cette parcelle a été acquise en vue d'être échangée contre une parcelle sise en zone de développement 3.

8) *Semilles-Palettes, parcelles n^{os} 1200, 1208, 1210 et 3462, commune de Lancy, 3 276 m².*

Un plan localisé de quartier est en cours d'élaboration dans ce secteur également concerné par le futur passage du tram qui desservira notamment le secteur des Cherpines.

Les investissements cumulés pour l'achat de ces parcelles s'élèvent à 5 380 000 F. Potentiel de 36 logements.

9) *Semailles-Ramboissons, parcelle n° 3320, commune de Lancy, 594 m².*

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n° 29813. Le prix d'achat s'élève à 1 270 000 F. Cette parcelle sera remise en droit de superficie à une coopérative, laquelle a déjà déposé une requête en autorisation de construire. Potentiel de 10 logements.

10) *Seymaz-Sud, parcelle n° 3245, commune de Chêne-Bourg, 1 243 m².*

Cette parcelle achetée au prix de 1 510 000 F est l'avant-dernière parcelle à maîtriser pour que le plan localisé de quartier n° 27845 puisse être totalement réalisé. Potentiel de 7 logements.

2.2 Cessions

1) *Mategnin, parcelle n° 11568, commune de Meyrin, 448 m², avenue de Mategnin 59-61.*

Après avoir rénové le bâtiment, la FPLC a constitué une coopérative d'habitation sous la dénomination Les Fraisiers de Mategnin.

Le bâtiment comprenant 34 logements a été vendu à cette dernière parallèlement à la conclusion d'un droit distinct et permanent de superficie.

2) *Meyrin 1, parcelles n^{os} 2217 et 5503 de Genève– Petit-Saconnex, 3 279 m².*

Ces deux parcelles ont été revendues à la Fondation HBM René et Kate Block pour le prix de 5 386 942 F. Un bâtiment de 79 logements de type IEPA est en cours de construction.

3) *Meyrin 2, parcelle n° 5500 de Genève – Petit-Saconnex, 223 m².*

Cet immeuble a été vendu, clé en main, à la Fondation HBM Emile Dupont. Il comporte 12 logements LUP HBM.

4) *Moraines, parcelle n° 3321, commune de Carouge, 915 m².*

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative pour l'habitat social (SCHS). 27 logements en catégorie LUP HM sont en cours de construction.

5) *Pralée, parcelles n^{os} 2410 et 2411 de la commune d'Onex, 3 574 m².*

La vente de ces parcelles pour le prix total de 2 465 628 F à la Fondation HBM Emile Dupont et à la Fondation immobilière de la Ville d'Onex a permis à ces dernières de construire 49 logements LUP HBM et HM.

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 2015

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015

SOMMAIRE

1. Missions et activités de la FPLC	Page 1
2. Conseil de fondation	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 8
7. Logements pour personnes en formation	Page 17
8. Mandats du Canton	Page 17
9. Conclusion	Page 17

Le présent rapport couvre l'activité de la FPLC du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

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 essentiellement à contribuer "en amont", par l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir, à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), vise à atteindre 20 % du parc locatif total du canton.

Le rôle de la FPLC est de remettre ses terrains à bâtir aux deux catégories de cessionnaires chargés de la réalisation desdits logements d'utilité publique, soit des coopératives d'habitation par octroi de droits de superficie, soit des fondations immobilières cantonales ou communales de droit public par revente. La FPLC 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, notamment dans le but de pouvoir proposer ses réalisations en échange de biens situés dans des périmètres destinés à terme à accueillir des immeubles de logements d'utilité publique.

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 2015, la FPLC détient un parc immobilier de 338 logements répartis dans 6 bâtiments à plusieurs logements ainsi que de 53 villas appelées, à terme, à être démolies. Dans les immeubles comprenant plusieurs logements, la quasi-totalité des loyers se situe dans les normes locatives des logements d'utilité publique. La FPLC est également propriétaire de 6 terrains nus d'une surface totale de 28'129 m².

2. CONSEIL DE FONDATION

Le Conseil de fondation est composé de onze membres, nommés par le Conseil d'Etat, dont sept ont été proposés par les partis politiques 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, le dernier membre représente les services de l'Etat, avec voix consultative.

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**, architecte (EAG)

Madame Christina **Meissner**, biologiste (UDC)

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

Durant l'année 2015, le Conseil a siégé à onze reprises en séance plénière.

3. GESTION DE LA FONDATION

Au 31 décembre 2015, la gestion administrative de la FPLC est assurée par un secrétariat composé de 8 collaborateurs, soit un total de 6,4 postes de travail, équivalent temps plein :

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

Madame Astrid **Hoffmann**, assistante ventes

Le Conseil remercie les collaborateurs pour le travail accompli. En tout, 12 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 a traité de questions foncières entre le DALE, les Fondations Immobilières de Droit Public (FHBM) 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 2015, la FPLC a conclu 13 actes et promesses d'achat pour des parcelles dont la surface totale cumulée est de 26'165 m². Le montant total investi s'élève à CHF 25'251'350.- dont la majeure partie provient du fonds LUP.

1) Chapelle 2, parcelle n° 3950, commune de Lancy, 1'290 m² (cf. page 10).

L'achat de cette parcelle, au prix de CHF 1'325'000.-, permet d'accroître la maîtrise foncière de la FPLC dans ce périmètre concerné par un plan localisé de quartier en cours d'élaboration. Potentiel de 19 logements.

2) Cherpines, parcelles n°s 10138 et 10759, commune de Confignon, 15'343 m² (cf. page 11).

La signature d'un acte de promesse d'achat pour ces deux parcelles nues d'une valeur de CHF 6'904'350.-, permet d'accroître la maîtrise foncière de la FPLC dans ce périmètre où l'adoption d'un plan localisé de quartier est prévue en 2019. Potentiel de 128 logements.

3) Cointrin-est, parcelles n°s 10832 et 10833, commune de Meyrin, 629 m² (cf. page 11).

L'achat de ces parcelles, pour le prix de CHF 629'000.-, s'inscrit dans une volonté d'acquérir des parcelles concernées par un projet de modification de zone. Potentiel de 10 logements.

4) De-Choiseul, parcelles n°s 60 et 65, commune de Versoix, 808 m² (cf. page 11).

L'achat de cette parcelle, pour le prix de CHF 1'450'000.-, permettra de terminer la réalisation du plan localisé de quartier n° 29147. Potentiel de 7 logements.

5) **Moraines, parcelle n° 3321, commune de Carouge, 915 m² (cf. page 14).**

Cette parcelle a été achetée au prix de CHF 2'753'000.- et immédiatement cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative pour l'habitat social (SCHS). Le chantier est ouvert. 23 logements sont prévus.

6) **Peigne, parcelles n°s 3883 et 3884, commune de Chêne-Bourg, 1'242 m² (cf. page 14).**

Ces deux parcelles, achetées au prix de CHF 1'150'000.- et CHF 1'200'000.-, sises actuellement en zone 5 de développement 4B, sont situées dans un secteur appelé à être densifié. Potentiel de 15 logements.

7) **Plateau de Saint-Georges, parcelle n° 264, commune de Lancy, 825 m².**

Cette parcelle est sise en zone 5 et a été échangée contre un appartement en propriété par étages que détenait la FPLC dans une promotion voisine. Un second échange entre cette parcelle et une villa sise en zone de développement 3 est en cours.

8) **Semilles Palettes, parcelles n°s 1200, 1208, 1210 et 3462, commune de Lancy, 3'276 m² (cf. page 15).**

Un plan localisé de quartier est en cours d'élaboration dans ce secteur également concerné par le futur passage du tram qui desservira notamment le secteur des Cherpines.

Les investissements cumulés pour l'achat de ces parcelles s'élèvent à CHF 5'380'000.-. Potentiel de 36 logements.

9) **Semilles-Rambossons, parcelle n° 3320, commune de Lancy, 594 m² (cf. page 16).**

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n° 29813. Le prix d'achat s'élève à CHF 1'270'000.-. Cette parcelle sera remise en droit de superficie à une coopérative, laquelle a déjà déposé une requête en autorisation de construire. Potentiel de 10 logements.

10) **Seymaz-Sud, parcelle n° 3245, commune de Chêne-Bourg, 1'243 m².**

Cette parcelle achetée au prix de CHF 1'510'000.- est l'avant-dernière parcelle à maîtriser pour que le plan localisé de quartier n° 27845 puisse être totalement réalisé. Potentiel de 7 logements.

4.2 CESSIONS

1) **Mategnin, parcelle n° 11568, commune de Meyrin, 448 m², avenue de Mategnin 59-61 (cf. page 13).**

Après avoir rénové le bâtiment, la FPLC a constitué une coopérative d'habitation sous la dénomination Les Fraisiers de Mategnin.

Le bâtiment comprenant 34 logements a été vendu à cette dernière parallèlement à la conclusion d'un droit distinct et permanent de superficie.

2) **Meyrin 1, parcelles n^{os} 2217 et 5503 de Genève-Petit-Saconnex, 3'279 m² (cf. page 13).**

Ces deux parcelles ont été revendues à la Fondation HBM René et Kate Block pour le prix de CHF 5'386'942.-. Un bâtiment de 79 logements de type IEPA est en cours de construction.

3) **Meyrin 2, parcelle n^o 5500 de Genève-Petit-Saconnex, 223 m² (cf. page 14).**

Cet immeuble a été vendu, clé en main, à la Fondation HBM Emile Dupont. Il comporte 12 logements LUP HBM.

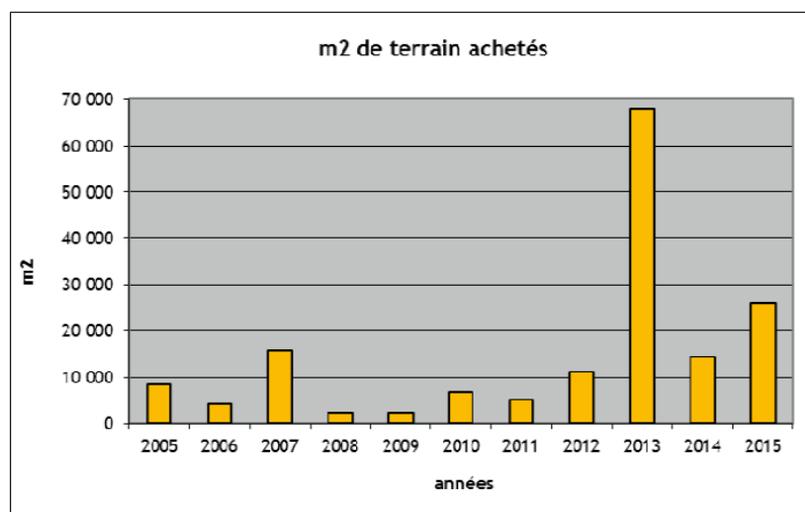
4) **Moraines, parcelle n^o 3321, commune de Carouge, 915 m² (cf. page 14).**

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative pour l'habitat social (SCHS). 27 logements en catégorie LUP HM sont en cours de construction.

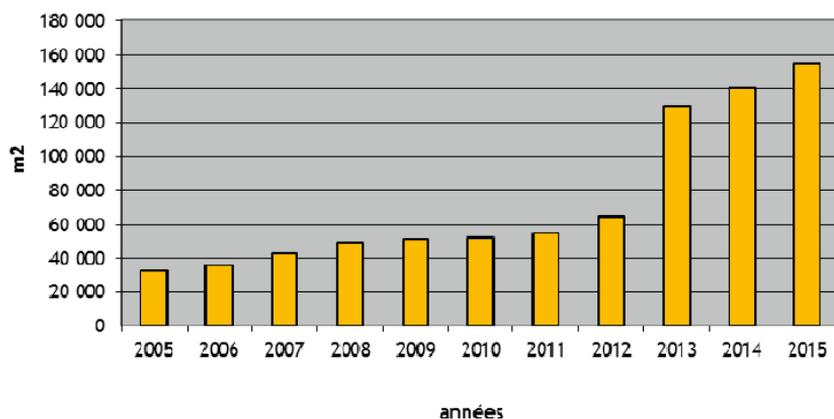
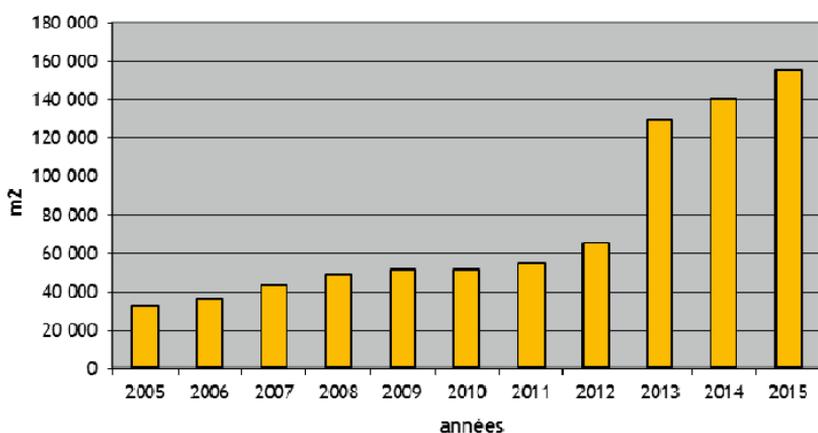
5) **Pralée, parcelles n^{os} 2410 et 2411 de la commune d'Onex, 3'574 m² (cf. page 15).**

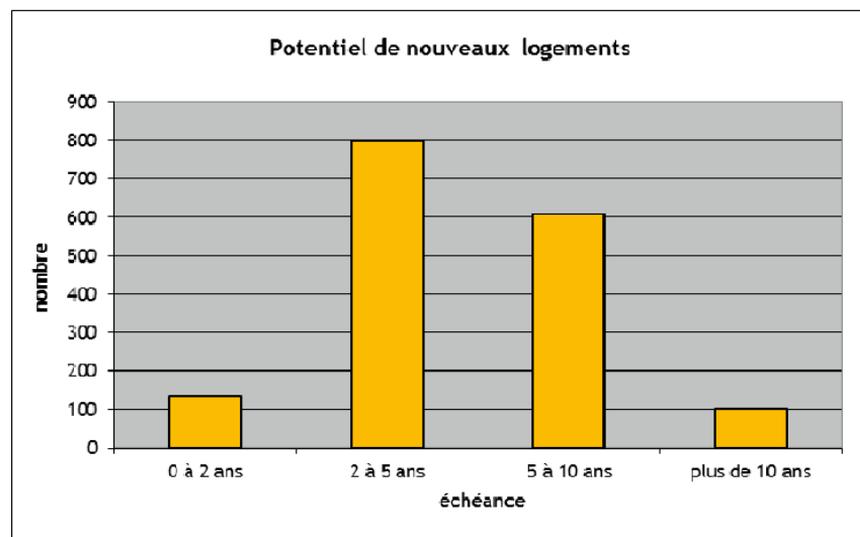
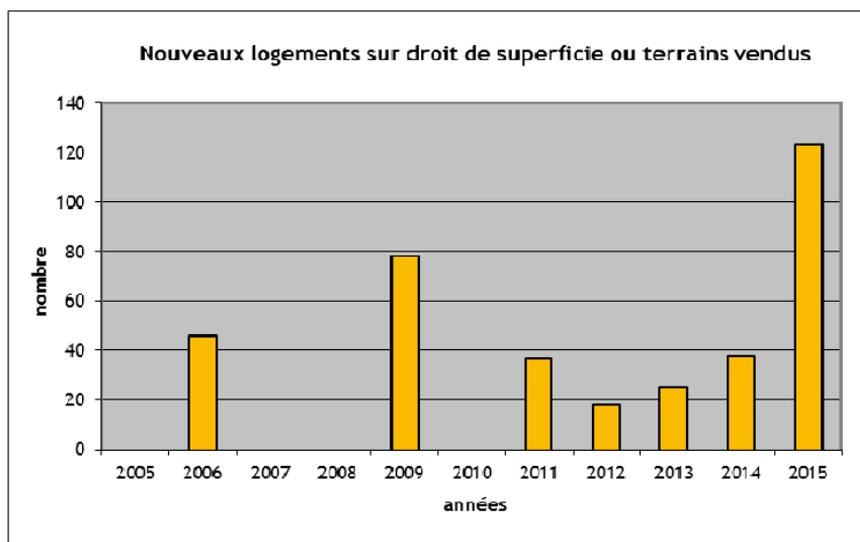
La vente de ces parcelles pour le prix total de CHF 2'465'628.- à la Fondation HBM Emile Dupont et à la Fondation immobilière de la Ville d'Onex a permis à ces dernières de construire 49 logements LUP HBM et HM.

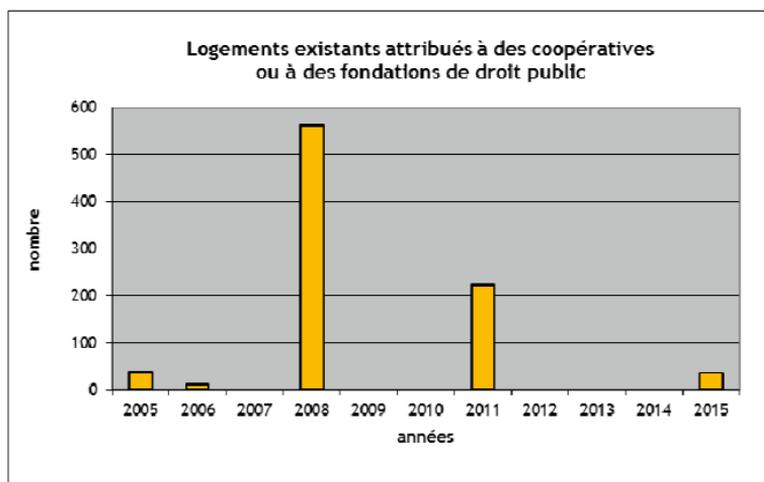
5. **GRAPHIQUES**



2013 : acquisition Adret Pont-Rouge

**m² de terrain remis en droit de superficie ou vendus****m² de terrain en cours de développement**





2008 : revente des immeubles achetés à la FVABCGe

6. PATRIMOINE : PROJETS EN COURS

Route des Acacias 70 à 74, parcelles n^{os} 884, 1195 et 1255, commune de Carouge, 965 m².
Immeubles d'habitation comprenant 42 logements totalisant 105 pièces.

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 qui a fait l'objet d'un concours organisé par le Canton, la FPLC suit l'élaboration d'un plan localisé de quartier qui lui permettra d'entamer la valorisation de ses droits à bâtir.

Secteur Adret Pont-Rouge, parcelle n° 4819, commune de Lancy, 62'572 m².

Cette parcelle est comprise dans le plan localisé de quartier n° 29584 adopté par le Conseil d'Etat le 29 septembre 2010, lequel prévoit la construction de 540 logements répartis dans 15 bâtiments.

Une partie de cette parcelle sera cédée à la Ville de Lancy ainsi qu'à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) et à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées (FCLPA). Ces fondations ont lancé un concours d'architecture pour le lot A. Le lauréat de celui-ci a été désigné le 24 novembre 2014 et le dépôt des requêtes en autorisation de construire est prévu dans le courant du mois de mars 2016.

La FPLC a, en collaboration avec ses deux futurs superficiaires, à savoir une association et une coopérative d'habitation, œuvré avec le bureau d'architecte lauréat du concours des lots B et C (décembre 2014) en vue de préparer une requête en autorisation de construire pour 202 logements, laquelle doit être déposée au courant du printemps 2016.

Rue de Berne 22, parcelle n° 2343, commune de Genève-Cité, 327 m².

Immeuble d'habitation avec commerces comportant 30 logements totalisant 55 pièces.

La totalité des logements de cet immeuble est louée par la Société coopérative de construction et d'habitation B22, future superficiaire de la FPLC, laquelle a déposé en mars 2012 une requête en autorisation de construire enregistrée sous le numéro DD 104921 pour rénover et transformer le bâtiment.

Cette autorisation a été refusée en août 2015 et la Société coopérative de construction et d'habitation B22 a déposé un recours contre cette décision et reste dans l'attente du jugement du Tribunal administratif de première instance.

Rue des Boudines 1 à 13, parcelles n°s 11755, 11756, 11757, 12474 et copropriété de la parcelle n° 1175, commune de Meyrin, 6'190 m².

Immeubles d'habitation avec commerces.

Le rendement de ces immeubles contribue, en partie, aux investissements et frais de fonctionnement de la FPLC. Des travaux de réfection relatifs aux façades pignon ont été achevés en 2015.

Chemin des Campanules 5 à 5C, parcelles n° 5486 à 5489, commune de Vernier.

Dans le but d'offrir des solutions d'échange à des propriétaires de parcelles sises en zone de développement 3, la FPLC a fait construire quatre villas mitoyennes.

Le chantier a été achevé en mai 2015 et toutes les villas ont été échangées.

Avenue Cardinal-Mermillod 13-15, parcelles n°s 1561, 1563, 1726, 1727, 1729, 1730 et 1786, commune de Carouge, 2'035 m².

Bâtiments industriels.

Tous les occupants ont quitté les lieux et la démolition des bâtiments débutera en 2016, afin de permettre la décontamination du site.

Le développement de ce périmètre est étudié en partenariat avec la commune de Carouge et le Canton. Le but est la réalisation d'un nouveau plan localisé de quartier, lequel portera sur un périmètre élargi par rapport à l'actuel plan localisé de quartier n° 27783 datant de 1987.

Promenade des Champs-Fréchets 13 à 17 à Meyrin

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

Avant d'envisager la suite qu'elle donnera à ce bâtiment, la FPLC veut obtenir une demande préalable pour reconfigurer ce centre commercial qui s'érode au fil du temps.

Durant l'année 2015, la FPLC a rencontré à plusieurs reprises des représentants de la commune de Meyrin car le projet implique une revalorisation des espaces verts et du parking situés sur le domaine public communal.

Une étude par une architecte-paysagiste est en cours. Une fois celle-ci achevée, le dépôt d'une demande pourra être envisagé.

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

Une étude réalisée par la commune de Meyrin ayant démontré des possibilités de construire deux nouveaux bâtiments sur la parcelle de la FPLC, cette dernière a mandaté un bureau d'architecte en vue de déposer deux demandes préalables en 2016.

Cependant, il y a encore lieu d'obtenir tant l'accord des propriétaires des immeubles sur lesquels viendraient s'appuyer les nouveaux bâtiments que des servitudes de distances et vues droites au profit de la commune de Meyrin. Des négociations sont en cours.

Secteur Chapelle 2, parcelles n°s 1431, 1432, 1439, 3394 et 3950, commune de Lancy, 6'138 m².

Ce périmètre est concerné par un projet de plan localisé de quartier 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 n° 29884, prévue courant 2015, a été repoussée à 2016.

Secteur Chapelle-Les Sciers, parcelle n° 5719, commune de Plan-les-Ouates, 3'321 m².

Le plan localisé de quartier n° 29783, initié par la commune, a été adopté en 2015. Compte tenu du fait que les droits à bâtir de la FPLC ne permettent pas la réalisation complète d'un immeuble, des négociations sont en cours avec la CPEG, laquelle souhaite acheter cette parcelle.

Avenue de Châtelaine 36, 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. Le dépôt de la requête en autorisation de construire a eu lieu 28 septembre 2015.

Secteur Cherpines à Chignon/Plan-les-Ouates, parcelles n^{os} 10001, 10138, 10147 et 10759, commune de Plan-les-Ouates, 26'132 m².

Le plan directeur de quartier a été adopté le 29 septembre 2013 et l'adoption d'un plan localisé de quartier qui englobera les parcelles de la FPLC est prévue en 2019.

Secteur Cointrin-est, parcelles n^{os} 10467, 10832 et 10833, commune de Meyrin, 1'974 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.

Dans l'intervalle, la FPLC a déposé en septembre 2015 une requête en autorisation de construire pour 10 logements modulaires provisoires pour étudiants.

Secteur Cointrin-ouest, 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 Corbilletes, parcelle n° 4264, commune de Vernier, 2'016 m².

Cette parcelle se situe en zone 5 dans le périmètre de la modification de zone n° 29172.

La FPLC a obtenu une autorisation de construire pour la réalisation de logements modulaires provisoires pour étudiants. Ceux-ci seront réalisés durant l'année 2016 et prêts à être mis en exploitation pour la rentrée universitaire de septembre 2016. L'Université de Genève en sera la locataire.

Rue de la Coulouvrenière 21, parcelle n° 3194, commune de Genève-Plainpalais, 193 m².

Immeuble d'habitation avec commerces comprenant 6 logements totalisant 18 pièces.

La FPLC compte créer à terme une coopérative d'habitation et proposer aux locataires de devenir coopérateurs.

Avenue De-Choiseul 19, parcelles n^{os} 60 et 65, commune de Versoix, 808 m².

L'achat de cette parcelle permettra à la FPLC de terminer la réalisation du plan localisé de quartier n° 29147. Des contacts ont eu lieu avec la Fondation communale de Versoix-Samuel May, propriétaire de la parcelle voisine.

Chemin de l'Écu 17, parcelle n° 2715, commune de Vernier, 795 m².
Immeuble d'habitation comprenant 36 logements totalisant 110 pièces.

La FPLC est au bénéfice de l'autorisation de construire DD 105024, permettant de surélever de deux étages toute la barre d'immeuble et de créer un parking souterrain. Des négociations sont en cours avec les autres propriétaires en vue de réaliser ce parking en commun.

Secteur Forêt, 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 le numéro DR 18382, laquelle a abouti à l'élaboration du plan localisé de quartier n° 29832.

La procédure d'opposition concernant celui-ci s'est achevée en janvier 2016 et il devrait être adopté durant le premier semestre 2016.

Secteur Marbriers à Lancy

1) Marbriers 1A, chemin Daniel-Ihly 7, Feuillet 4865 n° 107, lot 5.01, commune de Lancy.

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

Un échange de cet appartement a eu lieu contre la parcelle n° 264 de la commune de Lancy; un second échange entre cette parcelle et une villa sise en zone de développement 3 est en cours.

2) 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. Des négociations sont donc en cours avec les propriétaires de la parcelle voisine.

3) 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, la Fondation HBM Camille Martin, un propriétaire 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.

Le dépôt d'une requête en autorisation de construire est prévu pour mars 2016.

Avenue de Mategnin 59-61, parcelle n° 1568, commune de Meyrin, 448 m².

Immeubles d'habitation comprenant 34 logements totalisant 142 pièces.

La FPLC a vendu le bâtiment à la société coopérative de construction et d'habitation Les Fraisiers de Mategnin en lui accordant un droit distinct et permanent de superficie.

Les locataires actuels qui le souhaitent pourront devenir coopérateur alors que les nouveaux devront obligatoirement le devenir en acquérant des parts sociales.

Secteur Mervelet à Genève-Petit-Saconnex

1) 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.

2) Mervelet 2, parcelles n°s 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°s 1702 et 1713, comprises dans le plan localisé de quartier n° 29451. Celle-ci a obtenu en décembre 2015 une autorisation de construire, laquelle a fait l'objet d'un recours, en cours de traitement.

La parcelle n° 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.

3) Mervelet 3, parcelle n° 1710, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1'070 m².

Cette parcelle est située dans le plan localisé de quartier n° 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 développer leur parcelle.

Secteur route de Meyrin à Genève-Petit-Saconnex, plan localisé de quartier n° 28405.

1) Meyrin 1, parcelles n°s 2217, 3276 et 3277, commune de Genève-Petit-Saconnex, 3'789 m².

Ces parcelles ont été vendues à la Fondation HBM René et Kate Block (FRKB), laquelle a ouvert un chantier pour la réalisation de 44 logements LUP de type IEPA.

2) 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 une allée comprenant 12 logements d'utilité publique a été vendue à la Fondation HBM Jean-Dutoit, alors qu'une deuxième allée, comprenant 12 logements de catégorie HM a été vendue à l'un des promoteurs privés.

Il sied de relever qu'un peu moins de la moitié des logements en propriété par étages a été échangée par la FPLC à des membres de l'association genevoise du Coin de Terre. En effet, celle-ci avait vendu ses parcelles sous condition que ses membres puissent bénéficier d'appartement à prix coûtant dans cette promotion.

Le rez-de-chaussée a été vendu au canton de Genève, un poste de police y sera installé.

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, fait l'objet d'un projet de plan localisé de quartier en concertation avec les propriétaires du secteur.

Secteur Moraines, parcelle n° 3321, commune de Carouge, 915 m².

Cette parcelle a été proposée à la FPLC par une coopérative d'habitation et immédiatement remise à cette dernière sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

La construction d'un immeuble de 23 logements en catégorie LUP HM est en cours.

Secteur Peigne, parcelles n^{os} 3883 et 3884, commune de Chêne-Bourg, 1'242 m².

L'achat à terme de ces parcelles, au prix de CHF 1'150'000.- et CHF 1'200'000.-, sises actuellement en zone 5 de développement 4B, s'inscrit dans une volonté d'acquérir des parcelles dans un secteur appelé à être densifié.

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 et souhaitait développer un projet de plan localisé de quartier avec les propriétaires de ce secteur.

Le Canton a cependant confié à la Ville de Genève le pilotage de ce secteur, qui souhaite organiser un concours d'aménagement sous la forme d'un mandat d'études parallèles.

Rampe du Pont-Rouge 1, parcelles n°s 2013 et 1849, commune de Lancy, 2'201 m².
Immeuble d'habitation comprenant 6 logements totalisant 22.5 pièces.

En partenariat avec la Ville de Genève, propriétaire voisin, la FPLC a déposé, le 28 juillet 2006, une demande de renseignements, enregistrée sous le 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 et, selon l'échéancier qui a été communiqué, sera achevée en 2016.

Secteur Pralée, parcelles n°s 146, 443, 444, 590, 591, 1409, 1411, 1476 et 2321, commune d'Onex, 8'299 m².

La FPLC a vendu, à la Fondation HBM Emile-Dupont ainsi qu'à la Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO), les parcelles leur permettant de réaliser 49 logements.

La société coopérative d'habitation Chemin-Duret a réalisé, quant à elle, un bâtiment de 24 logements, lesquels ont été mis en exploitation au début 2016.

Secteur Sapins, parcelles n°s 10437, 10454, 10851 et 10854, commune de Meyrin, 2'321 m².

La FPLC et la coopérative d'habitation Fleurettes Les Sapins, attributaire de la parcelle n° 10454, ont mené des négociations avec les propriétaires privés voisins, lesquelles n'ont malheureusement pas abouti.

Un bâtiment de taille réduite devra donc être construit. Le dépôt d'une requête en autorisation de construire est prévu dans le courant du premier semestre 2016.

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. L'ouverture du chantier est prévue au cours du premier trimestre 2016.

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

Ces parcelles sont incluses dans le plan localisé de quartier n° 29860, désormais en force.

La FPLC a retenu deux coopératives, présentées par le GCHG, lesquelles se sont associées pour créer une nouvelle coopérative. Le dépôt d'une requête en autorisation de construire est prévu pour 2016.

Secteur Semailles Palettes, parcelles n°s 1200, 1201, 1208, 1210, 3462, commune de Lancy, 2'894 m².

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

Secteur Semailles Rambossons, parcelle n° 3320, commune de Lancy, 594 m².

La FPLC va accorder un droit distinct et permanent de superficie à une coopérative d'habitation. Une requête en autorisation de construire, enregistrée sous n° 108059, est en cours d'instruction. 10 logements sont prévus.

Secteur Serves, parcelle n° 4948, commune de Plan-les-Ouates, 921 m².

Sur cette parcelle, deux villas ont été construites, lesquelles seront échangées contre deux parcelles situées dans le secteur La Chapelle à Lancy.

Secteur Soubeyran, 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.

Cette parcelle ne peut être développée qu'avec la parcelle voisine, laquelle est en cours d'achat par un promoteur privé.

Secteur Val-de-Travers, parcelles n^{os} 1938 et 3889, commune de Versoix, 810 m².

Ces deux parcelles sont situées dans le plan localisé de quartier n° 28520 adopté en 1994.

La FPLC, souhaitant y apporter des modifications, a mandaté un bureau d'urbanisme, ce qui a permis de proposer différentes variantes à la commune. Cette dernière souhaite pour l'instant 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 destinés à terme à intégrer le parc de logements d'utilité publique. La FPLC détient 99,84 % du capital-actions.

Lors de son assemblée générale extraordinaire du 6 novembre 2013, le Conseil d'administration de la RISA 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 administratif de première instance.

L'instruction judiciaire a été suspendue du fait que des négociations sont en cours avec les deux derniers actionnaires minoritaires.

La FPLC a commercialisé les 49 appartements en propriété par étages de l'opération Tivoli II. 1'200 candidatures ont été reçues durant les semaines de commercialisation. Les lots ont été attribués selon des critères prédéfinis et tous les actes de promesses d'achat ont été signés durant l'année 2015.

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 2015, les fonds investis s'élevaient à CHF 9'540'500.- pour 454 chambres.

La FPLC a décidé d'attribuer à l'association Nicolas Bogueret le lot L4 du projet Adret Pont-Rouge. Dans celui-ci, 144 nouvelles chambres sont prévues.

Ainsi, le total de 500 nouvelles chambres en exploitation sera prochainement atteint.

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.

Le dépôt d'une requête en autorisation de construire pour 184 logements est prévu au courant du premier trimestre 2016.

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.

La FPLC va initier en 2016 les procédures pour aboutir à l'établissement des deux derniers plans localisés de quartier relatifs aux pièces urbaines 4 et 5, lesquelles recèlent un potentiel minimum de 870 logements.

9. CONCLUSION

Cette année 2015 a été marquée principalement par des achats de parcelles totalisant 26'165 m², ce qui est le chiffre le plus important (hormis l'année 2013 durant laquelle la FPLC s'est substituée au Canton pour l'acquisition de la parcelle Adret Pont-Rouge) depuis la création de la FPLC. C'est le résultat d'un travail de longue haleine mené par les collaborateurs en charge de la prospection.

De plus, la commercialisation des 49 lots de l'opération Tivoli II réalisée par la RISA a également monopolisé beaucoup d'énergie. En effet, la FPLC avait à cœur de trouver les meilleurs candidats possibles pour chaque appartement.

Le projet Adret Pont-Rouge avance et nous espérons que le prochain dépôt de l'autorisation de construire permettra, si le planning est respecté, d'ouvrir le chantier l'année prochaine.

Nous tenons également à relever les bonnes synergies entre les différentes autorités et administrations cantonales et communales avec lesquelles, malgré parfois des divergences de points de vue, nous collaborons étroitement.

Genève, le 30 mars 2016

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

Jan Doret
Président

Jean-Pierre Chappuis
Vice-président