

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 26 avril 2017*

## **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 2016**

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 2016;  
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 24 mars 2017,  
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 2016 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 pour l'exercice 2016.

### **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 à parts égales ses terrains 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.

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 est active sur 35 périmètres représentant un total de 160 000 m<sup>2</sup> de terrains qu'elle a acquis. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 800 nouveaux logements.

Au 31 décembre 2016, la FPLC a acheté et revendus plus de 1 000 logements destinés à intégrer le parc de LUP et contribué à la création de 594 nouveaux logements

## 2. Résumé des achats et des cessions

### 2.1 Achats

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à 9 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 de ce groupe 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 2016, la FPLC a conclu 12 actes et promesses d'achat pour des parcelles toutes situées en zones de développement et dont la surface totale cumulée est de 13 557 m<sup>2</sup>. Le montant total investi s'élève à 15 477 812 F essentiellement financé par le fonds LUP.

#### 1) *Ancien-Puits, parcelle n° 2018, commune de Lancy, 621 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, achetée au prix de 1 200 000 F, permet d'investir un périmètre classé en zone de développement 3 en 2010, sur lequel la mise à l'enquête publique d'un projet de plan localisé de quartier est prévue début 2018.

#### 2) *Chapelle 2, parcelle n° 1429, commune de Lancy, 868 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, au prix de 1 710 000 F, a été acquise par l'échange d'une parcelle détenue par la FPLC, sise avenue du Petit-Lancy 56.

#### 3) *Chapelle 2, parcelle n° 1433, commune de Lancy, 895 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, d'une valeur de 1 820 000 F, a été acquise par l'échange d'une parcelle que la FPLC avait achetée au canton.

4) *Chapelle 2, parcelle n° 4087, commune de Lancy, 859 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, d'une valeur de 1 780 000 F, a été acquise par l'échange d'une parcelle que la FPLC avait achetée au canton. Ces trois acquisitions permettent d'augmenter la maîtrise foncière de la FPLC dans ce secteur, situé à proximité immédiate de la future halte CEVA Genève-Bachet. La mise à l'enquête publique d'un plan localisé de quartier est prévue en juin 2017.

5) *Etang, parcelles n°s 3143 et 3144, commune de Vernier, 387 m<sup>2</sup>*

Ces parcelles ont été achetées au canton, au prix de 479 106 F, et immédiatement échangées contre la parcelle n° 5630 de la commune de Genève-Petit-Saconnex.

6) *Mervelet 1, parcelle n° 5630, commune de Genève-Petit-Saconnex, 480 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle a été acquise en échange des parcelles n°s 3143 et 3144 de la commune de Vernier, pour le prix de 479 106 F.

7) *Michée-Chauderon, parcelle n° 2469, commune Genève-Petit-Saconnex, 711 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, achetée au prix de 1 200 000 F, permet à la FPLC d'accroître sa maîtrise foncière dans un périmètre sur lequel un plan localisé de quartier sera mis à l'enquête publique en 2017.

8) *Mouilles, parcelles n°s 553 et 554, commune de Lancy, 1 471 m<sup>2</sup>*

La signature d'un acte d'achat à terme pour l'acquisition d'une quote-part de 30% de ces parcelles, d'une valeur de 720 000 F, permet à la FPLC d'investir dans un périmètre avec un plan localisé de quartier en force. L'autre quote-part de 70% a été acquise par un promoteur privé.

9) *Semilles Palettes, parcelle n° 4410, commune de Lancy, 711 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, achetée au prix de 1 120 000 F, permet d'accroître la maîtrise foncière dans un secteur sur lequel un plan localisé de quartier est en cours de préparation. Elle est également située en partie sur le tracé du tram qui desservira le futur quartier des Cherpines.

10) *Semailles Passereaux, parcelle n° 3246, commune de Lancy, 641 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle, au prix de 1 470 000 F, a été acquise par l'échange de la dernière des quatre villas réalisées par la FPLC au chemin des Campanules. Elle est sise dans un plan localisé de quartier dont la FPLC assure, en collaboration avec l'office de l'urbanisme, sa révision, en concertation avec les autres propriétaires.

11) *Seymaz-Sud, parcelle n° 3520, commune de Chêne-Bourg, 1 167 m<sup>2</sup>*

La signature d'un acte de promesse d'achat pour cette parcelle d'une valeur de 2 270 000 F permet à la FPLC d'acquérir une deuxième parcelle dans un périmètre avec un plan localisé de quartier partiellement réalisé.

12) *Val d'Aire, parcelles n<sup>os</sup> 2436, 2437 et 2438, commune d'Onex, 4 746 m<sup>2</sup>*

Ces parcelles ont été acquises au prix de 1 229 600 F au canton. Il est prévu d'y construire trois villas destinées à être échangées contre des parcelles à développer.

## **2.2 Cessions**

1) *Chapelle-Les-Sciens, parcelle n° 5719, commune de Plan-les-Ouates, 3 321 m<sup>2</sup>, chemin des Sciens 10*

Cette parcelle a été vendue à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève pour le prix de 1 060 400 F.

2) *Mervelet, parcelle n° 1713, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 434 m<sup>2</sup>*

Cette parcelle a été cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative les Ailes. Le chantier est ouvert, 26 logements LUP HM sont prévus.

3) *Pralée, parcelles n<sup>os</sup> 2321, 2323 et 2416, commune d'Onex, 1 702 m<sup>2</sup>*

Ces parcelles ont été cédées sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative d'habitation chemin Duret. 24 logements LUP HM ont été mis en exploitation en 2016.

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 2016*



Rapport d'activité  
2016

FPLC

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



# Sommaire

---

|  |    |
|--|----|
| Avant-propos   | 3  |
| Portrait   | 4  |
| Mot du Président   | 5  |
| Organigramme   | 6  |
| Chiffres clés  | 7  |
| Focus  | 8  |
| Cartes au 31.12.2016   | 14 |
| • Parcelles FPLC en cours de développement                     | 14 |
| • Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles revendues | 16 |
| • Parcelles de la Rente Immobilière SA                         | 18 |
| États financiers   | 21 |
| Organe de révision   | 30 |



&gt; AVANT-PROPOS

# Antonio Hodgers

Conseiller d'État chargé du département  
de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)



Développer le territoire et le logement de manière équilibrée en fonction des besoins de la population genevoise exige non seulement une vision à long terme, mais aussi une action immédiate. La FPLC s'inscrit pleinement dans cette double approche et participe activement à la politique de développement urbanistique du canton. Elle privilégie dans ce cadre les processus de concertation où l'habitat se fait pour et avec les citoyens. Elle garantit la construction de logements d'utilité publique, ainsi que pour la classe moyenne au travers notamment de son rôle de soutien aux coopératives : une des missions clés de la FPLC est d'être une interface facilitatrice et efficace entre l'administration, les communes, les habitants, les propriétaires et les investisseurs publics et privés pour atteindre les 20 % de logements d'utilité publique du parc locatif.

Le travail d'acquisition foncière et de dialogue mené par la FPLC ces 10 dernières années est ainsi essentiel pour que le développement du canton de Genève – de la parcelle aux grands quartiers – soit synonyme de mixité sociale, de durabilité et de qualité.

« Une des missions clés de la FPLC est d'être une interface facilitatrice et efficace. »

&gt; PORTRAIT

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

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

## Missions principales

1. Contribuer à développer le parc de logements d'utilité publique (LUP)
2. Favoriser le développement de coopératives d'habitation

## Moyens

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

## Un trait d'union entre le public et le privé

Dans le cadre d'acquisition ou de développement de projets, le rôle de la FPLC est également de conseiller et d'accompagner les propriétaires de parcelles situées en zone de développement dans la recherche de solutions optimales pour garantir sur le territoire cantonal la pérennité de loyers bon marché.

*Les buts de la FPLC figurent aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (14 05).*



## &gt; MOT DU PRÉSIDENT

# Jan Doret

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

---

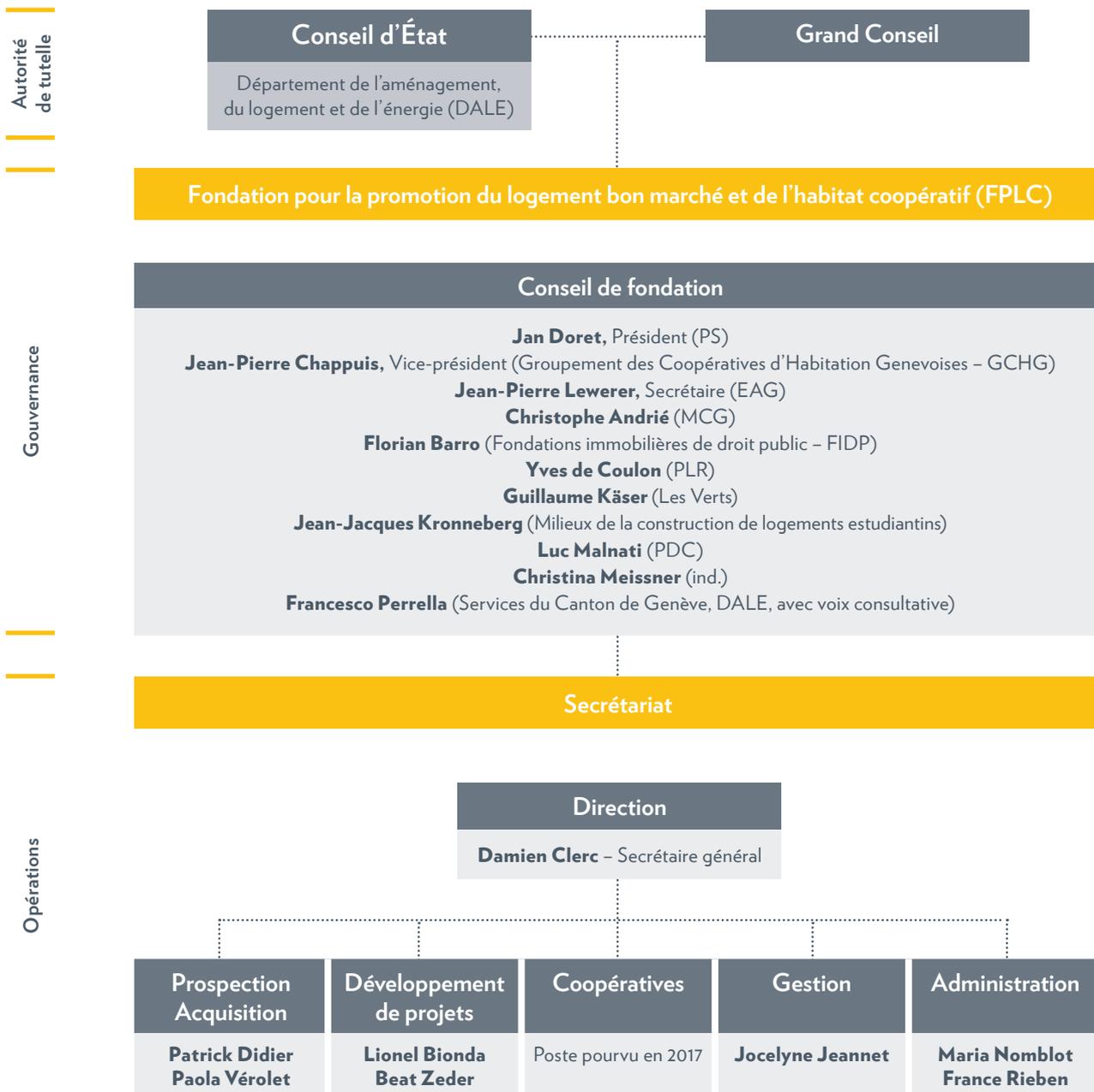
Ce qui aura marqué l'activité de la FPLC en 2016, c'est le fait que la moitié de ses acquisitions de parcelles provient d'échanges, alors qu'auparavant ceci faisait figure d'exception. Il s'agit probablement d'un tournant dans la mission de la Fondation : il n'y a plus guère de terrains à trouver dans les zones agricoles déclassées et, hormis ce que proposera le périmètre du PAV à long terme, les achats de parcelles se circonscriront aux quelques périmètres en zone villa que le plan directeur cantonal destine à des reclassements pour pallier le manque de logements.

Ce processus de mutation sera long. S'il est d'évidence indispensable, il revêt bien sûr une dimension humaine non négligeable pour les propriétaires concernés. Certes, le Canton ne les expropriera pas ; et la décision de vendre – qui découle le plus souvent de raisons de santé ou de succession – ne sera jamais facile à prendre. Dans ce genre de cas, si la FPLC dispose en échange et peut proposer des biens à des conditions équivalentes, le dialogue s'en trouvera largement facilité. Ainsi en témoignent deux cas rencontrés cette année, avec des propriétaires impatients d'échanger leur parcelle pour emménager ailleurs !

Le Conseil et le secrétariat de la FPLC trouvent là un engagement humain largement plus gratifiant que la simple et indispensable opportunité économique à saisir. Telle est la pleine dimension du rôle que le Canton confie à la Fondation et que la loi lui assigne.



## › ORGANIGRAMME

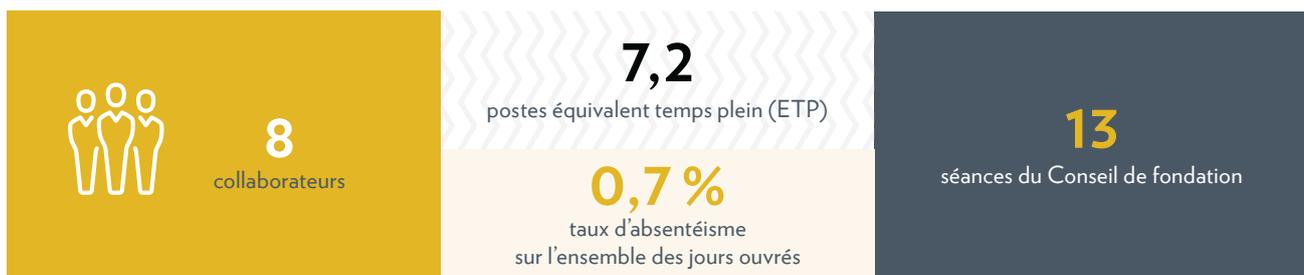
**Organisation**

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de 11 membres dont 7 représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et 4 membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements pour personnes en formation, les fondations immobilières de droit public, les coopératives

d'habitation ainsi que la République et le canton de Genève. L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son Secrétaire général. La surveillance de la FPLC est placée sous la tutelle du Conseil d'État.

## › CHIFFRES CLÉS

## 2016 en bref



## Depuis le début de ses activités

## Potentiel



# Temps forts de l'année

---

## Coopératives

### Agir pour développer le modèle

#### Lancement d'un plan d'action

Pour renforcer la démarche coopérative dans la politique du logement du Canton de Genève, un plan d'action reposant sur 4 piliers complémentaires a été lancé par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, la FPLC et le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Plus inclusif, celui-ci doit venir également affirmer le rôle de la FPLC comme point de contact pour faciliter le dialogue entre les coopératives, les aspirants-coopérateurs et du Canton.

#### 1. Attribution de terrains

Mise à disposition de davantage de terrains aux coopératives par le canton et la FPLC afin de développer sur le territoire ce modèle d'habitation. En 2016, 103 480 m<sup>2</sup> ont été attribués pour la création d'environ 1000 logements.

#### 2. Urbanisme participatif

Intégration de coopératives dans la réflexion sur la mutation de deux périmètres-pilotes – Cointrin-Est et les Grands-Esserts à Veyrier – afin de développer de manière participative un urbanisme répondant à l'ensemble des aspirations des citoyens.

#### 3. Prêts

Soutien aux petites et nouvelles coopératives en accordant des prêts à terme ou en cautionnant des prêts hypothécaires jusqu'à 95% pour du logement subventionné et 90% pour du logement non subventionné (loi générale sur les zones de développement – LGZD).

#### 4. Répondant public pour les coopératives

Création au sein de la FPLC d'un poste de Répondant pour les coopératives, assurant des activités de conseil, d'information et de coordination afin de favoriser le développement de nouvelles coopératives dans le canton.

## Logements d'utilité publique

### Échanger des parcelles : un moyen de créer des espaces cohérents

Acheter une parcelle ne se résume pas simplement à proposer un prix d'achat. Pour la FPLC, ceci s'inscrit dans un contexte plus global qui prend en considération l'environnement direct et l'évolution de la zone. Voilà pourquoi il est parfois plus judicieux de créer des ensembles cohérents pour bâtir un plus grand nombre de logements d'utilité publique et d'assurer une économie d'échelle optimale.

Si la prospection, la négociation et l'achat de terrains attenants aux parcelles déjà en main de la FPLC s'intègrent dans le plan de valorisation d'une zone à long terme, l'échange de biens-fonds est également une démarche qui permet de répondre aux missions de la Fondation. Celle-ci s'inscrit dans un esprit de concertation avec les parties prenantes, en particulier les propriétaires, qui bénéficient de solutions intéressantes en matière de remplacement. Dans ce cadre, la FPLC a acquis en 2016, 10 parcelles dont 5 sous forme d'échange afin d'assurer une meilleure maîtrise de certains périmètres en vue d'y développer des logements d'utilité publique.

”

L'ensemble des terrains attribué par le Canton à la FPLC lors de sa création a aujourd'hui été valorisé. Notre travail consiste désormais à créer des opportunités pour réaliser de nouveaux logements d'utilité publique. Ceci passe par la prospection, l'achat, mais aussi l'échange de parcelles.

Damien Clerc,  
Secrétaire général de la FPLC



#### Échanges

Chemin des Semailles 24A, commune de Lancy – en échange avec une villa située au chemin des Campanules 5B, commune de Lancy

Chemin de la Chaumière 4, commune de Lancy – en échange avec l'avenue du Petit-Lancy 56, commune de Lancy

Chemin du Gui 7, commune de Lancy – en échange avec la parcelle n° 7165, commune de Plan-les-Ouates

Chemin du Gui 11, commune de Lancy – en échange avec la parcelle n° 7164, commune de Plan-les-Ouates

Parcelle n° 5630, commune de Genève – en échange avec les parcelles n° 3143 et 3144, commune de Vernier

#### Achats

Parcelles n° 3143 et 3144, commune de Vernier

Chemin de l'Ancien-Puits 5, commune de Lancy

Avenue d'Aire 107, commune de Genève, Petit-Saconnex

Avenue des Communes-Réunies 38, commune de Lancy

Chemin de Belle-Cour 24-26-28, commune d'Onex

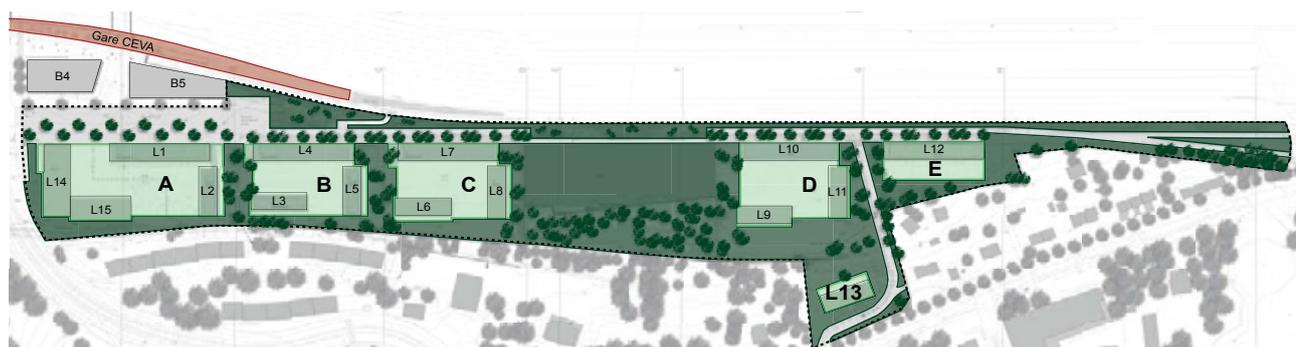
## > FOCUS

### Adret Pont-Rouge

#### Une coordination à tous les échelons

##### Un projet global

Dans le cadre des grands réaménagements urbains prévus autour des gares du CEVA, la FPLC a été mandatée en 2014 par le Canton pour piloter et coordonner la création du futur quartier Adret Pont-Rouge en collaboration avec de nombreux acteurs, dont la Ville de Lancy sur laquelle est située cette parcelle de 62 572 m<sup>2</sup>. À terme, ce nouveau quartier accueillera près de 2000 habitants répartis dans 15 bâtiments qui offriront environ 630 logements de différentes catégories. Dépendant des chantiers alentour et de la libération échelonnée des terrains, le développement de la parcelle a été prévu en plusieurs étapes. Projet phare de la FPLC, la création du quartier Adret Pont-Rouge mobilise toutes les compétences de la Fondation qui assure le pilotage global et la coordination générale des différents partenaires impliqués.



##### Dépôt des autorisations de construire pour les lots A et B+C

Les deux concours pour les lots A et B+C réalisés en 2014 ont fait l'objet en mars 2016 d'un dépôt d'autorisation de construire pour un lancement des travaux en 2017. Le lot A dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la Fondation communale immobilière de Lancy et à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées de la Ville de Lancy va permettre la création de 240 logements, tous d'utilité publique. Les lots B+C prévoient la création de 220 logements. La société coopérative d'habitation CoopLog et l'Association Nicolas Bogueret superviseront chacune la réalisation d'un bâtiment, cette dernière va créer des logements pour des personnes en formation. La FPLC assure quant à elle la maîtrise d'ouvrage des quatre autres immeubles d'habitation prévus au programme.

##### Mise au concours pour les lots D + E + L13

Un troisième concours a été organisé en 2016 par la FPLC pour les lots D+E+L13 dont les projets sélectionnés prévoient quelque 200 logements. Parmi les maîtres d'ouvrage figurent la FPLC, une coopérative d'habitation qu'il reste encore à désigner ainsi que la Fondation HBM Camille Martin qui œuvre pour la création de logements à bon marché.

## Avenue Cardinal-Mermillod 13-15

### La concertation pour développer un plan de quartier équilibré



#### Participation de la FPLC à la révision du plan localisé de quartier

La FPLC s'est engagée, en étroite collaboration avec la Ville de Carouge et le Canton, dans la révision du plan localisé de quartier qui porte sur un périmètre élargi par rapport au précédent plan datant de 1987. Celui-ci intègre les parcelles dont la FPLC est propriétaire à l'avenue Cardinal-Mermillod, lesquelles devraient être à terme revendues à une fondation immobilière de droit public pour réaliser des logements de catégorie HBM.

#### Démolition et dépollution

En parallèle, et suite au départ de l'ensemble des occupants des bâtiments industriels sis à l'avenue du Cardinal-Mermillod 13-15, la FPLC a procédé en 2016 à la démolition de toutes les structures bâties et a entamé un travail de décontamination des sols qui devrait se terminer à la fin du premier semestre 2017.

## Quartier de la Pralée – Rue des Bossons 41-43

### Travailler avec les coopératives

#### Mise en exploitation de logements

En 2016, toujours dans le but de faciliter et d'accroître l'habitat coopératif dans le canton, la FPLC a attribué un droit de superficie à la société coopérative d'habitation « Chemin Duret » dans le quartier de la Pralée à Onex. En y proposant 24 logements à

des locataires-coopérateurs, cette dernière a permis de parachever la valorisation de parcelles attribuées à la FPLC par le Canton à titre de capital de dotation.

”

Trouver un appartement suffisamment grand pour une famille, et à un loyer abordable, n'est pas une chose facile à Genève. Dans le quartier de la Pralée, nous avons trouvé ce que nous cherchions grâce à la solution de l'habitat coopératif.

Liliana Pinto Castro,  
Coopératrice, Rue des Bossons 41

## › FOCUS

**Chemin des Corbillettes 23****Occuper utilement un terrain en attendant de pouvoir construire****Trente modules d'habitation provisoires pour étudiants**

La zone de villas située entre Balexert et Le Grand-Saconnex va faire l'objet d'une planification à large échelle dans les années à venir. Pour valoriser une de ses parcelles en attendant d'y construire des immeubles d'habitation, la FPLC a innové en installant sur ce terrain une trentaine de logements modulaires pour étudiants. Acquis pour CHF 2,6 millions suite à un appel d'offres, ces modules autonomes se démontent et se remontent facilement. Ils pourront donc être déplacés plus tard sur une autre parcelle en attente de projets de construction. Une solution à moyen terme utile à long terme.

Loués à l'Université de Genève, ces studios comprenant un lit, un bureau, une petite cuisine et une salle d'eau, sont mis à disposition d'étudiants moyennant un loyer de CHF 650.-, accès Internet et toutes charges comprises.

”

Ces trente studios complètent notre offre de 630 logements et sont les bienvenus étant donné la pénurie de logements pour étudiants.

Marco Girani  
Chef du Service des bâtiments, Université de Genève

**Quartier du Mervelet****Un droit de superficie en faveur d'une coopérative****Dépôt d'autorisation de construire**

Fondée en 1955, la société coopérative « Les Ailes » est l'une des toutes premières du canton à avoir bénéficié de la loi Dupont favorisant le logement social et coopératif. Depuis, « Les Ailes » ont pris de l'envergure et devrait encore se développer fortement dans les années à venir puisqu'elle prévoit de réaliser près de 200 nouveaux logements d'ici 2020. Dernier projet en date, la réalisation sur des parcelles situées dans le quartier du Mervelet au Petit-Saconnex d'un immeuble de 26 logements sur le modèle coopératif. Un projet qui a pu être réalisé grâce au concours de la FPLC qui a octroyé un droit de superficie aux « Ailes » afin de réaliser des logements d'utilité publique.

”

L'esprit coopératif permet un vrai échange constructif de points de vue entre les sociétaires, les architectes et les responsables de la gestion de leurs immeubles. Le meilleur moyen, selon moi, de répondre aux préoccupations réelles des habitants de nos immeubles.

Pierre Daudin  
Président du Conseil d'administration, Société coopérative « Les Ailes »

## Les Marbriers

### Un projet global pour mieux maîtriser les coûts

#### Dépôt d'autorisation de construire

Primés pour leur qualité urbanistique et architecturale, les projets sélectionnés lors de concours ont un coût qu'il n'est pas toujours facile de contrôler. Pour pallier ce problème, ce périmètre situé sur la commune de Lancy a fait l'objet en 2013 d'un concours d'architecture incluant à la fois la conception et la réalisation. Ceci a permis de retenir une proposition dont le coût est déjà défini. La requête en autorisation de construire a été déposée en mars 2016. Les maîtres d'ouvrage désignés pour ce projet qui prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements d'utilité publique, sont la Fondation communale de Lancy pour les personnes âgées, la Fondation HBM Camille Martin, un promoteur privé et la FPLC.



## Tivoli 2 – Chemin de Tivoli 16-22

### Mettre sur le marché des logements abordables

#### Vente de logements à une fondation immobilière

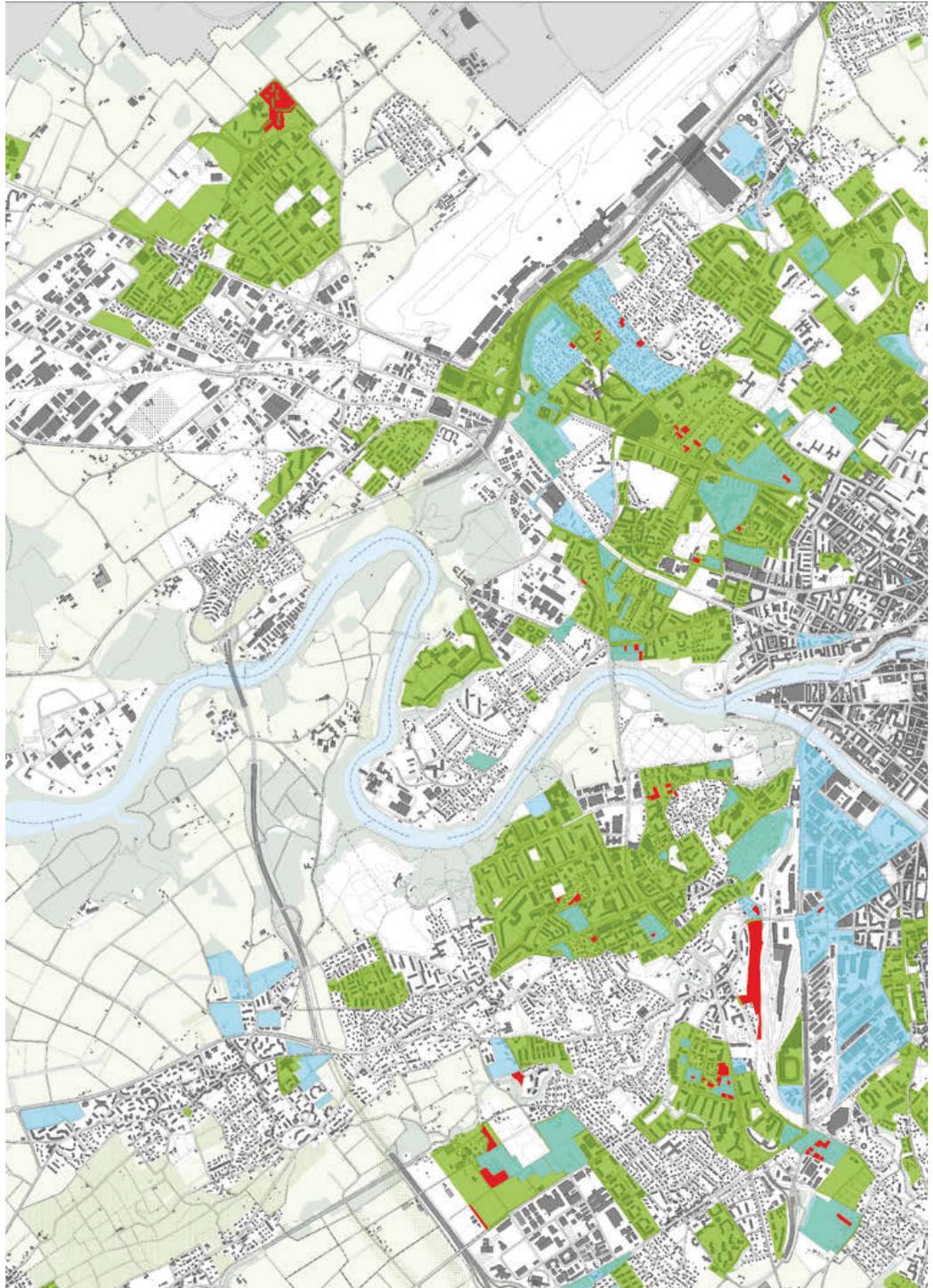


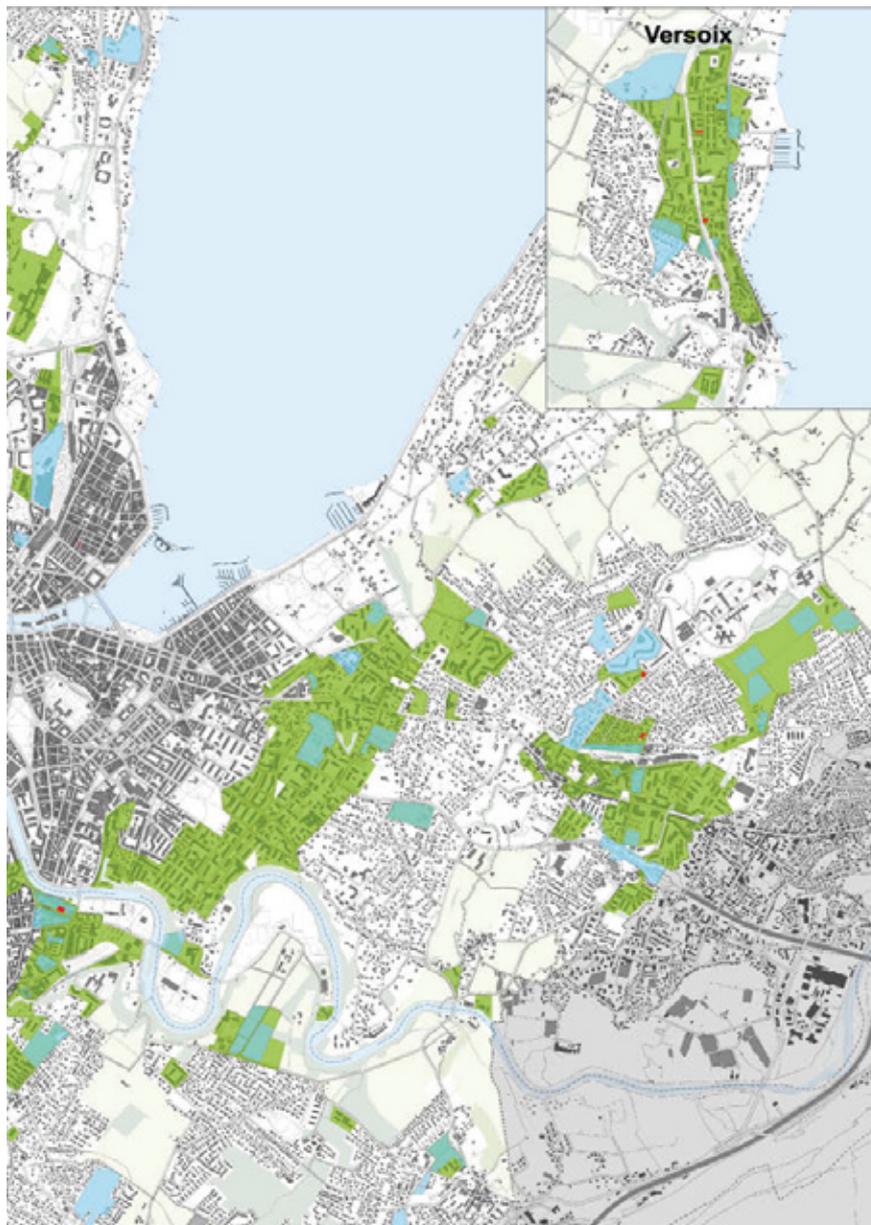
Dans le cadre de l'opération Tivoli 2, la FPLC a commercialisé 49 appartements sous forme de propriété par étages pour le compte de la Rente Immobilière SA dont elle est l'actionnaire majoritaire (99,85%). Dans le prolongement de ce projet, la Rente Immobilière a vendu en 2016 à la Fondation HBM Camille Martin 24 logements d'utilité publique clé en main.

&gt; CARTES

# Parcelles FPLC en cours de développement

au 31.12.2016

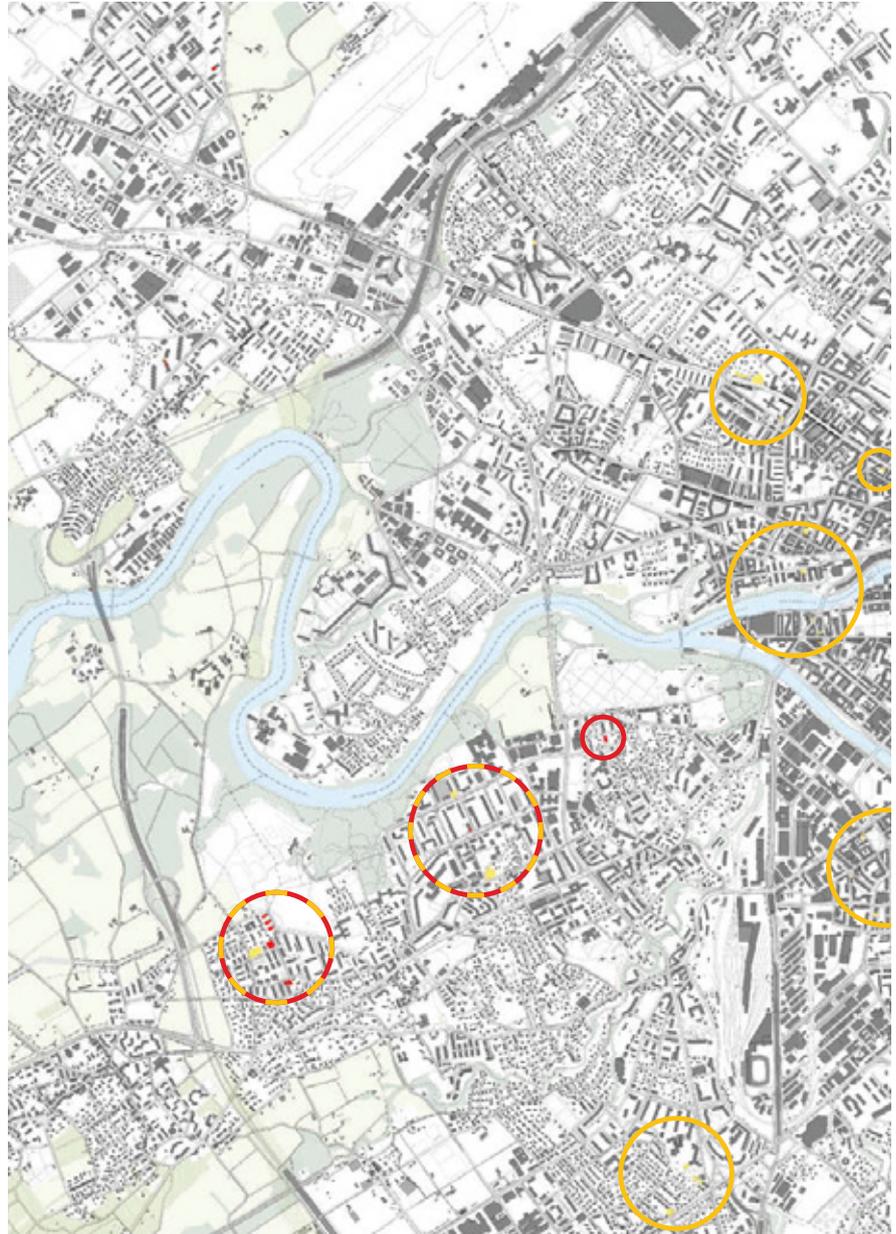


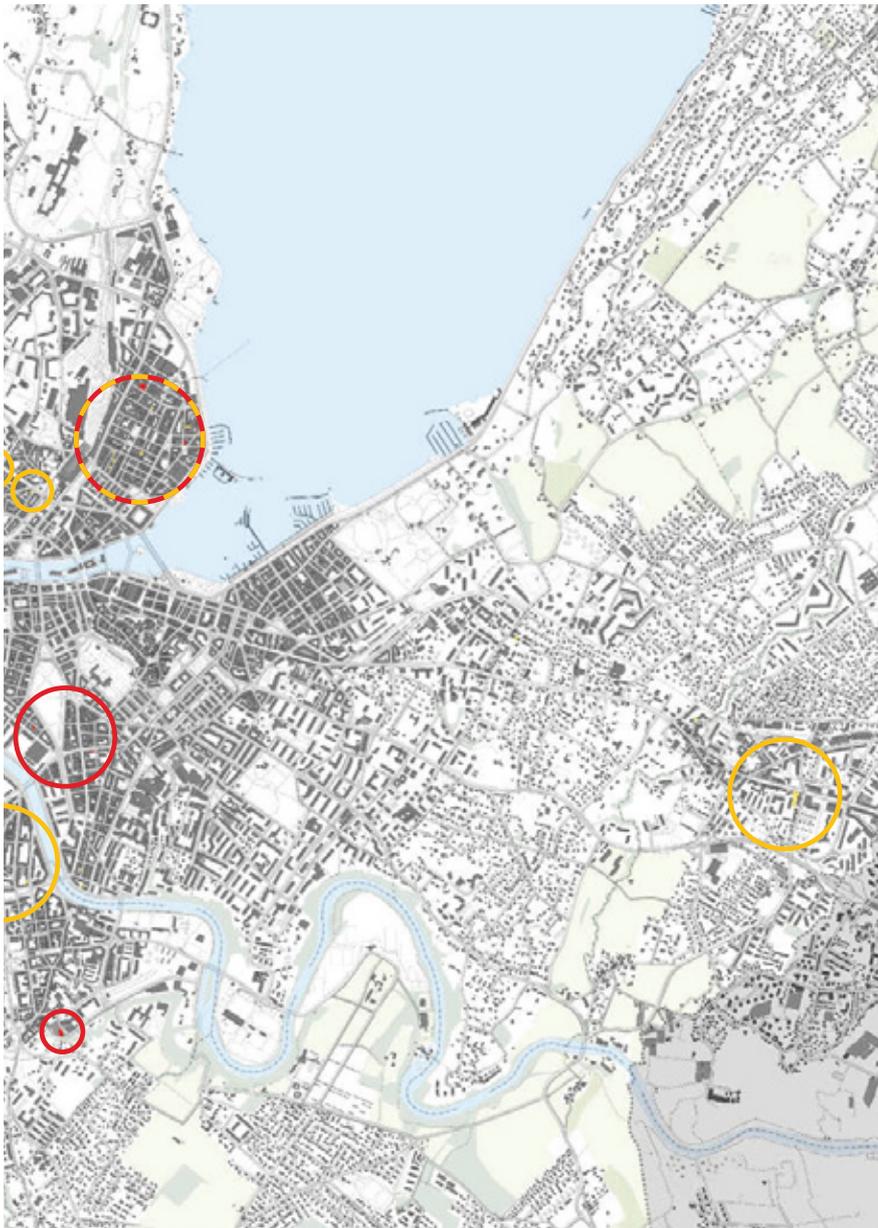


&gt; CARTES

# Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles vendues

au 31.12.2016



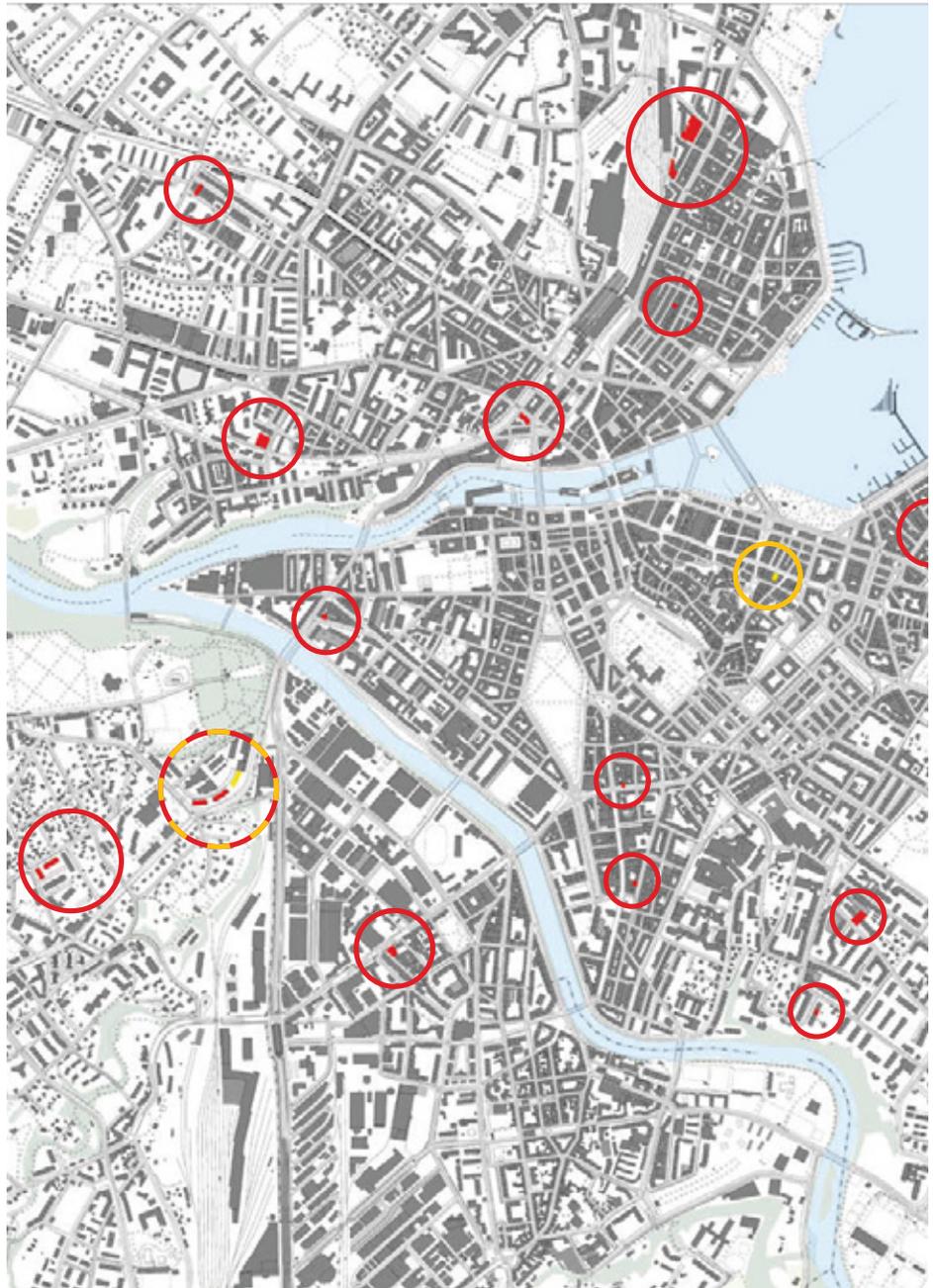


■ Parcelles en droit de superficie  
■ Parcelles vendues

&gt; CARTES

# Parcelles de la Rente Immobilière SA

au 31.12.2016







# États financiers

Les présents états financiers sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF). Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

---

## Comptes statutaires et comptes consolidés

Les états financiers présentés ci-après comportent deux volets : premièrement, les comptes statutaires de la FPLC, soumis aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) ; deuxièmement, les comptes consolidés de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (RISA) dont la FPLC est actionnaire à hauteur de 99.85%.

## Consolidation aux normes IPSAS

La consolidation des comptes a été faite selon le principe de l'intégration globale. Dans ce cadre, et afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA – dont le référentiel comptable obéit en tant que société privée au Code des Obligations – ont été retraités selon les normes IPSAS. Les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'État constituent par conséquent le référentiel comptable applicable à la présentation des comptes consolidés de la FPLC et de la RISA.

## Remarques

Afin de remplir les exigences des normes IPSAS, une nouvelle expertise des immeubles de la RISA a été effectuée en 2016 par un expert indépendant. Il en découle une plus-value de CHF 76 mios, avant impôts différés, par rapport à la dernière expertise faite en 2013. La RISA a par ailleurs pu réduire son endettement de CHF 67 mios grâce aux liquidités dégagées par la vente d'un immeuble commercial et l'achèvement de l'opération Tivoli II.

## › ÉTATS FINANCIERS

## Comptes statutaires

## Bilan au 31 décembre

en CHF

|   | 2016               | 2015               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Actif</b>                                      |                    |                    |
| Liquidités et équivalents de liquidités           | 25 142 952         | 22 415 758         |
| Créances résultant de prestations de service      | 876 523            | 816 748            |
| Autres actifs circulants                          | 4 458 051          | 3 077 206          |
| <b>Total de l'actif circulant</b>                 | <b>30 477 526</b>  | <b>26 309 712</b>  |
| Terrains et bâtiments                             | 142 187 914        | 134 580 440        |
| Terrains en droits de superficie                  | 29 683 384         | 26 138 764         |
| Immeubles de placement                            | 8 200 000          | 6 820 000          |
| Promotions en cours                               | 56 655 311         | 61 641 248         |
| Autres immobilisations corporelles                | 28 000             | 22 000             |
| Participations                                    | 29 076 975         | 29 076 975         |
| Prêts   | 2 591 127          | 3 199 718          |
| Actifs financiers affectés                        | 453 405            | 453 202            |
| <b>Total de l'actif immobilisé</b>                | <b>268 876 116</b> | <b>261 932 347</b> |
| <b>Total de l'actif</b>                           | <b>299 353 642</b> | <b>288 242 059</b> |
| <b>Passif</b>                                     |                    |                    |
| Fournisseurs et autres créanciers                 | 471 247            | 731 964            |
| Dettes à court terme portant intérêts             | 245 990            | 245 990            |
| Autres engagements à court terme                  | 1 219 211          | 1 024 999          |
| <b>Total des capitaux étrangers à court terme</b> | <b>1 936 448</b>   | <b>2 002 953</b>   |
| Dettes à long terme portant intérêts              | 63 526 590         | 63 257 580         |
| Réserves travaux HLM affectées                    | 424 075            | 424 075            |
| <b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>  | <b>63 950 665</b>  | <b>63 681 655</b>  |
| Capital de la fondation                           | 65 625 129         | 65 625 129         |
| Capital dotation LUP                              | 128 675 072        | 123 365 072        |
| Réserve légale issue du bénéfice                  | 3 932 000          | 3 479 000          |
| Réserves facultatives issues du bénéfice          | 29 635 250         | 25 562 152         |
| Résultat de l'exercice                            | 5 599 078          | 4 526 098          |
| <b>Total des capitaux propres</b>                 | <b>233 466 529</b> | <b>222 557 451</b> |
| <b>Total du passif</b>                            | <b>299 353 642</b> | <b>288 242 059</b> |

## Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

|  | 2016<br>Budget   | 2016<br>Réalisé  | 2015<br>Réalisé   |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Revenus liés à l'aménagement et au logement              | 5 670 000        | 5 960 513        | 6 255 611         |
| Subventions reçues                                       | 0                | 0                | 22 919            |
| Produits d'exploitation divers                           | 1 140 000        | 1 812 779        | 3 921 086         |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                 | <b>6 810 000</b> | <b>7 773 292</b> | <b>10 199 616</b> |
| Frais de personnel                                       | 1 363 000        | 1 241 007        | 1 187 190         |
| Honoraires et prestations de service                     | 367 000          | 629 673          | 452 754           |
| Entretien des biens mobiliers                            | 8 000            | 8 115            | 8 274             |
| Loyers   | 75 000           | 71 317           | 70 972            |
| Fournitures et prestations diverses                      | 101 000          | 279 233          | 131 319           |
| Eau, énergie et combustibles                             | 261 000          | 295 144          | 321 635           |
| Assurances et taxes                                      | 91 000           | 75 499           | 79 688            |
| Conciergerie   | 186 000          | 208 714          | 238 897           |
| Entretien des immeubles                                  | 674 000          | 817 650          | 906 603           |
| Amortissements   | 830 000          | 760 055          | 890 702           |
| Autres charges diverses                                  | 122 000          | 232 364          | 255 357           |
| Pertes de valeur sur créances                            | 0                | 2 270            | 34 777            |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                  | <b>4 078 000</b> | <b>4 621 041</b> | <b>4 578 168</b>  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                             | <b>2 732 000</b> | <b>3 152 251</b> | <b>5 621 448</b>  |
| Produits d'intérêts divers                               | 41 000           | 32 910           | 28 005            |
| Autres produits financiers                               | 0                | 2 200 854        | 0                 |
| Plus-value non réalisée immeubles de placement           | 0                | 1 380 000        | 0                 |
| Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie  | 0                | 0                | 2 018             |
| <b>Total des produits financiers</b>                     | <b>41 000</b>    | <b>3 613 764</b> | <b>30 023</b>     |
| Charges d'intérêts sur emprunts                          | 1 128 000        | 1 096 914        | 1 123 142         |
| Charges d'intérêts divers                                | 2 000            | 2 762            | 2 231             |
| Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie | 0                | 67 261           | 0                 |
| <b>Total des charges financières</b>                     | <b>1 130 000</b> | <b>1 166 937</b> | <b>1 125 373</b>  |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>1 643 000</b> | <b>5 599 078</b> | <b>4 526 098</b>  |

## › ÉTATS FINANCIERS

## Tableau de flux de trésorerie

en CHF

|  | 2016              | 2015              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Résultat net de l'exercice</b>  | <b>5 599 078</b>  | <b>4 526 098</b>  |
| Amortissements et dépréciations d'actifs                                       | 760 055           | 890 701           |
| Variation de provisions et correctifs d'actifs                                 | 182 152           | 25 331            |
| Produits différés de subventions d'investissement                              | 0                 | -22 919           |
| Plus-value sur immeuble de placement   | -1 380 000        | 0                 |
| Plus/Moins-value sur terrains DDP  | 67 261            | -2 018            |
| Produit sur cessions d'actifs immobilisés                                      | -50 040           | -1 344 963        |
| Produit sur cessions de promotions   | -25 461           | -1 206 769        |
| <b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b> | <b>5 153 045</b>  | <b>2 865 461</b>  |
| Variation des créances résultant de prestations de services                    | -36 426           | -231 574          |
| Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation    | -780 845          | -610 140          |
| Variation des fournisseurs et autres créanciers                                | -290 717          | 357 394           |
| Variation des autres engagements à court terme                                 | -11 288           | 176 429           |
| <b>Variation du fonds de roulement</b>   | <b>-1 119 276</b> | <b>-307 891</b>   |
| <b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>              | <b>4 033 769</b>  | <b>2 557 570</b>  |
| <b>Activités d'investissement</b>  |                   |                   |
| Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions              | -7 930 418        | -18 942 115       |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles                                     | -23 955           | -6 525            |
| Cession d'immobilisation corporelle  | 1 060 400         | 15 263 005        |
| Variation des prêts accordés à des tiers                                       | 608 591           | -843 882          |
| Variation des actifs financiers affectés                                       | -203              | -7                |
| <b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>             | <b>-6 285 585</b> | <b>-4 529 524</b> |
| <b>Activités de financement</b>  |                   |                   |
| Variation des emprunts   | 269 010           | -2 624 490        |
| Variation du capital de dotation LUP   | 4 710 000         | 13 203 450        |
| <b>Flux de liquidités affectés aux activités de financement</b>                | <b>4 979 010</b>  | <b>10 578 960</b> |
| <b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>             | <b>2 727 194</b>  | <b>8 607 006</b>  |
| Liquidités au début de l'exercice  | 22 415 758        | 13 808 752        |
| <b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>          | <b>25 142 952</b> | <b>22 415 758</b> |

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

|  | Capital           | « Capital<br>dotation LUP » | Réserve<br>générale | Fonds libres      | Total des<br>capitaux propres |
|--|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| <b>Capitaux propres IPSAS<br/>au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b> | <b>65 625 129</b> | <b>108 841 622</b>          | <b>3 168 000</b>    | <b>25 873 152</b> | <b>203 507 903</b>            |
| Attribution à la réserve générale<br>au 01.01.2015 selon statuts | -                 | -                           | 311 000             | -311 000          | -                             |
| Dotations LUP 2015,<br>État de Genève                            | -                 | 15 453 000                  | -                   | -                 | -                             |
| Dotations LUP 2014,<br>encaissement 2015                         | -                 | 539 450                     | -                   | -                 | -                             |
| Remboursement dotation<br>LUP 2009, versement 2015               | -                 | -1 469 000                  | -                   | -                 | -                             |
| <b>Résultat de l'exercice<br/>des états financiers IPSAS</b>     | -                 | -                           | -                   | <b>4 526 098</b>  | -                             |
| <b>Capitaux propres IPSAS<br/>au 31 décembre 2015</b>            | <b>65 625 129</b> | <b>123 365 072</b>          | <b>3 479 000</b>    | <b>30 088 250</b> | <b>222 557 451</b>            |
| Capitaux propres IPSAS<br>au 1 <sup>er</sup> janvier 2016        | 65 625 129        | 123 365 072                 | 3 479 000           | 30 088 250        | 222 557 451                   |
| Attribution à la réserve générale<br>au 01.01.2016 selon statuts | -                 | -                           | 453 000             | -453 000          | -                             |
| Dotations LUP 2016,<br>État de Genève                            | -                 | 5 310 000                   | -                   | -                 | -                             |
| <b>Résultat de l'exercice<br/>des états financiers IPSAS</b>     | -                 | -                           | -                   | <b>5 599 078</b>  | -                             |
| <b>Capitaux propres IPSAS<br/>au 31 décembre 2016</b>            | <b>65 625 129</b> | <b>128 675 072</b>          | <b>3 932 000</b>    | <b>35 234 328</b> | <b>233 466 529</b>            |

## › ÉTATS FINANCIERS

# Comptes consolidés

(avec la Rente Immobilière SA)

## Bilan au 31 décembre

en CHF

|   | 2016               | 2015               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Actif</b>                                      |                    |                    |
| Liquidités et équivalents de liquidités           | 29 818 082         | 28 696 787         |
| Créances résultant de prestations de service      | 1 008 881          | 906 423            |
| Autres actifs circulants                          | 4 469 759          | 3 099 735          |
| <b>Total de l'actif circulant</b>                 | <b>35 296 722</b>  | <b>32 702 945</b>  |
| Terrains et bâtiments                             | 142 187 914        | 134 580 440        |
| Terrains en droits de superficie                  | 29 683 384         | 26 138 764         |
| Immeubles de placement                            | 372 300 000        | 323 670 000        |
| Promotions en cours                               | 56 655 311         | 90 752 407         |
| Autres immobilisations corporelles                | 28 000             | 22 000             |
| Prêts   | 2 591 127          | 3 199 718          |
| Actifs financiers affectés                        | 1 030 282          | 1 030 080          |
| <b>Total de l'actif immobilisé</b>                | <b>604 476 018</b> | <b>579 393 409</b> |
| <b>Total de l'actif</b>                           | <b>639 772 740</b> | <b>612 096 354</b> |
| <b>Passif</b>                                     |                    |                    |
| Fournisseurs et autres créanciers                 | 471 247            | 4 673 678          |
| Dettes à court terme portant intérêts             | 245 990            | 17 274 082         |
| Intérêts courus sur emprunts                      | 313 780            | 313 780            |
| Autres engagements à court terme                  | 6 255 069          | 1 346 193          |
| <b>Total des capitaux étrangers à court terme</b> | <b>7 286 086</b>   | <b>23 607 733</b>  |
| Dettes à long terme portant intérêts              | 218 034 540        | 267 970 780        |
| Provision pour impôts différés                    | 32 515 000         | 19 576 236         |
| Réserves travaux HLM affectées                    | 1 000 952          | 1 000 952          |
| <b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>  | <b>251 550 492</b> | <b>288 547 968</b> |
| Capital   | 194 300 201        | 188 990 201        |
| Fonds propres libres                              | 110 780 116        | 99 273 823         |
| Résultat net de l'exercice                        | 75 573 244         | 11 506 293         |
|   | <b>380 653 561</b> | <b>299 770 317</b> |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                      | <b>282 601</b>     | <b>170 336</b>     |
| <b>Total des capitaux propres</b>                 | <b>380 936 162</b> | <b>299 940 653</b> |
| <b>Total du passif</b>                            | <b>639 772 740</b> | <b>612 096 354</b> |

## Comptes de résultat

en CHF

|  | 2016<br>Budget    | 2016<br>Réalisé   | 2015<br>Réalisé   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Revenus liés à l'aménagement et au logement              | 21 269 330        | 21 514 577        | 22 990 465        |
| Subventions reçues                                       | 59 330            | 49 895            | 50 735            |
| Produits d'exploitation divers                           | 19 069 900        | 17 273 368        | 6 192 349         |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                 | <b>40 398 560</b> | <b>38 837 840</b> | <b>29 233 549</b> |
| Frais de personnel                                       | 1 648 320         | 1 540 639         | 1 470 719         |
| Honoraires et prestations de service                     | 1 141 518         | 1 380 800         | 1 258 114         |
| Entretien des biens mobiliers                            | 8 000             | 8 115             | 8 274             |
| Loyers   | 111 000           | 105 830           | 106 412           |
| Fournitures et prestations diverses                      | 211 000           | 367 009           | 211 198           |
| Eau, énergie et combustibles                             | 751 000           | 760 805           | 795 237           |
| Assurances et taxes                                      | 276 880           | 253 055           | 315 418           |
| Autres frais d'exploitation                              | 6 533 704         | 24 661 158        | 2 973 053         |
| Conciergerie   | 793 120           | 813 788           | 859 137           |
| Entretien des immeubles                                  | 3 074 000         | 3 767 054         | 2 970 298         |
| Amortissements   | 830 000           | 760 055           | 890 702           |
| Autres charges diverses                                  | 122 000           | 232 363           | 261 704           |
| Pertes de valeur sur créances                            | 35 000            | 20 981            | 66 862            |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                  | <b>15 535 542</b> | <b>34 671 652</b> | <b>12 187 128</b> |
| <b>Résultat opérationnel</b>                             | <b>24 863 018</b> | <b>4 166 188</b>  | <b>17 046 421</b> |
| Produits d'intérêts divers                               | 41 100            | 32 930            | 28 116            |
| Autres produits financiers                               | 0                 | 0                 | 2 018             |
| Plus-value non réalisée immeubles de placement           | 0                 | 77 770 541        | 0                 |
| <b>Total des produits financiers</b>                     | <b>41 100</b>     | <b>77 803 471</b> | <b>30 134</b>     |
| Charges d'intérêts sur emprunts                          | 6 302 118         | 6 185 411         | 5 540 472         |
| Charges d'intérêts divers                                | 2 000             | 28 078            | 18 604            |
| Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie | 0                 | 67 261            | 0                 |
| <b>Total des charges financières</b>                     | <b>6 304 118</b>  | <b>6 280 750</b>  | <b>5 559 076</b>  |
| Part des minoritaires                                    | 0                 | 115 665           | 11 186            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>18 600 000</b> | <b>75 573 244</b> | <b>11 506 293</b> |

## › ÉTATS FINANCIERS

### Tableau de flux de trésorerie

en CHF

|  | 2016               | 2015               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Activités opérationnelles</b>   |                    |                    |
| Résultat net de l'exercice   | 75 573 244         | 11 506 293         |
| Amortissements des immobilisations corporelles                                 | 760 055            | 890 701            |
| Part du résultat revenant aux minoritaires                                     | 115 665            | 11 186             |
| Variation des provisions à court terme   | 149 115            | -31 669            |
| Variation des impôts différés  | 12 938 764         | 800 000            |
| Produits différés de subventions d'investissement                              | 0                  | -22 919            |
| Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP                                 | 67 261             | -2 018             |
| Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placements                      | -77 770 541        | 0                  |
| Gain sur cession d'actifs immobilisés  | -11 850 040        | -1 344 963         |
| Résultat sur promotion   | -3 593 859         | -3 406 769         |
| <b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b> | <b>-3 610 336</b>  | <b>8 399 842</b>   |
| Variation des créances résultant de prestations de service                     | -46 073            | -208 583           |
| Variation des autres actifs circulants   | -770 024           | -622 484           |
| Variation des fournisseurs et autres créanciers                                | 0                  | 4 299 109          |
| Variation des intérêts courus sur emprunts                                     | 0                  | -216 307           |
| Variation des autres engagements à court terme                                 | -1 187 340         | 392 818            |
| <b>Variation du fonds de roulement</b>   | <b>-2 003 437</b>  | <b>3 644 553</b>   |
| <b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>              | <b>-5 613 773</b>  | <b>12 044 395</b>  |
| <b>Activités d'investissement</b>  |                    |                    |
| Acquisitions et investissements terrains et immeubles                          | -9 817 440         | -15 274 951        |
| Investissements nets dans les promotions                                       | -12 477 207        | -15 379 202        |
| Cessions terrains et immeubles   | 90 703 013         | 15 263 005         |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles                                     | -23 955            | -6 525             |
| Variation des prêts accordés à des tiers                                       | 608 591            | -843 882           |
| Variation des actifs financiers affectés                                       | -202               | -110 730           |
| <b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>             | <b>68 992 800</b>  | <b>-16 352 285</b> |
| <b>Activités de financement</b>  |                    |                    |
| Augmentation des emprunts  | 515 000            | 18 181 500         |
| Remboursement des emprunts   | -67 479 332        | -15 715 279        |
| Augmentation du capital - dotations LUP  | 4 710 000          | 14 672 450         |
| Remboursement du capital - dotations LUP                                       | 0                  | -1 469 000         |
| Dividende aux minoritaires   | -3 400             | 0                  |
| <b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>               | <b>-62 257 732</b> | <b>15 669 671</b>  |
| <b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>             | <b>1 121 295</b>   | <b>11 361 781</b>  |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice            | 28 696 787         | 17 335 006         |
| <b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>          | <b>29 818 082</b>  | <b>28 696 787</b>  |

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

|  | Capital            | Écart de consolidation | Fonds libres       | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
|--|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>  | <b>174 466 751</b> | <b>10 828 178</b>      | <b>88 445 645</b>  | <b>159 150</b>        | <b>273 899 726</b>         |
| Dotations LUP nettes, État de Genève                               | 14 523 450         | -                      | -                  | -                     | -                          |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | -                  | -                      | 11 517 479         | -                     | -                          |
| Part des intérêts minoritaires                                     | -                  | -                      | -11 186            | 11 186                | -                          |
| <b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>    | <b>-</b>           | <b>-</b>               | <b>11 506 293</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                   |
| <b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2015</b>             | <b>188 990 201</b> | <b>10 828 178</b>      | <b>99 951 938</b>  | <b>170 336</b>        | <b>299 940 653</b>         |
| <b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2016</b>  | <b>188 990 201</b> | <b>10 828 178</b>      | <b>99 951 938</b>  | <b>170 336</b>        | <b>299 940 653</b>         |
| Dotations LUP nettes, État de Genève                               | 5 310 000          | -                      | -                  | -                     | -                          |
| Part des minoritaires - dividende RISA                             | -                  | -                      | -                  | -3 400                | -                          |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | -                  | -                      | 75 688 909         | -                     | -                          |
| Part des intérêts minoritaires                                     | -                  | -                      | -115 665           | 115 665               | -                          |
| <b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>    | <b>-</b>           | <b>-</b>               | <b>75 573 244</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                   |
| <b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2016</b>             | <b>194 300 201</b> | <b>10 828 178</b>      | <b>175 525 182</b> | <b>282 601</b>        | <b>380 936 162</b>         |



## Rapport de l'organe de révision

au Conseil de fondation de la

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

Mesdames,  
Messieurs,

### Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève* (LGAF - D 1 05), «les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

### *Responsabilité du Conseil de fondation*

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### *Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation fidèle des comptes consolidés, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

**UNIFID**<sup>SA</sup>**Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2016 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève ainsi qu'au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) arrêté par le Conseil d'Etat en date du 10 décembre 2014.

**Rapport sur d'autres dispositions légales**

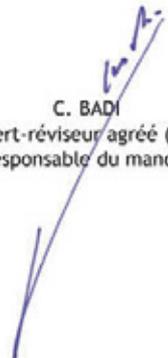
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (article 728 du Code des obligations) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

Genève, le 22 février 2017

UNIFID S.A.

|  |   |
|--|---|
| <br>P. MONNERON<br>Expert-réviseur agréé (ASR) | <br>C. BADI<br>Expert-réviseur agréé (ASR)<br>Responsable du mandat |
|--|---|

**Annexes :**

Comptes consolidés comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Etat des flux de trésorerie
- Etat des variations des capitaux propres
- Notes relatives aux états financiers



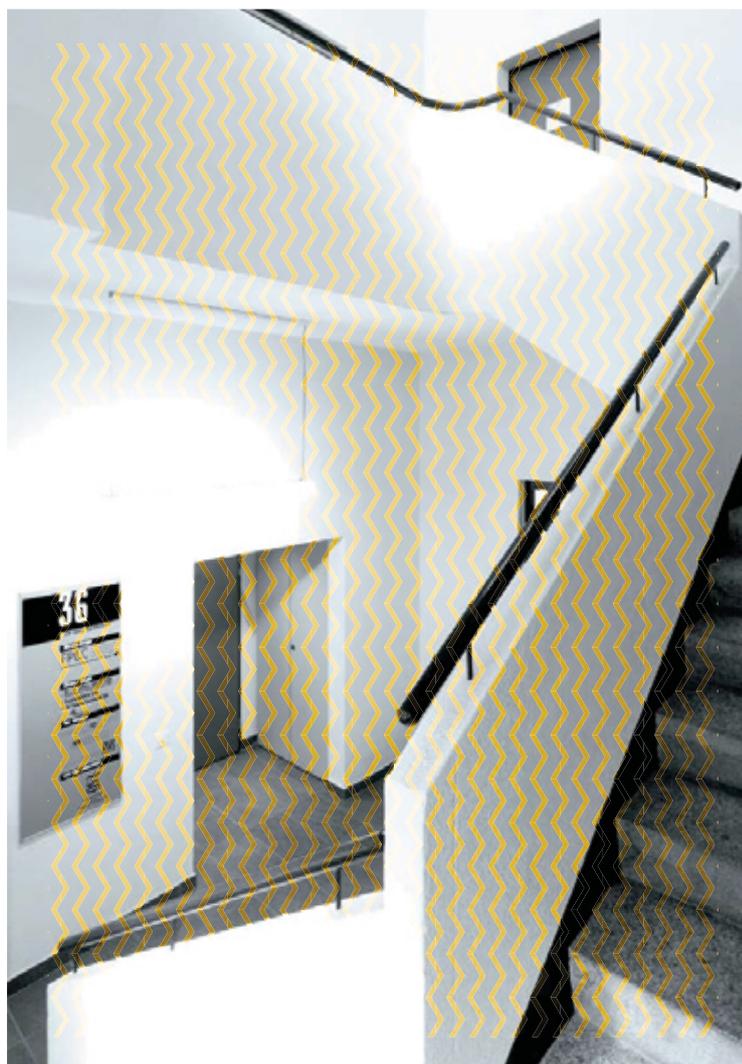
Crédit photos:

Luca Fascini (couverture & p. 32);

Laura Keller;

Reto Albertalli (pp. 5/9);

CLR architectes / Steiner SA ©Michel Bonvin (p. 13 en haut)



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

Rue des Maraîchers 36  
1205 Genève  
Tél. +41 022 322 20 70  
fplc@fplc.ch

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