

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 25 avril 2018

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 2017

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 10, alinéa 6, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977;
vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2017;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 8 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 2017 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 (FPLC) pour l'année 2017.

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), du 4 décembre 1977. Ils consistent essentiellement à contribuer « en amont » des projets, 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), du 24 mai 2007, vise à atteindre 20% du parc locatif total du canton.

Une fois ses terrains prêts à être bâtis, la FPLC les remet à parts égales aux deux principales catégories de bénéficiaires 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 vue de lui permettre d'assumer ces différentes tâches, la FPLC est active sur le marché immobilier en tant que développeur, propriétaire et accessoirement maître d'ouvrage.

Pour acquérir des terrains, la FPLC peut recourir aux ressources financières du fonds LUP institué par la LUP et la LGL. Elle prospecte 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) chargés des politiques publiques du logement et de l'aménagement du territoire.

La FPLC possède 142 738 m² de terrains en cours de développement répartis sur 36 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 700 logements.

Depuis le début de ses activités, la FPLC a contribué à la création de 719 logements dont 125 durant l'année 2017.

2. Principales actions foncières menées en 2017

Le groupe de coordination opérationnelle de mise en œuvre de la LUP s'est réuni à 11 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 projets 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.

2.1. Acquisitions foncières

En 2017, la FPLC a conclu cinq actes d'achat pour des parcelles dont la surface totale cumulée est de 5 078 m². Le montant total investi s'élève à 7 436 920 F dont la majeure partie provient du fonds LUP.

– Semailles-Palettes Tram, parcelle n° 1198, commune de Lancy, 1 203 m².

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 640 000 F, a été financé par le fonds LUP. Elle se situe dans un périmètre dans lequel un plan localisé de quartier est en cours d'élaboration.

– Chapelle 2, parcelle n° 1435, commune de Lancy, 1 070 m².

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 790 000 F, a été financé par le fonds LUP. Elle est située dans un périmètre concerné par un plan localisé de quartier mis à l'enquête publique.

– Eidguenots, parcelle n° 2278, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 045 m².

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 850 000 F, a été financé par le fonds LUP. Elle est située dans un plan localisé de quartier en force.

– Pinchat-Fillion, parcelle n° 3000, commune de Carouge, 1 514 m².

Cette parcelle achetée au prix de 1 600 000 F est située en zone réservée.

– Franchises, parcelle n° 3498 à hauteur de 47,6%, commune de Genève-Petit-Saconnex, 246 m².

L'achat de cette quote-part a été réalisé conjointement avec deux promoteurs privés. La part de la FPLC représente 47,6% et s'élève à 556 920 F.

2.2 Cessions et droits distincts et permanents de superficie (DDP)

En 2017, le Conseil de la FPLC a avalisé trois cessions et trois attributions de droits de superficie. Les surfaces cédées s'élèvent à 7 289 m² auxquelles il faut ajouter 9 602 m² de parcelles de dépendances. Ainsi, la FPLC a cédé un total de 16 891 m² de terrains.

– De-Choiseul, parcelle n° 6560, commune de Versoix, 808 m²,

Cette parcelle a été vendue à la Fondation communale de Versoix-Samuel May pour le prix de 1 470 000 F.

– Adret Pont-Rouge, parcelles n^{os} 5169 et 5170, commune de Lancy, 1 445 m²

Ces parcelles ont été cédées à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour un montant de 4 385 766 F sans versement de prix, mais par transfert de la dotation LUP liée à celles-ci.

– Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5168, commune de Lancy, 1 655 m².

Cette parcelle a été cédée à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées (FCLPA) pour un montant de 5 163 559 F sans versement de prix, mais par transfert de la dotation LUP liée à celle-ci.

– Châtelaine, parcelle n° 3545, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 590 m² d'une valeur de 2 570 115 F, remise sous la forme d'un DDP à la Fondation Alphonse Carfagni.

– Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5173, commune de Lancy, 935 m² d'une valeur de 3 207 649 F, remise sous la forme d'un DDP à la Fondation Nicolas Bogueret (FNB).

– Adret Pont-Rouge, parcelle n° 5176, commune de Lancy, 856 m² d'une valeur de 3 202 421 F, remise sous la forme d'un DDP à la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge.

2.3 Autres opérations en cours de développement

En outre, durant l'année 2017, les investissements de la FPLC se sont élevés à 10,3 millions de francs dans la promotion « Adret Pont-Rouge » (promotion en cours).

Le chantier de l'étape 1 de l'opération Adret Pont-Rouge a été ouvert en mai 2017. 445 logements sont prévus dont 349 logements d'utilité publique. La FPLC est responsable du pilotage général de l'opération et est maître d'ouvrage pour 96 logements en propriété par étages.

De son côté, la Rente Immobilière SA dont la FPLC est actionnaire à hauteur de 99,85% a investi 3,3 millions de francs dans des travaux de surélévation de son immeuble sis avenue de Miremont 9.

Ainsi, c'est un total de 21 millions qui ont été investis.

3. Conclusion

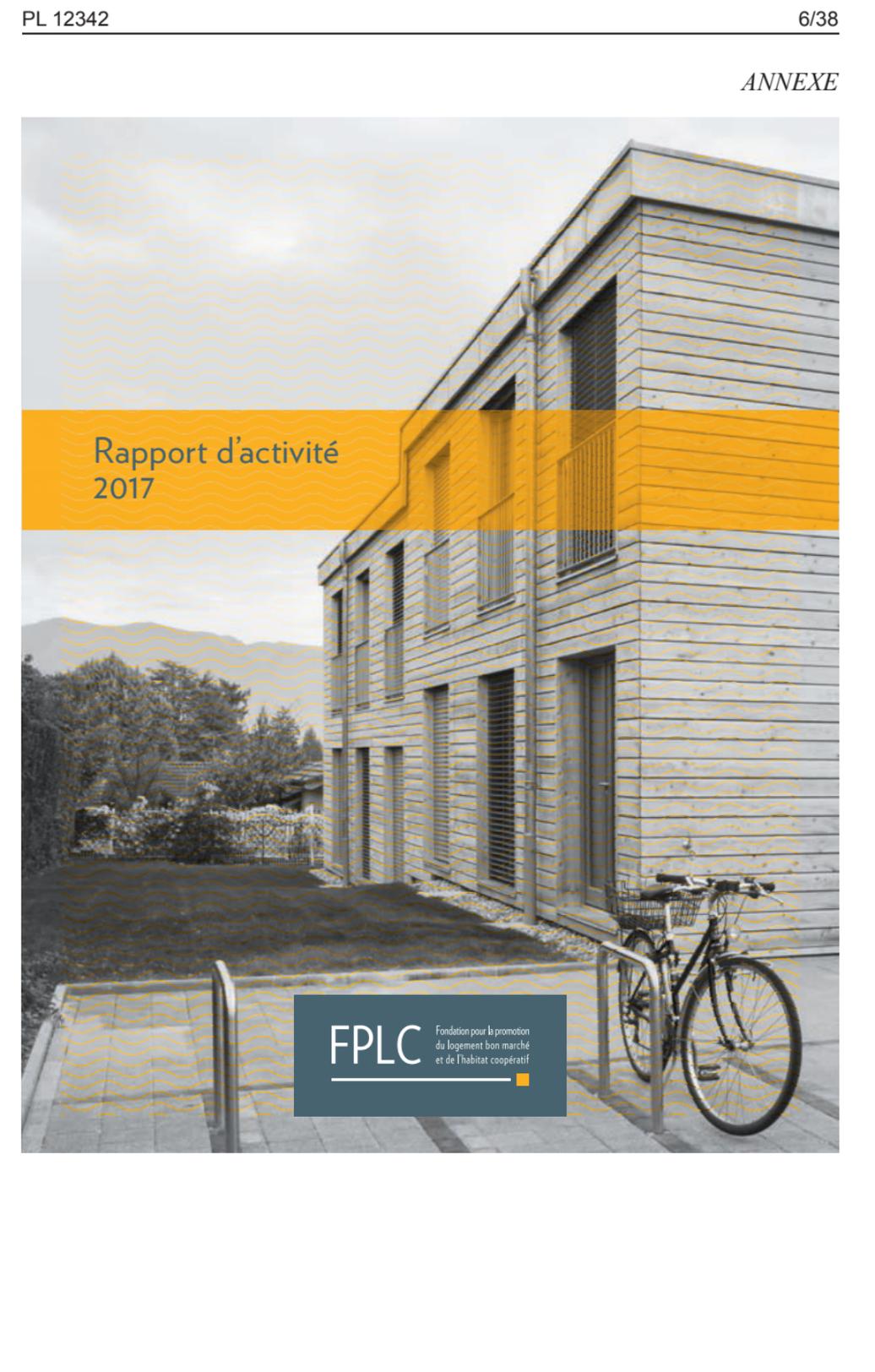
Le canton de Genève connaît la plus grande mutation urbaine de ces cinquante dernières années. Par son action, la FPLC contribue largement à la réalisation des objectifs de construction de logements prévus par le plan directeur cantonal. Elle effectue ainsi un travail de fond visant à défendre une politique du logement répondant aux besoins prépondérants de la population.

La barre des 10% de logements d'utilité publique du parc locatif a été dépassée en 2016 et le gain de logements est aujourd'hui le plus élevé depuis vingt ans. Pour renforcer le rôle des coopératives d'habitation, qui garantissent la stabilité de loyers abordables à long terme, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, la FPLC et le Groupement des coopératives d'habitation genevoises ont conjointement lancé en novembre 2016 un « plan d'action coopératives ». Les premiers résultats observés en 2017 sont très encourageants : les conditions-cadres sont en place et près de 100 000 m² de surfaces brutes de plancher ont déjà été attribuées par le canton pour la création d'environ 900 logements.

Pour poursuivre cet élan, le canton compte sur la FPLC, dont l'action permet de fournir des logements accessibles à l'ensemble de la population genevoise.

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 de la FPLC pour l'année 2017*



Rapport d'activité 2017

FPLC

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



Sommaire

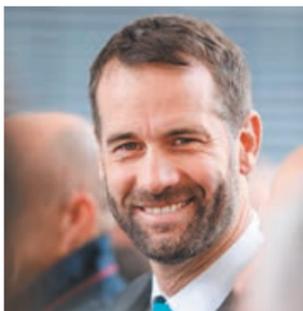
—	Avant-propos	3
—	Portrait	4
—	Mot du Président	5
—	Chiffres clés	6
—	Focus	7
—	Organigramme	13
—	Cartes au 31.12.2017	14
	– Parcelles FPLC en cours de développement	14
	– Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles revendues	16
	– Parcelles de la Rente Immobilière SA	18
—	États financiers	21
—	Organe de révision	30
—		



> AVANT-PROPOS

Antonio Hodgers

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



Le canton de Genève connaît la plus grande mutation urbaine de ces cinquante dernières années. De nouveaux quartiers se préparent à sortir de terre, représentant notamment 4000 nouveaux logements le long des gares CEVA et plus de 12 000 logements supplémentaires au sein du PAV. Le rôle que joue la FPLC dans ce cadre est primordial. Cette dernière effectue un travail de fond visant à défendre une politique du logement répondant aux besoins prépondérants de la population.

Et les chiffres sont réjouissants ! La barre des 10% de logements d'utilité publique du parc locatif a été dépassée en 2016. L'effort se poursuit pour atteindre un socle pérenne de 20%. Plus largement, notons également que le gain de logements est aujourd'hui le plus élevé depuis vingt ans. Pour renforcer le rôle des coopératives d'habitation, qui garantissent la stabilité de loyers abordables à long terme, le DALE, la FPLC et le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) ont conjointement lancé en novembre 2016 un « plan d'action Coopératives ». Les premiers résultats observés en 2017 sont très encourageants : les conditions-cadres sont en place et près de 100 000 m² de surfaces brutes de plancher ont déjà été attribués par le Canton pour la création d'environ 900 logements.

Cet élan positif devra être poursuivi dans l'optique de fournir des logements accessibles à l'ensemble de la population genevoise. Je compte dans ce but sur l'action précieuse de la FPLC !

« La FPLC effectue un travail de fond visant à défendre une politique du logement répondant aux besoins prépondérants de la population. »

> 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 en 2001 par le Canton de Genève afin de soutenir sur le terrain, et de manière active, sa politique d'aménagement et de logement.

Missions principales

- Acquérir des terrains destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique puis les vendre à des fondations immobilières de droit public ou les mettre à la disposition, en droit de superficie, des coopératives d'habitation sans but lucratif.
- Favoriser le développement de coopératives d'habitation.
- Favoriser la réalisation de logements pour les personnes en formation.

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.

Les buts de la FPLC ont été institués dans les articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (14 05).

Logements HBM, HM et PPE,
route de Meyrin 24 à 24d / Genève, Petit-Saconnex

Un trait d'union entre le public et le privé

Le rôle de la FPLC est aussi celui d'un opérateur urbain qui conseille et accompagne les propriétaires de parcelles situées en zone de développement dans la recherche de solutions optimales. Dans ce contexte, elle travaille à stimuler la concertation entre les différents acteurs, privés et publics, d'un périmètre pour favoriser l'adoption d'un plan localisé de quartier et sa réalisation dans les meilleurs délais.



› MOT DU PRÉSIDENT

Jan Doret

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

L'évènement marquant de l'année 2017, voire de la législature, restera sans conteste la pose de la première pierre du chantier de l'Adret, le 29 août. Il donne sa pleine dimension à la responsabilité que l'État de Genève a octroyée à la FPLC en lui confiant le pilotage de cette vaste opération, sise aux marches de Lancy. La population genevoise recevra un nouveau quartier urbain doté des qualités auxquelles elle a droit. Ce quartier a été conçu avec un souci constant en tête : qu'il prenne véritablement vie au terme du chantier, avec ses 640 logements assez originaux, ses activités de proximité et ses aménagements extérieurs, qui ont été voulus tout simplement beaux et pratiques, afin qu'ils donnent envie de se les « approprier ». Les bureaux d'architectes Lopes & Périnet-Marquet et Tribu, avec DL-C, ont bénéficié la collectivité d'un travail absolument remarquable, tout de sérieux, de précision et d'écoute. Le pilotage de la FPLC est essentiellement assumé par Lionel Bionda, architecte.

La coordination qu'il maîtrise est fort complexe puisqu'elle implique six maîtres d'ouvrage, les mandataires, les services de l'État, les CFF et les entreprises adjudicataires ; à cela s'ajoutent les contrôles de l'exécution, le respect du planning et la maîtrise des coûts. Il s'en acquitte avec une efficacité impressionnante, une conscience professionnelle poussée jusqu'au moindre détail, un sens de l'organisation et une attention aiguë pour la qualité des relations entre tous les acteurs. Chapeau ! Je sais qu'il n'est guère d'usage, dans un rapport annuel, de mettre quiconque en exergue au sein d'une équipe : or, voilà qui est fait. J'y ai tenu, tant Lionel mérite une belle entorse à cette règle.



« L'évènement marquant de l'année 2017 restera sans conteste la pose de la première pierre du chantier de l'Adret. »

> CHIFFRES CLÉS

2017 en bref



5

terrains acquis

pour un total de
5078 m²

CHF

7 436 920.-

montant total des investissements

dont **5.2 mios**
proviennent du fonds LUP

3

droits
de superficie
octroyés
(terrains achetés
en 2012 et 2014)

16 891 m²
total de terrains
cédés

ce qui
se concrétisera par

379
logements

3

terrains vendus (terrains
achetés en 2014 et acquis
par voie d'échange en 2015)

Depuis 2004



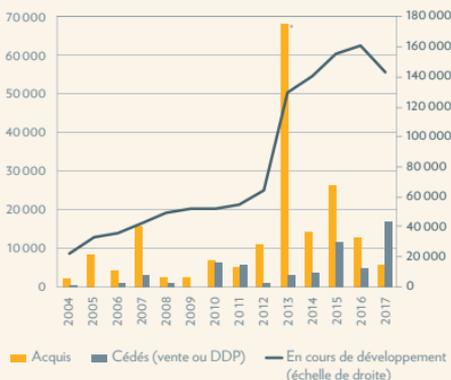
719

nouveaux
logements

1033

logements achetés
et revendus à des fondations
immobilières, des coopératives
et des institutions pour
en faire des logements
d'utilité publique

m² de terrain acquis, cédés et en cours de développement



Perspectives

36

périmètres

pour un total de
142 738 m²
de terrains en cours
de développement
dont **75 071 m²**
déjà attribués

soit un potentiel de

1700
logements

› FOCUS

Temps forts de l'année

Résumé des actions foncières 2017

5 acquisitions

Parcelle n° 1198 – Chemin des Rambossions 24, commune de Lancy

Parcelle n° 1435 – Chemin du Gui 9, commune de Plan-les-Ouates

Parcelle n° 2278 – Avenue des Eidguenots 26, commune de Genève, Petit-Saonnex

Parcelle n° 3000 – Chemin de Pinchat 27-27A, commune de Carouge

Parcelle n° 3498 pour 47,6% – Avenue de Châtelaine 16, commune de Genève, Petit-Saonnex

3 ventes

Parcelle n° 5168 – Place de Pont-Rouge 2, commune de Lancy, à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées de la Ville de Lancy (FCLPA)

Parcelles n° 5169 et 5170 – Place de Pont-Rouge 4 à 12, commune de Lancy, à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL)

Parcelle n° 6560 – Avenue De-Choiseul 19, commune de Versoix, à la Fondation communale de Versoix-Samuel May

3 droits de superficie

Parcelle n° 3545 – Avenue de Châtelaine 36, commune de Genève, Petit-Saonnex, à la Fondation Alphonse Carfagni

Parcelle n° 5173 – Chemin des Mérinos 4, commune de Lancy, à la Fondation Nicolas Bogueret

Parcelle n° 5176 – Chemin des Mérinos 10-12, commune de Lancy, à la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge

Logements d'utilité publique

Les partenariats public-privé au service de la création de logements bon marché

Des règles claires favorisant les projets collectifs

La situation propre au canton de Genève, son cadre législatif et réglementaire, la petite taille de son territoire et la rareté des terrains disponibles pour l'urbanisation déterminent des règles claires pour le développement de projets urbains. De l'extérieur, le contexte genevois est parfois perçu comme complexe.

Néanmoins, pour les acteurs qui maîtrisent le système, la situation est au contraire considérée comme saine, car les règles du jeu sont connues de tous. Les opérations peuvent donc se dérouler dans un cadre connu et reconnu par l'ensemble des parties prenantes.

”

Travailler à plusieurs est de toute façon plus intéressant, car garant d'une diversité d'approches. On voit ainsi certains projets être portés par des groupements réunissant des profils variés : promoteurs privés associés à des coopératives ou à des entités institutionnelles.

Damien Clerc
Secrétaire général de la FPLC



› FOCUS

Coopératives d'habitation**Agir pour développer le modèle****Premier bilan du plan d'action**

Lancé en novembre 2016 par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), la FPLC et le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), le plan d'action Coopératives porte ses premiers fruits.

L'urbanisme participatif à l'œuvre

Aux Grands-Esserts, quatre coopératives ont participé à la finalisation de l'avant-projet du plan localisé de quartier (PLQ). Un processus participatif qui a conduit à modifier les rapports de voisinage entre bâtiments et leur implantation sur la parcelle. À Cointrin-Est, l'élaboration d'un concept coopératif adapté à une mutation en douceur du quartier se poursuit. Sous réserve que la procédure de modification de zone aboutisse, le concept sera ensuite soumis aux coopératives dans le courant du premier semestre 2018.

Davantage de terrains attribués

La volonté de mettre davantage de terrains à la disposition des coopératives par le Canton et la FPLC a porté ses fruits puisqu'un total de 99 189 m² de terrains à construire leur est à ce jour destiné. Sur ce total, 90 681 m² ont d'ores et déjà été attribués à 17 coopératives dans sept périmètres: Clos Belmont et Soret Rod (Genève), Communaux d'Ambilly pour deux périmètres (Thônex), Grands-Esserts (Veyrier), ainsi que Chapelle Gui et Marbriers (Lancy). Les premiers indicateurs sont réjouissants. La moitié des coopératives sont de nature participative et plus d'un tiers des terrains est attribué à des primo-coopératives. Le potentiel de création de 900 logements s'approche de l'objectif fixé.

Engagement d'un répondant pour les coopératives

Conformément à ses buts légaux, la FPLC s'est renforcée avec l'engagement en mai 2017 d'un collaborateur chargé d'être l'interlocuteur privilégié pour toute personne souhaitant développer ou participer à un projet d'habitat coopératif. Il est également à la

disposition des collectivités publiques ou des propriétaires de parcelles qui s'intéressent de près ou de loin à cette thématique. Porte d'entrée du privé vers le public, il offre un appui et conseille toutes les parties prenantes sur l'ensemble du processus.

”

L'accès au foncier est difficile compte tenu de la rareté des terrains à bâtir. Les actions foncières de la FPLC en faveur des primo-coopératives sont ainsi essentielles, tout comme celles des communes, qui contribuent au développement et à la diversité du mouvement coopératif.

Raphaël Conti
Répondant Coopératives au sein de la FPLC



Adret Pont-Rouge / Lancy Pose de la première pierre



Un projet ambitieux
et complexe coordonné
par Lionel Bionda

Adret Pont-Rouge

Une coordination et des processus efficaces

Dans le cadre des grands réaménagements urbains prévus autour des gares du CEVA, la FPLC a été mandatée 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 la parcelle de base d'une surface de 62 572 m². À terme, ce nouveau quartier accueillera près de 2000 habitants répartis dans 15 bâtiments qui offriront environ 639 logements dont 496 seront des logements d'utilité publique. Depuis l'achat de la parcelle en 2014 au début du chantier en 2017, en passant par l'organisation de plusieurs concours et le dépôt d'une première autorisation de construire en 2016, les étapes se succèdent avec rapidité grâce à une coordination efficace de la FPLC avec les différents services du Canton concernés et à l'excellente collaboration avec les autres maîtres d'ouvrage (la Fondation communale pour le logement de personnes âgées de la Ville de Lancy, la Fondation communale immobilière de

Lancy, la Fondation Nicolas Bogueret et la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge). Le déroulement du projet est ainsi parfaitement en ligne avec le calendrier fixé en 2014.

Le chantier entre dans une phase concrète

Avec le lancement, le 15 mai 2017, des travaux préparatoires au gros œuvre des dix premiers bâtiments qui viendront former le nouveau quartier Adret Pont-Rouge, la FPLC et ses partenaires ont lancé la première étape du chantier. Cette activité préliminaire a consisté principalement en travaux de terrassement et de dépollution. Les travaux vont également faciliter la mise en place de sondes géothermiques dont la mutualisation permettra d'extraire de l'énergie, tout en garantissant l'équilibre thermique du terrain. Ce projet de géothermie qui déborde largement sur les chantiers connexes, dont le projet Pont-Rouge des CFF, en fait actuellement l'un des plus grands et des plus ambitieux à Genève puisqu'il vise les 90% d'alimentation en énergies renouvelables, répondant ainsi aux préoccupations environnementales du Canton, des CFF et des autres maîtres d'ouvrage.

Pose de la première pierre

Le 29 août 2017, la pose de la première pierre a donné lieu à l'organisation d'une cérémonie officielle en présence des principaux partenaires, des maîtres d'ouvrage et des autorités, dont le maire de la Ville de Lancy, Damien Bonfanti, et le conseiller d'État chargé du DALE, Antonio Rodgers. Un beau succès puisque l'évènement a réuni plus de 300 invités, démontrant ainsi l'intérêt de tous les acteurs pour ce vaste projet.

Commercialisation des premiers appartements

L'avancement rapide du projet a également permis de commercialiser les 96 premiers appartements en propriété par étages, lesquels ont tous trouvé preneur après une évaluation objective des candidatures basée sur des taux d'occupation et d'effort prédéfinis.



Un lâcher de ballons comme autant de logements à venir



Une plaque commémorative réunit les empreintes de M. Rodgers et des représentants des maîtres d'ouvrage


 › FOCUS

Les Semailles / Lancy

Questionner un plan de quartier pour développer des projets de qualité

Une concertation exemplaire

Adopté en 2013, le plan de quartier localisé des Semailles au Grand-Lancy établi par le Canton était loin de satisfaire toutes les parties prenantes, à commencer par les habitants regroupés sous l'égide de l'Association des Passereaux et les propriétaires privés, qui n'avaient fait l'objet d'aucune consultation préalable. D'entente avec le DALE, la FPLC, qui se trouve être propriétaire d'une parcelle dans le périmètre considéré, a associé et mandaté deux bureaux d'architectes représentant à la fois l'Association des Passereaux et les développeurs pour retravailler sur un projet commun élaboré en étroite collaboration avec les habitants, les promoteurs, la commune et le Canton. Le nouveau projet permet de mieux prendre en considération le découpage parcellaire, mais aussi d'assurer une plus grande cohérence en matière de densité territoriale, de typologie et de mobilité.

Appuyé par une motion au Grand Conseil, ce projet a finalement été accepté par la commune et le Canton, démontrant que l'aménagement concerté présente parfois des solutions plus pragmatiques et mieux adaptées à la configuration du terrain

(le découpage du projet permettant notamment une réalisation par étapes successives sans devoir nécessairement avoir acquis l'ensemble des parcelles). Réaliste et rapide, ce projet aura ainsi eu le mérite de rassembler le canton, la commune, les habitants et les propriétaires autour d'objectifs communs en tenant compte des intérêts de chacun.



”

Les propriétaires privés sont des promoteurs en puissance, ils peuvent développer des quartiers pensés par les futurs habitants, à l'urbanisme novateur et à la vie sociale riche, au bilan énergétique ambitieux et à la qualité de vie bien supérieure.

Sandrine Meyer-Chanson
Présidente de l'Association des Passereaux

Avenue de Mategnin 59-61

De locataire à coopérateur

Un processus en cours

Après d'importants travaux de rénovation menés par la FPLC à partir de 2010, les immeubles locatifs de l'avenue de Mategnin 59 et 61 ont progressivement entamé leur mue pour se transformer en immeubles coopératifs. En effet, sous l'impulsion de la FPLC qui a octroyé un droit de superficie, les anciens et surtout les nouveaux locataires ont été encouragés à former une coopérative. Si le processus est toujours en cours, on

dénombre aujourd'hui déjà une quinzaine de coopérateurs sur les 34 appartements existants. Soutenus par la FPLC et son nouveau « répondant coopératives », les membres de la coopérative baptisée « Les Fraisiers de Mategnin » ont ainsi mis sur pied en 2017 un Comité de gestion pour assurer la transition, définir les rôles et les compétences de chacun et attirer de nouveaux membres. L'objectif étant d'atteindre à terme les 100% de coopérateurs afin que tous les habitants puissent s'engager ensemble dans les prises de décision relatives à la gestion de leurs immeubles.

”

Transformer un immeuble locatif en coopérative est un long processus, mais une fois le projet lancé, il se transforme en une belle aventure pour tous ceux qui souhaitent y prendre part.

Tobias Clerc

Coopérateur et administrateur de la coopérative « Les Fraisiers de Mategnin »



Rue du Tunnel 22 / Carouge

Une coopérative intégrée dans un projet résidentiel

Faubourg 1227

Bâti sur l'emplacement de l'ancienne usine de robinetterie Similor, le projet « Faubourg 1227 » s'inscrit dans le cadre du plan directeur Carouge-Est. Ce complexe réunit 83 appartements en propriété par étages et 23 logements d'utilité publique (LUP-HM). Situés sur une parcelle acquise par la FPLC et remise en droit de superficie, ces logements d'utilité publique ont été construits par la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS). Présenté sous forme d'îlot, avec de larges ouvertures conduisant à deux places de rencontre, l'ensemble possède également une zone d'activité de 1200 m² et jouit de nombreux cheminements piétonniers reliant le plateau de Pinchat et son cordon boisé au Vieux-Carouge et à la place du Rondeau.

”

L'association d'un promoteur privé, d'une coopérative et de la FPLC peut paraître surprenante au premier abord. Pourtant, c'est en mêlant des compétences et des sensibilités différentes que l'on développe les projets les plus intéressants.

Yannos Ioannides

Administrateur de la SCHS – Société coopérative pour l'habitat social – Tunnel

› FOCUS

Route de Meyrin 16-18 / Genève, Petit-Saonnex

Des logements adaptés aux besoins des personnes âgées



Inauguration de l'immeuble La Forêt

En septembre 2017, la Fondation René et Kate Block (FRKB) a inauguré un nouvel immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) sur des parcelles achetées et revendues par la FPLC. Appelé « La Forêt », le bâtiment situé à la route de Meyrin 16 compte 91 appartements de 3 pièces et accueille dans ses murs les prestations et le personnel de l'IMAD, ce qui permettra aux locataires de bénéficier d'un cadre de vie idéal dans un environnement à la fois chaleureux et sécurisé. Pour augmenter

encore son offre, mais cette fois pour les personnes âgées à faibles revenus ne nécessitant pas d'encadrement particulier, le Conseil de fondation de la FRKB a décidé de construire, sur des parcelles adjacentes, un immeuble IEPA comprenant 28 appartements de 3 et 4 pièces. Sis à la route de Meyrin 18, ces terrains appartenant à la FPLC seront vendus à la Fondation, laquelle pourra ainsi construire dans un futur proche des logements destinés aux couples modestes et adaptés aux besoins des seniors.

”

Réalisé sur l'une des deux parcelles adjacentes octroyées par la FPLC à la Fondation, le projet La Forêt augmente de manière significative la mise à disposition de places IEPA demandées par la planification sanitaire de la législature.

Christian Perrier
Président du Conseil – Fondation René et Kate Block

Chemin des Corbillettes 33 / Meyrin

Occuper utilement un terrain en attendant de pouvoir construire

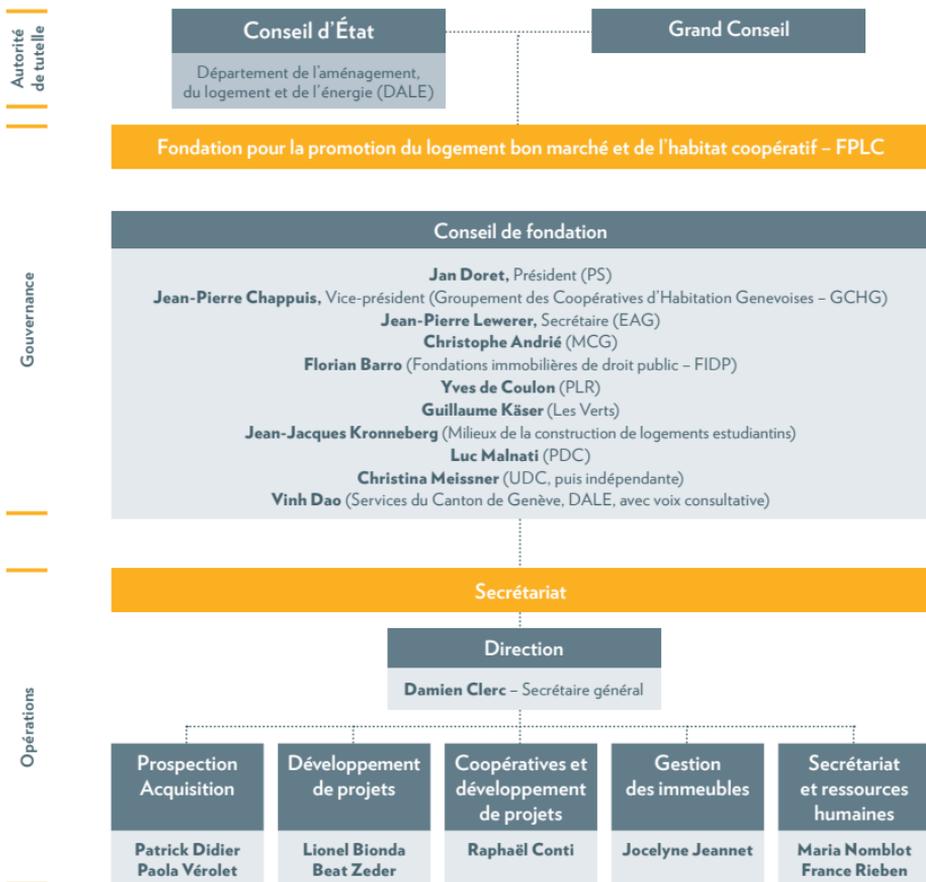
Dix nouveaux modules d'habitation provisoires pour étudiants

Après avoir réalisé en 2016 une trentaine de logements modulaires pour étudiants au chemin des Corbillettes 23, la FPLC a reconduit avec succès la même expérience une dizaine de numéros plus loin, au chemin des Corbillettes 33. L'installation de ces modules poursuit le même objectif que celle de l'année précédente, à savoir valoriser une parcelle en attendant d'y construire des immeubles d'habitation. En effet, la zone de villas sur laquelle est situé ce terrain, entre Balexert et le Grand-Saonnex, va faire l'objet d'une planification à large échelle d'ici 5 à 10 ans. Dans l'attente du déclassement de la zone, cette solution temporaire pallie le manque de logements pour personnes en formation.



Par ailleurs, puisque ces modules se démontent et se remontent facilement, ils pourront à terme être vendus ou déplacés et réutilisés sur une autre parcelle pour occuper utilement un terrain avant que des autorisations de construire n'entrent en force.

> 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 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.

CARTES

Parcelles FPLC en cours de développement

au 31.12.2017

■ FPLC parcelles
en cours de développement

■ Zone de développement
L. n° 489 du 10/05/2017

Plan de légèreté
(dominante légère)

■ Programme de légèreté (2014-2022)

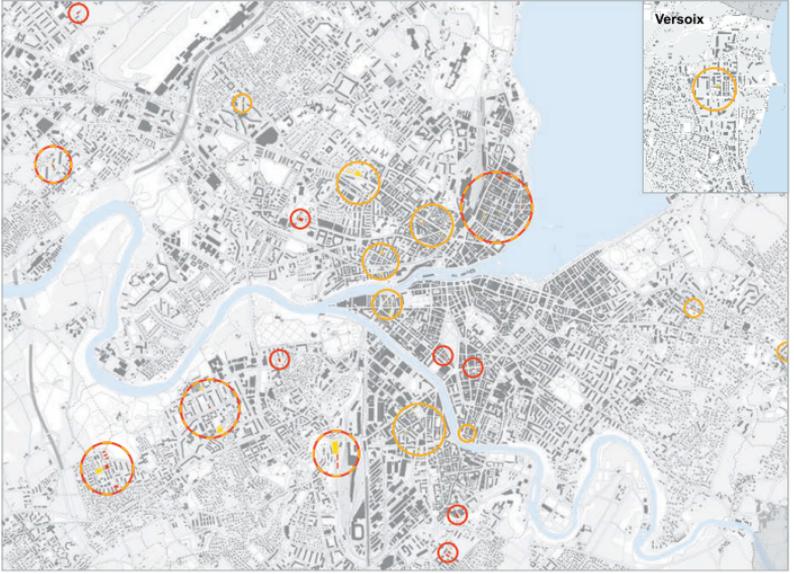


14

15

CARTES
**Parcelles FPLC
en droit de
superficie
et parcelles
vendues**

au 31.12.2017



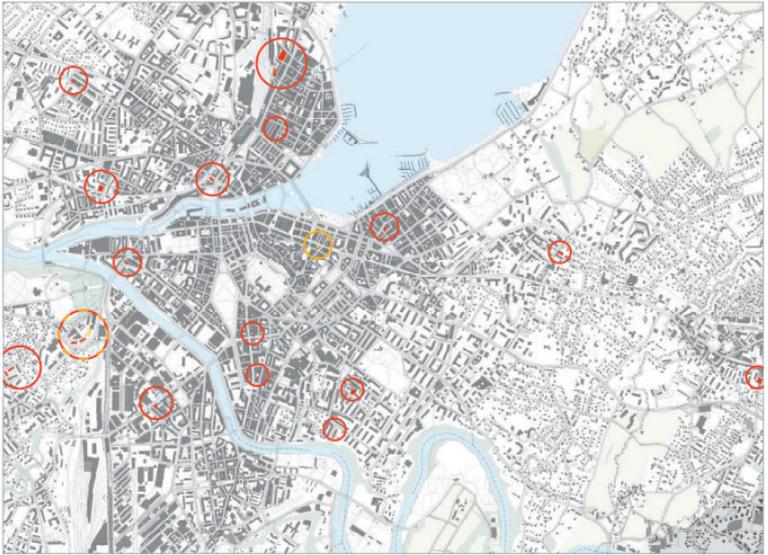
■ Parcelles en droit de superficie
■ Parcelles vendues

14

15

» CARTES
**Parcelles
de la Rente
Immobilière SA**
au 31.12.2017

Immobilier
Immobilier vendu



14

15



Rue du Tunnel 22 / Carouge

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%.

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 mio, avant impôts différés, par rapport à la dernière expertise faite en 2013.

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.

› ÉTATS FINANCIERS

Comptes statutaires

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2017	2016
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	16 173 253	25 142 952
Créances résultant de prestations de service	859 588	876 523
Autres actifs circulants	5 420 249	4 458 051
Total de l'actif circulant	22 453 090	30 477 526
Terrains et bâtiments	149 809 677	142 187 914
Terrains en droits de superficie	38 635 632	29 683 384
Immeubles de placement	8 200 000	8 200 000
Promotions en cours	51 197 025	56 655 311
Autres immobilisations corporelles	21 000	28 000
Participations	29 076 975	29 076 975
Prêts	2 012 000	2 591 127
Actifs financiers affectés	453 408	453 405
Total de l'actif immobilisé	279 405 717	268 876 116
Total de l'actif	301 858 807	299 353 642
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	1 356 480	471 247
Dettes à court terme portant intérêts	245 990	245 990
Autres engagements à court terme	1 173 059	1 219 211
Total des capitaux étrangers à court terme	2 775 529	1 936 448
Dettes à long terme portant intérêts	63 104 100	63 257 580
Dettes à long terme	770 000	0
Réserves travaux HLM affectées	424 075	424 075
Total des capitaux étrangers à long terme	64 298 175	63 681 655
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotation LUP	123 201 417	128 675 072
Réserve légale issue du bénéfice	4 492 000	3 932 000
Réserves facultatives issues du bénéfice	34 674 328	29 635 250
Résultat de l'exercice	6 792 229	5 599 078
Total des capitaux propres	234 785 103	233 466 529
Total du passif	301 858 807	299 353 642

Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2017 Budget	2017 Réalisé	2016 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	5 890 000	6 041 103	5 960 513
Produits d'exploitation divers	859 000	3 829 868	1 812 779
Total des produits d'exploitation	6 749 000	9 870 971	7 773 292
Frais de personnel	1 345 000	1 379 711	1 241 007
Honoraires et prestations de service	377 000	407 713	629 673
Entretien des biens mobiliers	8 000	16 242	8 115
Loyers	75 000	72 520	71 317
Fournitures et prestations diverses	101 000	209 914	279 233
Eau, énergie et combustibles	303 000	259 278	295 144
Assurances et taxes	99 000	80 591	75 499
Conciergerie	186 000	220 304	208 714
Entretien des immeubles	703 000	804 248	817 650
Amortissements	831 000	851 506	760 055
Autres charges diverses	151 000	155 294	232 364
Pertes de valeur sur créances	0	5 726	2 270
Total des charges d'exploitation	4 179 000	4 463 047	4 621 041
Résultat opérationnel	2 570 000	5 407 924	3 152 251
Produits d'intérêts divers	41 000	100 343	32 910
Autres produits financiers	0	2 200 854	2 200 854
Plus-value non réalisée immeubles de placement	0	0	1 380 000
Total des produits financiers	41 000	2 301 197	3 613 764
Charges d'intérêts sur emprunts	1 078 000	886 333	1 096 914
Charges d'intérêts divers	2 000	2 622	2 762
Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie	0	27 937	67 261
Total des charges financières	1 080 000	916 892	1 166 937
Résultat de l'exercice	1 531 000	6 792 229	5 599 078

> ÉTATS FINANCIERS

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2017	2016
Résultat net de l'exercice	6 792 229	5 599 078
Amortissements et dépréciations d'actifs	851 506	760 055
Variation de provisions et correctifs d'actifs	-27 344	182 152
Plus-value sur immeuble de placement	0	-1 380 000
Plus/Moins-value sur terrains DDP	27 937	67 261
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-11 664	-50 040
Produit sur cessions de promotions	-2 440 000	-25 461
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	5 192 664	5 153 045
Variation des créances résultant de prestations de service	44 278	-36 426
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	-962 199	-780 845
Variation des fournisseurs et autres créanciers	924 926	-290 717
Variation des autres engagements à court terme	-85 844	-11 288
Variation du fonds de roulement	-78 839	-1 119 276
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	5 113 825	4 033 769
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-23 072 120	-7 930 418
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-11 442	-23 955
Cession d'immobilisation corporelle	13 547 059	1 060 400
Variation des prêts accordés à des tiers	579 127	608 591
Variation des actifs financiers affectés	-3	-203
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-8 957 379	-6 285 585
Activités de financement		
Variation des emprunts	-422 490	269 010
Variation des dettes à long terme	770 000	0
Variation du capital de dotation LUP	-5 473 655	4 710 000
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	-5 126 145	4 979 010
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-8 969 699	2 727 194
Liquidités au début de l'exercice	25 142 952	22 415 758
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	16 173 253	25 142 952

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Fonds libres	Total des capitaux propres
Capitaux propres IPSAS au 1^{er} janvier 2016	65 625 129	123 365 072	3 479 000	30 088 250	222 557 451
Attribution à la réserve générale au 01.01.2016 selon statuts	-	-	453 000	-453 000	-
Dotations LUP 2016, État de Genève	-	5 310 000	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS	-	-	-	5 599 078	-
Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2016	65 625 129	128 675 072	3 932 000	35 234 328	233 466 529
Capitaux propres IPSAS au 1^{er} janvier 2017	65 625 129	128 675 072	3 932 000	35 234 328	233 466 529
Attribution à la réserve générale au 01.01.2017 selon statuts	-	-	560 000	-560 000	-
Dotations LUP 2017, État de Genève	-	7 065 670	-	-	-
Remboursement dotation LUP 2009 et 2014, versement 2017	-	-2 990 000	-	-	-
Transferts dotations LUP	-	-9 549 325	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS	-	-	-	6 792 229	-
Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2017	65 625 129	123 201 417	4 492 000	41 466 557	234 785 103

> ÉTATS FINANCIERS

Comptes consolidés

(avec la Rente Immobilière SA)

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2017	2016
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	20 308 564	29 818 082
Créances résultant de prestations de service	962 900	1 008 881
Autres actifs circulants	5 550 653	4 469 759
Total de l'actif circulant	26 822 117	35 296 722
Terrains et bâtiments	149 809 677	142 187 914
Terrains en droits de superficie	38 635 632	29 683 384
Immeubles de placement	372 300 000	372 300 000
Promotions en cours	51 197 025	56 655 311
Autres immobilisations corporelles	21 000	28 000
Prêts	2 012 000	2 591 127
Actifs financiers affectés	1 030 285	1 030 282
Total de l'actif immobilisé	615 005 619	604 476 018
Total de l'actif	641 827 736	639 772 740
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	1 356 480	471 247
Dettes à court terme portant intérêts	1 865 990	245 990
Intérêts courus sur emprunts	248 464	313 780
Autres engagements à court terme	2 585 350	6 255 069
Total des capitaux étrangers à court terme	6 056 284	7 286 086
Dettes à long terme portant intérêts	219 734 928	218 034 540
Dettes à long terme	770 000	0
Provision pour impôts différés	31 740 000	32 515 000
Réserves travaux HLM affectées	1 000 952	1 000 952
Total des capitaux étrangers à long terme	253 245 880	251 550 492
Capital	188 826 546	194 300 201
Fonds propres libres	186 353 360	110 780 116
Résultat net de l'exercice	7 062 505	75 573 244
	382 242 411	380 653 561
Intérêts minoritaires	283 161	282 601
Total des capitaux propres	382 525 572	380 936 162
Total du passif	641 827 736	639 772 740

Comptes de résultat

en CHF

	2017 Budget	2017 Réalisé	2016 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	21 538 545	21 636 723	21 514 577
Subventions reçues	116 897	63 651	49 895
Produits d'exploitation divers	921 360	4 557 818	17 273 368
Total des produits d'exploitation	22 576 802	26 258 192	38 837 840
Frais de personnel	1 638 500	1 680 013	1 540 639
Honoraires et prestations de service	1 147 700	1 158 249	1 380 800
Entretien des biens mobiliers	8 000	16 242	8 115
Loyers	109 400	108 377	105 830
Fournitures et prestations diverses	176 000	273 944	367 009
Eau, énergie et combustibles	771 500	727 093	760 805
Assurances et taxes	271 500	367 524	253 055
Autres frais d'exploitation	2 257 900	1 568 714	24 661 158
Conciergerie	788 100	830 965	813 788
Entretien des immeubles	3 698 000	4 240 719	3 767 054
Amortissements	831 000	851 506	760 055
Autres charges diverses	151 000	155 294	232 363
Pertes de valeur sur créances	10 500	27 860	20 981
Total des charges d'exploitation	11 859 100	12 006 500	34 671 652
Résultat opérationnel	10 717 702	14 251 692	4 166 188
Produits d'intérêts divers	41 000	100 593	32 930
Plus-value non réalisée immeubles de placement	0	0	77 770 541
Total des produits financiers	41 000	100 593	77 803 471
Charges d'intérêts sur emprunts	4 102 000	3 875 929	6 185 411
Charges d'intérêts divers	2 000	18 949	28 078
Moins-value non réalisée immeubles de placement	0	3 363 005	0
Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie	0	27 937	67 261
Total des charges financières	4 104 000	7 285 820	6 280 750
Résultat de l'exercice	6 654 702	7 066 465	75 688 909
Dont part des minoritaires	8 200	3 960	115 665
Dont part du groupe	6 646 502	7 062 505	75 573 244

› ÉTATS FINANCIERS

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2017	2016
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	7 062 505	75 573 244
Amortissements des immobilisations corporelles	851 506	760 055
Part du résultat revenant aux minoritaires	3 960	115 665
Variation des provisions à court terme	-24 646	149 115
Variation des impôts différés	-775 000	12 938 764
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	27 937	67 261
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placements	3 363 005	-77 770 541
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-3 118 947	-15 443 899
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	7 390 320	-3 610 336
Variation des créances résultant de prestations de service	70 627	-46 073
Variation des autres actifs circulants	-1 080 894	-770 024
Variation des fournisseurs et autres créanciers	885 233	0
Variation des intérêts courus sur emprunts	-65 316	0
Variation des autres engagements à court terme	-3 669 719	-1 187 340
Variation du fonds de roulement	-3 860 069	-2 003 437
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	3 530 251	-5 613 773
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-26 435 126	-22 294 647
Cession d'immobilisation corporelle	14 214 342	90 703 013
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-11 442	-23 955
Variation des prêts accordés à des tiers	579 127	608 591
Variation des actifs financiers affectés	-3	-202
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-11 653 102	68 992 800
Activités de financement		
Variation des emprunts à court terme	1 620 000	0
Variation des emprunts à long terme	1 700 388	-66 964 332
Variation des dettes à long terme	770 000	0
Variation dotations LUP	-5 473 655	4 710 000
Dividende aux minoritaires	-3 400	-3 400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	-1 386 667	-62 257 732
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-9 509 518	1 121 295
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	29 818 082	28 696 787
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	20 308 564	29 818 082

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Écart de consolidation	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2016	188 990 201	10 828 178	99 951 938	170 336	299 940 653
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	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés			75 573 244		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2016	194 300 201	10 828 178	175 525 182	282 601	380 936 162
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2017	194 300 201	10 828 178	175 525 182	282 601	380 936 162
Dotations LUP nettes, État de Genève	-5 473 655				
Part des minoritaires - dividende RISA				-3 400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires			7 066 465		
Part des intérêts minoritaires			-3 960	3 960	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés			7 062 505		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017	188 826 546	10 828 178	182 587 687	283 161	382 525 572

UNIFID

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 2017.

Seton 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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 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.

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 23 février 2018

UNIFID SA

P. MONNERON
Expert-réviseur agréé (ASR)

C. BADI
Expert-réviseur agréé (ASR)
Responsable du mandat

Annexes :

Comptes consolidés comprenant :

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

Concept et design :

www.blossom-com.ch

Crédits photo :

© Laura Keller

© Atelier architectes Domulor : page 10

© Florence Darves : page 9 (en bas à gauche)

© Reto Albertalli : pages 5, 7 et 8





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.ch