

Date de dépôt : 22 juillet 2021

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2020

Rapport de M. André Python

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi 12966 lors de sa séance du lundi 31 mai 2021 sous la présidence de M. Christian Bavarel. Le procès-verbal de cette séance a été tenu par M. Raphaël Egon Houriet et nous le remercions pour son travail.

Assistent à la séance : M. Francesco Perella, directeur de la direction immobilière OCLPF/DT, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique SGGC.

Audition de M. Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC, et de M. Yves de Coulon, président de la FPLC

M. de Coulon annonce que la FPLC a rendu son rapport d'activité. L'activité de la fondation s'est inscrite dans la continuité de ce qui a été évoqué l'année précédente.

Il laisse à M. Clerc le soin de faire une présentation sur les activités de la fondation puisqu'il est le patron du Secrétariat.

M. Clerc propose aux commissaires de parcourir le rapport d'activité. Cette année, l'arborisation a davantage été mise en évidence, à une époque où celle-ci occupe sensiblement les esprits. L'activité principale de la FPLC

consiste à obtenir des terrains et elle commence à bien connaître le nombre de parcelles qu'il reste à acquérir.

Des contacts avec les propriétaires se créent, mais les terrains diminuent d'année en année, notamment à cause du refus de certains travaux de déclassement.

La difficulté à acquérir va augmenter et l'attribution des parcelles à parts égales entre les fondations mobilières de droit public, les fondations HBM et les coopératives d'habitation ne se fera que par le biais des activités de la FPLC, puisque l'Etat de Genève a cédé toutes les parcelles susceptibles d'accueillir des logements d'utilité publique qu'il détenait.

Une question qui a régulièrement été posée a consisté à demander comment acquérir des parcelles.

Il y a de longues discussions avec les propriétaires et celles-ci aboutissent parfois à des surprises.

Certains d'entre eux sont enclins à céder immédiatement leurs parcelles. La période COVID a permis d'affiner les chiffres concernant le nombre de parcelles actuellement détenues.

Sur la page 9 du rapport, il est possible de constater que le nombre de parcelles qui restent à acquérir a été clairement identifié.

Celui-ci ne contient pas les parcelles qui restent à développer et celles qui sont déjà la propriété de la fondation.

Il reste 492 parcelles à acquérir dont 418 en zone de développement 3, qui est la zone dans laquelle il est plus facile de construire des logements d'utilité publique, car l'incidence foncière est moins importante que dans les zones 4A ou 4B.

Ces chiffres se subdivisent avec 185 parcelles adoptées en force et tous les propriétaires ont reçu des courriers de la part de la fondation. Les deux personnes chargées de la prospection sont M^{me} Vérolet et M. Ravenel.

Il y a également 159 parcelles qui sont situées dans des plans localisés en cours d'élaboration ou en cours d'études.

Il reste 148 parcelles qui ne sont ni dans un plan localisé de quartier en force ni dans un processus de développement. La FPLC estime que les parcelles qui restent à acquérir permettront de construire près de 10 300 logements.

Ce chiffre est relativement haut mais est probablement surestimé, notamment parce que certaines personnes peuvent décider de ne pas vendre et parce que certaines maisons qu'il était prévu de détruire peuvent faire l'objet d'une protection du patrimoine.

La FPLC souhaite donc rendre les commissaires attentifs au fait que les terrains se raréfient.

La FPLC est en concurrence avec les promoteurs et ces derniers peuvent davantage s'offrir de la PPE et sont également avantagés financièrement.

La FPLC remplace ces différentiels financiers par d'autres mécanismes, notamment avec des locations de longue durée.

Elle rentre également en contact avec des promoteurs privés qui rendent des services et permettent de proposer des solutions de relogement. Une autorisation de construire a été déposée au chemin de Belle-Cour dans le vallon de l'Aire et finalement acceptée pour six villas mitoyennes, dont deux ont déjà trouvé preneur.

Dans le quartier de Pont-Rouge, la première étape a été livrée dans le courant de l'année 2020. Le chantier a subi un ralentissement mais une étape sur la partie de l'aménagement extérieur a été réalisée.

Ils sont satisfaits du rendu de cette première étape, et la seconde étape est en cours de construction et devrait être livrée d'ici à l'été 2022.

En ce qui concerne les terrains remis aux coopératives d'habitation, la FPLC a participé à deux appels d'offres lancés en 2020 et à un appel à candidatures pour des coopératives dans le quartier de Michée-Chaudron.

Ce dernier a été mené par la FPLC puisqu'il a été convenu avec le Groupement des coopératives d'habitation que les procédures qui portent sur plus de 50 logements étaient menées par l'attributeur avec la participation du groupement.

Lorsqu'il s'agit de moins de 50 logements, c'est le Groupement des coopératives d'habitation qui pilote la procédure avec une représentation des attributeurs. Le Groupement des coopératives d'habitation a rendu des dossiers complets et bien ficelés. Cela a changé par rapport à il y a 15 ans.

Il y a désormais une véritable concurrence entre les coopératives et la stimulation de nouvelles idées va permettre d'améliorer la qualité des nouveaux quartiers.

Les logements ont essentiellement été mis en exploitation dans le quartier de Pont-Rouge, mais il y a également une coopérative qui a mis en exploitation 14 logements au chemin des Sapins.

De longues négociations avec les voisins n'ont pas permis d'augmenter la surface parcellaire dans ce secteur.

Il est également question de développer des avant-projets de quartiers.

L'office de l'urbanisme travaille sur de grands projets tandis que la FPLC travaille sur des projets à échelle plus réduite. Il y en a notamment un dans la commune de Chêne-Bourg où la FPLC a proposé un plan localisé de quartier avec les coopératives déjà désignées ainsi qu'avec un bureau d'architecte.

Celui-ci a reçu un accueil très favorable de la commune et le dossier est désormais entre les mains de l'office de l'urbanisme.

Toutefois, la commune de Chêne-Bourg est en plein développement et ce projet n'est malheureusement pas prioritaire. Au-delà de la raréfaction des terrains, il y a également une réticence des communes face au développement urbain, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années.

La FPLC a également obtenu une autorisation de construire sur un terrain qu'elle a attribué à la Fondation de la commune de Chêne-Bourg pour le logement.

Le chantier va s'ouvrir cet été. Le travail a porté sur l'accompagnement de la fondation. Le plan localisé de quartier était déjà adopté et il a fallu attendre d'obtenir la parcelle voisine.

Celle-ci a malheureusement été acquise par un promoteur privé. Un concours a été lancé conjointement avec ce dernier pour désigner un bureau d'architecte et le chantier s'ouvrira cet été.

En rouge sont indiquées les parcelles qui sont la propriété de la FPLC et celles qui sont en cours de développement.

Elles sont pour l'essentiel situées dans des zones de développement. La fondation a acheté quelques parcelles en zones villas, car elle estime qu'il faut se projeter également à moyen et à long terme.

La fondation est plus compétitive face aux promoteurs lorsqu'elle est en amont des procédures. Plus elle se rapproche d'une autorisation de construire possible, moins ses offres financières arrivent à égaler celles des promoteurs privés.

Il y a également quelques chiffres qui sont indiqués dans le rapport d'activité pour démontrer que l'intérêt principal consiste à ce que les bâtiments soient développés le plus rapidement possible.

Cela s'avère cependant compliqué au vu du nombre d'acteurs impliqués. En 2020, la FPLC a acquis six parcelles et cédé pratiquement la même surface pour des valeurs supérieures.

Elle a également cédé à l'Hospice général une parcelle qui n'avait pas intéressé les coopératives d'habitation.

Celle-ci va être rénovée et va permettre d'accueillir des personnes qui logent actuellement à l'hôtel. Il est également possible d'échanger des

parcelles notamment en collaboration avec la Fondation HBM, qui détenait 12 villas à l'avenue Henri-Bordier.

M. Clerc souligne également qu'il y a un accroissement important du nombre de nouveaux logements, dont 420 créés sur les parcelles et 404 sur Adret Pont-Rouge.

Le reste concerne la coopérative au chemin des Sapins. Dans le quartier d'Adret Pont-Rouge, il y a également la Fondation Nicolas Bogueret qui a créé 183 nouveaux lits.

Une certaine mixité a été promue dans le quartier de Pont-Rouge. Il y a notamment des logements pour des personnes âgées où des étudiants aident les locataires.

La Fondation Ensemble accueille quant à elle des personnes en situation de déficience intellectuelle. A ceci s'ajoutent les 1167 logements déjà construits à la rue de Berne 22, qui ont été achetés et vendus par la FPLC. Finalement, le potentiel est de 1300 logements qui se répartissent sur 36 périmètres.

Questions des députés

Un député (S) a une question concernant les pages 14 et 15 du rapport. Il est fait mention du fait que des votes ont dernièrement bloqué certains projets et qu'il sera difficile de construire des logements publics à l'avenir. Il se demande si cette formulation n'est pas excessivement pessimiste.

M. Clerc répond que la FPLC a essayé d'être factuelle et rappelle que depuis quelques années elle rencontre des difficultés pour acquérir des terrains.

Les parcelles de 3000 mètres carrés n'existent plus. L'acquisition de parcelles tourne généralement autour de 1000 mètres carrés de terrain. Les prix ont énormément augmenté et il va prochainement y avoir une diminution de la production de logements collectifs.

Le député reconnaît que, si les ressources se raréfient et que par conséquent les prix montent, il va être très difficile pour l'Etat d'en acquérir, à moins qu'il verse des sommes conséquentes.

Il demande toutefois si la raréfaction des terrains sera réelle et si elle aura lieu indépendamment de leur valeur nominale.

M. de Coulon répond qu'il a souligné le fait que certains périmètres ont donné lieu à des votations aux résultats inattendus.

Il constate qu'il y a des injonctions contradictoires dans le débat public.

La situation se complique donc même sur des périmètres où la FPLC possède déjà des biens.

Il rappelle que M. Clerc a précédemment évoqué des périmètres d'anciennes zones réservées.

Concernant ces dernières, le postulat initial est qu'elles seront transformées en zones de développement.

La FPLC n'est cependant jamais à l'abri d'une votation populaire, ce qui s'avère être un nouveau défi auquel elle n'était pas confrontée par le passé.

La problématique de la rareté du terrain n'est quant à elle pas nouvelle. La nouveauté est que la FPLC doit faire preuve d'un esprit de prospection, afin d'acquérir des terrains, mais qu'elle n'est jamais à l'abri du risque qu'une décision populaire mette fin à ses projets. La population est en effet de plus en plus sensible à l'arborisation et à la protection du patrimoine, et la FPLC est exposée à ce changement de paradigme.

Un député (UDC) a une question sur la raréfaction des terrains. Il demande si le stock actuel permet de proposer un total de 8000 logements.

M. Clerc répond que ce n'est pas la FPLC qui détient l'entière responsabilité de ce stock.

Le référencement a eu lieu sur des parcelles détenues par des propriétaires. Il y a un potentiel de 8300 logements.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12966 :

Oui : 13 (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 PDC, 1 EAG, 1 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

titre et préambule pas d'opposition, adopté

art. unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12966 :

Oui : 12 (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 PDC, 1 UDC)

Non : —

Abstentions : 1 (1 EAG)

Le PL 12966 est accepté.

Projet de loi (12966-A)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2020

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 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;
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 2020 ;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 11 mars 2021,
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 2020 est approuvé.