



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 avril 2023

Projet de loi **approuvant les états financiers consolidés de la Fondation pour** **la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif** **(FPLC) pour l'année 2022**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 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 les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2022;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 9 mars 2023,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2022;
- b) un compte d'exploitation consolidé;
- c) un tableau des variations des capitaux propres consolidés;
- d) un tableau des flux de trésorerie consolidé;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2022 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la FPLC) pour l'exercice 2022.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2022; et
- le rapport de l'organe de révision du 17 février 2023.

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2022 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 640 914 234 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 23 millions de francs dont 11 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Pont-Rouge (promotion en cours); 47 appartements en propriété par étages sur droits de superficie vendus pour un prix de vente de 43,8 millions de francs ainsi que 3 appartements et 4 parcelles pour un montant de 7,5 millions de francs; un contrat de droit de superficie a été signé;
- le résultat d'exploitation se monte à 10 642 767 francs, soit une augmentation de 2 413 523 francs par rapport à 2021 résultant d'une part du retraitements des impôts différés pour -3 millions de francs en 2021, du résultat de la promotion de la 2^e étape Pont-Rouge pour 2,9 millions de francs et de la participation à la réalisation de logements LUP HBM/HM de 4,8 millions de francs;
- le résultat net présente un bénéfice de 5 750 911 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle, du résultat sur la vente des appartements à Pont-Rouge et de l'évaluation de -3,4 millions de francs des immeubles de placement de la Rente immobilière SA (RISA);
- la variation nette des liquidités est de 26 163 035 francs qui s'explique principalement par les 47 appartements vendus à Pont-Rouge;
- le total des fonds propres est de 464 622 501 francs soit une augmentation de 12 640 856 francs par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par le bénéfice de l'exercice de 5 750 911 francs et de dotations LUP nettes de 6 892 081 francs.

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

Etats financiers consolidés de l'année 2022 et Rapport de l'organe de révision du 17 février 2023 (dès p. 29 du Rapport d'activité 2022)

FPLC

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ

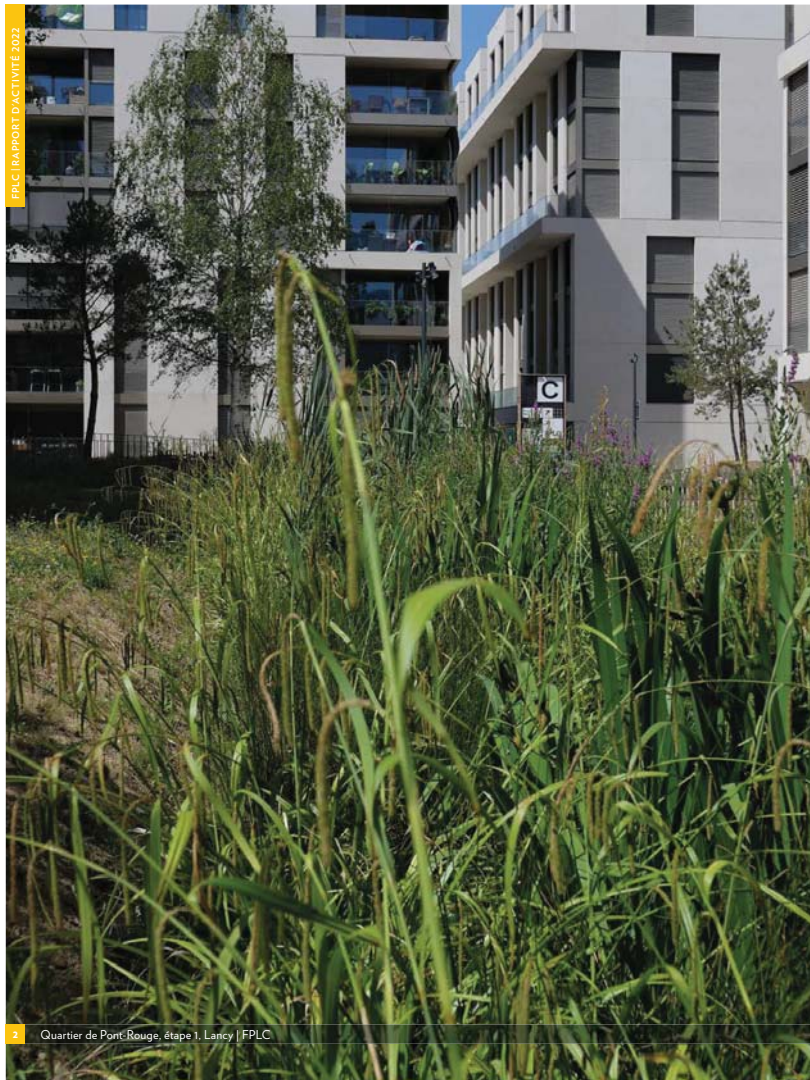
2022



Page et couverture : quartier de Pont-Rouge, étape 2, Lancy | Tribu Architecture

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| ■ AVANT-PROPOS | 3 |
| ■ PORTRAIT | 4 |
| ■ MOT DU PRÉSIDENT | 5 |
| ■ CHIFFRES CLÉS | 6 |
| ■ TOUR D'HORIZON 2022 | 7 |
| ■ ORGANIGRAMME | 21 |
| ■ CARTES AU 31.12.2022 | 22 |
| – Parcelles et immeubles FPLC | 22 |
| – Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles vendues après mise en valeur | 24 |
| – Parcelles de la Rente Immobilière SA | 26 |
| ■ ÉTATS FINANCIERS | 29 |
| – Comptes statutaires | 30 |
| – Comptes consolidés | 34 |
| ■ RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION | 38 |



AVANT-PROPOS

ANTONIO HODGERS

Conseiller d'État chargé du Département du territoire (DT)


Au terme de votre deuxième législature, quel bilan tirez-vous de votre politique en faveur des logements d'utilité publique ?

Avec 10 250 logements construits entre 2018 et fin 2021, nous avons atteint à Genève un niveau de production inégal depuis un demi-siècle. La construction de nouveaux quartiers tels que Les Vergers, Pont-Rouge, l'Étang ou Belle-Terre ont largement contribué à cette dynamique. Nous sommes passés de 9,3% de la part de LUP en 2013 dans le parc locatif genevois à 11,6% à la fin de 2022 et ces chiffres me font dire que le bilan est plutôt bon. L'objectif étant d'atteindre 20% du parc locatif genevois, nous avons encore du chemin à parcourir mais cette dynamique devrait se poursuivre avec l'arrivée des premières constructions du PAV.

À travers l'acquisition de parcelles destinées à la construction de logements d'utilité publique, la FPLC a largement contribué à ce bilan positif. Le travail de renseignement et d'accompagnement effectué par la FPLC auprès des propriétaires fonciers lors de l'évolution d'un quartier en zone de développement est primordial. Son rôle pour la promotion des coopératives d'habitation est également à saluer.

Le nombre de logements créés n'a jamais été aussi élevé, mais le taux de vacance subsiste...

Construire des logements est absolument nécessaire mais pas suffisant en soi pour réduire la pénurie de logements. C'est une question d'équilibre : si l'offre n'est pas adaptée et si nous ne pouvons pas suffisamment l'augmenter, il est nécessaire d'agir sur la demande. Une réflexion sur le type de croissance et ses différentes conséquences

doit être menée. Genève est un canton économiquement très attractif qui nous apporte de nombreux avantages. Mais beaucoup de gens qui y travaillent ne peuvent pas actuellement se loger dans le canton. L'habitat se développe de plus en plus loin, favorisant l'étalement urbain et toutes les nuisances écologiques qui l'accompagnent. Nous devons avoir une vision globale de ces problématiques.

Selon vous, quels facteurs contribuent à la « qualité » dans les nouveaux quartiers ?

La qualité d'un quartier passe par une typologie de logements adaptée aux modes de vie de chacun, mais également par le soin apporté à ses équipements et à ses espaces extérieurs. La réforme « qualité » des logements adoptée en 2018 a permis d'accorder plus de liberté aux porteurs de projet et de favoriser la diversité des projets immobiliers notamment avec l'octroi d'un « bonus » qualité. L'aspect social est pour moi également très important. Dans les nouveaux quartiers, les commerces de proximité, les crèches et d'autres équipements publics contribuent significativement à la qualité de vie des habitants.

Comment le département prendra-t-il en compte l'énergie grise nécessaire à la réalisation de projets immobiliers à l'avenir ?

L'impact environnemental lors de la réalisation de nouvelles constructions est un facteur déjà pris en compte. Nous allons fixer des plafonds liés à l'empreinte carbone des matériaux d'ici quelques mois en application de la récente loi votée par le Grand Conseil, fruit d'un dialogue vertueux entre les milieux de la construction, mon département et le Parlement. Ce mouvement doit par ailleurs être renforcé aussi par de nouvelles méthodes de construction. Dans ce sens, nous devons viser le plus possible le réemploi des matériaux existants. Une démarche est en cours réunissant là aussi l'ensemble des partenaires de la construction.

Qu'aimeriez-vous idéalement changer dans l'aménagement du territoire ?

Si j'avais une baguette magique, je ferais d'abord en sorte que toutes les personnes travaillant dans le canton puissent y habiter dans un logement correspondant à leurs besoins et ainsi préserver la campagne, développer les espaces verts, réduire les nuisances environnementales et favoriser la mixité et la convivialité de nos quartiers. Nous assurerions ainsi la durabilité de notre développement

PORTRAIT FPLC

QUI SOMMES-NOUS?

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



1. Acquérir des terrains pour y développer essentiellement du logement d'utilité publique



2. Encourager le développement de coopératives d'habitation



3. 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.

Un trait d'union entre le public et le privé

Le rôle de la FPLC est aussi celui d'un développeur 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.



FPLC, petite salle de conférence

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).

MOT DU PRÉSIDENT

YVES de COULON

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



« La FPLC a identifié 530 parcelles seulement qui sont encore en mains de privés susceptibles de les vendre ou les échanger. Par ailleurs, la création de logements est de plus en plus confrontée à une opposition de principe au développement urbain »

2022 aura été une année de transition pour la FPLC puisqu'elle a vu l'achèvement de l'étape 2 du grand projet de construction du quartier de Pont-Rouge qui comprend 639 nouveaux logements. Mais la Fondation est également très impliquée dans le développement d'autres grands projets, comme les Cherpines ou Belle-Terre, auxquels elle participe activement.

Si l'année 2022 s'est avérée productive pour la FPLC, en termes de parcelles acquises mais surtout de logements créés (282), la Fondation constate, comme tous les acteurs de la promotion immobilière publics ou privés, la difficulté de plus en plus grande à porter des projets jusqu'à leur réalisation.

Évidemment, cela découle tout d'abord de la raréfaction des surfaces constructibles à acquérir en zone de développement dans notre canton. La FPLC a identifié 530 parcelles seulement qui sont encore en mains de privés susceptibles de les vendre ou les échanger ; c'est dire que la réserve n'est pas inépuisable. Par ailleurs, la création de logements est de plus en plus confrontée à une opposition de principe au développement urbain. C'est un fait à Genève, l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) représente un processus à très long terme en raison du grand nombre d'acteurs et d'intérêts avec lesquels il y a lieu de composer. Cependant, même si elle intervient à l'issue d'une procédure exemplaire en termes de réflexion et de concertation, l'adoption d'un PLQ par le Conseil d'État est ensuite souvent contestée dans les urnes, par la voie d'un référendum contre un préavis communal favorable, comme c'est le cas actuellement avec les PLQ Bourgogne et Acacias 1, deux périmètres dans lesquels la FPLC est impliquée.

Il faut y voir une remise en cause, particulièrement vive à Genève, du modèle de « développement urbain vers l'intérieur », imposé par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire depuis 2014 et qui vise à la concentration du développement de l'urbanisation dans des endroits appropriés, pour contrer la dispersion des constructions. À Genève, la mise en œuvre de cette approche fédérale s'avère difficile dans la mesure où une partie croissante de la population s'oppose à la densification des zones construites, en particulier lorsqu'il s'agit d'anciennes zones 5 devenues zones de développement. Cette tension entre la création des logements nécessaires à la population et la protection du bâti existant sera probablement l'un des grands enjeux de la prochaine législature.

Dans ce contexte compliqué, la FPLC peut cependant s'appuyer sur la remarquable expertise qu'elle a acquise, depuis sa fondation en 2001, dans la conduite des missions qui lui sont assignées par la loi. C'est notamment le cas dans ses activités d'opérateur urbain qui apportent une contribution significative au développement des PLQ dans lesquels elle est impliquée et des projets de construction de ses différents attributaires (fondations immobilières publiques, coopératives ou entités développant le logement étudiant). Cette valeur ajoutée, qui lui permet de contribuer à la création d'espaces de vie urbains de qualité, est maintenant reconnue par les différents acteurs genevois, aussi bien publics que privés, du développement foncier et de la construction de logements. C'est dans cet esprit de collaboration que la FPLC entend poursuivre sa mission.

CHIFFRES CLÉS

2022 EN BREF

ACQUISITIONS



7,5

PARCELLES
ACQUISES



6 289 m²

TOTAL DES
SURFACES ACQUISES

DONT
1 962 m²
ÉCHANGÉS

CHF
11 747 770.-

VALEUR DES PARCELLES ACQUISES

CESSIONS



13 635 m²

TOTAL DES
SURFACES CÉDÉES

DONT
825 m²
ÉCHANGÉS

CHF
55 697 810.-

VALEUR DES PARCELLES CÉDÉES

DEPUIS 2006

1 437

NOUVEAUX LOGEMENTS.

DONT
282
CRÉÉS EN 2022

1 228

LOGEMENTS ACHETÉS ET REVENDUS
À DES FONDATIONS IMMOBILIÈRES OU À
DES COOPÉRATIVES POUR EN FAIRE DES
LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

PERSPECTIVES

31

PÉRIMÈTRES EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT

117 653 m²

TOTAL DES SURFACES EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT

1 246

LOGEMENTS
POTENTIELS

TOUR D'HORIZON 2022

PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

La FPLC ne ménage pas ses efforts pour accomplir sa mission et atteindre l'objectif des 20% de logements d'utilité publique (LUP) fixé par la loi. Elle reste cependant tributaire de décisions prises par les instances cantonales, communales, et l'avancement de ses projets dépend également des divers recours et oppositions.

Entre le moment de l'achat d'une parcelle et la réalisation de logements, un temps plus ou moins long peut s'écouler. Le bilan ci-dessous fait état des réalisations, ainsi que des difficultés récurrentes auxquelles est confrontée la Fondation.

L'exiguïté du territoire cantonal – et par conséquent la rareté des terrains – limite les zones pouvant accueillir des logements d'utilité publique. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans lequel s'inscrit plus particulièrement l'action de la FPLC est, de nos jours, perçu par plus d'un de manière négative, indépendamment de la finalité des projets.

La FPLC a identifié l'ensemble des terrains en zones de développement 3, 4A et 4B intéressants à acquérir pour ses objectifs; cela représente un potentiel de 530 parcelles, soit l'équivalent de 6 380 logements.

Dans le cadre de ses négociations en vue d'acquérir des parcelles en zone de développement, elle propose aussi des objets d'échange tels que des villas en zone 5 ainsi que des aides au relogement en s'appuyant sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs de la place.



L'équipe de la FPLC (de gauche à droite): Nicolas Ravonel, Beat Zeder, Jocelyne Jeannet, Aude Schwarz, France Rieben, Damien Clerc, Cindy Boehm, Paola Vérolet, Maria Nomblot et Raphaël Conti

TOUR D'HORIZON 2022



Chantier de la banque Pictet & Cie SA

CAROUGE

ACACIAS

LA CONSTRUCTION DE L'ÎLOT B
A PU DÉMARRER

Au 30 juin 2022, les 42 locataires ont été relogés et les immeubles vidés conformément aux engagements pris par la FPLC auprès de la Banque Pictet & Cie SA. Cette dernière a pu passer à l'étape suivante, soit la déconstruction des bâtiments en question. L'acte de promesse d'échange de parcelles entre la FPLC et la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) a été signé le 19 décembre 2022. Cet échange, qui sera effectif en 2024, permettra à la FPLC d'augmenter son potentiel de droits à bâtir dans le plan localisé de quartier Acacias 1.

Par ailleurs, une collaboration étroite entre les deux partenaires publics est prévue pour la mise en œuvre de ce plan localisé de quartier, au sein duquel sera située la parcelle de la FPLC. Le Conseil municipal de la Ville de Genève a *préavisé* favorablement le 4 octobre 2022 ce plan localisé de quartier, lequel a fait l'objet d'un référendum qui a abouti.



CARDINAL-MERMILLOD DES VARIANTES À L'ÉTUDE

La Ville de Carouge, le Canton et la FPLC ont fait réaliser en 2013 une étude ayant pour dessein de réviser le plan localisé de quartier n° 27 783 datant de 1987 qui prévoit sur les parcelles de la FPLC des bâtiments affectés à de l'industrie, de l'artisanat et des bureaux. À l'issue de celle-ci, l'Office de l'urbanisme et la Commune de Carouge ont souhaité développer une image directrice portant sur un secteur élargi. Pour ce faire, une démarche participative a été lancée, soit deux journées (novembre 2022 et janvier 2023) organisées en atelier, lors desquelles des experts ont échangé avec les mandataires, puis avec les propriétaires, conviés en fin de journée.

L'objectif est de concevoir plusieurs variantes, de les restituer aux diverses parties présentes et, enfin, de les évaluer. Il y a lieu d'attendre les conclusions de cette démarche, à laquelle la FPLC reste étroitement associée, avant de pouvoir envisager concrètement la suite du développement. Des échanges se tiennent toutefois avec la Commune et les promoteurs voisins pour accompagner les études et trouver des solutions de projets en partenariat.

CHÊNE-BOUGERIES

PAUMIÈRE UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER À ÉLABORER

Est en cours d'élaboration un avant-projet de plan localisé de quartier dans lequel le Canton détient une importante parcelle, tout comme un propriétaire privé. La FPLC a donc intégré le processus de création du plan localisé de quartier en 2021, quand elle s'est engagée à acquérir, avec un promoteur privé, une parcelle dans ce périmètre. Le plan localisé de quartier devrait être mis à l'enquête publique en 2024 pour une adoption prévue courant 2025.

CHIFFRES CLÉS

TOTAL DES PARCELLES EN
ZONE DE DÉVELOPPEMENT
INTÉRESSANTES À
ACQUÉRIR POUR LA FPLC :

530

parcelles appartenant à des
propriétaires privés dans les zones
de développement 4A (30), 4B (161)
et développement 3 (339), dont :

177

parcelles sises dans des plans
localisés de quartier en force

+

131

parcelles sises dans des plans
localisés de quartier en cours
d'élaboration

+

222

parcelles non concernées par
un plan localisé de quartier

Soit un potentiel d'environ

6 380

 logements

TOUR D'HORIZON 2022

CHÊNE-BOURG

VERGYS GRAVIÈRE
DES ARBRES QUI FONT DÉBAT

En août 2020, une image directrice pour l'élaboration d'un plan localisé de quartier a été remise à l'Office de l'urbanisme par le mandataire de la FPLC, le bureau liengme mechat architectes sàrl. L'enquête technique, qui s'est ensuivie, a pris fin début 2022. Durant l'année écoulée, les différents mandataires ont travaillé à répondre au mieux aux exigences de la politique publique « Nature », laquelle a nécessité de nombreux échanges en lien avec la préservation de certains arbres entrant parfois en contradiction avec la construction de logements. L'enquête publique devrait pouvoir être lancée au second semestre de l'année 2023.



Indication des arbres existants

GENÈVE – PETIT-SACONNEX

EDMOND-VAUCHER
UN POTENTIEL NON EXPLOITÉ

Dans ce périmètre en zone de développement 3, identifié par le Plan directeur cantonal comme zone à densifier selon certaines exigences, la FPLC est propriétaire de deux parcelles. L'une d'entre elles, la parcelle n° 1573 d'une surface de 2 036 m², a été acquise conjointement avec deux développeurs privés. Sur celle-ci, un projet de

densification a été présenté en février 2022 à l'Office de l'urbanisme, proposant notamment la création d'un cheminement piéton permettant un accès au parc des Franchises depuis la rue Edmond-Vaucher. Alors que plusieurs variantes de plan de site ont été étudiées, seule celle fermant la porte à toute possibilité de développement de la parcelle n° 1573 a été retenue par l'Office de l'urbanisme et l'Office du patrimoine et des sites.

L'intérêt public à la création de logements et celui visant à densifier conformément à la planification directrice ont donc été écartés au bénéfice d'une valeur patrimoniale plus que discutable de la parcelle. Les développeurs privés et la FPLC, n'étant pas convaincus par les arguments avancés par l'Office du patrimoine et des sites, ont sollicité un expert hors canton dont l'avis sera remis courant 2023. Ils envisagent de poursuivre leurs démarches de développement par le dépôt d'une demande préalable avec un projet qui intègre les catégories de logements tout en prévoyant des réversibilités typologiques. L'objectif est donc une densification modérée, qui profitera également aux habitants du quartier, avec une ouverture de la parcelle aux piétons. À noter que cette villa est actuellement louée à des acteurs culturels (Collectif Foehn).



10 Avenue Edmond-Vaucher 14



Avenue Henri-Bordier

HENRI-BORDIER DES VILLAS DESTINÉES À L'ÉCHANGE

La FPLC est propriétaire, à présent, de quatre villas sises dans le plan de site Cités-jardins d'Aire. Elle a déjà procédé à des négociations qui ont abouti à l'échange de huit maisons avec des propriétés situées en zone de développement, notamment deux maisons qui ont été échangées en 2021 par la Fondation HBM Émile Dupont. Les trois villas que détenait encore cette dernière ont été échangées en 2022 avec une parcelle que possédait la FPLC dans le périmètre Ancien-Puits à Lancy. Avec ces quatre villas, la FPLC dispose de biens à échanger, ceux-ci étant un argument utile dans les négociations en vue d'acquiescer d'autres parcelles en zone de développement.

MERVELET 1 UN TRAVAIL COLLECTIF DE LONGUE HALEINE

Dans le plan localisé de quartier n° 29 452, situé sur l'avenue Louis-Casaï, entre le chemin Charles-Georg et l'avenue de Riant-Parc, les droits à bâtir de deux parcelles de la FPLC ont été attribués en 2021 à la Fondation HBM Jean Dutoit. Cette dernière poursuit les négociations pour la réalisation conjointe avec un promoteur ainsi qu'une propriétaire qui souhaite développer elle-même ses droits à bâtir. L'Office de l'urbanisme vient de partager ses premières conclusions quant à l'évaluation du plan localisé de quartier, et celles-ci préconisent des adaptations sans pour autant le remettre totalement en question. Par ailleurs, un mandat d'études parallèles va être lancé en mars 2023 par l'Office cantonal des transports pour la requalification de l'avenue Louis-Casaï, qui va influencer les accès au périmètre du plan localisé de quartier et ses aménagements extérieurs, voire aussi les cessions au domaine public prévues dans le plan actuel.



Projet in-deed pour Mervelet 2 | Wilfried Schmidt - Architecte

MERVELET 2 LE PROCESSUS D'EXPROPRIATION DES SERVITUDES A DÉBUTÉ

Conjointement avec deux promoteurs et la coopérative Les Ailes (future superficiaire de la FPLC qui a déjà déposé une requête en autorisation de construire), les 39 propriétaires concernés par des servitudes croisées, restreignant le droit de bâtir, ont été contactés par courrier. Une indemnité pour la levée des servitudes leur a été proposée. Une réunion avec les représentants de l'association du Mervelet a eu lieu le 4 novembre 2022. À la suite de cette rencontre, les promoteurs/développeurs ont fait une nouvelle proposition d'indemnisation. La position des propriétaires de la servitude, face à cette offre, est attendue pour le début du mois de février 2023.



CDF Coopérative pour le développement foncier | Cerutti Architectes SA

BOUQUET DE CHANTIER POUR UN IMMEUBLE DE 62 LOGEMENTS

Le chantier du bâtiment C (plan localisé de quartier n° 29 665), sur la partie haute entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, a été ouvert le 1^{er} avril 2021. Il est piloté par Défi TCT SA qui construit trois immeubles, soit un HM, un en propriété par étages et un pour le compte de CDF Coopérative pour le développement foncier – Riant-Parc, superficière de la FPLC, qui comptera 20 logements en catégorie HM-LUP.

TOUR D'HORIZON 2022

LANCY

ANCIEN-PUITS
FINALISATION DES ÉCHANGES

Ce périmètre a fait l'objet, en 2010, d'une modification de zone 5 en zone de développement 3. En 2012, l'Office de l'urbanisme a lancé l'étude d'un plan localisé de quartier, lequel est toujours en cours d'élaboration à la suite de la demande de la Commune de Lancy de réaliser un groupe scolaire dans ce périmètre.

La FPLC s'est chargée de négocier deux échanges fonciers entre des propriétaires de parcelles et la Fondation HBM Émile Dupont qui détenait des villas à l'avenue Henri-Bordier au Petit-Saconnex. La FPLC a aussi échangé la seule parcelle qu'elle détenait dans ce futur plan localisé de quartier contre les trois dernières villas que possédait cette fondation à l'avenue Henri-Bordier.

CHAPELLE GUI
DES PLANIFICATIONS TESTS

Dans le but d'intégrer un groupe scolaire dans ce périmètre – modifiant ainsi notablement l'image urbanistique déjà réalisée sans cet équipement –, l'Office de l'urbanisme a lancé une procédure de sélection d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. Ce dernier, désigné en automne 2022, doit organiser la procédure de mise en concurrence d'une planification test ou d'un mandat d'études parallèles, à la suite de quoi une synthèse sera réalisée.

Elle servira de base pour la formalisation du futur plan localisé de quartier. La FPLC et ses attributaires désignés – à savoir les coopératives d'habitation MPF-LOGE, CoProlo et les Primevères – sont en attente, tout en suivant l'évolution du dossier. Parallèlement, la FPLC a déposé une demande préalable sur la parcelle n° 2904, propriété du Canton; cela permettrait de réaliser un projet qui servirait d'échange pour un propriétaire du périmètre de Chapelle-Gui.

MARBRIERS 1
UNE DEMANDE D'AUTORISATION
DE CONSTRUIRE EN FORCE

La requête en autorisation de construire pour 20 logements en propriété par étages et 13 logements d'utilité publique en catégorie HM, déposée conjointement le 16 décembre 2020 par la FPLC et deux promoteurs, a été délivrée le 14 octobre 2022 et entrée en force.

Le processus d'attribution des droits à bâtir à une coopérative d'habitation sera dès lors relancé auprès des membres du GCHG. Dans l'intervalle, la FPLC assurera la maîtrise d'ouvrage des logements d'utilité publique jusqu'à la désignation du futur superficiaire.

La villa de l'avenue du Petit-Lancy 41 sera donc conservée, et des réflexions quant à son affectation future sont en cours avec la ville de Lancy.



Avenue du Petit-Lancy 41

TOUR D'HORIZON 2022

MARBRIERS 2

DEUX APPARTEMENTS ÉCHANGÉS ET TROIS VENDUS

Les cinq appartements que détenait encore la FPLC ont été cédés en 2022. Deux ont été échangés contre deux parts de copropriété de la parcelle n°1267 du Grand-Saconnex, permettant ainsi de libérer une parcelle pour le passage du tram des Nations. Les trois derniers appartements ont été vendus à la Fondation communale immobilière de Lancy.



CLR Architectes, Steiner SA

PONT-ROUGE

LIVRAISON DES APPARTEMENTS DE L'ÉTAPE 2

Les cinq derniers bâtiments d'habitation – comprenant 194 appartements dont 147 d'utilité publique – ont été livrés durant l'automne 2022. En plus de la FPLC, qui a réalisé 47 logements en propriété par étages sur droits de superficie, ce projet intègre trois autres maîtres d'ouvrage cessionnaires et superficiaires de la FPLC : la Fondation HBM Camille Martin, la Fondation communale immobilière de Lancy et la coopérative d'habitation Cité Derrière. La FPLC a assuré la coordination générale des différents partenaires tout au long du projet pour lequel les aménagements extérieurs doivent encore être finalisés.

Cette deuxième étape conclut l'opération menée par la FPLC et ses partenaires sur une parcelle de base acquise aux Chemins de fer fédéraux en 2014. En parallèle, la FPLC a vendu à la Ville de Lancy la parcelle destinée à la réalisation d'un groupe scolaire tel que prévu par le plan localisé de quartier n°29 584 adopté en 2010. Il reste toutefois des aspects économiques et fonciers à régler avec cette dernière, de manière à lui céder les parcelles qui sont encore la propriété de la FPLC (place de Pont-Rouge, chemins des Mérinos et de l'Adret), lesquelles seront intégrées dans son domaine public.



14 Quartier de Pont-Rouge, étape 2, Lancy | Tribu Architecture

SEMAILLES

UN IMMEUBLE QUI DYNAMISERA LE QUARTIER

Les parcelles ont été remises en 2019 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la Société coopérative SCHS – L'Habrik, Les Rambossons. Le bâtiment, à très haute performance énergétique, est terminé; il comprend 80 logements HLM-LUP. Ce projet participatif a impliqué notamment les coopérateurs et les associations de quartier. Au rez-de-chaussée, sont prévues quatre arcades destinées à accueillir notamment l'association Tricrochet (sensibilisation au traitement des déchets à travers le tissage et la création d'objets), une boulangerie artisanale (Piaf) ainsi qu'une garderie communale. Les aménagements extérieurs suivront en 2023, avec pour ambition d'améliorer notablement la qualité paysagère alentour.



Société coopérative SCHS –
L'Habrik-Les Rambossons | Jaccaud + Associés



Société coopérative SCHS – L'Habrik-Les Rambossons | Jaccaud + Associés

TOUR D'HORIZON 2022



SEMILLES PALETTES
UN QUARTIER SANS VOITURES

Il s'agit de développer un secteur situé entre les quartiers des Palettes et des Semailles, périmètre bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics et presque entièrement maîtrisé par la FPLC, le Canton – qui a attribué ses parcelles à la Caisse de prévoyance de l'État de Genève –, la Ville de Lancy et un promoteur privé. La FPLC a accepté de préfinancer, en faveur de ses attributaires que sont la Fondation HBM Camille Martin et le consortium de coopératives Ciguë-Silène, des mesures conservatoires destinées à réduire les vibrations/bruits liés au passage du futur tram Genève – Saint-Julien.

Les développeurs se sont adjoint les services d'une assistante à maîtrise d'ouvrage qui doit les appuyer dans leurs démarches visant à lancer, en 2023, un concours d'urbanisme et d'architecture : le financement de ce dernier reste toutefois encore à formaliser. La FPLC continuera, à la demande de la Fondation HBM Camille Martin et du consortium de coopératives Ciguë-Silène, à participer au processus de développement.

SEMILLES PASSEREAUX

LA RÉVISION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER
N° 29 835 PEUT REPRENDRE

La révision du plan localisé de quartier, amorcée en 2017 et portée notamment par l'association Les Passereaux, a été ralentie du fait que la Commune de Lancy souhaitait y réserver des surfaces pour un demi-groupe scolaire, ce qui posait problème eu égard aux surfaces de terrains disponibles. Cette option a finalement été supprimée et une solution alternative à proximité confirmée, permettant la reprise de la révision du plan localisé de quartier adopté en 2013.

MEYRIN

**COINTRIN EST
ET COINTRIN OUEST**
DES ÉCHÉANCES ÉLOIGNÉES

Après le refus en votation populaire (9 février 2020) de la modification de zone des secteurs de Cointrin Est et de Cointrin Ouest qui aurait permis la réalisation de 2 300 logements à l'horizon 2050, tous les projets ont été stoppés. À noter que la FPLC, qui détient cinq parcelles dans ces deux périmètres, s'était déjà impliquée dans des démarches participatives avec les riverains du secteur.

Des études, pilotées par le Département du territoire et destinées à la révision du Plan directeur cantonal (PDCn), doivent être lancées. Une fois celles-ci finalisées, la Commune de Meyrin établira un plan guide « densification » commun avec le Canton. Dans l'intervalle, ces secteurs restent en zone 5 avec une densification maximale à 0.3 telle que déjà prévue dans le volet « densification » du plan directeur communal. Ce dernier ne va pas évoluer jusqu'à la vision « plan guide » (État-Commune), soit selon une échéance de cinq ans.

CASAÏ – DE-JOINVILLE

UN PROJET SANS PARKING

La FPLC a attribué ses parcelles à la coopérative participative de construction et d'habitation GénéZ, laquelle a déposé le 5 janvier 2022 une demande d'autorisation de construire pour 13 logements ; celle-ci – enregistrée sous DD n° 317 635 – est en cours d'instruction. À noter que le projet, élaboré par le bureau Kephars Architecture SA, ne prévoit aucune place de stationnement pour voitures.



Projet Écho-atelier paysage et territoire



CHAMPS-FRÉCHETS UNE PLACE DE JEUX

La FPLC est propriétaire du centre commercial, qu'elle a décidé de mettre en vente. Un projet de loi (PL 13143) prévoit une vente sous la forme d'enchères publiques avec prix de réserve. La FPLC a été auditionnée par la Commission des Finances et est en attente de la décision du Grand Conseil. Ce dernier a renvoyé le projet de loi devant la Commission des Finances, laquelle a été sollicitée en septembre 2022 par la Commune de Meyrin afin d'amender le texte pour intégrer la possibilité d'une vente de gré à gré.

Concernant les espaces extérieurs propriété de la FPLC, cette dernière a engagé un dialogue avec les propriétaires institutionnels des immeubles, la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG), la Fondation René et Kate Block (FRKB), la régie chargée de l'entretien de la dépendance et la Commune de Meyrin. L'objectif est d'entreprendre, sans plus attendre, une

requalification des espaces publics extérieurs afin de retrouver une dynamique de quartier et favoriser le bien-vivre entre générations. Ainsi, la FPLC a proposé à l'ensemble des propriétaires de réaménager en premier lieu la place de jeux devant l'école. Le projet, élaboré en collaboration avec l'association des habitants de Champs-Frêchets, est en cours de réalisation et sera achevé au premier trimestre 2023.

En parallèle, la FPLC réfléchit à des scénarii concernant la propriété foncière des espaces extérieurs de manière à en garantir l'entretien et à poursuivre le projet de requalification sur tout le périmètre. Elle s'est engagée dans la coordination des différentes entités publiques et privées afin de favoriser une logique d'ensemble.

TOUR D'HORIZON 2022

ONEX

MOUILLES

LA PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DES DROITS À BÂTIR EST TERMINÉE

Une convention de localisation et de cession des droits à bâtir des immeubles E (pour partie) et G du plan localisé de quartier (42 logements) a été signée le 5 décembre 2022 entre le Canton, deux promoteurs privés et la FPLC. Les droits à bâtir de la FPLC, permettant la réalisation d'une quinzaine de logements environ, ont été attribués à la fondation HBM Camille Martin.

DODE

INITIER LA MUTATION

La FPLC a acquis quatre parcelles (pour une surface de 6 399 m² de terrain) dans ce secteur qualifié de « porte d'entrée de la commune » depuis la Champagne et anciennement soumis à la zone réservée. Selon le plan guide de la zone villas (5) élaboré par la Commune d'Onex en 2019, il est prévu que le périmètre de la Dode soit classé en zones de développement 3 et 4 en 2023.

La FPLC envisage de mandater un bureau d'urbanisme afin qu'une première image directrice soit élaborée ; celle-ci sera fondée sur un relevé détaillé des valeurs biologiques et paysagères de la zone concernée, ainsi que sur le plan directeur des chemins pour piétons. Elle permettra, en négatif du réseau d'espaces publics ainsi défini, de faire émerger les poches de densification.

VAL D'AIRE

UN RECOURS QUI BLOQUE DES ACQUISITIONS

Dans le but de proposer des solutions d'échange, la FPLC avait acquis du Canton une parcelle en zone 5 et avait obtenu, le 5 mai 2021, une autorisation de construire pour six villas mitoyennes. Cette autorisation a fait l'objet de deux recours : l'un de Pro Natura Genève, l'autre de l'Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire (ANPVA), auxquels se sont joints des propriétaires voisins du projet. Le Tribunal administratif de première instance n'a pas encore rendu son jugement, qui dépendra probablement d'une pesée d'intérêts entre protection de la nature et développement de logements.



PLAN-LES-OUATES ET CONFIGNON

CHERPINES DES ÉCHÉANCES LOINTAINES

La majorité des propriétaires du périmètre des Cherpines, souhaitant mener une démarche concertée, se sont réunis au sein d'une même structure : le Groupement des développeurs Cherpines SA (GD Cherpines SA). La FPLC, en qualité de propriétaire de deux parcelles, est actionnaire et fait partie des administrateurs de cette société, laquelle travaille notamment à une proposition d'attribution équitable des futurs droits à bâtir entre les différentes parcelles et étapes. Elle désire s'investir plus concrètement avec les communes de Confignon et Plan-les-Ouates afin d'élaborer une image d'ensemble concertée. La mise à l'enquête publique de ce projet de plan localisé de quartier, initialement prévue à l'été 2022, a été repoussée au printemps 2023 ; et son adoption par



Place des Cherpines et parc des Charrotons | Archigraphie

le Conseil d'État, initialement prévue au premier trimestre 2023, repoussée au premier semestre 2024. Dans l'intervalle, GD Cherpines SA a engagé plusieurs démarches sur le terrain, dont l'analyse de la qualité des sols, ainsi que les mesures vibratoires à prévoir en lien avec la réalisation de la ligne du tram.

VERSOIX

VAL-DE-TRAVERS UN PLAN LOCALISÉ RÉEXAMINÉ

La FPLC a acquis cette année une cinquième parcelle dans le plan localisé de quartier n° 28 520, adopté en 1994 et identifié par l'Office de l'urbanisme parmi ceux qui devaient être réexaminés sous l'angle des espaces publics, de la biodiversité, du patrimoine et des emplacements de stationnement/espaces extérieurs. Le bureau urbanaplan a été mandaté pour faire une étude de faisabilité quant aux possibilités d'optimiser, de réviser ou de remplacer le plan localisé en vigueur.

L'étude préconise deux aires d'implantation avec un périmètre A destiné à la FPLC et à l'Église protestante, ainsi qu'un périmètre B, destiné aux quatre autres propriétaires privés, dont la dernière parcelle nouvellement acquise par la FPLC. Les propositions d'aménagement ont pris en compte les différentes contraintes du site, notamment l'arborisation existante, le patrimoine adjacent, la future voie verte et les restrictions de l'OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs).

L'Office de l'urbanisme analyse actuellement les options et clarifie certains détails fonciers avec les parties prenantes (municipalité de Versoix et propriétaires), dans le but de pouvoir compléter l'étude de faisabilité et de déposer un projet de nouveau plan localisé de quartier en abrogation de l'existant. La possibilité de regrouper tous les futurs droits à bâtir de la FPLC dans le périmètre A est notamment en cours d'évaluation.

DÉGALLIER UN DÉVELOPPEMENT À LA PARCELLE

La FPLC est au bénéfice d'une promesse d'achat d'une parcelle dont l'acquisition devrait se finaliser au premier semestre 2024. Celle-ci a la particularité d'être la seule du périmètre qui ne soit pas concernée par un droit de réméré au bénéfice de l'Association genevoise du Coin-de-terre. Durant l'année écoulée, la FPLC a pris contact avec cette dernière et son groupement versoisien pour connaître leurs intentions en matière de développement, ainsi qu'avec les services d'urbanisme cantonal et communal. Un développement à la parcelle semble s'engager, moyennant une procédure qu'il s'agira de déterminer en 2023.

VERNIER

CORBILLETES DANS L'ATTENTE DE LA MODIFICATION DE ZONE

La FPLC est propriétaire de deux parcelles dans ce secteur. La modification de zone a fait l'objet d'un projet de loi (PL10843) déposé le 23 juin 2011 et qui est actuellement en suspens devant la Commission d'aménagement du Canton.

TOUR D'HORIZON 2022

DÉVELOPPEMENT

BELLE-TERRE (THÔNEX)
 UN LONG PROCESSUS POUR
 SE METTRE D'ACCORD

Depuis 2013, le Canton a délégué à la FPLC la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des constructions et des aménagements – correspondant aux droits à bâtir cantonaux – sur le périmètre des Communaux d'Ambilly à Thônex. Durant l'année 2022, la FPLC a finalisé l'appel d'offres pour désigner un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) dont la tâche serait d'accompagner les attributaires des parcelles (Commune de Thônex? CPEG, Fondation HBM Emma Kammacher, Consortium de coopératives CASE, soit Codha, Les Ailes société coopérative, Coopérative Équilibre, Société coopérative pour l'habitat social).

Ces derniers ont mandaté, au premier trimestre 2022, le bureau M&R conseils projets immobiliers SA. Depuis, la FPLC a assisté, en tant qu'auditeur, aux séances et ateliers organisés par l'AMO, lesquels ont permis d'élaborer une philosophie commune entre les maîtres d'ouvrage de profils variés, ainsi que de définir les thématiques à développer dans le processus de mise à jour des projets lauréats du concours de 2017, ce, en concordance avec les intentions du Canton.

« Le Canton s'engage pour que soient réalisés des quartiers qui concilient exigence de qualité et prise en compte des enjeux écologiques et climatiques. Ainsi, la question de pouvoir planifier des quartiers de qualité visant la neutralité carbone et le respect de la biodiversité se pose avec force et implique de trouver de nouveaux équilibres, entre la réduction de l'impact des activités humaines et le maintien des besoins fondamentaux de toutes et tous. L'ambition du Canton est donc de planifier des quartiers tournés vers les enjeux de transition écologique et de solidarité tout en proposant un cadre de vie de qualité aux habitants. »

L'actuelle convention de délégation du Canton est en cours d'actualisation et sa signature est prévue en 2023.

**RECENSEMENT DES LOGEMENTS
 EN COOPÉRATIVES D'HABITATION**

La FPLC a réalisé un recensement des logements détenus par coopératives d'habitation dans le canton de Genève. Ce travail a été rendu possible grâce à l'aide de l'Office cantonal de la statistique (Ocstat) et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Le recensement a ainsi permis d'identifier 128 coopératives d'habitation propriétaires de près de 12 000 logements constituant environ 7% du parc locatif cantonal et 5% du parc total de logements. Ces logements s'insèrent principalement dans un tissu urbain ou de grands ensembles, dont une présence marquée sur la rive droite avec 66%, alors que la rive gauche n'en accueille que 13% et le secteur Rhône-Arve 21%.

Plus d'informations et accès à la carte web sur le site internet de la FPLC :

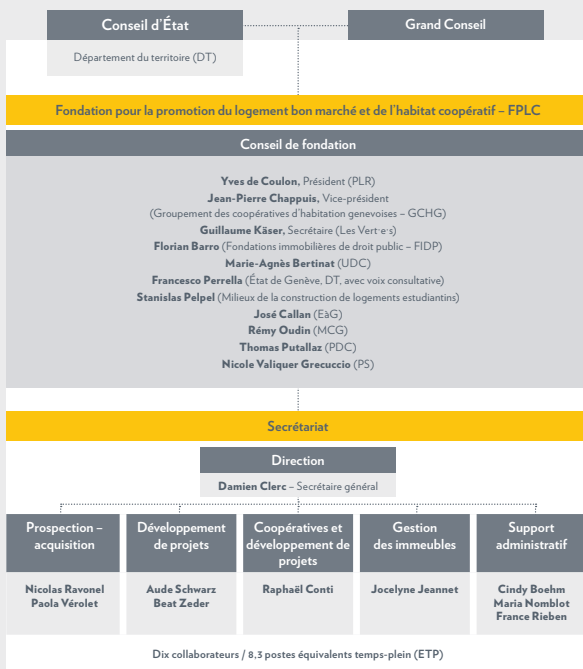


PATRIMOINE

**GRENUS 6 À 10/ROUSSEAU 9
 (GENÈVE-CITÉ)**

La FPLC a proposé la cession de ses immeubles sous régime LUP-HLM aux fondations HBM. La Fondation HBM Jean Dutoit a manifesté un intérêt en vue d'acquiescer ces immeubles, ce qui pourrait se faire dans le courant de l'année 2023.

ORGANIGRAMME



Autorité de tutelle

Gouvernance

Opérations

ORGANISATION

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de dix membres dont sept représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et quatre membres représentant respectivement les Milieux de la construction de logements étudiants, les Fondations immobilières de droit public, le Groupement des

coopératives d'habitation genevoises 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.

CARTES AU 31.12.2022

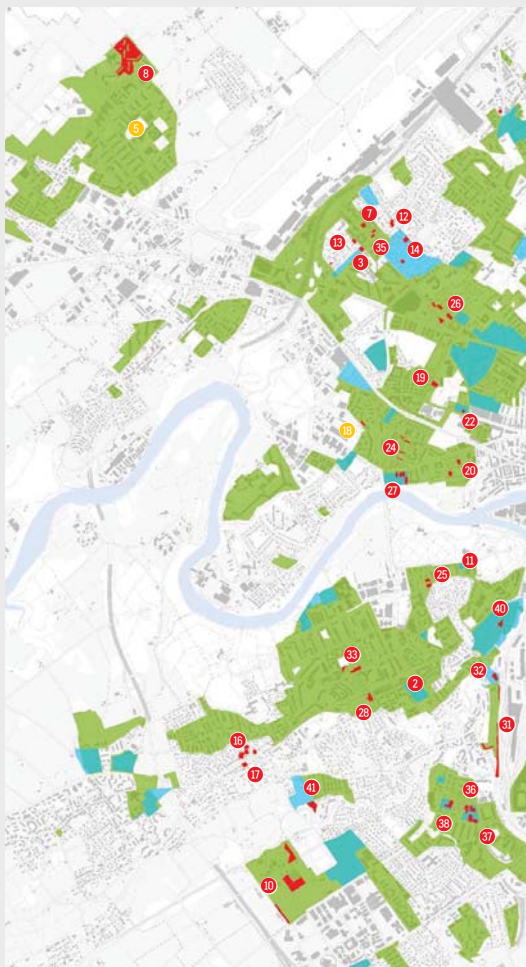
PARCELLES ET IMMEUBLES FPLC

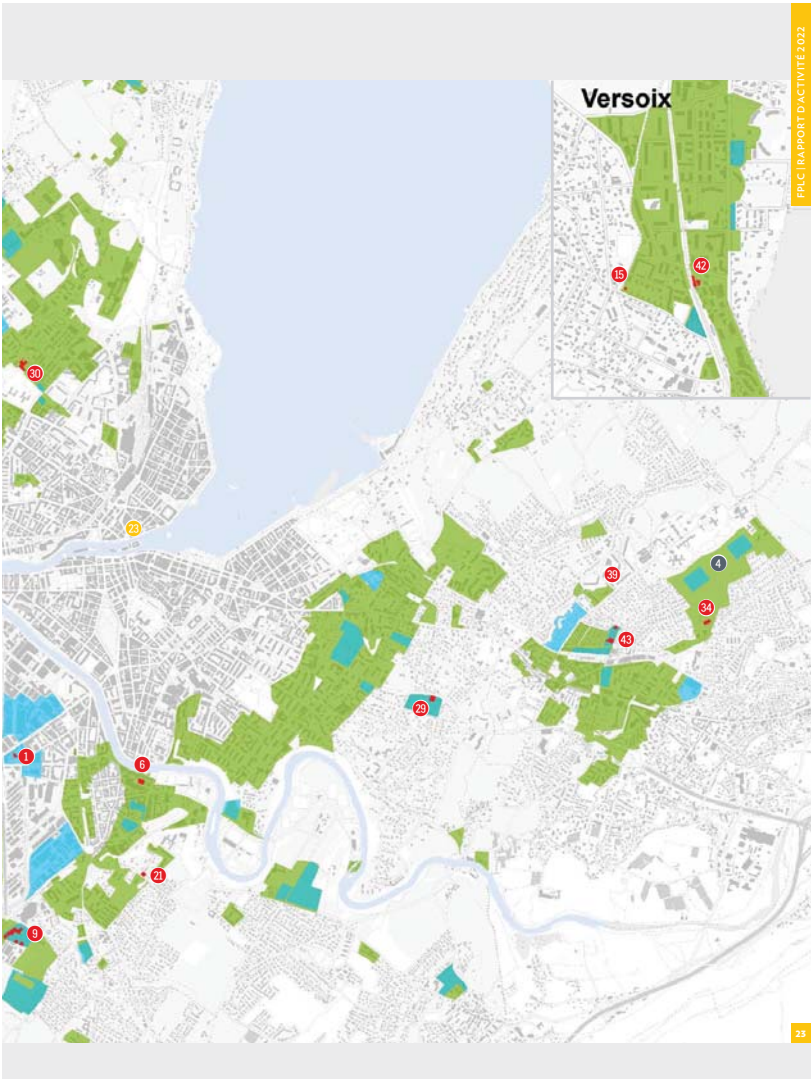
- Parcelles FPLC
- Immeubles FPLC
- Zones de développement

Plan de législation (dominante logements)

- Programme de législation (2014-2023)

- 1 ACACIAS
- 2 ANCIEN-PUITS
- 3 AVANCHET SUD
- 4 BELLE-TERRE
- 5 BOUDINES 1 À 13
- 6 CARDINAL-MERMILLOD
- 7 CASAI - DE JOINVILLE
- 8 CHAMPS-FRÉCHETS
- 9 CHAPELLE - GUI
- 10 CHERPINES
- 11 CIMETIÈRE
- 12 COINTRIN EST
- 13 COINTRIN OUEST
- 14 CORBILLETES
- 15 DÉGALLIER
- 16 DODE NORD
- 17 DODE SUD
- 18 ÉCU 17
- 19 EDMOND-VAUCHER
- 20 EIDGUENOTS
- 21 FILLION
- 22 FRANCHISES
- 23 GRENUS 6 À 10/ROUSSEAU 9
- 24 HENRI-BORDIER
- 25 MARBRIERS
- 26 MERVELET 1-2-3
- 27 MICHÉE-CHAUDERON
- 28 MOUILLES
- 29 PAUMIÈRE
- 30 POINT-DU-JOUR
- 31 PONT-ROUGE
- 32 PONT-ROUGE (RAMPE)
- 33 PRALÉE
- 34 PRÉS-COURBES
- 35 SAPINS
- 36 SEMAILLES
- 37 SEMAILLES PAILETTES
- 38 SEMAILLES PASSEREAU
- 39 SEYMAZ SUD
- 40 SURVILLE
- 41 VAL D'AIRE
- 42 VAL-DE-TRAVERS
- 43 VERGYS - GRAVIÈRE

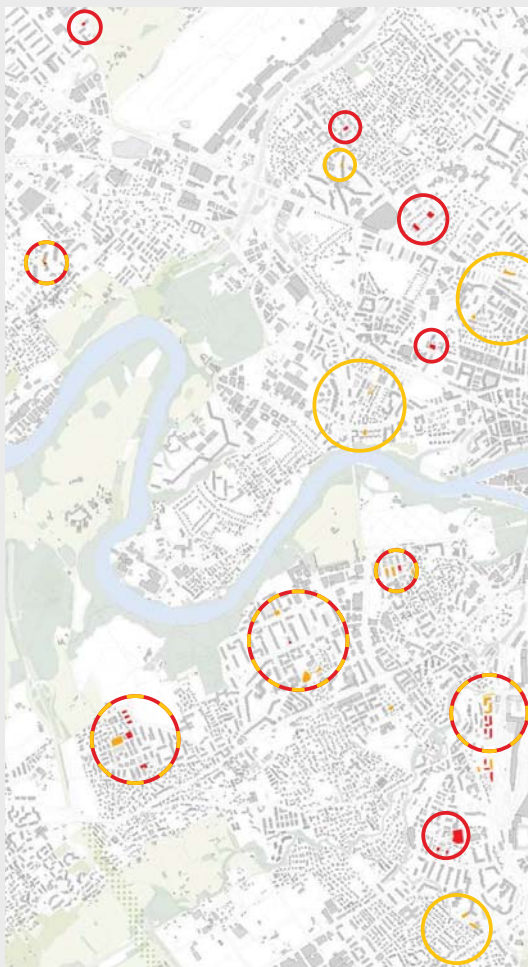


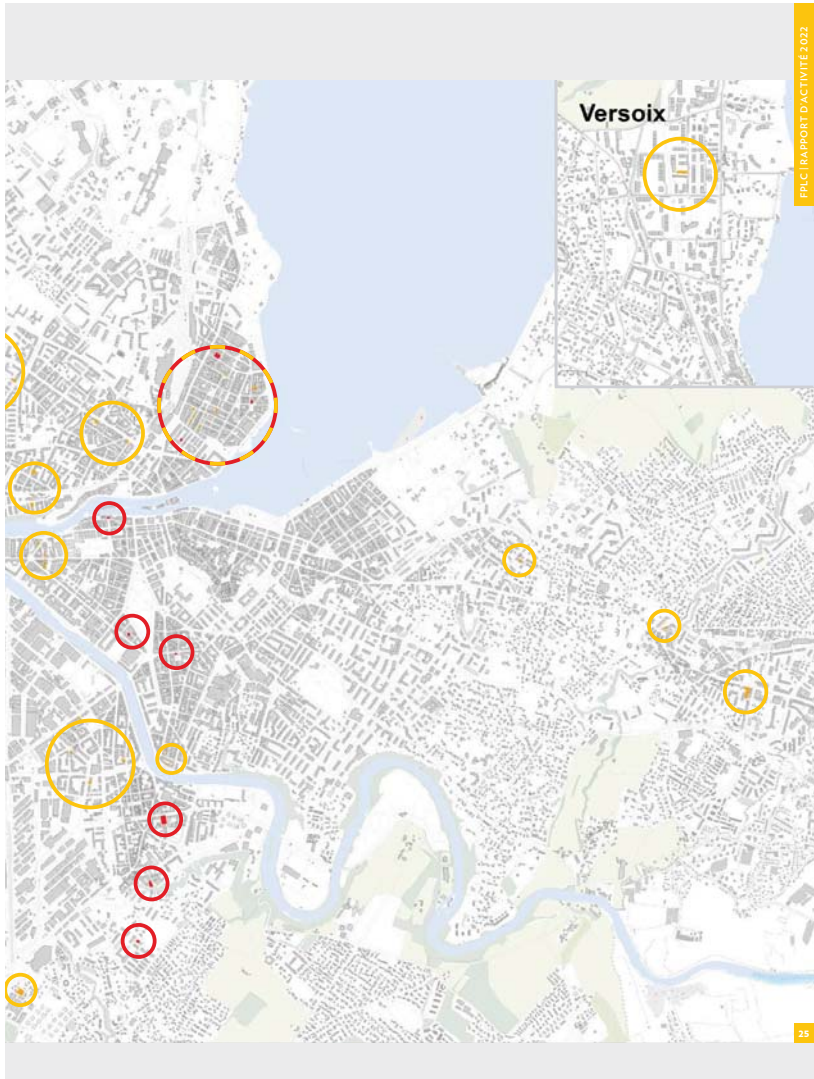


CARTES AU 31.12.2022

PARCELLES FPLC EN DROITS DE SUPERFICIE ET PARCELLES VENDUES APRÈS MISE EN VALEUR

- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles vendues

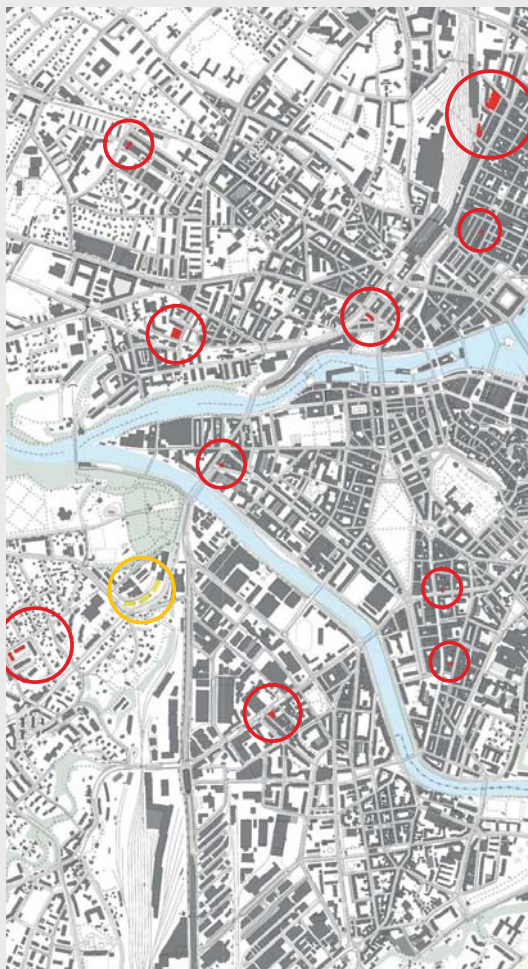


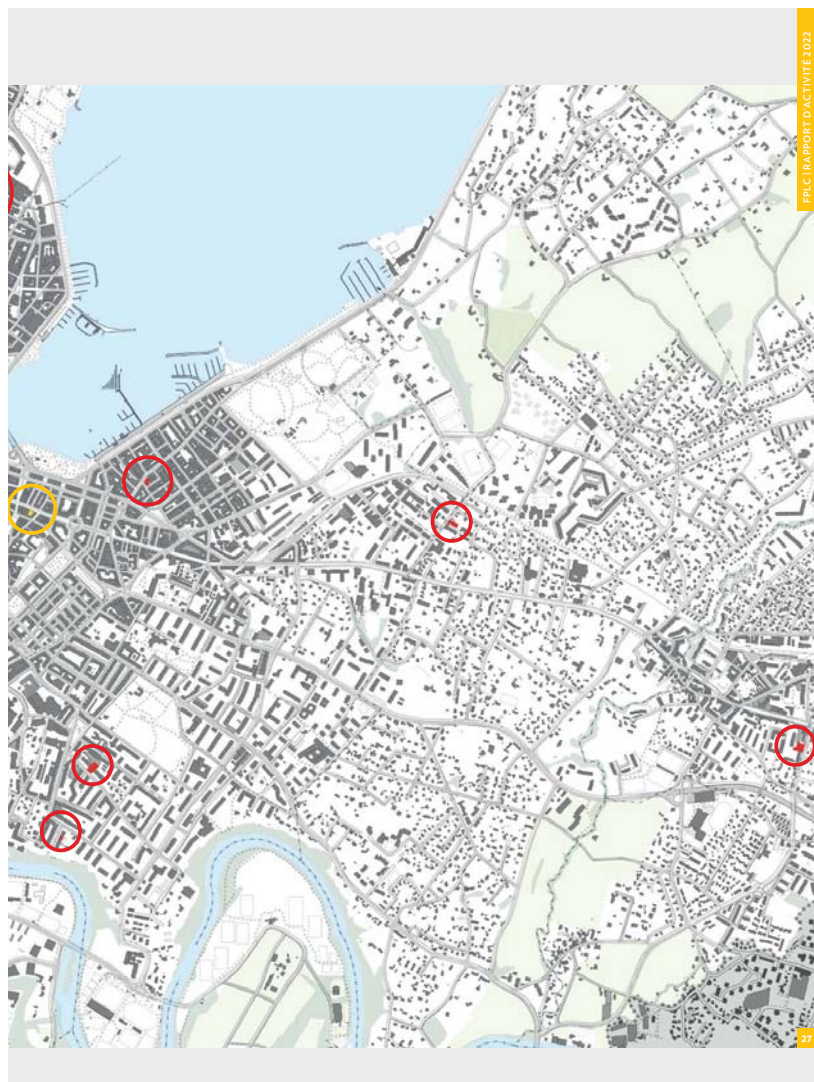


CARTES AU 31.12.2022

PARCELLES
DE LA RENTE
IMMOBILIÈRE SA

- Immeubles
- Immeubles vendus







ÉTATS FINANCIERS

LA FPLC EN CHIFFRES

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.



Cour centrale de l'étape 2 du quartier de Pont-Rouge, Lancy

COMPTES STATUTAIRES

Bilan au 31 décembre

en CHF

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Actif | | |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 62 509 832 | 35 524 683 |
| Créances résultant de prestations de services | 6 836 338 | 949 670 |
| Autres actifs circulants | 4 189 841 | 5 570 992 |
| Total de l'actif circulant | 73 536 011 | 42 045 345 |
| Terrains et bâtiments | 164 023 906 | 162 262 881 |
| Terrains en droit de superficie | 65 937 908 | 63 619 608 |
| Immeubles de placement | 7 550 000 | 7 250 000 |
| Promotions en cours | 3 035 104 | 37 576 505 |
| Autres immobilisations corporelles | 728 000 | 819 000 |
| Participations | 29 089 573 | 29 089 573 |
| Prêts | 487 000 | 487 000 |
| Actifs financiers affectés | 328 183 | 196 949 |
| Total de l'actif immobilisé | 271 179 674 | 301 301 516 |
| Total de l'actif | 344 715 685 | 343 346 861 |
| Passif | | |
| Fournisseurs et autres créanciers | 1 471 804 | 165 220 |
| Dettes à court terme portant intérêts | 10 739 115 | 2 502 910 |
| Autres engagements à court terme | 14 194 026 | 8 723 976 |
| Acomptes et créances acquéreurs | 0 | 8 688 422 |
| Total des capitaux étrangers à court terme | 26 404 945 | 20 080 528 |
| Dettes à long terme portant intérêts | 26 404 945 | 48 518 890 |
| Total des capitaux étrangers à long terme | 29 484 775 | 48 518 890 |
| Capital de la fondation | 65 625 129 | 65 625 129 |
| Capital dotation LUP | 144 887 402 | 137 995 321 |
| Réserve légale issue du bénéfice | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Réserve LGL | 1 350 000 | 1 000 000 |
| Réserves facultatives issues du bénéfice | 63 776 993 | 56 936 207 |
| Résultat de l'exercice | 7 186 441 | 7 190 786 |
| Total des capitaux propres | 288 825 965 | 274 747 443 |
| Total du passif | 344 715 685 | 343 346 861 |

Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

| | 2022 Réalisé | 2022 Budget | 2021 Réalisé |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| Revenus liés à l'aménagement et au logement | 5 831 739 | 5 918 000 | 5 841 358 |
| Produits d'exploitation divers | 10 798 488 | 3 719 000 | 4 421 059 |
| Total des produits d'exploitation | 16 630 227 | 9 637 000 | 10 262 417 |
| Frais de personnel | 1 415 629 | 1 410 000 | 1 566 118 |
| Honoraires et prestations de services | 431 547 | 412 000 | 413 557 |
| Entretien des biens mobiliers | 9 438 | 10 000 | 9 246 |
| Loyers | 101 232 | 130 000 | 101 280 |
| Fournitures et prestations diverses | 226 189 | 270 000 | 172 483 |
| Eau, énergie et combustibles | 181 756 | 194 000 | 193 361 |
| Assurances et taxes | 82 792 | 106 000 | 77 341 |
| Conciergerie | 203 856 | 194 000 | 223 217 |
| Entretien des immeubles | 1 079 366 | 2 484 000 | 1 376 619 |
| Amortissements | 3 583 699 | 851 000 | 962 082 |
| Pertes de valeur sur créances | 7 432 | 0 | 37 158 |
| Autres charges diverses | 5 440 079 | 72 000 | 565 543 |
| Total des charges d'exploitation | 12 763 015 | 6 133 000 | 5 698 005 |
| Résultat opérationnel | 3 867 212 | 3 504 000 | 4 564 412 |
| Produits d'intérêts divers | 58 336 | 2 000 | 3 464 |
| Autres produits financiers | 2 999 290 | 2 000 000 | 2 889 125 |
| Plus-value non réalisée immeubles de placement | 300 000 | 0 | 0 |
| Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie | 279 244 | 20 000 | 0 |
| Total des produits financiers | 3 636 870 | 2 022 000 | 2 892 589 |
| Charges d'intérêts sur emprunts | 315 915 | 425 000 | 252 948 |
| Charges d'intérêts divers | 1 726 | 2 000 | 859 |
| Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie | 0 | 0 | 12 408 |
| Total des charges financières | 317 641 | 427 000 | 266 215 |
| Résultat de l'exercice | 7 186 441 | 5 099 000 | 7 190 786 |

COMPTES STATUTAIRES

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Résultat net de l'exercice | 7 186 441 | 7 190 786 |
| Amortissements et dépréciations d'actifs | 3 583 699 | 962 082 |
| Variation de provisions et correctifs d'actifs | -906 621 | 6 269 |
| Plus-value non réalisée sur immeubles de placement | -300 000 | 0 |
| Plus/moins-value sur terrains DDP | -279 244 | 12 408 |
| Produit sur cessions d'actifs immobilisés | -317 754 | -161 362 |
| Produit net sur promotions en cours | -2 854 000 | -646 775 |
| Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires | 6 112 521 | 7 363 408 |
| Variation des créances résultant de prestations de services | -4 980 047 | 1 740 796 |
| Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation | 1 381 151 | -731 542 |
| Variation des fournisseurs et autres créanciers | 1 296 918 | -193 523 |
| Variation des autres engagements à court terme | 8 356 696 | -4 400 204 |
| Variation du fonds de roulement | 6 054 718 | -3 584 473 |
| Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles | 12 167 239 | 3 778 935 |
| Activités d'investissement | | |
| Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions | -21 814 683 | -20 389 166 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | -14 822 | -115 029 |
| Cessions d'immobilisations corporelles | 52 249 880 | 3 717 591 |
| Acquisitions de parts sociales | -131 250 | -75 000 |
| Variation des prêts accordés à des tiers | 0 | 329 599 |
| Variation des actifs financiers affectés | 16 | -70 855 |
| Flux de liquidités provenant des activités d'investissement | 30 289 141 | -16 602 860 |
| Activités de financement | | |
| Variation des emprunts | -10 797 910 | 5 609 525 |
| Variations des crédits de construction | -1 820 943 | 1 772 820 |
| Variation des acomptes et créances acquéreurs | -8 688 422 | 1 807 220 |
| Variation des retenues de garantie | -1 056 037 | -1 533 963 |
| Variation du capital de dotations LUP | 6 892 081 | 3 714 056 |
| Flux de liquidités affectés aux activités de financement | -15 471 231 | 11 369 658 |
| Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités | 26 985 149 | -1 454 267 |
| Liquidités au début de l'exercice | 35 524 683 | 36 978 950 |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice | 62 509 832 | 35 524 683 |

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

| | Capital | Capital dotation LUP | Réserve générale | Réserve LGL | Fonds libres | Total des capitaux propres |
|--|------------|----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|
| Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2021 | 65 625 129 | 134 281 265 | 6 000 000 | 560 000 | 57 376 207 | 263 842 601 |
| Attribution réserve LGL | - | - | - | 440 000 | -440 000 | - |
| Dotations LUP 2021 | - | 5 089 056 | - | - | - | - |
| Remboursement dotation LUP 2009 | - | -1 375 000 | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas | - | - | - | - | 7 190 786 | - |
| Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2021 | 65 625 129 | 137 995 321 | 6 000 000 | 1 000 000 | 64 126 993 | 274 747 443 |

| | Capital | Capital dotation LUP | Réserve générale | Réserve LGL | Fonds libres | Total des capitaux propres |
|--|------------|----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|
| Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2022 | 65 625 129 | 137 995 321 | 6 000 000 | 1 000 000 | 64 126 993 | 274 747 443 |
| Attribution réserve LGL | - | - | - | 350 000 | -350 000 | - |
| Dotations LUP 2022 | - | 10 607 000 | - | - | - | - |
| Remboursement dotation LUP 2008 | - | -510 000 | - | - | - | - |
| Transfert dotation LUP | - | -3 204 919 | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas | - | - | - | - | 7 186 441 | - |
| Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2022 | 65 625 129 | 144 887 402 | 6 000 000 | 1 350 000 | 70 963 434 | 288 825 965 |

Conformément au plan financier de l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 250 000 (2021: CHF 440 000) à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 ainsi que CHF 100 000 à la réserve LGL pour les immeubles Grenus / Rousseau par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités afférentes à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2023.

COMPTES CONSOLIDÉS

AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

Bilan au 31 décembre

en CHF

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Actif | | |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 64 801 477 | 38 638 443 |
| Créances résultant de prestations de services | 6 932 321 | 1 042 720 |
| Autres actifs circulants | 5 077 737 | 6 924 234 |
| Total de l'actif circulant | 76 811 535 | 46 605 397 |
| Terrains et bâtiments | 164 023 906 | 162 262 882 |
| Terrains en droit de superficie | 65 937 908 | 63 619 608 |
| Immeubles de placement | 329 550 000 | 331 350 000 |
| Promotions en cours | 3 035 104 | 37 576 505 |
| Autres immobilisations corporelles | 728 000 | 819 000 |
| Prêts | 487 000 | 487 000 |
| Parts sociales | 206 250 | 75 000 |
| Participations | 12 598 | 12 598 |
| Actifs financiers affectés | 121 933 | 121 949 |
| Total de l'actif immobilisé | 564 102 699 | 596 324 542 |
| Total de l'actif | 640 914 234 | 642 929 939 |
| Passif | | |
| Fournisseurs et autres créanciers | 1 471 804 | 165 220 |
| Dettes à court terme portant intérêts | 13 099 115 | 4 933 853 |
| Autres engagements à court terme | 15 773 747 | 8 119 317 |
| Acomptes et créances acquéreurs | 0 | 8 688 422 |
| Total des capitaux étrangers à court terme | 30 344 666 | 21 906 812 |
| Dettes à long terme portant intérêts | 124 975 603 | 147 719 718 |
| Provision pour impôts différés | 20 869 620 | 21 219 920 |
| Réserves travaux HLM affectées | 101 844 | 101 844 |
| Total des capitaux étrangers à long terme | 145 947 067 | 169 041 482 |
| Capital | 210 512 531 | 203 620 450 |
| Fonds propres affectés | 1 350 000 | 1 000 000 |
| Fonds propres libres | 246 680 726 | 220 003 129 |
| Résultat net de l'exercice | 5 750 911 | 27 027 597 |
| | 464 294 168 | 451 651 176 |
| Intérêts minoritaires | 328 333 | 330 469 |
| Total des capitaux propres | 464 622 501 | 451 981 645 |
| Total du passif | 640 914 234 | 642 929 939 |

Comptes de résultat

en CHF

| | 2022 Réalisé | 2022 Budget | 2021 Réalisé |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Revenus liés à l'aménagement et au logement | 19 353 580 | 19 283 000 | 19 150 006 |
| Subventions reçues | 185 207 | 17 650 | 100 768 |
| Produits d'exploitation divers | 10 863 638 | 3 781 800 | 4 481 165 |
| Total des produits d'exploitation | 30 402 425 | 23 082 450 | 23 731 939 |
| Frais de personnel et jetons de présence | 1 619 612 | 1 608 400 | 1 771 560 |
| Honoraires et prestations de services | 1 158 227 | 1 148 580 | 1 107 693 |
| Entretien des biens mobiliers | 9 438 | 10 000 | 9 246 |
| Loyers | 136 927 | 165 200 | 136 481 |
| Fournitures et prestations diverses | 240 885 | 292 090 | 187 212 |
| Eau, énergie et combustibles | 525 220 | 540 000 | 522 824 |
| Assurances et taxes | 233 836 | 259 120 | 226 908 |
| Autres frais d'exploitation | 1 050 133 | 1 567 200 | 4 808 768 |
| Conciergerie | 724 661 | 691 200 | 727 462 |
| Entretien des immeubles | 5 038 727 | 5 744 800 | 4 385 848 |
| Amortissements | 3 583 699 | 851 000 | 962 082 |
| Autres charges d'exploitation diverses | 5 412 977 | 72 000 | 605 604 |
| Pertes de valeur sur créances | 25 316 | 40 000 | 51 007 |
| Total des charges d'exploitation | 19 759 658 | 12 989 590 | 15 502 695 |
| Résultat opérationnel | 10 642 767 | 10 092 860 | 8 229 244 |
| Produits d'intérêts divers | 58 586 | 2 250 | 3 714 |
| Plus-value non réalisée immeubles de placement | 0 | 0 | 21 094 752 |
| Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie | 279 244 | 0 | 0 |
| Autres produits financiers | 151 126 | 20 000 | 40 961 |
| Total des produits financiers | 488 956 | 22 250 | 21 139 427 |
| Charges d'intérêts sur emprunts | 1 944 072 | 2 043 690 | 2 289 279 |
| Charges d'intérêts divers | 3 627 | 2 000 | 3 033 |
| Moins-value non réalisée immeubles de placement | 3 430 849 | 0 | 0 |
| Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie | 0 | 0 | 12 408 |
| Total des charges financières | 5 378 548 | 2 045 690 | 2 304 720 |
| Résultat de l'exercice | 5 753 175 | 8 069 420 | 27 063 951 |
| Dont part des minoritaires | 2 264 | 7 455 | 36 354 |
| Dont part du groupe | 5 750 911 | 8 061 965 | 27 027 597 |

COMPTES CONSOLIDÉS

AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Activités opérationnelles | | |
| Résultat net de l'exercice | 5 750 911 | 27 027 597 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | 3 583 699 | 962 082 |
| Part du résultat revenant aux minoritaires | 2 264 | 36 354 |
| Variation des provisions à court terme | -966 131 | -46 330 |
| Variation des impôts différés | -350 300 | 3 364 700 |
| Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP | -279 244 | 12 408 |
| Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement | 3 430 849 | -21 094 752 |
| Résultat sur cession d'actifs immobiliers et promotions | -3 171 754 | -808 137 |
| Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires | 8 000 294 | 9 453 921 |
| Variation des créances résultant de prestations de services | -4 923 470 | 1 817 204 |
| Variation des autres actifs circulants | 1 846 497 | -433 567 |
| Variation des fournisseurs et autres créanciers | 1 306 584 | -178 860 |
| Variation des intérêts courus sur emprunts | 0 | -49 547 |
| Variation des autres engagements à court terme | 7 654 430 | -5 465 276 |
| Variation du fonds de roulement | 5 884 041 | -4 310 046 |
| Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles | 13 884 335 | 5 143 875 |
| Activités d'investissement | | |
| Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions | -23 445 530 | -21 794 414 |
| Cessions d'immobilisations corporelles | 52 249 879 | 3 717 590 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | -14 821 | -115 029 |
| Acquisitions de parts sociales | -131 250 | -75 000 |
| Variation des prêts accordés à des tiers | 0 | 329 599 |
| Variation des actifs financiers affectés | 16 | 30 989 |
| Flux de liquidités provenant des activités d'investissement | 28 658 294 | -17 906 265 |
| Activités de financement | | |
| Variation des emprunts à court terme | 8 165 262 | -1 955 692 |
| Variation des emprunts à long terme | -22 744 115 | -951 962 |
| Variation acomptes et créances acquéreurs | -8 688 422 | 1 807 220 |
| Variation des dettes à long terme | 0 | -590 000 |
| Variation dotations LUP | 6 892 081 | 3 714 056 |
| Dividende aux minoritaires | -4 400 | -4 400 |
| Flux de liquidités provenant des activités de financement | -16 379 594 | 2 019 222 |
| Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités | 26 163 035 | -10 743 168 |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice | 38 638 442 | 49 381 610 |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice | 64 801 477 | 38 638 443 |

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

| | Capital | Écart de consolidation | Fonds affectés | Fonds libres | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
|--|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2021 | 199 906 394 | 10 828 178 | 560 000 | 209 614 952 | 298 515 | 421 208 038 |
| Dotations LUP nettes | 3 714 056 | - | - | - | - | - |
| Attribution réserve LGL | - | - | 440 000 | -440 000 | - | - |
| Part des minoritaires - dividende RISA | - | - | - | - | -4 400 | - |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | - | - | - | 27 063 951 | - | - |
| Part des intérêts minoritaires | - | - | - | -36 354 | 36 354 | - |
| Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés | - | - | - | 27 027 597 | - | - |
| Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2021 | 203 620 450 | 10 828 178 | 1 000 000 | 236 202 549 | 330 469 | 451 981 645 |

| | Capital | Écart de consolidation | Fonds affectés | Fonds libres | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
|--|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2022 | 203 620 450 | 10 828 178 | 1 000 000 | 236 202 549 | 330 469 | 451 981 645 |
| Dotations LUP nettes | 6 892 081 | - | - | - | - | - |
| Attribution réserve LGL | - | - | 350 000 | -350 000 | - | - |
| Part des minoritaires - dividende RISA | - | - | - | - | -4 400 | - |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | - | - | - | 5 753 175 | - | - |
| Part des intérêts minoritaires | - | - | - | -2 264 | 2 264 | - |
| Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés | - | - | - | 5 750 911 | - | - |
| Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2022 | 210 512 531 | 10 828 178 | 1 350 000 | 241 603 460 | 328 333 | 464 622 501 |

Conformément au plan financier approuvé par l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 250 000 (2021: CHF 440 000) à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 ainsi que CHF 100 000 à la réserve LGL pour les immeubles Grenus/Rosseau par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités afférentes à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2023.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

Genève, le 17 février 2023

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de l'exercice 2022 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion d'audit

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 résultat, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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).

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats conformément aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) et sont conformes à la loi suisse.

Page 1/4

Audit

Comptabilité

Expenses et Capital

Finances

Rapport

Comptes financiers

Berney Associés

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux comptes consolidés

Le Conseil de Fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément aux normes Internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil de Fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de Fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Audit

Compatibilité

Exploitation & Continuité

Fiabilité

Revue

Compétence technique

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de Fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes consolidés ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de Fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Nous remettons au Conseil de Fondation ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

Berney Associés

Parmi les éléments communiqués au Conseil de Fondation ou à sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période sous revue et qui constituent, de ce fait, les éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, à moins que la loi ou d'autres réglementations n'en interdisent la publication ou, dans des circonstances extrêmement rares, que nous déterminions que nous ne devrions pas communiquer un tel élément dans notre rapport parce que les conséquences négatives raisonnablement attendues de la communication de cet élément dépassent les avantages qu'elle aurait au regard de l'intérêt public.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 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 présentant des capitaux propres de CHF 464'622'501.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique authentifiée



Sébastien BRON
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique authentifiée



Gregory GRIEB
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes consolidés (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation des capitaux propres et annexe)

1207 Dandae
Rue du Nant 8
+41 58 234 90 00

1006 Lausanne
Ch. de Rosenek 5
+41 58 234 91 00

Page 4/4

1700 Fribourg
Boulevard de Nérolles 37
+41 58 234 93 00

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 75 40

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

Audit

Comptabilité

Expenses & Coûts

Finances

Revenu

Corporate Finance

CRÉDITS PHOTOS:

- © AETC Architectes
Urbansites : p. 16
- © Archigraphie : p. 19
- © Écho-atelier : p. 17
- © FPLC : p. 2, p. 9, p. 10 en bas,
p. 11 en haut, p. 13,
p. 14 en haut
- © GMAA : p. 18
- © Groupe Pictet : p. 8
- © Jaccoud + Associés : p. 15
- © Jay Leuvien : p. 7
- © Jérôme Gallot : p. 12
- © Liengme Meckat : p. 10 en
haut
- © Max Schmidt : p. 11 en bas
- © Nelly Spadavecchia : couv. 1,
couv. 2, p. 12, p. 14 en bas,
p. 15 en haut, p. 28, p. 29,
couv. 4
- © Pierre Debieux : p. 10 en haut
- © Raphaël Suisina : p. 5
- © Steve Junker : p. 3
- © Tétris Design & Build : p. 4

Dos de couverture:
Immeuble chemin de l'Adax 11.
Toit accessible et commun en
cours d'aménagement, quartier de
Pont Rouge, étape 2, Lancy

CONCEPT ET DESIGN:
www.blossom-com.ch



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

Chemin des Mérinos 12 ■ 1212 Grand-Lancy ■ Tél. +41 022 322 20 70 ■ fplc@fplc.ch

fplc.ch