



Date de dépôt : 5 juin 2023

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 2022**

Rapport de Diego Esteban (page 3)

Projet de loi (13310-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 2022

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 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 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 2022 est approuvé.

Rapport de Diego Esteban

La commission du logement a étudié ce projet de loi lors de l'unique séance du 15 mai 2023, sous la présidence de M^{me} Diane Barbier-Muller. Elle a siégé en présence de M. Carlo Panico, directeur de la direction administrative et juridique de l'OAC, et de M. Francesco Perrella, attaché de direction à la direction de l'OCLPF. La commission a été assistée dans ses travaux par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique du SGGC. Enfin, le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Lara Tomacelli.

Que toutes ces personnes, ainsi que les personnes auditionnées mentionnées ci-après, soient remerciées de leur précieuse contribution aux travaux de la commission.

Il est rappelé que ce projet de loi est destiné à être traité lors de la session dédiée à l'examen des comptes 2022 de l'Etat de Genève, qui aura lieu les jeudi 31 août et vendredi 1^{er} septembre 2023. Il ne contient qu'une seule disposition, approuvant simplement le rapport d'activité de la FPLC pour l'année 2022. Pour consulter ce rapport ainsi que les explications complémentaires du Conseil d'Etat, la commission vous recommande de vous référer au projet de loi tel que déposé¹.

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

M. Clerc présente le rapport d'activité, en indiquant qu'il contient tous les projets en cours de développement, par exemple l'identification de parcelles restant à acquérir. Il s'agit de personnes privées *a priori* non intéressées à développer elles-mêmes leurs parcelles, en zones 3 et 4A. En 2022, l'identification des parcelles en zone de développement 4B a été complétée. Le potentiel de logements restant à acquérir est important et correspond à 6380 logements.

Il informe qu'en 2022, l'étape 2 du quartier Pont-Rouge a pris fin, avec la livraison de logements en PPE, ainsi que ceux réalisés par la fondation *Camille Martin* et la coopérative *Cité Derrière*. La FPLC a identifié et répertorié sur son site web toutes les coopératives d'habitation à Genève. Il rappelle que la FPLC était intéressée par une villa au Petit-Saconnex (av. Edmond-Vaucher), qui devrait être détruite pour réaliser deux petits immeubles et permettre une ouverture sur le parc des Franchises. Il mentionne également quatre villas à l'échange (av. Henri-Bordier), dont une est en cours d'échange. Il évoque deux

¹ A lire ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13310.pdf>

processus d'expropriation de servitudes qui se sont poursuivis avec des contacts de propriétaires (av. Mervelet 2). Il évoque aussi le chantier présent à Lancy (Marbriers 1) où il explique qu'un immeuble à destination d'une coopérative d'habitation sera construit. Quelques appartements en PPE aux Marbriers, qui avaient été en partie échangés, ont été réalisés avec un solde de droits à bâtir : deux ont été échangés, les trois autres ont été vendus à la *Fondation communale immobilière de Lancy*. Il note aussi la réalisation d'un immeuble aux Semailles qui a permis l'exploitation de 80 logements. Sur la commune de Meyrin, il évoque des parcelles achetées à Cointrin Est et Ouest. A Champs-Frêchets, la FPLC est juridiquement encore propriétaire d'une parcelle et elle a été sollicitée par la commune pour savoir comment réaliser cet espace. C'est pourquoi la FPLC a proposé la construction d'une place de jeu permettant de revaloriser l'espace et favorisant le vivre ensemble. Il énonce aussi une modification de zone à Onex au quartier de la Dode. Enfin, il cite les recours de deux associations, *Pro Natura* et *Nature et Patrimoine du Val d'Aire*, dont les décisions n'ont pas encore été rendues sur la parcelle acquise à l'Etat. Concernant les Cherpines, il rappelle que le plan localisé d'ensemble était annoncé comme étant adopté pour 2009, lorsque la fondation l'a acquis en 2005. Il avait ensuite été repoussé à 2023 et maintenant repoussé à 2025. Les propriétaires se sont associés sous la forme d'une société anonyme (*GD Cherpines SA*), dont la FPLC est actionnaire. Il ajoute que la propriété de Belle-Terre est essentiellement cantonale.

Echanges avec les commissaires

Des commissaires (S) observent que le fichier du rapport est en partie illisible et regrettent de ne pas avoir pu en prendre connaissance dans son intégralité.

Des commissaires (PLR) demandent, au sujet des parcelles destinées à des échanges, de combien de parcelles, respectivement combien de mètres carrés, il s'agit.

M. Clerc répond qu'il y a quatre villas rue Henri-Bordier qui ont été achetées à une fondation HBM en échange du PLQ et de la parcelle Val d'Aire. Il explique que la FPLC a aussi acquis une villa au chemin Fillon à Carouge, pensant qu'elle allait être au bénéfice d'une modification de zone. Cette dernière n'a toutefois pas concerné la partie du chemin où se situe la parcelle.

Des commissaires (Ve) constatent que, selon le projet de loi, le rôle de la FPLC est « l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir ». Cependant, dans la LGL, le rôle de la FPLC est « d'acquérir ou de recevoir des

immeubles ». Ces commissaires se demandent si les deux définitions sont les mêmes.

M. de Coulon répond par l'affirmative, ce sont deux façons de dire la même chose.

Ces mêmes commissaires (Ve) demandent ce qui se passe lorsque des propriétaires privées ou privés vendent à une coopérative, et se demandent si la population est invitée à intégrer la coopérative.

M. de Coulon indique qu'il est rare pour la FPLC d'être amenée à acheter un immeuble pour le vendre à une coopérative. Le promoteur public cherche à acquérir des terrains pour les attribuer à des tributaires (soit des coopératives, soit des FIDP). Il est rare que la FPLC achète un immeuble existant. Elle peut acheter des villas, mais celles-ci sont amenées à être démolies, car le périmètre est amené à être modifié.

Des commissaires (Ve) demandent ce qui empêche la FPLC d'acquérir un immeuble mis en vente à un prix abordable par un privé.

M. de Coulon répond que le travail de la FPLC est d'être attributaire. Même si cela était possible, il ne voit pas l'intérêt pour la FPLC d'acquérir un immeuble et de le revendre directement à une FIDP ou à une coopérative.

Ces mêmes commissaires (Ve) demandent si la FPLC arriverait à financer l'achat d'un immeuble pour une coopérative si l'occasion se présentait.

M. Clerc répond qu'il y a quinze ans la FPLC a acheté un immeuble et créé une coopérative par la suite avec les habitantes et les habitants en place. Il y avait 34 logements, une partie des locataires n'étaient pas membres de la coopérative. La FPLC le leur avait proposé, mais une partie d'entre eux n'étaient pas volontaires. Les personnes arrivant par la suite devaient l'être pour intégrer le logement, mais les personnes présentes depuis ce rachat peuvent ne pas l'être si tel est leur souhait.

Ces mêmes commissaires (Ve) demandent si la FPLC a les fonds pour une acquisition de ce type ou si elle utiliserait le fonds LUP.

M. Clerc pense qu'autant l'un que l'autre est envisageable. Cependant, il rappelle que, dans le cas du fonds LUP, il faut qu'il lui soit accordé.

Votes

1^{er} débat

La présidence met aux voix l'entrée en matière du PL 13310 :

Oui : 13 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 2 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : 2 (2 PLR)

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

La présidence procède au vote du 2^e débat :

Art. unique Pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidence met aux voix l'ensemble du PL 13310 ainsi amendé :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : 1 (PLR)

Le PL 13310 est accepté.

La commission préavise en outre un traitement en catégorie de débat II, 30 minutes.

Conclusion

Au terme de ses travaux, et hormis des abstentions qui n'ont pas été motivées, la commission a unanimement approuvé le rapport d'activité 2022 de la FPLC. Les explications y contenues, ainsi que les éléments complémentaires amenés devant la commission par les auditionnés, ont assuré aux commissaires la conviction que la FPLC agit conformément à sa mission et de manière satisfaisante.

Sur la base de ces éléments, la commission du logement vous recommande, Mesdames les députées, Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable à ce projet de loi.