



Date de dépôt : 3 juin 2024

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 2023**

Rapport de Amar Madani (page 3)

Projet de loi (13458-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 2023

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 2023 ;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 7 mars 2024,
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 2023 est approuvé.

Rapport de Amar Madani

La commission du logement a examiné le projet de loi 13458 au cours de sa séance du 13 mai 2024 sous la présidence de M^{me} Caroline Marti.

Ont assistés aux travaux de commission : M^{me} Raphaëlle Vavassori, directrice à l'OCLPF, M^{me} Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à l'OCLPF, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique du SGGC. Le procès-verbal de cette séance a été tenu par M^{me} Caroline Dang que le rapporteur remercie de son excellent travail.

Séance du 13 mai 2024

Audition de MM. Pascal Chobaz, président, FPLC, et Damien Clerc, secrétaire général, FPLC

La présidente introduit le rapport d'activité annuel de la FPLC et cède la parole aux auditionnés.

M. Chobaz attire l'attention sur un élément qui ne figure pas dans le PL 13458, mais qui se trouve dans le rapport de la FPLC à la p. 20. Il explique que la FPLC a acquis en 2023 le petit solde de la Rente immobilière SA (RISA) puisque la fondation était déjà propriétaire de 99,59% des actions. A partir de là, les 20 immeubles dont était propriétaire la RISA, soit 657 logements, ont été transférés en 2023 à la FPLC au registre foncier. Il précise que ces immeubles seront à terme cédés soit aux fondations immobilières de droit public (FIDP), soit à des coopératives.

M. Clerc ajoute qu'il y a les comptes statutaires et les comptes consolidés dans le rapport de cette année. L'année prochaine, seuls les comptes statutaires persisteront, puisque la RISA aura été complètement intégrée à la FPLC. Le rapport vise à expliquer concrètement ce qui se fait sur chacun des périmètres, mais ils ne sont pas tous mentionnés, surtout s'il n'y a eu aucune activité particulière. D'une manière générale, il souligne la raréfaction de la disponibilité foncière et le fait que les négociations en vue d'acquisitions sont de plus en plus longues et particulières. En effet, offrir un prix de vente avec une marge de 32%, tel qu'il est possible selon la pratique 32 de l'OCLPF, ne fonctionne plus systématiquement. Il mentionne qu'il y a eu l'acquisition de certaines parcelles qui seront rapidement cédées et qu'une bonne partie des acquisitions et cessions résultent d'opérations d'échange, grâce à des collaborations privées également.

Au niveau de l'opérationnel, il précise que le projet Pont-Rouge, qui occupait beaucoup de temps ces 10 dernières années, arrive bientôt à son

terme, mais qu'il y a encore un certain nombre de personnes actives dessus. Sur les 3 personnes initialement engagées pour la bonne réalisation de ce projet, il n'en reste plus qu'une, en raison d'un départ et d'une suppression. Il informe les députés de l'inauguration qui aura lieu le 30 août 2024. L'idée sera de rassembler le quartier entier, les logements ainsi que le quartier d'affaires.

Pour faire le lien avec une audition antérieure relative au projet à l'avenue Edmond-Vaucher et la question du prix à la pièce ou au mètre carré, il explique qu'une partie du rapport lui est dédiée. Or, actuellement, le projet est loin d'aboutir, car la demande d'autorisation préalable n'a pas été acceptée au motif que la maison sur laquelle est prévu le projet doit être conservée selon une décision de l'office des autorisations de construire, liée à un préavis de la commission des monuments et des sites. Il ajoute un dernier point sur les immeubles RISA et explique que la FPLC fait surtout de la gestion courante pour l'instant, dans l'idée de proposer les logements le plus rapidement possible aux tributaires légaux afin que ces entités puissent transformer les immeubles en LUP dans les meilleurs délais.

Questions des députés

Un député Ve demande quel est le pourcentage actuel de parc locatif LUP dans le canton.

M^{me} Vavassori répond qu'il se situe à 11,87% actuellement. Le rapport LUP sera publié prochainement.

Le même député demande s'il y a un terme pour atteindre l'objectif des 20%. Il souhaite également savoir comment sont les perspectives d'évolution en tenant compte de la raréfaction des terrains. Il évoque d'éventuels changements d'affectation de bâtiments commerciaux, souvent vides, qui pourraient être réaffectés en raison de leur topographie de proximité des infrastructures critiques.

M. Clerc répond que c'est une possibilité. Or, il explique qu'un immeuble administratif n'est jamais entièrement vacant. Le message est communiqué, mais aucun propriétaire d'immeuble n'a jamais approché la FPLC pour une transformation. Evoquant une audition d'il y a 1 ou 2 ans, il souligne qu'un député avait relevé que le taux de vacance n'était pas si élevé et que, bien que l'idée soit bonne, elle se heurtait à une réalité du terrain, avec des immeubles partiellement occupés, mais également des situations où le logement ne s'y prête pas forcément ; il évoque un immeuble d'une caisse de pension à la route du Grand-Lancy dont le projet avait été refusé à la commission de l'urbanisme en raison de son emplacement.

La présidente demande si la FPLC en fait la gestion actuellement à l'aide d'une régie et en tant que propriétaire.

M. Chobaz répond par l'affirmative. Les régies en place ont été conservées, car il n'était pas utile de les changer à ce moment-là. Les attributaires feront ce qu'ils veulent le jour où ils reprendront les logements.

A la question de la présidente qui demande de quel type de logement il s'agit et selon quel processus seront attribués ces immeubles aux coopératives, M. Clerc répond qu'un immeuble est sous contrôle LGL, mais que le reste des immeubles est en bail CO. Il dit ne pas encore savoir pour les coopératives. Il relève qu'il y aura également les FIDP. Le processus sera discuté au sein du conseil et de l'OCLPF, de manière à être le plus transparent possible.

La présidente demande ce qu'il est advenu du centre commercial.

M. Chobaz répond que la Ville de Meyrin a demandé un délai pour examiner son intérêt à devenir propriétaire, ce que la commission des finances a accordé.

A une question de M^{me} la présidente sur les collaborateurs qui sont au nombre de 8, et qui demande si une réduction des effectifs est prévue au regard du ralentissement des acquisitions et des potentiels projets, M. Clerc répond que 2 personnes partiront à la retraite cette année. Par rapport au volume d'activité actuel, il y aura la nécessité d'en renouveler une partie, mais dans une mesure moindre que le nombre d'ETP qui partiront. Le profil recherché sera peut-être plus polyvalent qu'actuellement.

Un député MCG demande quelle est la moyenne d'attente pour une personne qui demanderait un logement.

M. Clerc répond qu'il ne gère pas les demandes. Les régies sont les mandataires et se chargent de ce travail. Les délais d'attente dépendent des moyens de la personne.

M. Chobaz suppose que la question prend en compte les personnes qui ont des moyens mesurés. Il considère qu'il faudrait poser la question au secrétariat des FIDP qui recense et gère toutes les demandes de logement. De plus, le parc des FIDP est beaucoup plus grand que celui de la FPLC.

M. Clerc précise qu'au niveau des relocations dans les immeubles dont dispose la FPLC, le chiffre s'élève à 1-2 par mois, c'est-à-dire 15-25 par année.

M^{me} Vavassori dit qu'elle n'est pas en mesure de répondre plus précisément non plus, mais que, au niveau de l'OCLPF, des statistiques sont tenues sur le nombre de demandeurs et sur les critères d'attribution selon le degré d'urgence sociale. Elle dit pouvoir en référer à la direction de l'OCLPF pour obtenir des précisions.

Un député Ve revient à l'objectif des 20% du parc locatif en LUP, et la transformation des immeubles achetés par la FPLC en LUP au fur et à mesure du renouvellement des baux. Il demande ce qu'il en est de cette stratégie, sachant que la construction est de plus en plus difficile.

M. Clerc répond qu'à son arrivée à la FPLC (il y a 20 ans) il y avait des propositions de rachat d'immeuble. Or, le marché s'est tendu et cela fait depuis très longtemps qu'il n'y a plus eu de proposition de ce type. Les informations sont échangées avec l'OCLPF sur ce genre d'opportunités, mais ce seraient en général les FIDP qui se chargeraient de « lupiser » et qui se positionneraient pour faire des offres d'achat et non la FPLC. Il affirme que le travail de transformation en LUP prend beaucoup de temps pour peu de résultats.

Votes

La présidente passe au vote.

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière du **PL 13458** :

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

Non : –

Abstentions : –

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

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidente met aux voix l'ensemble du **PL 13458** :

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

Non : –

Abstentions : –

Le PL 13458 est accepté, à l'unanimité.

Catégorie de débat préavisée : IV, extraits