



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 9 avril 2025*

## **Projet de loi**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2024**

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 le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2024;  
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 6 mars 2025,  
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 2024 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Le présent projet de loi vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2024.

### **1. MISSION ET ACTIVITÉ DE LA FPLC**

Les buts principaux de la FPLC figurent aux articles 10 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05). Ils consistent essentiellement à contribuer « en amont », par l'acquisition et la mise en valeur de terrains à bâtir, à accroître le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève dont l'objectif légal, mentionné dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP; rs/GE I 4 06), vise à atteindre 20% du parc locatif total du canton.

Une fois ses terrains prêts à être bâtis, la FPLC les remet à parts égales aux 2 catégories de cessionnaires chargés de la réalisation desdits logements d'utilité publique, soit des coopératives d'habitation par octroi de droits de superficie, soit les fondations immobilières de droit public par revente.

En vue de lui permettre d'assumer ces différentes tâches, la FPLC est active sur le marché immobilier en tant que développeur, propriétaire et accessoirement maître d'ouvrage.

Pour acquérir des terrains, la FPLC peut recourir aux ressources financières du fonds LUP institué par la LUP et la LGL. Elle prospecte sur l'ensemble du territoire genevois et plus particulièrement dans les périmètres sis en zone de développement.

Elle collabore de manière étroite avec les offices du département du territoire (DT) concernés par la thématique du logement.

La FPLC possède 82 634 m<sup>2</sup> de terrains en cours de développement répartis sur 19 périmètres. Cela représente un potentiel d'environ 1 207 logements.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 457 logements.

### **2. RÉSUMÉ DES ACHATS, DES CESSIONS ET DES DROITS DE SUPERFICIE**

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à quatre reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière

(OCLPF) et a traité de questions foncières entre les Fondations immobilières de droit public (FIDP), l'office cantonal des bâtiments (OCBA), l'office de l'urbanisme (OU) et la FPLC.

Les buts principaux sont d'assurer une planification en matière de prospection et d'opportunités d'achat en adéquation avec l'état d'avancement des procédures d'aménagement du territoire, d'échanger toute information et de coordonner la présentation des dossiers à l'attention de la commission d'attribution des ressources financières du fonds LUP. En effet, le financement des acquisitions de terrains par la FPLC est assuré en grande partie par des dotations provenant de ce fonds.

Les investissements se sont élevés à plus de 11 000 000 francs relatif à l'acquisition de 10 parcelles dont la surface totale cumulée est de 5 787 m<sup>2</sup>.

### **3. ACHATS**

#### **1) Allières 1, parcelles n° 817 et n° 818, commune de Genève-Eaux-Vives, 481 m<sup>2</sup>**

Ces parcelles ont été acquises au prix de 1 750 000 francs financé en partie par le fonds LUP. Elles se situent en zone de développement 3.

#### **2) Bourgogne 26C, parcelle n° 5089, commune de Genève-Petit-Saconnex, 499 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 1 663 200 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 5 de développement 3.

#### **3) Eidguenots 24, parcelle n° 3583, commune de Genève-Petit-Saconnex, 817 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 2 072 400 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 5 de développement 3.

#### **4) Simplon 21, parcelle n° 2586, commune de Chêne-Bourg, 576 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 000 000 de francs financé en partie par le fonds LUP. Elle se situe en zone 5 de développement 4B.

#### **5) Les Cheneviers, parcelle n° 10014 à hauteur de 33%, commune de Plan-les-Ouates, 509 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 231 229 francs financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone agricole de développement 3.

**6) Charrotons 21, parcelle n° 10564 à hauteur de 33%, commune de Plan-les-Ouates, 980 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 2 473 666 francs financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone agricole de développement 3.

**7) Creux-du-Cheval 17, parcelle n° 10120 à hauteur de 33%, commune de Confignon, 456 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été acquise au prix de 320 000 francs financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone agricole de développement 3.

**8) Vairons 4, parcelle n° 11171 à hauteur de 33%, commune de Confignon, 559 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 623 333 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone agricole de développement 3.

**9) Aurore 16, parcelles n° 3753 et n° 3164 à hauteur de 50%, commune de Chêne-Bourg, 249 m<sup>2</sup>**

L'achat de ces parcelles au prix de 450 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elles se situent en zone 5 de développement 4B.

**10) Edmond-Vaucher 4, parcelle n° 1568, commune de Genève-Petit-Saconnex, 661 m<sup>2</sup>**

L'achat de cette parcelle au prix de 1 080 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone 5 de développement 3.

#### **4. CESSIONS ET DROITS DE SUPERFICIE**

**– Henri-Bordier 47, parcelle n° 1458, commune de Genève-Petit-Saconnex, 253 m<sup>2</sup>**

Cette parcelle a été échangée à la valeur de 580 000 francs avec la parcelle n° 1558, commune Genève Petit-Saconnex, 661 m<sup>2</sup>.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

*Rapport d'activité 2024 de la FPLC*

The logo for FPLC, consisting of the letters 'FPLC' in a bold, white, sans-serif font on a dark grey rectangular background.

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

A detailed architectural illustration of a modern residential building with a facade of balconies and large windows. The building is partially obscured by a dense canopy of green trees with detailed foliage. In the foreground, there is a landscaped courtyard with a person sitting on a bench, a dog on a leash, and various plants and trees. The overall style is a fine-line architectural drawing with a color palette of greens, greys, and earthy tones.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2024





# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b>	5
<b>PORTRAIT</b>	6
<b>MOT DU PRÉSIDENT</b>	7
<b>CHIFFRES CLÉS</b>	8
<b>TOUR D'HORIZON 2024</b>	9
<b>ORGANIGRAMME</b>	21
<b>CARTES AU 31.12.2024</b>	22
– Parcelles et immeubles FPLC	22
– Immeubles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	24
– Immeubles de la Rente immobilière SA acquis par la FPLC	26
<b>ÉTATS FINANCIERS</b>	29
– Comptes consolidés	30
<b>RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION</b>	34

AVANT-PROPOS

## ANTONIO HODGERS

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



### Les travaux se sont achevés l'été dernier à Lancy-Pont-Rouge. Quel regard portez-vous sur ce quartier ?

Je cite souvent ce quartier comme exemple. Non pas parce qu'il est mieux qu'un autre, mais plutôt pour démontrer qu'en termes de nouveaux quartiers, il faut savoir être patient. Qu'est-ce qui n'a pas été dit ou écrit sur ce Lancy-Pont-Rouge en matière de qualité, d'emplacement, de mixité et d'urbanisme ? Au final, la vie a pris le dessus sur ces questions. Ce sont aujourd'hui des familles, des personnes âgées, des étudiants qui ont investi les lieux et c'est toujours un plaisir assumé que de voir un morceau de ville s'animer.

### Pouvez-vous commenter le rôle de la FPLC dans la concrétisation de ce projet significatif ?

Nous avons eu la chance de pouvoir compter sur la FPLC, un maître d'ouvrage engagé. Elle a mené la construction de six immeubles d'habitation et coordonné la réalisation du quartier, soit 15 immeubles au total dont près de 80 % des logements d'utilité publique (loyers et taux d'occupation contrôlés). Lancy-Pont-Rouge est aujourd'hui reconnu comme une réussite tant sur le plan architectural qu'urbanistique. La FPLC s'est aussi distinguée en attachant une importance particulière à la vie de quartier, et ce, dès le début du projet.

### Avec cette réalisation, qui vient s'ajouter à d'autres nouveaux quartiers en cours de construction, pensez-vous pouvoir atteindre l'objectif de 20 % de logements d'utilité publique du parc locatif genevois ?

De nouveau, il faut se montrer patient. Le taux augmente chaque année, lentement mais sûrement. En 2021, 825 nouveaux logements

d'utilité publique (LUP) ont été construits, ce qui représente un record absolu depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007. Le parc LUP représente aujourd'hui presque 12 % du parc locatif cantonal. Ce marathon se retrouve aujourd'hui confronté à la raréfaction des terrains disponibles en zone de développement et à la concrétisation des grands projets urbains nés il y a une quinzaine d'années. La révision du Plan directeur cantonal (PDCn) permettra de redonner un peu de perspective sur ce dossier.

### Pourquoi une révision du Plan directeur cantonal s'impose-t-elle ? Quelle vision du territoire propose-t-elle ?

Consécutivement au travail de la démarche de la « Vision territoriale transfrontalière » et à la tenue des Assises sur le développement économique et les limites territoriales, le Plan directeur cantonal est entré en phase de révision. Les fondamentaux ne changent pas : préserver la zone agricole et construire la ville en ville. Mais de nouveaux enjeux doivent être intégrés comme le renforcement de la biodiversité, des corridors biologiques mais aussi les besoins des milieux économiques en matière de surfaces adaptées à leurs besoins.

### Comment interprétez-vous le résultat de l'initiative Urbadem (modification de la Loi générale sur les zones de développement, dite LGZD), soumise aux Genevois le 24 novembre 2024 ?

Il est toujours aisé d'interpréter des résultats a posteriori. Sans aller trop loin, on peut imaginer que l'élaboration actuelle des plans localisés de quartier convient, tant dans son articulation que par sa transparence. En rajoutant une couche supplémentaire à un processus déjà long et lourd, ce contre-projet n'atteignait pas sa cible d'améliorer la qualité des nouveaux quartiers et menaçait de bloquer de nombreux projets de logements. Le Conseil d'Etat va continuer de soigner la concertation au sens large, en particulier celle avec les propriétaires, sans pour autant leur donner de nouveaux droits politiques tels que le prévoyait ce projet de loi.

## 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



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



Encourager le développement de coopératives d'habitation



Favoriser la réalisation de logements pour les personnes en formation

### Moyens

Pour remplir ses missions, la FPLC prospecte et acquiert des parcelles afin de maîtriser des périmètres, puis les développe en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartier. 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.

### 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: espace commun

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

## PASCAL CHOBAZ

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



« Concilier protection de la biodiversité et développement urbain est une préoccupation de la FPLC et c'est dans cette perspective que la FPLC s'engage pleinement, aux Cherpines comme dans d'autres périmètres. »

**L'année 2024 aura été marquée par un fort renouvellement du Conseil de fondation, puisque presque la moitié des membres a changé, ainsi que, dans une moindre mesure, du secrétariat à la suite du départ à la retraite de deux collaboratrices, qui avaient presque quinze ans d'ancienneté.**

Ces changements n'ont pas entravé la poursuite de la dynamique en vigueur et n'ont pas eu d'impact sur le bon fonctionnement de la FPLC. Les procédures mises en place depuis de nombreuses années – et actualisées régulièrement – permettent une continuité dans le travail fourni par le secrétariat et au Conseil de se focaliser sur les aspects stratégiques et décisionnels.

Malgré tous les efforts consacrés à négocier des parcelles intéressantes pour la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) par ses attributaires, le nombre de mètres carrés acquis, dont une bonne partie l'a été conjointement avec des promoteurs et la Commune de Plan-les-Ouates, s'est élevé en 2024 à 5 124 m<sup>2</sup> et n'a pas atteint l'objectif des 8 000 m<sup>2</sup> d'acquisition en moyenne fixés selon la Convention d'objectifs 2020-2024. Un tel résultat est même inférieur à la moyenne des acquisitions des cinq années de la Convention, lequel s'établit à 6 092 m<sup>2</sup>. Mais un tel résultat n'est pas surprenant et s'explique par la réduction, année après année, des terrains constructibles restant à acquérir.

Il faut espérer que 2025 offrira à la FPLC, seule ou en partenariat, des opportunités d'acquisition lui permettant d'atteindre ses objectifs.

Si les activités liées à la prospection monopolisent une partie des forces du secrétariat, celles liées au processus de planification ont permis, en 2024, de déposer auprès de l'Office de l'urbanisme une image directrice

dans le secteur de la Dode, laquelle a été acceptée et enregistrée par ledit Office. Cette image a enfin reçu un accueil favorable de la Commune et de la Commission d'urbanisme.

Aux Cherpines, dans un autre projet qui va continuer à mobiliser la FPLC à l'avenir, une image directrice alternative à celle de 2017 a été réalisée à la demande de GD Cherpines SA, qui fédère 80 % des propriétaires, développeurs et promoteurs. La FPLC est actionnaire de cette société, tout en étant représentée au Conseil d'administration. Le travail réalisé par un groupement de mandataires a permis à GD Cherpines SA de s'assurer de la faisabilité du plan localisé de quartier d'ensemble mis à l'enquête publique en 2024, tout en étant en phase avec l'évolution climatique et les objectifs de qualité de vie que se fixent les acteurs de ce grand projet.

Concilier protection de la biodiversité et développement urbain est une préoccupation de la FPLC et c'est dans cette perspective que la FPLC s'engage pleinement, aux Cherpines comme dans d'autres périmètres.

À titre personnel, et en ma qualité de nouveau président depuis mi-février 2024, je remercie mon prédécesseur et les anciens membres du Conseil comme ceux aujourd'hui en place pour leur engagement sans relâche en faveur de la mise en œuvre d'une politique sociale du logement.

Cet engagement ne serait rien sans l'appui du secrétariat et de tous les collaborateurs de la FPLC à qui j'adresse également des remerciements appuyés.

Je me réjouis ainsi de pouvoir poursuivre en 2025, avec mes collègues, les missions de la FPLC déjà engagées et celles à venir.

## CHIFFRES CLÉS

## 2024 EN BREF

## ACQUISITIONS



10

PARCELLES  
ACQUISES5 787 m<sup>2</sup>TOTAL DES  
SURFACES ACQUISES6 092 m<sup>2</sup>MOYENNE DES ACQUISITIONS DE  
TERRAINS POUR LA PÉRIODE 2020-2024CHF  
11 663 800.-  
VALEUR DES PARCELLES ACQUISES8 000 m<sup>2</sup>OBJECTIF ANNUEL SELON CONVENTION  
ÉTAT-FPLC 2020-2024

## DEPUIS 2006

1 457

NOUVEAUX LOGEMENTS

1 228

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

## PERSPECTIVES

19

PÉRIMÈTRES EN COURS  
DE DÉVELOPPEMENT82 634 m<sup>2</sup>TOTAL DES SURFACES EN COURS  
DE DÉVELOPPEMENT

1 207

LOGEMENTS  
POTENTIELS

## TOUR D'HORIZON 2024

## PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

L'acquisition de terrains destinés à permettre la réalisation de logements d'utilité publique devient, tout comme la phase de développement, de plus en plus longue et complexe. Cette réalité aura pour conséquence une réduction à terme de la production de logements sur les terrains acquis par la FPLC et nécessitera un travail et un engagement accrus de sa part pour tenter d'atteindre ses objectifs.

Entre le moment de l'achat d'une parcelle et la réalisation de logements, un temps plus ou moins long peut s'écouler. 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 généralement de manière négative, indépendamment de la finalité des projets.

La FPLC tient à jour une base de données permettant d'identifier l'ensemble des terrains en zones de développement 3, 4A et 4B intéressants à acquérir pour ses objectifs; cela représente, au

31 décembre 2024, un potentiel de 440 parcelles, soit l'équivalent de 5 375 logements (contre 461 parcelles et 5 447 logements à fin 2023). A noter que sur les 446 parcelles identifiées, seules 40 ont un potentiel estimé de droits à bâtir supérieur à 2 000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de ses négociations en vue d'acquiescer des parcelles en zone de développement, la FPLC propose aussi des objets d'échange; il s'agit notamment de trois villas sises à l'avenue Henri-Bordier dans la commune de Genève-Petit-Saconnex qui restent à échanger. En parallèle, la FPLC propose des aides au logement. Pour ce faire, elle s'appuie notamment sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs de la place avec lesquels elle collabore activement.



L'équipe de la FPLC (de gauche à droite). Debout : Beat Zeder, Corinne Conrad, Damien Clerc, France Rieben, Cindy Boehm, Nicolas Ravonel | Assis : Maria Nombrot, Jocelyne Jeannet, Raphaël Conti

## TOUR D'HORIZON 2024

## PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

## CAROUGE

ACACIAS 1  
UN ÉCHANGE REPORTÉ

L'échange de parcelles entre la FPLC et la Fondation Praille-Acacias-Vernets, respectivement situées dans les PLQ Étoile 1 et Acacias 1, prévu en décembre 2024, a été reporté d'une année. Cet échange permettra à la FPLC de bénéficier d'un potentiel de 9 038 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher dans le PLQ Acacias 1 et à la Fondation Praille-Acacias-Vernets d'être l'unique superficiaire de la société Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs. Laquelle a déposé une requête en autorisation de construire pour une promotion immobilière comprenant 321 logements.



PLQ Acacias 1

CARDINAL-MERMILLOD  
LES BASES SONT POSÉES

L'étude visant à élaborer une image directrice élargie, menée par l'Office de l'urbanisme et la Commune de Carouge, devrait être restituée prochainement. La FPLC souhaite pouvoir faire réaliser le projet conçu par les bureaux Lopes & Perinet-Marquet architectes et BCMA architectes sans passer par un plan localisé de quartier, en application de l'art. 2 alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement.

En outre, la FPLC mène, avec le Service de géologie, sols et déchets et l'appui d'un mandataire spécialisé, un suivi de l'efficacité de la dépollution (réalisé en 2017), et ce, jusqu'en 2027, voire au-delà.

## CHÊNE-BOUGERIES

### PAUMIÈRE

#### AVANCEMENT DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

A l'issue de nombreuses séances de concertation, l'Office de l'urbanisme et la Commune de Chêne-Bougeries ont proposé aux propriétaires du secteur concerné un projet d'accords sur les principes directeurs partagés de ce périmètre et de gouvernance participative dans le but de réaliser les études du projet urbain. L'objectif est de développer un projet qualitatif pour l'ensemble du périmètre, respectant les dix principes directeurs partagés avec une densité correspondant à un indice d'utilisation du sol de 1.2 pour les parcelles génératrices de droits à bâtir, soit hors périmètre scolaire.

## CHÊNE-BOURG

### AUORE

#### NOUVELLE ACQUISITION

La FPLC a acquis la moitié de la nue-propriété des parcelles n° 3753 et 3164 situées en zone de développement 4B. Une fois que la maîtrise foncière par des développeurs aura été augmentée dans ce secteur, le processus de planification pourra être engagé.

### GRAVIÈRE-VERGYS

#### L'ENQUÊTE TECHNIQUE EST RÉALISÉE

L'Office de l'urbanisme est dans l'attente de recevoir le concept énergétique territorial validé de la part de l'Office cantonal de l'énergie avant de pouvoir envoyer le projet de plan localisé de quartier au Conseil administratif pour préavis. La FPLC et ses futurs attributaires, les coopératives Ubuntu et du Plateau, sont dans l'attente de la suite du processus avant de pouvoir poursuivre leurs démarches de projet.

### MARTINIÈRE

#### NOUVELLE ACQUISITION

La FPLC a acquis la parcelle n° 2586 dans un secteur en zone de développement 4B. Le processus de planification pourra être engagé lorsque la maîtrise foncière par des développeurs et promoteurs sera plus importante.

## CHIFFRES CLÉS

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

# 440

parcelles appartenant à des propriétaires privés dans les zones de développement 4A (26), 4B (121) et développement 3 (293), dont :

# 172

parcelles sises dans des plans localisés de quartier en force

# 86

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

# 182

parcelles non concernées par un plan localisé de quartier

Soit un potentiel d'environ

# 5 310

logements

## TOUR D'HORIZON 2024

## CONFIGNON ET PLAN-LES-OUATES

## CHERPINES

## PROPOSITION D'UNE IMAGE DIRECTRICE ALTERNATIVE

Le plan localisé de quartier d'ensemble des Cherpines a été soumis à enquête publique du 11 octobre au 11 novembre 2024. Il délimite les surfaces réservées aux équipements et espaces publics, ainsi que les sous-périmètres des futures pièces urbaines. En parallèle et pour s'assurer de la qualité d'ensemble, la société GD Cherpines SA, laquelle fédère 80 % des propriétaires et développeurs du périmètre et dont la FPLC est actionnaire, a mandaté, à ses frais, un pool pluridisciplinaire de spécialistes composé des bureaux suivants : Liengme Mechat Architectes, Bonhôte Zapata Architectes, CRRRA Studio, Atelier LL et Vimade Architectes paysagistes.

Cette équipe a proposé une image directrice mettant en valeur la qualité de vie du futur quartier tout en accordant une place prépondérante à la végétation, notamment grâce à un continuum forestier qui s'étendrait de l'Aire jusqu'à la route de Base. Les résultats du travail des mandataires ont été présentés aux actionnaires, lors des assemblées générales des 29 mai et 12 septembre 2024, et très bien accueillis.

A noter qu'un groupe de travail représentant GD Cherpines SA, et dont la FPLC est membre, a eu des contacts réguliers avec des représentants d'associations, à leur demande. L'image directrice établie par le pool de mandataires a également été très bien reçue par ces derniers. Par ailleurs, une convention a été rédigée visant à définir les modalités de répartition (entre les actionnaires et les propriétaires fonciers concernés) des coûts liés aux mesures antivibratoires mises en œuvre lors de la construction des voies du tram Genève - Saint-Julien.

Enfin, l'Hospice général a ouvert le 15 janvier 2024, sur la parcelle n° 10001 d'une surface de 7253 m<sup>2</sup> de la FPLC qui lui a octroyé une servitude de superficie jusqu'au 30 juin 2030, son chantier pour la réalisation de logements pour personnes migrantes et dont la mise en exploitation est prévue en été 2025 ; 214 personnes pourront y être logées.

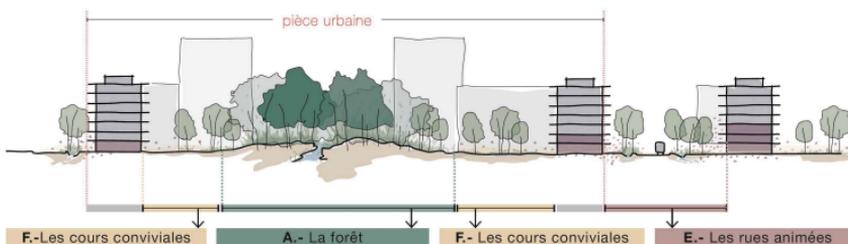




Image directrice du quartier des Cherpines

## TOUR D'HORIZON 2024

## GENÈVE – EAUX-VIVES

## GODEFROY

ACQUISITION DANS UN PLAN LOCALISÉ  
EN FORCE

Dans ce périmètre, la FPLC a acheté les parcelles n° 817 et 818, d'une surface totale de 405 m<sup>2</sup>. Elle est en négociation avec plusieurs autres propriétaires du périmètre, ce qui permettrait la maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation des premiers immeubles du plan localisé de quartier.

## GENÈVE – PETIT-SACONNEX

## BOURGOGNE

## ACQUISITION D'UNE PETITE PARCELLE

La FPLC a acquis dans ce périmètre une première parcelle. Il s'agit de la parcelle n° 5089 d'une surface de 417 m<sup>2</sup> qui est comprise dans le plan localisé de quartier Bourgogne, adopté par le Conseil d'État le 16 octobre 2024.

## EDMOND-VAUCHER

## UN REFUS RECONSIDÉRÉ

La FPLC, Investiss Immo SA et PATP Développement SA ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI) contre le refus de l'Office des autorisations de construire de délivrer une demande préalable pour un projet de logements évolutifs, lequel renforcerait pourtant les qualités paysagères de la parcelle et assurerait une perméabilité piétonne du lieu, en ouvrant un passage clair entre le parc des Franchises et l'avenue Edmond-Vaucher, aujourd'hui inexistant.

A la suite de ce recours, des discussions entre les offices concernés ont eu lieu s'agissant d'une potentielle sortie de la parcelle de la FPLC du périmètre du futur plan de site. Dans cette hypothèse, il est fort probable que l'Office des autorisations de construire reconsidère ses décisions de refus, à savoir qu'elle délivre l'autorisation de démolir la villa existante et accorde l'autorisation préalable. Afin d'éviter qu'un éventuel jugement du TAPI ne vienne compromettre cette possibilité de reconsidération, l'Office des autorisations de construire a proposé de solliciter, de manière conjointe, une suspension des procédures par le TAPI, ce qui a été accepté par les trois développeurs.



## MERVELET 1

### LES DISCUSSIONS SONT TOUJOURS EN COURS

Ce périmètre concerne le plan localisé de quartier n° 29452, situé sur l'avenue Louis-Casaï, entre le chemin Charles-Georg et l'avenue de Riant-Parc. En tant qu'attributaire des droits à bâtir de la FPLC, la Fondation HBM Jean Dutoit poursuit les discussions avec les autres propriétaires afin de localiser les droits à bâtir de chacun, en tenant compte de leurs souhaits respectifs et des catégories de logements à réaliser.

En parallèle, des échanges sont menés avec l'Office de l'urbanisme et la Ville de Genève pour coordonner les aménagements extérieurs en lien avec les études de requalification de l'avenue Louis-Casaï et pour obtenir les dérogations nécessaires au plan localisé de quartier, particulièrement pour préserver les arbres majeurs et la pleine terre.

## MERVELET 2

### AVANCEMENT DANS LA LEVÉE DES SERVITUDES

Dans le but de développer le projet de la coopérative Les Aïles – future superficière de la FPLC – avec Allreal Romandie SA, la FPLC s'est chargée, pour cette dernière et pour elle-même, de contacter l'ensemble des propriétaires de parcelles, au nombre de 39, concernés par une servitude croisée, restreignant le droit de bâtir. Ce processus a été amorcé en 2022 et a permis de radier à l'amiable, moyennant une indemnité, la servitude sur 17 parcelles.

Dans la foulée, l'Office du logement et de la planification foncière a enclenché le processus d'expropriation de la servitude pour les propriétaires qui n'ont pas consenti à radier leur servitude de gré à gré. Les courriers d'interpellation, au nom de la Direction de la planification et des opérations foncières / Office cantonal du logement et de la planification foncière, ont été adressés par voie postale en octobre 2024 aux propriétaires. Lesdits propriétaires ont eu un délai au 30 novembre 2024 pour se déterminer. Les arrêtés du Conseil d'Etat seront ensuite adoptés. Cela signifie que les arrêtés décrétant l'expropriation des servitudes devraient être adoptés début 2025 par le Conseil d'Etat.

Parallèlement, l'instruction de l'autorisation de construire n° DD 326971 déposée en juin 2023 par Allreal romandie SA est toujours en cours d'instruction. Cette dernière comprend le solde des droits à bâtir appartenant à la FPLC et qui représentent neuf logements et une surface commerciale.



Avenue de Riant-Parc 15

## MERVELET 3

### UN IMMEUBLE DE 62 LOGEMENTS MIS EN EXPLOITATION

La Coopérative pour le développement foncier (CDF) superficière de la FPLC a mis en exploitation 20 logements en catégorie HM-LUP avenue de Riant-Parc 15.

## MICHÉE-CHAUDERON

### AUTORISATION DE CONSTRUIRE OBTENUE

L'attributaire des droits à bâtir de la FPLC, à savoir la coopérative Mpf-Prim qui résulte de la fusion des coopératives Mpf-Loge et Les Primevères, a obtenu l'autorisation de construire un immeuble de 52 logements. Celle-ci a été délivrée le 4 décembre 2024.

## EIDGUENOTS

### ACHAT D'UNE SECONDE PARCELLE

La FPLC a acquis en 2024 une seconde parcelle dans ce périmètre parmi les quatre nécessaires pour réaliser un immeuble de logements prévu par le plan localisé de quartier.

## HENRI-BORDIER

### UNE VILLA A ÉTÉ ÉCHANGÉE

Propriété de la FPLC, l'une des quatre villas sises dans le plan de site Cités-jardins d'Aire a été échangée contre une parcelle dans le périmètre en zone de développement Ancien-Puits à Lancy. En attente d'être échangées, les trois villas restantes sont actuellement louées à La Ciguë, coopérative participative à but non lucratif qui propose des logements communautaires bon marché à des personnes en formation.

## GRAND-SACONNEX

### SUSETTE PASSAGE POUR LE TRAM

Sur ce secteur, qui a fait l'objet d'un changement de zone, en zone de développement 3, la FPLC a acquis, avec l'appui de l'Etat qui avait trouvé une solution pour relocaliser l'entreprise de serrurerie située sur celle-ci et d'un courtier pour reloger les propriétaires, une seconde parcelle.

Comme pour la première acquisition, l'achat de cette parcelle permet de libérer le passage nécessaire et indispensable pour le tram des Nations. La FPLC a participé à quatre séances de concertation pour l'élaboration du futur plan localisé de quartier.

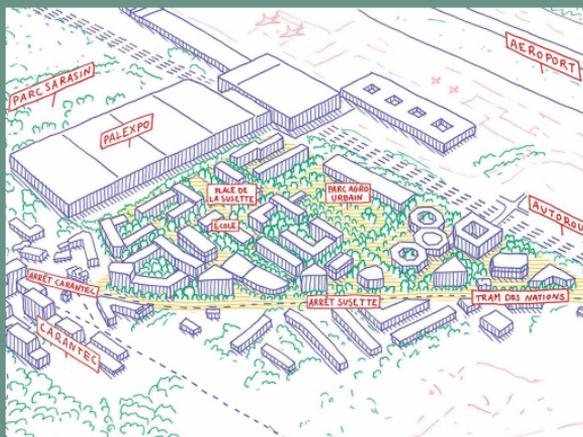


Schéma directeur du secteur Susette | Tribu Architecture

## LANCY

### ANCIEN-PUITS PLAN LOCALISÉ EN COURS D'ÉLABORATION

Sous la conduite de l'Office de l'urbanisme, les études préalables pour un avant-projet de plan localisé de quartier ont débuté. La FPLC participe aux séances d'élaboration de ce plan avec les propriétaires et promoteurs, en collaboration avec les services de l'Etat et les mandataires spécialisés. La FPLC est propriétaire d'une parcelle dans ce périmètre sur laquelle est implantée une bâtisse historique présentant un intérêt patrimonial.

Cette dernière va être préservée dans le cadre du plan localisé de quartier ; elle sera reprise à terme par la Ville de Lancy. Dans l'intervalle, la FPLC l'a louée à la coopérative La Ciguë pour des personnes en formation.

### CHAPELLE-GUI LES BASES DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER SONT POSÉES

La séance de restitution publique du rapport de synthèse du mandat d'études parallèles de la pianification test est attendue pour courant

janvier 2025. L'Office de l'urbanisme compte lancer ensuite le processus d'élaboration de l'avant-projet de plan localisé de quartier par un appel d'offres à projet en été 2025. Jusqu'à ce jour, la FPLC a participé activement à 25 séances (trois concertations publiques, cinq ateliers MEP, neuf réunions de suivi avec l'Office de l'urbanisme et la Ville de Lancy, huit rencontres de coordination avec les coopératives attributaires des droits à bâtir).

### MARBRIERS LES TRAVAUX SONT EN COURS

Le chantier, entrepris en été 2023 et comprenant 33 logements, est en cours pour une livraison prévue fin 2025. Le processus d'attribution portant sur les 13 logements d'utilité publique de ce projet a permis de désigner la coopérative d'habitation Coprolo – membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) – qui reprendra l'administration de la Société coopérative d'habitation Les Marbriers, maître d'ouvrage de ces derniers.



Fête d'inauguration du quartier de Pont-Rouge

## PONT-ROUGE INAUGURATION ET FÊTE DE QUARTIER

L'inauguration du quartier de Pont-Rouge a eu lieu les vendredi 30 et samedi 31 août 2024. Cette inauguration est l'aboutissement de travaux commencés en 2015 et achevés par les aménagements du parc Adélaïde-Sara-Pictet-de-Rochemont, espace vert qui profite aux habitants et travailleurs du quartier.

## SEMILLES PASSEREAUX LE PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le plan localisé de quartier n° 29835, amorcé en 2016, a été mis à l'enquête publique durant l'été et fait l'objet d'un préavis positif de la part du Conseil municipal de la Ville de Lancy; une adoption de celui-ci par le Conseil d'État est espérée avant l'été 2025.

## SEMILLES PALETTES DES CLARIFICATIONS NÉCESSAIRES

Proposée par la FPLC, la convention de financement des études pour le développement du quartier a été signée parallèlement à l'organisation d'un concours d'architecture et d'urbanisme entre les divers maîtres d'ouvrage. Un assistant à maîtrise d'ouvrage a été mandaté pour élaborer le cahier des charges de ce concours à deux degrés, dont le lancement est prévu en mai 2025, pour publication des résultats en avril 2026.



Fête d'inauguration du quartier de Pont-Rouge

## TOUR D'HORIZON 2024

## MEYRIN

## CASAI-DE-JOINVILLE

## UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE OBTENUE

La coopérative participative de construction et d'habitation Géné'Z a obtenu l'autorisation de construire 13 logements. Une fois le droit de superficie signé, elle pourra ouvrir son chantier, ce qui est prévu au début de l'an prochain.



Avenue Louis-Casai 72

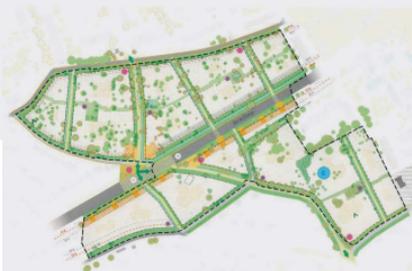
## CHAMPS-FRÉCHETS

## DES DEMANDES DE LA COMMUNE

La FPLC est propriétaire du centre commercial des Champs-Fréchets, qu'elle a décidé de mettre en vente. Un projet de loi (PL 13145) a été déposé en 2022. La Ville de Meyrin a demandé et obtenu un délai de la Commission des finances pour suspendre l'instruction de ce projet de loi, le temps nécessaire pour qu'elle puisse évaluer la pertinence d'acheter le centre commercial.

A l'issue d'une pré-étude visant à qualifier le potentiel de transformation urbaine du site, le Conseil administratif privilégie la voie d'un développement de projet en partenariat avec la FPLC, lequel permettrait la requalification de l'entrée du quartier. Cette proposition impliquant un long processus de planification, la FPLC en discutera avec les nouveaux élus de la Commune.

La question de la parcelle n° 13235 d'une surface de 39 791 m<sup>2</sup>, dite de « dépendance », a fait l'objet d'un envoi de courrier aux 44 propriétaires concernés, la FPLC voulant concrétiser juridiquement un état de fait. Ce sujet est à l'ordre du jour de la prochaine réunion des propriétaires agendée le 19 février 2025.



Périmètre de la Dode, Onex | Urbaplan Genève

## ONEX

### DODE

#### UNE ÉTUDE QUI POURRAIT INITIER UNE MODIFICATION DE ZONE

Dans le but d'établir une image directrice de ce secteur dans lequel la FPLC possède les parcelles n° 378, 381, 387, 1308, 1334, 1424, 2243 d'une surface totale de 7896 m<sup>2</sup>, la FPLC a mandaté le bureau Urbaplan SA.

Cette image a permis à la FPLC de déposer en août 2024 une demande de renseignements auprès de l'Office de l'urbanisme. Le Conseil de direction de ce dernier a validé l'opportunité de l'instruction de la demande de renseignements. Le dossier sera évalué par les services cantonaux et la Commission d'urbanisme, le but étant que, sur la base de ces préavis, l'Office de l'urbanisme puisse se déterminer sur la pertinence ainsi que sur les périmètres et les modalités d'une modification de zone.

### VAL D'AIRE

#### UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE ANNULÉE

Dans le but de proposer des solutions d'échange, la FPLC avait acquis de l'Etat une parcelle en zone 5 et avait obtenu, le 5 mai 2021, une autorisation de construire pour six villas mitoyennes. A la suite du dépôt de deux recours, l'un par Pro Natura Genève et l'autre par l'Association nature et patrimoine du Val d'Aire et propriétaires voisins, le Tribunal administratif de première instance avait annulé l'autorisation délivrée. La FPLC a fait recours contre ce jugement qui a été rejeté par la Chambre administrative de la Cour de justice le 15 octobre 2024 car elle considère que la prairie de type Mésobromion, présente sur le site, mérite protection.

## THÔNEX

### PRÉ-COURBES

#### UN DÉVELOPPEMENT CONJOINT

Conjointement avec les Etablissements publics pour l'intégration (EPI), propriétaires de la parcelle voisine n° 3987, la FPLC a mandaté un assistant à maîtrise d'ouvrage en vue de lancer un processus pour la réalisation d'un projet de logements mixant des résidents âgés et des locataires. A noter que la Commune a accepté de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier pour le développement de ces deux parcelles situées en zone de développement 3.

## VERSOIX

### VAL-DE-TRAVERS

#### UN PLAN LOCALISÉ RÉEXAMINÉ

Vu les contraintes et enjeux actuels, l'Office de l'urbanisme a conclu que le plan localisé de quartier, datant de 1994 et en grande partie réalisé, était à réviser. Selon une étude de faisabilité, conduite par ledit Office avec la participation de la Ville de Versoix, des principes d'aménagement permettant d'établir le nouveau plan localisé de quartier ont été établis. Le cahier des charges pour son élaboration est en cours de rédaction par l'Office de l'urbanisme et sera partagé avec la FPLC et la Ville de Versoix pour approbation.

### DÉGALLIER

#### UN DÉVELOPPEMENT À LA PARCELLE

Préalablement à une proposition d'attribution de sa parcelle n° 5294, d'une surface de 2 547 m<sup>2</sup>, la FPLC a mandaté le bureau Atelier Nature et Paysage qui a réalisé un plan de faisabilité constructive au regard du patrimoine arboré. Elle a aussi contacté les propriétaires voisins, membres de l'association genevoise du Coin de Terre, qui ont fait part de leur souhait unanime de ne pas vouloir développer leur parcelle. La FPLC a demandé à la Commune si elle pouvait envisager de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier, ce qu'elle a refusé en date du 18 décembre 2024.

## TOUR D'HORIZON 2024

### DES IMMEUBLES EN ATTENTE D'ÊTRE TRANSFÉRÉS

Dans l'attente de la cession aux Fondations immobilières de droit public (FIDP) des immeubles acquis auprès de la Rente immobilière SA en 2023 (21 immeubles et 657 logements), la FPLC assure la gestion courante de ce parc immobilier.



## ORGANIGRAMME



Autorité de tutelle

Gouvernance

Opérationnel

## ORGANISATION

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de onze 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'Etat.

CARTE AU 31.12.2024

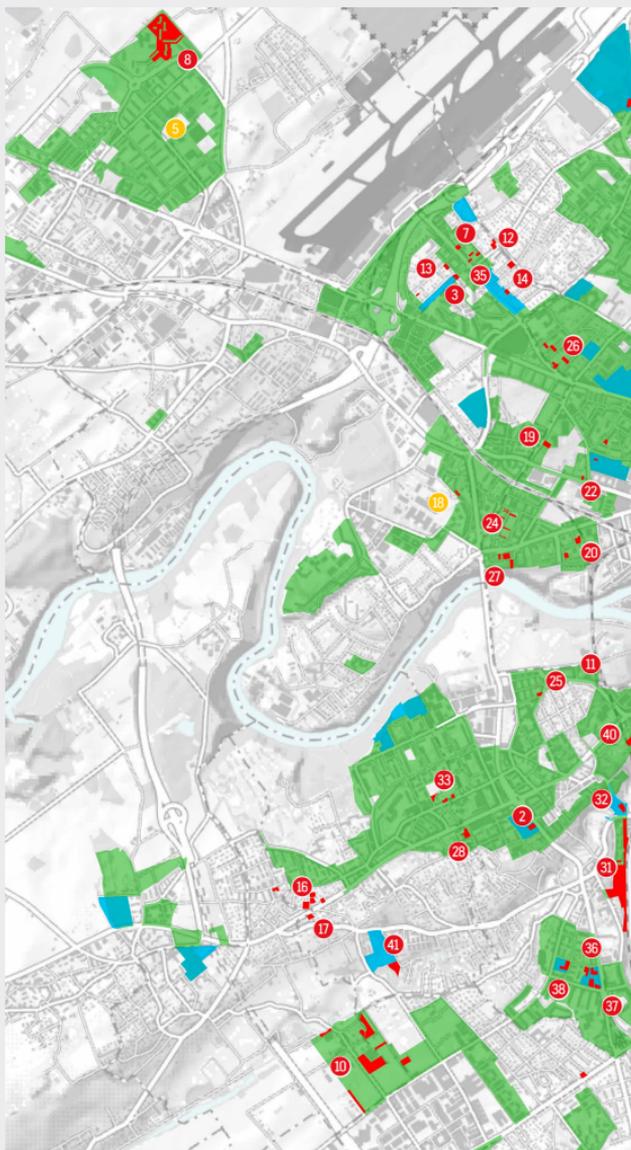
## PARCELLES ET IMMEUBLES FPLC

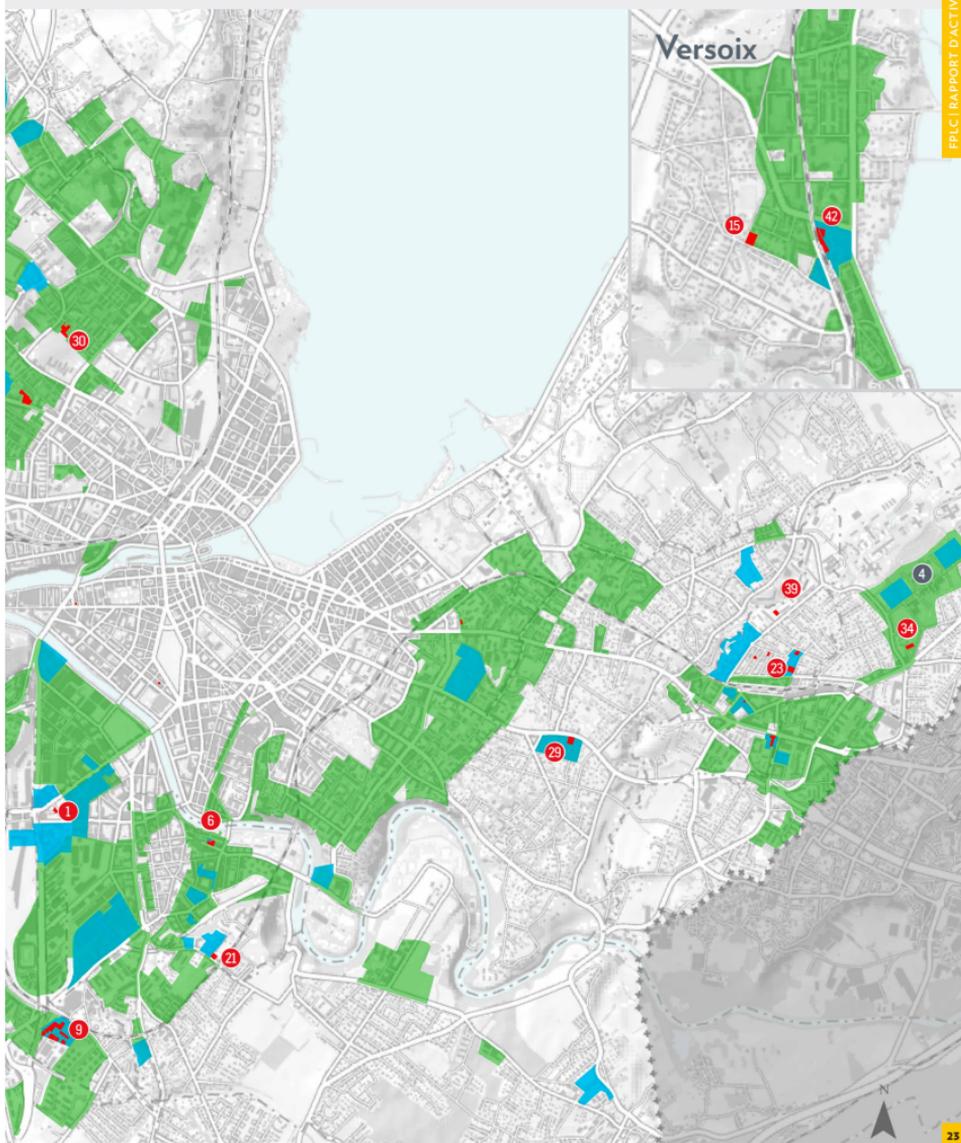
- Parcelles FPLC
- Immeubles FPLC
- Zones de développement

### Plan de législature (dominante logements)

- Programme de législature (2014-2024)

- 1 ACACIAS
- 2 ANCIEN-PUITS
- 3 AVANCHET SUD
- 4 BELLE-TERRE
- 5 BOUDINES 1 À 13
- 6 CARDINAL-MERMILLOD
- 7 CASAÏ - 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 GRAVIÈRE-VERGYS
- 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 PALETTES
- 38 SEMAILLES PASSEREAUX
- 39 SEYMAZ SUD
- 40 SURVILLE
- 41 VAL D'AIRE
- 42 VAL-DE-TRAVERS

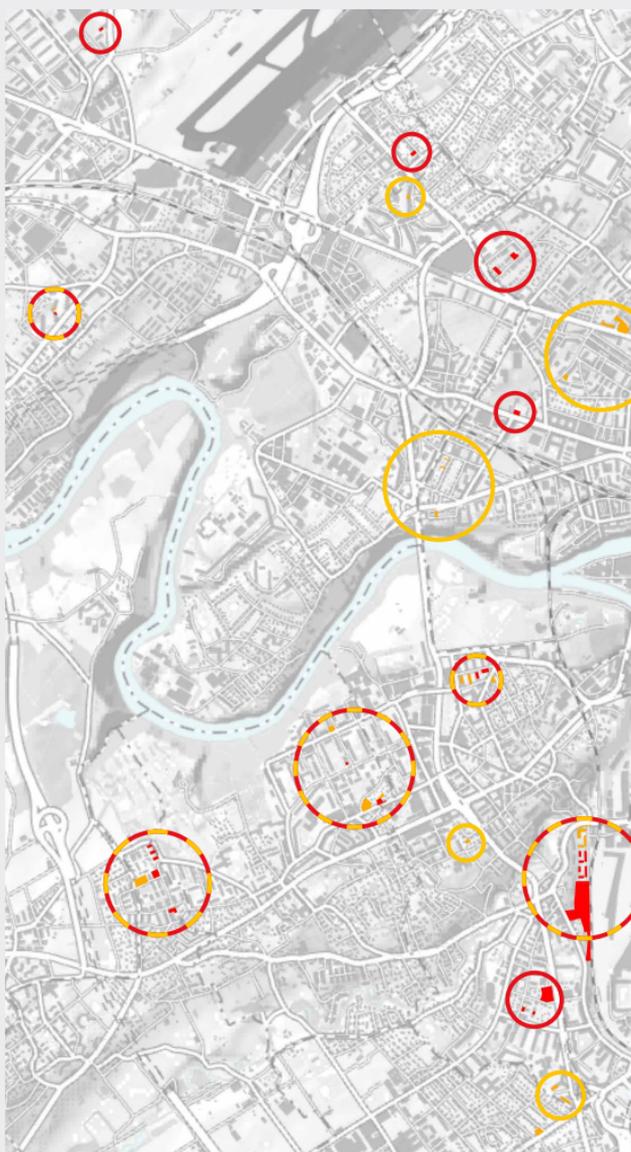


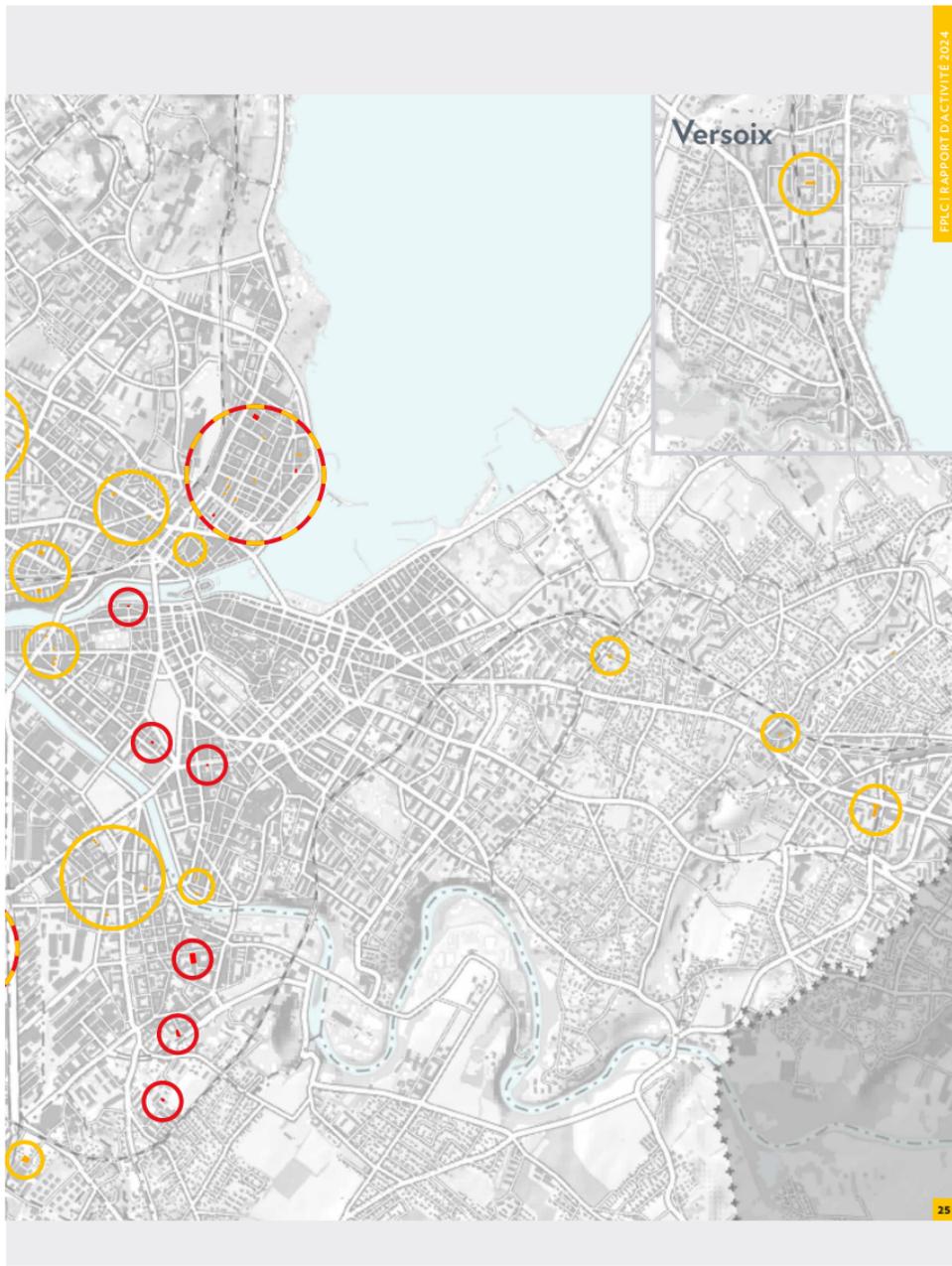


CARTE AU 31.12.2024

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

- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles vendues

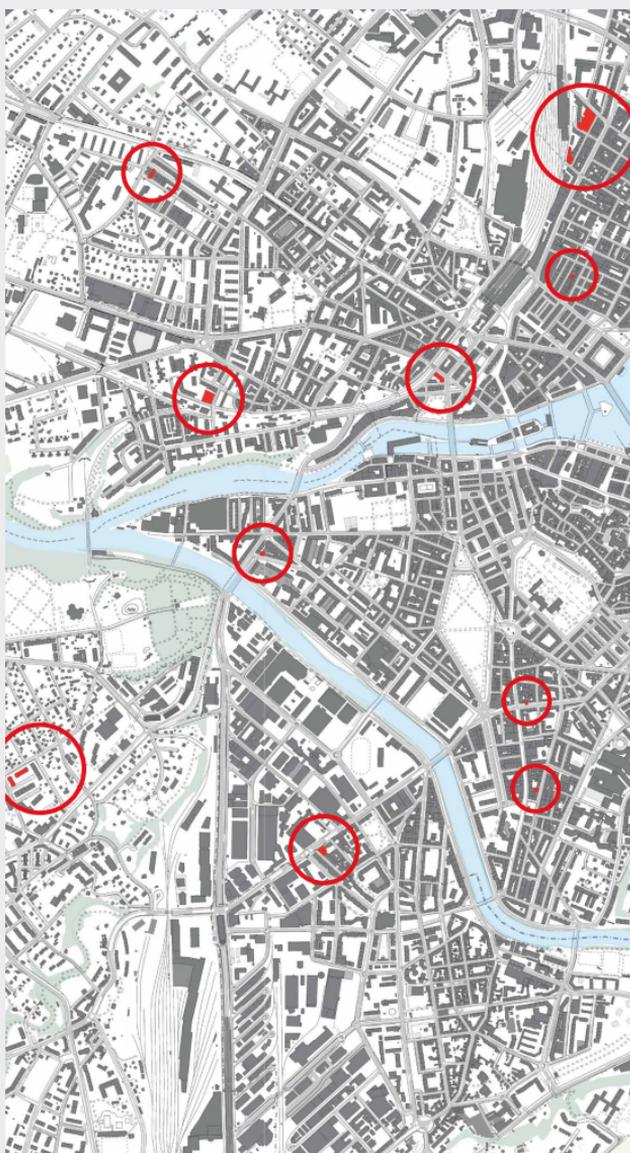


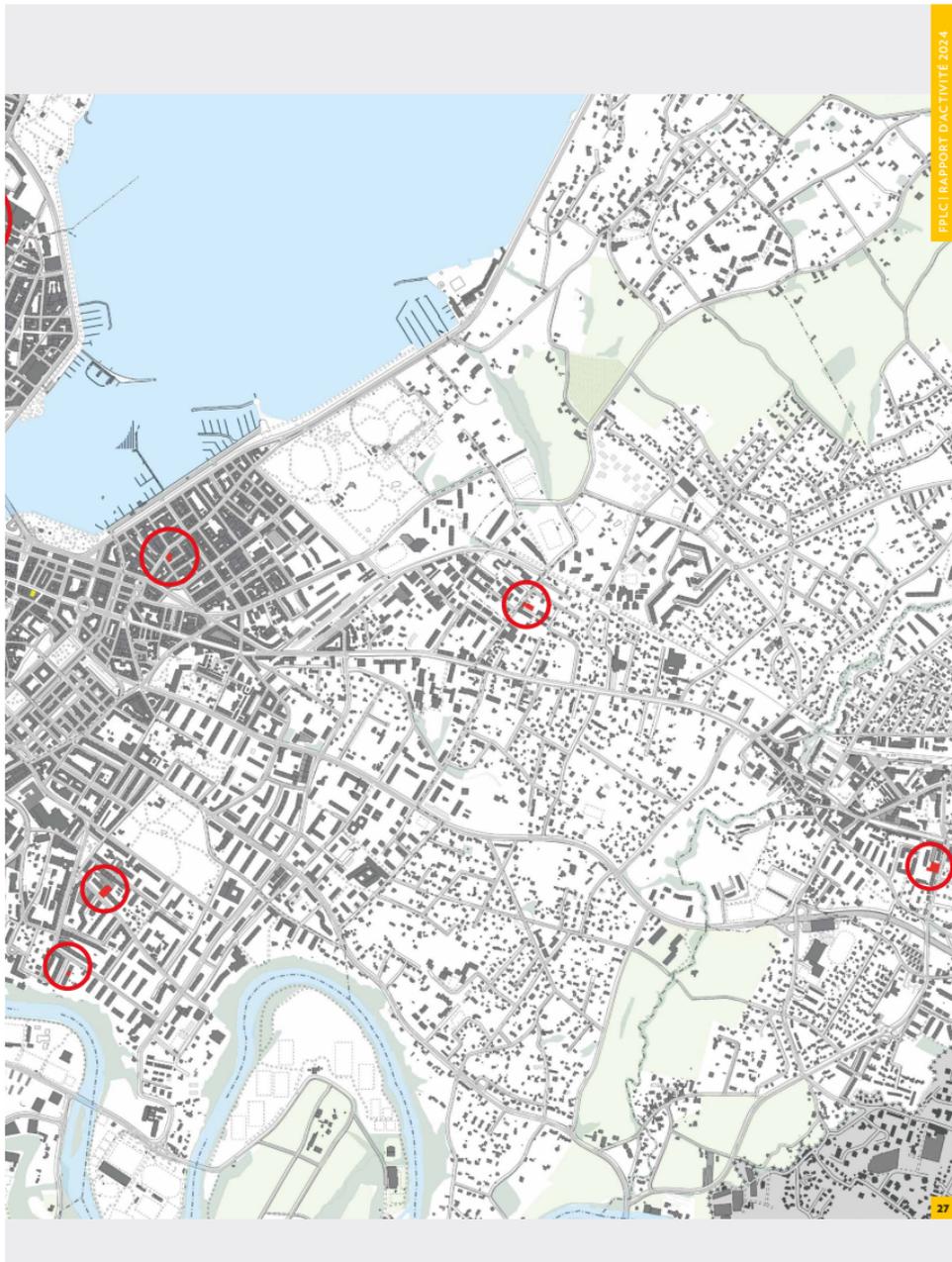


CARTE AU 31.12.2024

## IMMEUBLES DE LA RENTE IMMOBILIÈRE SA ACQUIS PAR LA FPLC

■ Immeubles







28 Fête d'inauguration du quartier de Pont-Rouge

## 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 consolidés

Les états financiers présentés ci-après sont les comptes consolidés de la FPLC et de la Rente immobilière SA (RISA). La FPLC est actionnaire à hauteur de 99,99 % de la RISA, laquelle n'a plus d'activité.

### Consolidation aux normes Ipas

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 Ipas. Celles-ci, ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat, constituent par conséquent le référentiel comptable applicable à la présentation des comptes consolidés de la FPLC et de la RISA.



Fête d'inauguration du quartier de Pont-Rouge

## COMPTES CONSOLIDÉS AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

### Bilan au 31 décembre

en CHF

	2024	2023
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	56 293 737	44 126 757
Créances résultant de ventes et de prestations de services	4 310 138	4 707 257
Autres actifs circulants	2 640 079	4 316 684
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>63 243 954</b>	<b>53 150 698</b>
Terrains et bâtiments	493 920 737	485 588 204
Terrains en droits de superficie	68 589 965	66 984 212
Immeubles de placement	7 550 000	7 550 000
Promotions en cours	0	2 314 009
Autres immobilisations corporelles	534 000	634 000
Prêts	397 000	427 000
Parts sociales	131 250	206 250
Participations	12 598	12 598
Actifs financiers affectés	122 166	122 027
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>571 257 716</b>	<b>563 838 300</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>634 501 670</b>	<b>616 988 998</b>

<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	1 243 747	1 544 211
Dettes à court terme portant intérêts	6 655 000	775 000
Autres engagements à court terme	13 798 797	16 763 604
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>21 697 544</b>	<b>19 082 815</b>
Dettes à long terme portant intérêts	108 620 828	115 275 828
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>108 620 828</b>	<b>115 275 828</b>
Capital	232 794 494	220 122 631
Fonds propres affectés	1 270 000	1 270 000
Fonds propres libres	261 293 230	251 220 378
Résultat net de l'exercice	8 825 441	10 017 214
	<b>504 183 165</b>	<b>482 630 223</b>
Intérêts minoritaires	133	132
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>504 183 298</b>	<b>482 630 355</b>
<b>Total du passif</b>	<b>634 501 670</b>	<b>616 988 998</b>

## Comptes de résultat

en CHF

	2024 Réalisé	2024 Budget	2023 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	19 173 810	18 410 000	19 104 548
Subventions reçues	0	0	11 825
Produits d'exploitation divers	3 824 767	2 630 000	5 322 475
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>22 998 577</b>	<b>21 040 000</b>	<b>24 438 848</b>
Frais de personnel et jetons de présence	1 333 929	1 260 000	1 655 887
Honoraires et prestations de services	1 049 602	930 000	1 143 100
Entretien des biens mobiliers	10 090	10 000	10 353
Loyers	100 435	100 000	135 320
Fournitures et prestations diverses	260 781	210 000	368 632
Eau, énergie et combustibles	479 151	480 000	469 364
Assurances et taxes	234 680	215 000	229 110
Autres frais d'exploitation	53 000	800 000	13 528
Conciergerie	756 639	670 000	748 881
Entretien des immeubles	3 333 079	5 670 000	3 582 141
Amortissements	4 101 386	5 030 000	2 530 418
Autres charges d'exploitation diverses	1 943 179	170 000	682 120
Pertes de valeur sur créances	39 521	0	113 760
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>13 695 472</b>	<b>15 545 000</b>	<b>11 682 614</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 303 105</b>	<b>5 495 000</b>	<b>12 756 234</b>
Produits d'intérêts divers	2 660	1 000	12 083
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	1 605 753	960 000	346 304
Autres produits financiers	167	0	2 205
<b>Total des produits financiers</b>	<b>1 608 580</b>	<b>961 000</b>	<b>360 592</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	2 084 379	2 970 000	2 296 997
Charges d'intérêts divers	1 864	1 000	2 407
Moins-value non réalisée immeubles de placement	0	0	800 000
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 086 243</b>	<b>2 971 000</b>	<b>3 099 404</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>8 825 442</b>	<b>3 485 000</b>	<b>10 017 422</b>
Dont part des minoritaires	1	0	208
Dont part du groupe	8 825 441	3 485 000	10 017 214

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

**Tableau de flux de trésorerie**

en CHF

	2024	2023
<b>Activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>8 825 441</b>	<b>10 017 214</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	4 101 386	2 530 418
Part du résultat revenant aux minoritaires	1	208
Variation des provisions à court terme	72 255	-68 068
Variation des réserves travaux HLM affectés	0	-101 844
Variation des impôts différés	0	-20 869 620
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-1 605 753	-346 304
Moins-value nette sur promotions en cours	1 047 548	0
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	0	800 000
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	0	-1 553 370
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>12 440 878</b>	<b>-9 591 366</b>
Variation des créances résultant de prestations de service	324 864	2 293 132
Variation des autres actifs circulants	1 676 605	830 806
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-294 826	-548 019
Variation des autres engagements à court terme	-2 964 807	989 857
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-1 258 164</b>	<b>3 565 776</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>11 182 714</b>	<b>-6 025 590</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-10 582 681	-18 832 739
Cessions d'immobilisations corporelles	0	19 855 414
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-2 713	-8 679
Acquisition actions d'entreprise consolidée	0	-999 022
Cession de parts sociales	75 000	0
Variation des prêts accordés à des tiers	30 000	60 000
Variation des actifs financiers affectés	-139	-94
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>-10 480 533</b>	<b>74 880</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	5 880 000	-12 324 115
Variation des emprunts à long terme	-6 655 000	-9 699 775
Variation dotations LUP	12 239 799	7 300 100
Dividende aux minoritaires	0	-220
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>11 464 799</b>	<b>-14 724 010</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>12 166 980</b>	<b>-20 674 720</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	44 126 757	64 801 477
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>56 293 737</b>	<b>44 126 757</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>210 512 531</b>	<b>10 828 178</b>	<b>1 350 000</b>	<b>241 603 460</b>	<b>328 333</b>	<b>464 622 501</b>
Dotations LUP nettes	9 610 100	-	-	-	-	-
Ecart de consolidation 2023	-	-780 392	-	-	-	-
Ajustement part des minoritaires suite à acquisition	-	-	-	-	-328 189	-
Attribution réserve LGL	-	-	430 867	-430 867	-	-
Réserve LGL à reverser	-	-	-510 867	-	-	-
Part des minoritaires - dividende RISA	-	-	-	-	-220	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	10 017 422	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-208	208	-
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 017 214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2023</b>	<b>220 122 631</b>	<b>10 047 786</b>	<b>1 270 000</b>	<b>251 189 807</b>	<b>132</b>	<b>482 630 355</b>

	Capital	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>220 122 631</b>	<b>10 047 786</b>	<b>1 270 000</b>	<b>251 189 807</b>	<b>132</b>	<b>482 630 355</b>
Dotations LUP nettes	12 671 863	-	-	-	-	-
Dissolution Réserve LGL non reversée	-	-	-	55 638	-	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	8 825 442	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-1	1	-
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 825 441</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2024</b>	<b>232 794 494</b>	<b>10 047 786</b>	<b>1 270 000</b>	<b>260 070 886</b>	<b>133</b>	<b>504 183 298</b>

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Berney Associés

Genève, le 17 février 2025

## Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de l'exercice 2024 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 2024, 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 2024 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.

## 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.

## 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 au Secrétaire général, 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.

Audit

Comptabilité

Expertise &amp; Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

## Berney Associés

### 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 504'183'298.

Berney Associés Audit SA



Sébastien BRON  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Gregory GRIEB  
Expert-réviseur agréé

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

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

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

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

En ligne  
berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com

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

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

Page 4/4



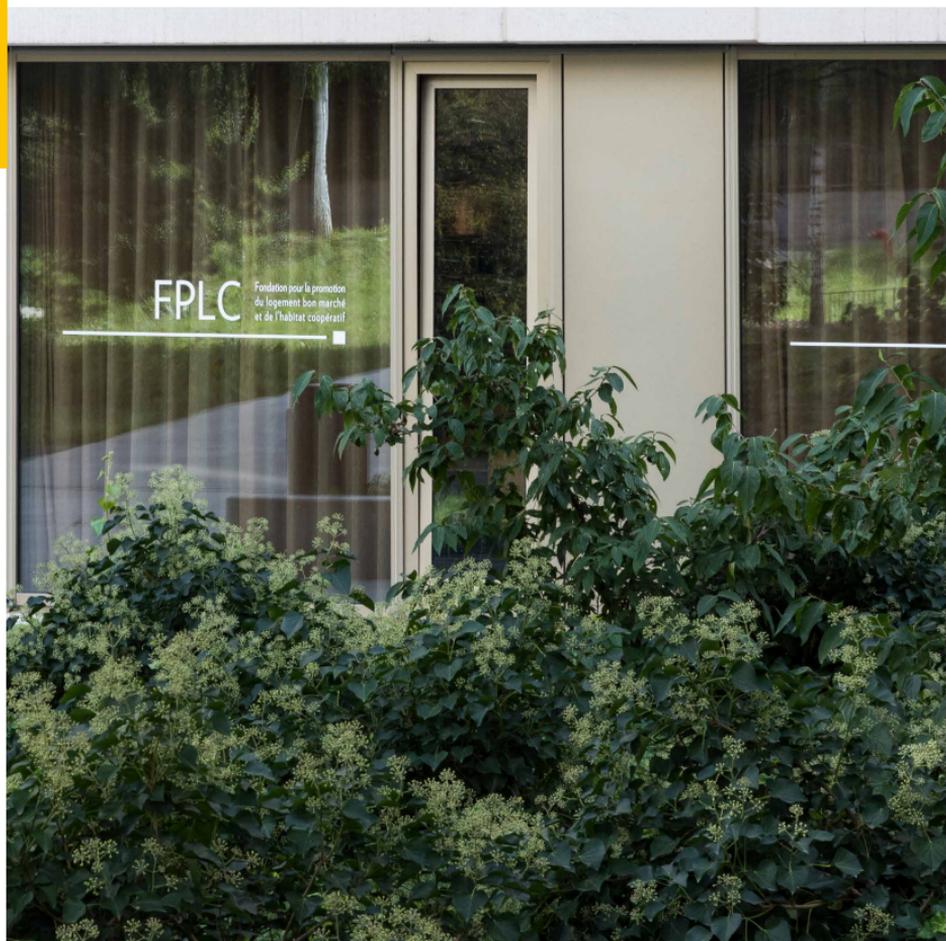


#### CRÉDITS PHOTOS:

- © Felix Roudier: première de couverture, pp. 2-3, 34-35
- © Hélène Maria: p. 7 et dos de couverture
- © BCMA architectes: p. 8
- © LM-A + aLL + BZ + CRAA + Vimade: p. 12
- © The image guy: p. 11
- © Tribu Architecture: p. 13
- © Patrick Gillieron Lopreno: pp. 14, 24-25
- © Urbaplan Genève, CRRA Studio et Typology: p. 19
- © FPLC: pp. 15, 18 et 20

Dos de couverture: Bureaux de la FPLC, chemin des Mérinos 12, Lancy

CONCEPT ET DESIGN: blossom-partenaires.ch



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

Chemin des Mérinos 12 ■ 1212 Grand-Lancy ■ Tél. +41 22 322 20 70 ■ [fplc@fplc.ch](mailto:fplc@fplc.ch)

[fplc.ch](http://fplc.ch)