



Date de dépôt : 3 juin 2025

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 2024**

Rapport de Diego Esteban (page 3)

Projet de loi (13618-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 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,

décède 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.

Rapport de Diego Esteban

La commission du logement du Grand Conseil a étudié ce projet de loi sous la présidence de M^{me} Caroline Marti lors de l'unique séance du 26 mai 2025. M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice des affaires juridiques de l'OCLPF, ainsi que M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de commissions (SGGC), ont assisté à la séance. Le procès-verbal a été rédigé par M. Nicola Martinez. L'ensemble de ces personnes sont remerciées de leur précieuse contribution aux travaux de la commission.

Synthèse

Comme l'exige la LOIDP, le Grand Conseil procède à l'examen du rapport d'activité annuel de la FPLC. Le rapport étant annexé au projet de loi 13618, il est recommandé de se référer à ce document et à son exposé des motifs.

En ce qui concerne l'année 2024, le rapport de la fondation ainsi que les éléments expliqués devant la commission ont donné satisfaction aux commissaires, qui ont unanimement adopté ce projet de loi. La commission du logement invite par conséquent le Grand Conseil à l'adopter.

26 mai 2025 : audition de MM. Pascal Chobaz, président de la FPLC, et Damien Clerc, vice-président de la FPLC

M. Chobaz qualifie l'année 2024 d'ordinaire. Il souligne que la raréfaction du foncier génère des difficultés pour la FPLC comme pour l'ensemble du secteur. Les réaffectations ralentissent considérablement l'avancement des projets, mais ce n'est pas nouveau. Pour le surplus, le conseil fonctionne de manière harmonieuse, et les relations avec les autres acteurs du secteur sont correctes et agréables.

Des commissaires Ve demandent des précisions concernant l'acquisition de bâtiments commerciaux en vue d'une transformation en logements, et l'intégration progressive d'immeubles existants au régime des logements d'utilité publique (LUP). M. Chobaz répond que les bâtiments commerciaux ne se prêtent pas toujours à une transformation, et une telle acquisition soulève également la question du financement, raison pour laquelle il n'existe actuellement aucune offre concrète dans ce sens. S'agissant des immeubles existants, cela demande plusieurs années, cet aspect ayant été pris en compte lors de la reprise de certains immeubles comme ceux de la Rente immobilière SA, qui ont été rachetés par la FPLC et qui seront prochainement transférés aux FIDP. Les loyers de ces immeubles sont encore relativement

élevés. Pour en faire des LUP, un temps d'adaptation pouvant demander plusieurs années est nécessaire. M. Clerc ajoute que les offres d'achat d'immeubles se sont raréfiées, et que ce n'est pas le rôle de la FPLC d'acquérir activement ces bâtiments, ni d'être propriétaire d'un parc immobilier destiné à être cédé, ce qui est le rôle des FIDP.

Ces mêmes commissaires Ve observent une différence de traitement entre l'achat de bâtiments existants et l'achat de terrains. M. Chobaz répond que des fonds LUP peuvent être mobilisés pour un terrain nu destiné à accueillir du LUP, mais, pour le bâti existant, le recours à ces fonds n'est pas évident.

Ces mêmes commissaires Ve demandent quand – au rythme actuel – l'objectif de 20% de logements LUP sera atteint. M. Clerc répond qu'une projection avait été réalisée il y a plus de dix ans. A cette époque, il était estimé que l'objectif ne serait pas atteint avec les mécanismes alors en place. Avec la nouvelle teneur de l'art. 4A LGZD, il recommande de s'adresser au DT.

Des commissaires S demandent si la FPLC utilise ses fonds propres ou le fonds LUP pour acquérir des terrains. M. Clerc répond que cela dépend de la zone d'affectation. En zone de développement, une demande est adressée auprès de la commission d'attribution des crédits. En revanche, lorsque la parcelle se situe en zone villas, les fonds propres sont utilisés pour l'achat. Il précise que le fonds LUP peine à être entièrement utilisé. Alors que le plafond est de 35 millions, la moyenne des dix dernières années est de 25 environ. Donc, lorsque c'est possible, la FPLC privilégie l'utilisation du fonds LUP. M. Chobaz ajoute que les achats en zone villas n'ont lieu que dans les cas où le plan directeur cantonal prévoit une procédure de déclassement, et dans ce cas l'achat est financé par les fonds propres, avec la possibilité de demander un remboursement si le Grand Conseil valide le déclassement. M. Clerc précise que toutes les acquisitions en 2024 ont été réalisées en zone de développement.

Ces mêmes commissaires S demandent si le potentiel de ces acquisitions se situe à environ 50-60 logements et à quel horizon il pourrait être réalisé. M. Clerc précise que le potentiel n'a pas encore été arrêté pour ces 5787 m² de terrains. Une estimation plus réaliste situerait ce potentiel à une centaine. La FPLC cherche des parcelles rapidement développables, mais le risque de retards existera toujours, même en présence d'un PLQ. Le secteur des Cherpines est un exemple dans lequel le référendum a considérablement ralenti le processus. Il est très difficile d'anticiper les délais, qui sont quasiment toujours plus longs que prévu.

Ces mêmes commissaires S demandent si l'acquisition d'un terrain *via* le fonds LUP est déjà entrée en conflit avec l'art. 4A LGZD, et si, dans ce cas, la FPLC demande une dérogation ou n'acquiert qu'une partie du terrain avec le

fonds LUP, le reste avec ses fonds propres. M. Clerc répond que, lorsque la FPLC dispose déjà d'une maîtrise foncière importante dans un périmètre donné, le choix est généralement de laisser d'autres acteurs prospecter. Aux Semailles, des échanges de terrains avec des promoteurs privés sont envisagés, afin que chaque périmètre puisse respecter l'art. 4A, qui impose une diversité d'acteurs.

Ces mêmes commissaires S déclarent ne pas trouver dans le rapport les revenus liés aux rentes des DDP. M. Clerc pense que le plan comptable ne met pas en évidence ce chiffre, mais qu'il se souvient d'un montant d'environ 1,2 million de francs par an pour un total de 42 DDP. M. Chobaz ajoute que les revenus permettent de couvrir les charges courantes, observant que la fondation compte plus de membres au conseil que de personnel dans ses bureaux.

Des commissaires PLR demandent si la valeur actuelle de ces biens est toujours de 7,55 millions de francs et si la FPLC continue à encaisser des revenus sur ces biens. M. Clerc répond que la valeur n'est plus aussi élevée, la ligne comptable concernée regroupant la valeur des deux immeubles. Une actualisation est effectuée tous les 4 ans, et ces biens ont été réévalués cette année, donc les chiffres à jour apparaîtront dans le rapport de l'année prochaine. Il confirme que ces biens continuent de générer des revenus.

Ces mêmes commissaires PLR demandent qui sont les créanciers et les fournisseurs au passif, s'il s'agit de factures impayées ou encore de prêts accordés. M. Clerc répond que les prêts sont classés dans la catégorie des débiteurs à l'actif. Lorsqu'un emprunt à taux fixe approche de son échéance, une partie de ce montant est reclassée comme prêt à rembourser à court terme. Ce reclassement n'est pas lié à des factures impayées. Quant aux dettes figurant au passif, ce sont principalement des dettes à court terme correspondant à des emprunts, en partie à taux fixe et en partie à taux variable.

Des commissaires LC demandent pourquoi le caractère fixe ou variable du taux implique une augmentation de la dette. M. Clerc répond qu'il faut différencier les périodes durant lesquelles il y a un taux fixe. La comptabilisation est différente, et le taux doit être renégocié à l'échéance du terme. Il propose d'envoyer une réponse plus précise ultérieurement.

Des commissaires PLR se réfèrent au projet Edmond-Vaucher, et demandent où en est le recours contre le classement de la parcelle. M. Clerc répond qu'il est en suspens, le département étant revenu sur sa décision de non-entrée en matière sur la demande préalable de la FPLC. Le département ne voulait pas instruire la demande préalable, car il considérait que l'ensemble du secteur devait être classé en plan de site. Le classement de la parcelle au

numéro 14, tout au bout, était en revanche questionnable. Il y avait également un intérêt à ouvrir un accès au parc par l'avenue Edmond-Vaucher. Ce projet est toutefois maintenu, la FPLC étant propriétaire d'un tiers de la parcelle.

Ces mêmes commissaires PLR abordent la remise des terrains, en demandant quelle est la clé de répartition entre les FIDP et les coopératives. M. Clerc répond que le tableau d'attribution fait l'objet de grandes discussions. Le pourcentage est équilibré (approximativement 35%, 35% et 30%) entre les fondations HBM, les coopératives et les fondations communales ou autres. Sans modification de la loi, le tableau devrait rester stable.

Ces mêmes commissaires PLR demandent si toutes les parcelles à vendre sont examinées ou seulement celles situées à proximité de parcelles déjà détenues pour développement. M. Clerc répond que la FPLC souhaite examiner toutes les possibilités, mais privilégie les acquisitions là où c'est possible. Les achats sont majoritairement réalisés par opportunité. Les efforts de prospection sont moindres dans les périmètres où la fondation détient déjà de nombreuses parcelles publiques, et plus importants lorsqu'elle y est faiblement représentée. Il y a une analyse au cas par cas.

Ces mêmes commissaires PLR demandent si les dix parcelles acquises en 2024 concernent de nouveaux périmètres. M. Clerc répond que ce n'est pas nécessairement le cas, car la fondation était déjà propriétaire de parcelles avoisinantes dans la grande majorité des sites concernés.

Ces mêmes commissaires PLR évoquent les immeubles acquis en 2023 et transmis aux FIDP, et demandent pourquoi la phase de transition semble particulièrement longue. M. Chobaz explique que la FPLC est notamment en attente de la taxation définitive de l'opération, tous les renseignements nécessaires ayant été transmis à l'administration fiscale. Et en parallèle, des discussions ont lieu concernant la répartition entre les différentes FIDP, ainsi que la valeur à laquelle les immeubles seront transférés.

Ces mêmes commissaires PLR évoquent la fusion avec la Rente immobilière SA et demandent si toutes les valeurs ont été ajustées dans les deux comptes. M. Clerc confirme que c'est bien le cas, en précisant qu'il s'agit probablement de la dernière fois qu'un compte consolidé et statutaire est présenté, la Rente immobilière SA étant désormais en phase de liquidation et ne disposant plus que d'un compte bancaire. M. Chobaz précise que la procédure de liquidation devrait durer encore un à deux ans. M. Clerc ajoute que ce délai n'est pas lié à la fondation. Le réviseur comptable conseille de ne pas précipiter la procédure, l'administration pouvant demander des renseignements jusqu'à cinq ans après un transfert immobilier. Il est donc préférable d'attendre l'issue de cette période pour radier la société.

Ces mêmes commissaires PLR évoquent les Champs-Frêchets en demandant où en est l'acquisition, ainsi que Val-de-Travers, en demandant l'état d'avancement de la révision du PLQ. M. Chobaz répond que le Conseil administratif de Meyrin a rencontré des difficultés en fin de législature, et que la situation devrait bouger avec l'entrée en fonction du nouveau collègue, en tout cas il l'espère. Soit la vente à un tiers privé sera autorisée, ceci nécessitant l'accord du Grand Conseil, soit il y aura une cession à la Ville de Meyrin, qui ne requiert que l'aval du Conseil d'Etat. La priorité est donnée à la commune, mais il faut pour cela une décision claire, officielle et non repoussée. M. Clerc précise au sujet de Val-de-Travers que le PLQ est en révision par l'office de l'urbanisme (OU). Pour la fondation pour le logement, la situation est bonne. Aux dernières nouvelles, l'OU a lancé l'appel d'offres afin de trouver le bureau chargé de travailler sur le PLQ. Le mandat devrait être attribué d'ici la rentrée de septembre.

Des commissaires UDC demandent, parmi les parcelles acquises, lesquelles faisaient l'objet d'un intérêt de plusieurs acteurs immobiliers notamment privés, et demandent si les négociations étaient difficiles ou si au contraire les parcelles étaient considérées comme peu attractives. M. Chobaz répond que l'intérêt est partagé par tous les acteurs qui disposent des moyens d'investir sur le long terme. En zone de développement, il y a un contrôle, le prix étant fixé par l'office cantonal du logement, qui s'efforce de se tenir à l'évaluation réalisée. Il peut arriver que l'achat se fasse conjointement avec d'autres acteurs privés, dans la mesure où l'objectif est le développement du périmètre et la construction de logements pour toutes les catégories de la population. Il souligne que rien n'est facile à acquérir. M. Clerc informe que la FPLC a acheté quatre parcelles à raison d'un tiers chacun, en compagnie de la commune de Plan-les-Ouates et une société privée, l'appel d'offres public ayant été lancé par Implenia, qui a accepté l'offre conjointe. Celle-ci n'était pas la meilleure financièrement, mais la présence de la FPLC et d'une commune parmi les acquéreurs limitait le risque de préemption et permettait de boucler le projet sans risque de contestation.

Ces mêmes commissaires UDC demandent si la FPLC a tenté d'acquérir davantage de parcelles que les dix acquises en 2024. M. Clerc répond que le total du potentiel d'achat est difficile à chiffrer, les négociations durant souvent pendant des années, parfois jusqu'à dix ans en arrière. Au total, 15 parcelles ont été présentées au conseil, 10 ont été achetées.

Ces mêmes commissaires UDC observent que la FPLC possède 82 634 m² sur 19 périmètres en cours de développement, et demandent si cela signifie que la FPLC ne détient que cette surface et que toutes sont en cours de développement, ou si le réservoir de terrain est plus important. M. Clerc

confirme que le réservoir est plus important. Les surfaces mises en évidence dans le rapport sont celles qui sont concernées par une modification de zone ou un PLQ en cours d'élaboration. Il souligne le travail de la FPLC pour faire aboutir ces PLQ. Il estime que la fondation dispose d'environ 117 000 à 120 000 m² de terrains au total. Le chiffre de 82 634 m² correspond à la surface en cours de développement.

La présidence remercie les auditionnés de leur contribution.

Votes

1^{er} débat

La présidence met aux voix l'entrée en matière du PL 13618 :

Oui : 14 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière acceptée.

2^e débat

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Oui : 14 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 MCG, 2 UDC)

Non : –

Abstention : –

Le PL 13618 est accepté.

La commission opte pour une catégorie de débat IV.