



*Projet de loi du Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 22 avril 2026*

**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 2025**

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 (FPLC) pour l'année 2025;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour la promotion du  
logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du 5 mars 2026,  
décrète ce qui suit :

**Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de Fondation pour la promotion du logement bon  
marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2025 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 2025.

### **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 91 988 m<sup>2</sup> de terrains en cours de développement répartis sur 20 périmètres. Le potentiel de logements réalisables sur l'ensemble des terrains qu'elle possède s'élève à 1 215 unités. Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 550 logements. Elle a également acquis puis revendu 1 193 logements à des fondations immobilières ou à des coopératives d'habitation afin qu'ils soient transformés en LUP.

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

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à neuf 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) 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 18 493 000 francs relatifs à l'acquisition de 5 parcelles dont la surface totale cumulée est de 7 499 m<sup>2</sup>.

## **3. ACQUISITIONS**

### **– Acacias 1**

Participation au prix de rachat avec la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) des droits distincts et permanents de superficie (DDP) n° 2894 et n° 4099 grevant respectivement les parcelles n° 2936 et n° 4098 de la commune de Genève-Plainpalais situées en zone de développement 2, au prix de 5 702 954 francs.

### **– Aurore**

Achat de la parcelle n° 2633 de la commune de Chêne-Bourg située en zone de développement 4B, avenue de l'Aurore 22, d'une surface de 321 m<sup>2</sup>. L'achat de cette parcelle au prix de 1 848 000 francs a été financé par une dotation du fonds LUP.

### **– Bourgogne**

Achat d'un tiers de la parcelle n° 1174 et parcelle de dépendance n° 1175 pour un quart de la commune de Genève-Petit-Saconnex, rue de Bourgogne 22A, d'une surface de 1 174 m<sup>2</sup>. Ce tiers a été acquis au prix de 1 001 771 francs dont 935 105 francs ont été financés par une dotation du fonds LUP.

## – Dode

Achat de la parcelle n° 10858 de la commune de Confignon située en zone 5, route de Chancy 173, d'une surface de 1 431 m<sup>2</sup>, au prix de 3 700 000 francs financé en fonds propres.

## – Gravière-Vergys

Achat de 51% de la parcelle n° 3134 de la commune de Chêne-Bourg située en zone de développement 4B, chemin de la Gravière 13 / chemin de la Mousse 37, d'une surface de 1 613 m<sup>2</sup>. Cette quote-part a été acquise au prix de 1 341 615 francs dont 1 290 000 francs ont été payés par une dotation du fonds LUP.

## 4. ACHAT À TERME

### – Prés-Courbes

Achat à terme (échéance au 30.04.2029) de la parcelle n° 3984 de la commune de Thônex située en zone de développement 3, chemin des Prés-Courbes 10, d'une surface de 1 490 m<sup>2</sup>. L'achat de cette parcelle au prix de 3 480 000 francs a été financé par une dotation du fonds LUP.

## 5. DOTATION EN IMMEUBLES

### – Pavillons

Dotation par le canton de la parcelle n° 505 de la commune de Genève-Plainpalais située en zone 2, rue des Pavillons 3, d'une surface de 286 m<sup>2</sup> et du droit distinct et permanent de superficie grevant cette parcelle.

## 6. ÉCHANGE

### – Acacias – Acacias 1

Echange de la parcelle n° 3529 de la commune de Carouge située en zone 2, d'une surface de 966 m<sup>2</sup>, contre une part de copropriété de 6 784/30 767<sup>èmes</sup> de la parcelle n° 2936 et une part de copropriété de 2 254/10 225<sup>èmes</sup> de la parcelle n° 4098 de la commune de Genève-Plainpalais situées en zone de développement 2, ce qui représente un total de 4 508 m<sup>2</sup> de terrain d'une valeur de 4 898 661 francs.

## **7. PROROGATION D'UNE PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT**

### **– Cherpines**

Prorogation jusqu'au 11 juin 2025 de la promesse de vente et d'achat des parcelles n° 10138 et n° 10759 de la commune de Confignon, située en zone de développement 3, d'une surface de 10 708 m<sup>2</sup> et 4 935 m<sup>2</sup>. Le prix d'achat de ces parcelles se monte à 6 904 350 francs.

## **8. DROIT DE SUPERFICIE OCTROYÉ**

### **– Casai-De-Joinville**

La parcelle n° 10998 de la commune de Meyrin située en zone de développement 3, avenue Louis-Casai 72, d'une surface de 1 113 m<sup>2</sup>, a été cédée sous la forme d'un DDP d'une valeur de 1 800 000 francs à la coopérative participative de construction et d'habitation Géné'Z.

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

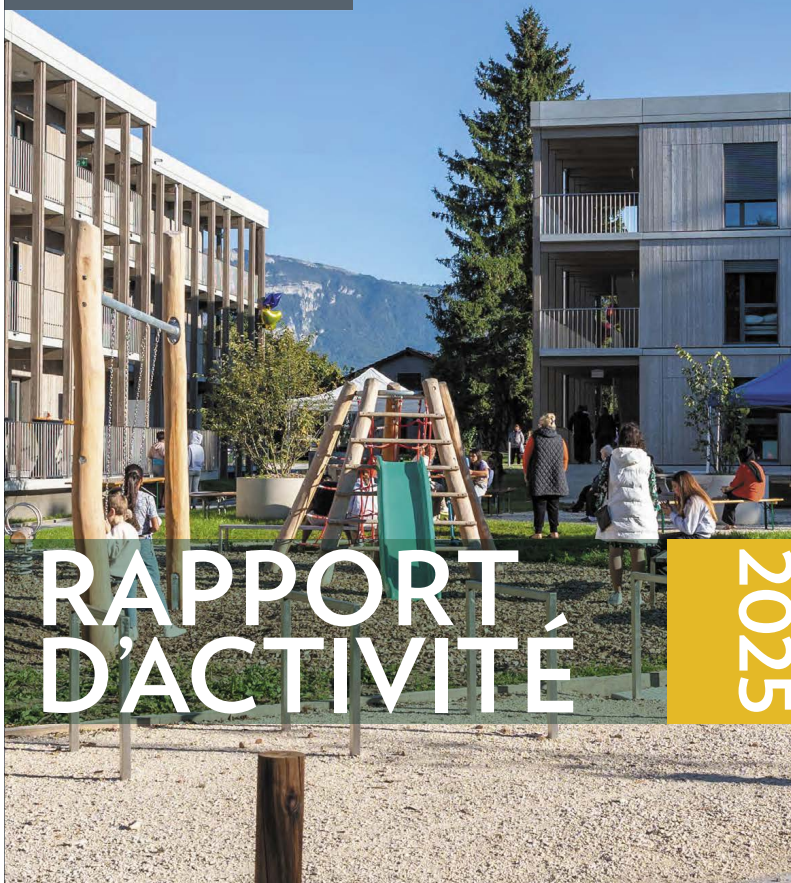
Annexe :

*Rapport d'activité 2025 de la FPLC*

**FPLC**

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

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

**2025**

# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b>	3
<b>PORTRAIT</b>	4
<b>MOT DU PRÉSIDENT</b>	5
<b>CHIFFRES CLÉS</b>	6
<b>TOUR D'HORIZON 2025</b>	7
<b>ORGANIGRAMME</b>	19
<b>CARTES AU 31.12.2025</b>	20
- Parcelles et immeubles FPLC	20
- Parcelles de la FPLC en droits de superficie et parcelles cédées après mise en valeur	22
- Immeubles de la FPLC acquis de la Rente Immobilière SA	24
<b>ÉTATS FINANCIERS</b>	27
- Comptes consolidés résumés	28
<b>RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION</b>	32

AVANT-PROPOS

## NICOLAS WALDER

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


**Après trois mois à la tête du Département du territoire, quelles sont vos premières impressions ?**

C'est une grande fierté d'avoir pu prendre la tête de ce département. Je mesure aujourd'hui la responsabilité de la fonction et les enjeux du DT, qui porte des projets au temps long alors que les inquiétudes de la population, elles, sont bien réelles. La question du logement me préoccupe particulièrement. Entre la rénovation énergétique des bâtiments, la révision du plan directeur cantonal et une pénurie qui est désormais nationale, nous devons nous mobiliser pour l'intérêt collectif. Il est indispensable de trouver ensemble le chemin vers la construction de nouveaux logements pour toutes les catégories de la population et de préserver le parc actuel. Je souhaite également me battre contre les tentatives de spéculation immobilière, car le logement est un droit essentiel que nous devons défendre. Nous sommes toutes et tous un maillon indispensable d'une chaîne qui, in fine, améliore la qualité de vie des Genevoises et des Genevois.

**En sus des objectifs fixés par la convention liant la FPLC à l'État pour la période 2025-2029, quelles sont vos attentes vis-à-vis de la FPLC ?**

La FPLC est un acteur tout à fait unique qui a assis son rôle avec le pilotage de la construction et de l'animation du quartier de l'Adret Pont-Rouge. Avoir un interlocuteur unique est une vraie chance pour l'État, mais aussi pour les communes et les maîtres d'ouvrage. Dans le fond, il faudrait pouvoir reproduire ce modèle de manière plus systématique.

**À la mi-2025, le taux de logements d'utilité publique est de 12.01 %. Quelles actions estimez-vous nécessaires d'engager pour atteindre le taux de 20 % ?**

Il n'y a pas de miracle, il va falloir construire, surtout dans des zones aux prix contrôlés par l'État. Les potentiels dans les zones de développement

existantes sont connus et ils ne suffiront pas. Il faudra chercher de nouvelles perspectives. Les premières pistes de révision du plan directeur cantonal confirment qu'une partie de la zone villa et que la couronne suburbaine sont les plus grandes réserves pour la nouvelle zone de développement. Les chiffres sont en train d'être affinés et pourront être présentés dans les prochains mois. Nous avons également la volonté de renforcer la part de logements aux mains de fondations immobilières de droit public et de coopératives. L'initiative 180 pour plus de coopératives a d'ailleurs été plébiscitée par le peuple en 2025.

**Que voudriez-vous dire aux milliers de personnes qui sont à la recherche, parfois depuis plusieurs années, d'un appartement à un loyer supportable eu égard à leurs revenus ?**

J'aimerais leur dire que je vais tout faire pour que ce temps se raccourcisse ! Sans grignoter sur la qualité ni m'asseoir sur les droits démocratiques, mais en portant largement cette préoccupation. La question du logement a cela de difficile que, sauf pour les personnes qui sont en train de chercher ou qui vivent des situations particulières, ce tracés disparaît une fois la situation réglée. Il y a depuis des années une invisibilisation des personnes en attente d'un logement social, des familles à l'étroit, de jeunes qui ne peuvent prendre leur envol, de locataires qui prennent l'ascenseur. C'est mon rôle de rappeler cette réalité et encore plus de trouver des solutions en détendant le marché du logement.

**S'agissant de la planification territoriale, il s'écoule, particulièrement en zone de développement, un certain temps entre le début du processus de planification et l'adoption d'un plan d'affectation. Pour vous et indépendamment d'éventuels recours, quelle serait la durée acceptable entre ces deux étapes ?**

C'est une question très juste ! À défaut de pouvoir chiffrer ce temps en mois ou années, je dirais qu'il faut que ce temps soit fluide, ce qui n'est aujourd'hui de loin pas le cas. Par fluidité, je veux dire que le projet urbain déroule ses ambitions dans une certaine continuité. Je constate parfois une quinzaine d'années entre la modification de zone et l'arrivée des premiers habitants. C'est beaucoup trop long. Les sensibilités ont changé, notamment en termes de nature en ville, de mobilité ou de matériaux de construction. Derrière chaque nouveau quartier, il y a une promesse que les autorités publiques doivent tenir et cette promesse ne saurait souffrir de lenteur. Pour cela, nous devons questionner les outils à disposition comme le PLQ, ou accélérer les modifications de zones qui constituent les premiers jalons de projets concrets.

## 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

*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) (1405).*

### 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 revend 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.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 550 logements. Elle a également acquis puis revendu 1 193 logements à des fondations immobilières ou à des coopératives d'habitation afin qu'ils soient transformés en LUP.



L'équipe de la FPLC (de gauche à droite) :  
Nicolas Ravonel,  
Corinne Conrad,  
France Rieben,  
Raphaël Conti,  
Véronique Huber,  
Damien Clerc,  
Maria Nombrot,  
Cindy Boehm,  
Beat Zeder  
et Mandana Sappino

## MOT DU PRÉSIDENT

## PASCAL CHOBAZ

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



« Mettre à disposition des habitants.es, des appartements répondant aux besoins prépondérants de la population, tant des logements HBM que coopératifs »

**L'année 2025 s'est caractérisée par un bon rythme de croisière de la Fondation dans la poursuite des objectifs qui lui sont assignés de par la loi et son autorité de tutelle, le département du territoire.**

Les procédures mises en place depuis de nombreuses années – et actualisées régulièrement par les Conseils successifs – permettent une continuité dans le travail fourni par l'ensemble des collaborateurs.trices du secrétariat et aux membres du Conseil de se focaliser sur les aspects stratégiques et décisionnels.

C'est ici l'occasion pour moi de remercier tous les collaborateurs.trices du secrétariat – nouveaux.elles et retraités.es – de leur engagement sans faille en faveur des buts et de la mission poursuivie par la Fondation.

Ces remerciements appuyés s'adressent également à tous les membres du Conseil et du Bureau qui, chacun.e avec leur vécu, leur actualité et leurs compétences, permettent des échanges de qualité et respectueux du point de vue des uns et des autres.

La FPLC ne saurait exister sans les nombreux liens de partenariat qu'elle a su tisser depuis son existence au fil des législatures successives. Collectivités publiques (canton et communes), fondations immobilières de droit public cantonales et communales, groupements de coopératives, institutionnels, promoteurs privés, entreprises mandataires et toutes les entités actives dans l'acte de construire, sont des partenaires nécessaires et indissociables de l'activité de la FPLC.

Enfin, celle-ci ne saurait se développer sans les liens également créés avec tous les propriétaires d'immeubles qu'elle a approchés, à une ou plusieurs reprises, avec lesquels elle a signé des actes et des accords. Une relation de confiance s'est créée permettant souvent de parvenir à une solution profitable aux deux parties.

Les professionnels le savent tous : le processus de développement et de réalisation d'un immeuble ou d'un plan localisé de quartier prend du temps, parfois beaucoup de temps!

Dans cette perspective, la FPLC entend s'inscrire et se présenter comme un partenaire fiable, désireux de réaliser en ces temps de pénurie aiguë, des projets de logements de qualité répondant aux besoins prépondérants de la population, qu'il s'agisse de logements d'utilité publique à travers les Fondations immobilières de droit public ou des coopératives, comme le peuple genevois en a manifesté la volonté lors d'une récente votation populaire.

Le présent rapport d'activité détaille les opérations conduites par la FPLC en 2025. D'année en année, les résultats peuvent varier mais les objectifs restent les mêmes et s'inscrivent dans la durée.

J'ai toutefois le plaisir de signaler qu'à la suite d'une opération engagée en 2008 (merci à tous mes prédécesseurs et au secrétariat!), dix-huit immeubles acquis de la Rente Immobilière SA (aujourd'hui en liquidation) ont été transférés, sans contrepartie le 19 janvier 2026, valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2026, à trois fondations immobilières : les fondations Jean Dutoit, Emma Kammacher et Camille Martin.

Une démonstration de plus (si besoin était...) que l'activité immobilière s'inscrit dans la durée!

Je me réjouis de poursuivre en 2026, avec mes collègues du Conseil et le secrétariat, les opérations de la FPLC d'ores et déjà engagées et celles à venir.

## CHIFFRES CLÉS

## 2025 EN BREF

## ACQUISITIONS

**Acacias 1**

Participation au prix de rachat avec la Fondation PAV des droits distincts et permanents de superficie n° 2894 et n° 4099 grevant respectivement les parcelles n° 2936 et n° 4098 de la commune de Genève-Plainpalais situées en zone de développement 2, au prix de 5 702 954 francs.

**Aurore**

Achat de la parcelle n° 2633 de la commune de Chêne-Bourg située en zone de développement 4B, avenue de l'Aurore 22, d'une surface de 321 m<sup>2</sup>. L'achat de cette parcelle au prix de 1 848 000 francs a été financé par une dotation du fonds LUP.

**Bourgogne**

Achat d'un tiers de la parcelle n° 1174 et parcelle de dépendance n° 1175 pour un quart de la commune de Genève – Petit-Saconnex, rue de Bourgogne 22A, d'une surface de 1 174 m<sup>2</sup>. Ce tiers a été acquis au prix de 1 001 771 francs dont 935 105 francs ont été financés par une dotation du fonds LUP.

**Dode**

Achat de la parcelle n° 10858 de la commune de Confignon située en zone 5, route de Chancy 173, d'une surface de 1 431 m<sup>2</sup>, au prix de 3 700 000 francs financé en fonds propres.

**Gravière-Vergys**

Achat de 51% de la parcelle n° 3134 de la commune de Chêne-Bourg située en zone de développement 4B, chemin de la Gravière 13/ chemin de la Mousse 37, d'une surface de 1 613 m<sup>2</sup>. Cette quote-part a été acquise au prix de 1 341 615 francs dont 1 290 000 francs ont été payés par une dotation du fonds LUP.

## ACHAT À TERME

**Prés-Courbes**

Achat à terme (échéance au 30.04.2029) de la parcelle n° 3984 de la commune de Thônex située en zone de développement 3, chemin des Prés-Courbes 10, d'une surface de 1 490 m<sup>2</sup>. L'achat de cette parcelle au prix de 3 480 000 francs a été financé par une dotation du fonds LUP.

## DOTATION EN IMMEUBLES

**Pavillons**

Dotation par le Canton de la parcelle n° 505 de la commune de Genève-Plainpalais située en zone 2, rue des Pavillons 3, d'une surface de 286 m<sup>2</sup> et du droit distinct et permanent de superficie grevant cette parcelle.

## ÉCHANGE

**Acacias - Acacias 1**

Échange de la parcelle n° 3529 de la commune de Carouge située en zone 2, d'une surface de 966 m<sup>2</sup>, contre une part de copropriété de 6 784/30 767<sup>m</sup> de la parcelle n° 2936 et une part de copropriété de 2 254/10 225<sup>m</sup> de la parcelle n° 4098 de la commune de Genève-Plainpalais situées en zone de développement 2, ce qui représente un total de 4 508 m<sup>2</sup> de terrain d'une valeur de 4 898 661 francs.

## PROROGATION D'UNE PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

**Cherpines**

Prorogation jusqu'au 11 juin 2035 de la promesse de vente et d'achat des parcelles n° 10158 et n° 10759 de la commune de Confignon, située en zone de développement 3, d'une surface de 10 708 m<sup>2</sup> et de 4 935 m<sup>2</sup>. Le prix d'achat de ces parcelles se monte à 6 904 350 francs.

## DROIT DE SUPERFICIE OCTROYÉ

**Casai-De-Joinville**

La parcelle n° 10998 de la commune de Meyrin située en zone de développement 3, avenue Louis-Casai 72, d'une surface de 1 113 m<sup>2</sup>, a été cédée sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie d'une valeur de 1 800 000 francs à la coopérative participative de construction et d'habitation Généz.



5

PARCELLES ACQUISES

7 499 m<sup>2</sup>

TOTAL DES SURFACES ACQUISES

Francs  
18 493 000.–  
TOTAL DES INVESTISSEMENTS

8 000 m<sup>2</sup>  
OBJECTIF ANNUEL SELON  
CONVENTION CANTON-FPLC 2025-2029

## TOUR D'HORIZON 2025

ACTIVITÉS DE PROSPECTION  
MENÉES 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 2025, 430 parcelles, soit un potentiel d'environ 5 047 logements (contre 440 parcelles et 5 310 logements à fin 2025).

Dans le cadre de ses négociations en vue d'acquérir 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.

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

430

parcelles appartenant à des propriétaires privés  
dans les zones de développement 3 (293)  
et développement 4A (25), 4B (112), dont :

158

parcelles sises dans des plans localisés  
de quartier en force

78

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

194

parcelles non concernées  
par un plan localisé de quartier

soit un potentiel d'environ

5 047

logements

20

PÉRIMÈTRES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

91 988 m<sup>2</sup>TOTAL DES SURFACES EN COURS  
DE DÉVELOPPEMENT

1 215

POTENTIEL DE LOGEMENTS RÉALISABLES  
SUR LES PARCELLES DE LA FPLC

## TOUR D'HORIZON 2025

## PROJETS MENÉS DURANT L'ANNÉE

## CAROUGE

ACACIAS 1  
UN ÉCHANGE EFFECTUÉ

L'échange de parcelles entre la FPLC et la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), situées respectivement dans les plans localisés de quartier Étoile 1 et Acacias 1, a été effectué en octobre 2025. Il permet à la FPLC de bénéficier d'un potentiel de 9 038 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher au sein du plan localisé de quartier Acacias 1 situées dans les îlots I, K et L. La procédure d'attribution de ces surfaces sera étudiée de manière à permettre le démarrage de la construction des immeubles dans les délais estimés par la FPAV, soit en 2031.

CARDINAL-MERMILLOD  
UNE ÉTUDE DIRECTRICE À VENIR

L'étude initiée en 2021 visant à l'élaboration d'une image directrice élargie, menée conjointement par l'Office de l'urbanisme et la Commune de Carouge, doit encore faire l'objet d'une restitution. La FPLC se montre, par ailleurs, intéressée par l'élaboration d'un projet sans recours à un plan localisé de quartier, conformément à l'art. 2, al. 2, de la loi générale sur les zones de développement.

En outre, le Service de géologie, sols et déchets (Gesdec) a décidé de mettre en place un piézomètre supplémentaire à proximité des parcelles concernées afin d'évaluer l'efficacité de la dépollution réalisée en 2017, dont la surveillance est planifiée jusqu'en 2027, voire au-delà.



8 Plan localisé de quartier Acacias 1

## CHÊNE-BOUGERIES

### PAUMIÈRE

#### ÉLABORATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

À l'issue de nombreuses séances de concertation, l'Office de l'urbanisme et la Commune de Chêne-Bougeries ont présenté aux propriétaires du secteur concerné un projet d'accord portant sur les principes directeurs partagés du périmètre ainsi que sur les modalités de gouvernance participative, en vue de la réalisation des études du projet urbain.

L'objectif est de développer un projet de qualité à l'échelle de l'ensemble du périmètre, fondé sur le respect des dix principes directeurs partagés et intégrant une densité qui correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.2 pour les parcelles génératrices de droits à bâtir, soit hors périmètre scolaire.

## CHÊNE-BOURG

### GRAVIÈRE-VERGYS

#### UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER TRANSMIS AU CONSEIL ADMINISTRATIF

L'Office de l'urbanisme a transmis le projet de plan localisé de quartier au Conseil administratif, lequel l'a approuvé tout en formulant un certain nombre de remarques. Cette étape est destinée à clore la procédure d'enquête technique et à permettre le lancement de l'enquête publique au printemps 2026.

### GRISON-PERRÉARD

#### LA POURSUITE DE L'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

La mise à l'enquête publique du projet de plan localisé de quartier est prévue au printemps 2026.

### SEYMAZ-SUD

#### UN PARTENARIAT ENGAGÉ

La FPLC a été approchée par la société Alphagir SI SA, qui a acquis la parcelle adjacente à la sienne. Des discussions sont en cours avec elle, la Commune ainsi que la Fondation pour le logement de la Commune de Chêne-Bourg dans le but de développer un projet commun.

## CONFIGNON ET PLAN-LES-OUATES

### CHERPINES

#### UN LONG PROCESSUS RALENTI

À la suite de la mise à l'enquête publique du plan localisé de quartier de la deuxième partie des Cherpines en 2024, un référendum contre le préavis favorable du Conseil municipal a été lancé et a abouti. Les opposants à ce plan localisé de quartier d'ensemble estiment que subsistent trop d'interrogations concernant notamment le financement, la densité, la protection de l'environnement — en particulier du vallon de l'Aire — ainsi que la mobilité au sein de ce futur quartier. Ils invitent les parties prenantes à rechercher des solutions novatrices et à définir un soutien financier adéquat, assorti de garanties supplémentaires de la part du Canton. La votation contre le préavis communal aura lieu le 8 mars 2026.

Par ailleurs, l'Hospice général a mis en exploitation le centre pour personnes migrantes à l'automne 2025, en vertu de la servitude de superficie octroyée par la FPLC, dont l'échéance est fixée au 30 juin 2030. Le centre peut désormais héberger 214 personnes dans ces nouveaux bâtiments.



Inauguration du centre d'hébergement le 16 juin 2025

## TOUR D'HORIZON 2025

## GENÈVE – PETIT-SACONNEX

**EDMOND-VAUCHER**

## UNE DEMANDE PRÉALABLE DÉLIVRÉE

La demande préalable, déposée le 7 juin 2023 conjointement par Investiss Immo SA, PATP Développement SA et la FPLC pour un projet de logements évolutifs, a été délivrée le 3 novembre 2025 et est entrée en force. Les trois requérants doivent désormais se déterminer ensemble sur la suite à donner à ce projet.

Ce projet permettra de renforcer les qualités paysagères de la parcelle et d'assurer la perméabilité piétonne du site, notamment par l'ouverture d'un passage entre le parc des Franchises et l'avenue Edmond Vaucher, aujourd'hui inexistant.

**HENRI-BORDIER**

## DES VILLAS LOUÉES À DES ÉTUDIANTS

Dans l'attente de leur échange, trois villas, situées dans le périmètre du plan de site des cités-jardins d'Aire, sont actuellement louées à La Ciguë, coopérative participative à but non lucratif proposant des logements communautaires bon marché à des personnes en formation.

**MERVELET 1**

## LES DISCUSSIONS SE POURSUIVENT

Ce périmètre concerne le plan localisé de quartier n° 29452, situé le long de l'avenue Louis-Casaï, entre le chemin Charles-Georg et l'avenue de Riant-Parc. Les droits à bâtir de la FPLC ont été attribués à la Fondation HBM Jean Dutoit.

Un plan d'aménagement paysager portant sur l'ensemble du périmètre a été amorcé en 2025 par la FPLC et ses deux propriétaires voisins, en collaboration avec l'Office de l'urbanisme et la Ville de Genève. Cette démarche vise à évaluer l'opportunité de proposer certaines dérogations audit plan, notamment afin de préserver les arbres dignes d'intérêt existants et d'augmenter le taux de pleine terre.

Parallèlement, les discussions ont été élargies à l'ensemble des propriétaires situés le long de l'avenue de Riant-Parc, lesquels souhaitent également valoriser leurs parcelles. Avant le dépôt d'une demande préalable, les prochaines étapes consistent à obtenir l'adhésion de l'ensemble des acteurs au plan d'aménagement paysager ainsi qu'aux adaptations proposées sur le plan localisé de quartier.

Enfin, les développeurs demeurent dans l'attente des décisions politiques relatives à la requalification de l'avenue Louis-Casaï.



10 Projet Edmond-Vaucher : le parc habité (façades côté parc et côté cour)

## MERVELET 2

### UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE CONTESTÉE

Les dernières servitudes croisées, qui n'ont pas pu être négociées à l'amiable, ont fait l'objet de procédures d'expropriation. Une partie des propriétaires concernés a déposé un recours auprès du Tribunal administratif de première instance.

Parallèlement, l'autorisation de construire n° DD 326971, déposée en juin 2023 par Allreal Romandie SA et intégrant une part des droits à bâtir de la FPLC, a été délivrée en août 2025. Cette autorisation fait également l'objet d'un recours.

Enfin, la demande définitive n° DD 333358, déposée en juin 2024 par la coopérative Les Ailes et permettant la réalisation des droits à bâtir de la FPLC, est actuellement en phase de synthèse et devrait, de ce fait, être prochainement délivrée.

## MICHÉE-CHAUDERON

### UN RECOURS CONTRE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

La coopérative d'habitation MPF Prim, lauréate d'un appel public à candidatures lancé par la FPLC en 2020, a obtenu l'autorisation de construire un immeuble de 52 logements, déposée en novembre 2023. Cette autorisation a fait l'objet d'un recours de la part de plusieurs propriétaires voisins en janvier 2025.

## GENÈVE-PLAINPALAIS

### PAVILLONS 3

Le Canton a cédé à titre de dotation la parcelle n° 505 grevée d'un droit de superficie et le bâtiment sis rue des Pavillons 3 qu'il a acquis de gré à gré au superficiaire. Il est prévu de lancer, en 2026, un appel à candidatures auprès des coopératives membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, afin de remettre ce bâtiment de dix logements à une nouvelle coopérative d'habitation. Cette dernière aura pour mission de l'exploiter conformément aux dispositions de la loi sur les logements d'utilité publique.



Rue des Pavillons 3

## GRAND-SACONNEX

### SUSETTE

#### ATTRIBUTION DE DROITS À BÂTIR

Le chantier du tram des Nations a débuté dans ce secteur, qui s'inscrit dans le cadre du grand projet cantonal « Grand Saconnex ». Conformément au schéma directeur de la Susette, publié en novembre 2024, un développement progressif du site est prévu, organisé en plusieurs étapes et îlots.

Les droits à bâtir de la FPLC seront localisés dans le futur îlot K, conjointement avec ceux détenus par les sociétés Aton Développement SA, la coopérative Les Ailes, le Canton et la Fondation HBM Jean Dutoit. Ces cinq propriétaires se sont entendus avec l'Office de l'urbanisme pour un développement anticipé du périmètre, incluant le lancement, début 2026, d'un concours d'urbanisme et d'architecture selon les normes SJA.

Les droits à bâtir de la FPLC, représentant environ 3180 m<sup>2</sup>, seront affectés à la réalisation de logements d'utilité publique. Ils ont été attribués à la Fondation HBM Jean Dutoit, laquelle procédera à une opération dite « à tiroirs » en vue de la démolition reconstruction de ses bâtiments actuels, sis rue Jo Siffert 10 à 18. Bien que relativement récents, ces immeubles présentent des défauts constructifs majeurs.

Il est par ailleurs prévu que le Canton attribue ses droits à bâtir à une ou plusieurs coopératives d'habitation pour la réalisation de logements de type ZD LOC. Dans l'intervalle, la FPLC a accepté la demande du Canton visant à préfinancer sa quote part des frais liés au concours, pour un montant maximal de 160 000.- francs, ainsi qu'à le représenter dans le cadre de cette procédure.



## LANCY

### ANCIEN-PUITS

#### POURSUITE DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

La FPLC participe aux séances d'élaboration du plan localisé de quartier avec les propriétaires et les promoteurs concernés, en collaboration avec les services du Canton et de la Commune ainsi qu'avec les mandataires spécialisés. Les travaux de coordination se poursuivent afin de stabiliser le diagnostic du secteur, notamment en ce qui concerne la gestion des espaces naturels et l'externalisation envisagée des emplacements de stationnement pour les véhicules automobiles.

Par ailleurs, dans l'objectif de parvenir à une image partagée du futur quartier, un dialogue a été engagé avec la population dans le cadre d'une démarche de participation citoyenne intitulée « L'Ancien Puits à Lancy, et puis? » lancée en juin 2024. Le troisième atelier participatif, qui s'est tenu le 24 juin 2025, a été consacré à l'état d'avancement des réflexions. Il a notamment permis la présentation du diagnostic collectif issu des différents ateliers participatifs ainsi que des analyses menées par les porteurs de projet. Les premières propositions d'aménagement du futur quartier ont été présentées, suivies d'un temps d'échange avec les participants.

### CHAPELLE-GUI

#### UN CAHIER DES CHARGES FINALISÉ

La séance de restitution publique du rapport de synthèse du mandat d'étude parallèle de la planification test s'est tenue le 30 janvier 2025, en présence de représentants du Canton et de la Ville de Lancy. Cette rencontre a permis de revenir sur les perspectives d'évolution du quartier, de présenter en détail l'image directrice, de préciser les thématiques nécessitant des approfondissements ainsi que d'informer sur les étapes suivantes du processus.

En novembre 2025, l'Office de l'urbanisme a organisé un temps d'échange avec les experts et les propriétaires membres du groupe de suivi, dont la FPLC, portant sur le cahier des charges relatif à l'avant-projet du plan localisé de quartier. Une procédure ouverte, visant à sélectionner un mandataire chargé de l'élaboration de l'avant-projet du plan localisé de quartier, doit être lancée par l'Office de l'urbanisme, avec un démarrage envisagé de la mission en avril 2026. La FPLC est, par ailleurs, membre du groupe de suivi accompagnant le développement de ce projet.



Les Marbriers, chemin Daniel-Ihly 3

### MARBRIERS

#### LIVRAISON D'UN IMMEUBLE

Les travaux sont achevés et l'immeuble, comprenant 33 logements, a été mis en exploitation. S'agissant des 13 logements d'utilité publique relevant de la FPLC, ceux-ci ont été attribués sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la coopérative d'habitation Coprolo. Cette dernière a repris l'administration de la Société coopérative d'habitation Les Marbriers, maître d'ouvrage de ces 13 logements, à l'issue d'un appel à candidatures organisé auprès des coopératives membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

### PONT-ROUGE

#### PARUTION D'UN LIVRE SUR LE QUARTIER

Les maîtres d'ouvrage ont réalisé un livre intitulé « Vivre à Pont Rouge » afin de documenter la naissance du quartier. Cet ouvrage retrace le processus de conception et de mise en œuvre de ce nouveau quartier, développé sur une période d'environ dix ans.



Livre sur le quartier de Pont-Rouge disponible sur le site de la FPLC

### SEMILLES PASSEREAUX

#### UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER ADOPTÉ

L'enquête publique relative à la révision du plan localisé de quartier n° 29835, qui a commencé en 2016 et devait se clore à l'automne 2018, s'est conclue par l'adoption de ce plan en novembre 2025. Une démarche de projet réunissant l'ensemble des propriétaires intéressés a été lancée dans la foulée.

S'agissant des droits à bâtir de la FPLC, ceux-ci seront attribués à la Fondation HBM Camille Martin ainsi qu'à une coopérative d'habitation, qui reste à désigner.

### SEMILLES PALETTES

#### UNE PROCÉDURE DE CONCOURS INTERROMPUE

Après plusieurs années de travail, la Commune de Lancy a décidé, en juillet 2025, de ne pas poursuivre la procédure de concours d'architecture et d'urbanisme, portée notamment par la FPLC et ses attributaires, à savoir la Fondation HBM Camille Martin et les coopératives La Ciguë et Silène.

En conséquence, l'Office de l'urbanisme a élaboré un cahier des charges et lancé un appel d'offres en vue de désigner un mandataire chargé de l'élaboration d'une étude d'approfondissement pour un avant-projet de PLQ. Ce cahier des charges a été partagé avec les parties prenantes en octobre 2025. Il vise à synthétiser les principes d'aménagement issus de la démarche de concertation participative publique, le programme détaillé élaboré dans le cadre du concours, ainsi que les retours techniques des différents services cantonaux concernés.

Les prestations d'architecte-urbaniste ont été confiées à l'atelier Bonnet Architectes. Celles d'architecte-paysagiste à l'Atelier Plum. La finalisation de l'avant-projet du plan localisé de quartier est prévue avant l'été 2026.

## TOUR D'HORIZON 2025

## MEYRIN

## AVANCHETS SUD

## UNE PARCELLE LIBÉRÉE

Dans l'attente de la finalisation du plan guide, lequel permettra notamment d'identifier les potentiels constructibles du secteur, la parcelle de la FPLC a permis la relocalisation des activités d'Elisb Autos, précédemment implantées à l'avenue de l'Ain sur une autre parcelle appartenant à la FPLC. Cette dernière devait en effet être libérée en vue de la réalisation d'aménagements routiers ainsi que de la construction du bâtiment A du plan localisé de quartier Michée Chauderon.

## BOUDINES

## UNE CHAUFFERIE RÉNOVÉE

La FPLC a profité des travaux relatifs à l'arrivée du tram sur la Commune pour rénover la chaufferie des immeubles Boudines 1 à 13 et passer du gaz au chauffage à distance (CAD). Ce réseau développé par les SIG limite les émissions de CO<sub>2</sub> au minimum et contribue à l'amélioration de la qualité de l'air.



Chaufferie des immeubles Boudines 1 à 13

## CASAÏ - DE-JOINVILLE

## UNE CONSTRUCTION EN COURS

La coopérative participative de construction et d'habitation Géné'Z a ouvert son chantier en vue de la construction d'un immeuble de 13 logements d'utilité publique, édifié sur un droit de superficie qui lui a été accordé. Le bâtiment, réalisé partiellement en bois, sera mis en exploitation à la fin de l'année 2026.

## CHAMPS-FRÉCHETS

## UN DÉVELOPPEMENT POTENTIEL COMMUN À ÉTUDIER

La Commune a proposé à la FPLC, propriétaire d'une partie du centre commercial des Champs-Frêchets dont elle souhaite se dessaisir, d'étudier des potentiels de développement communs. La Commune est en effet propriétaire d'un parking public situé devant le centre commercial, lequel pourrait être partiellement réaffecté à la création de nouveaux logements. Si ce potentiel venait à être confirmé, un échange pourrait être envisagé.

## COINTRIN EST ET OUEST

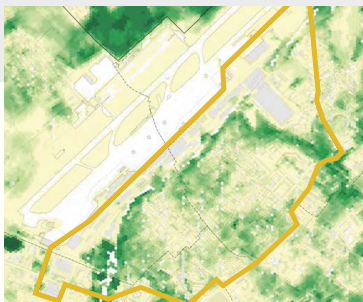
## UN PLAN-GUIDE LANCÉ

Sous l'égide de l'Office de l'urbanisme, un plan guide couvrant le secteur de Cointrin a été lancé le 7 avril 2025 à l'occasion d'un séminaire visant à engager un dialogue multi-acteurs et à dresser un état des lieux des études antérieures ainsi que des démarches déjà entreprises pour ce périmètre.

Ce séminaire s'est déroulé sur une journée selon une méthodologie dynamique, combinant de courtes présentations d'intervenants et des discussions animées par le groupement de mandataires.



Casaï - De-Joinville



Périmètre du plan guide Cointrin Est et Ouest

La FPLC y a participé en tant que propriétaire de plusieurs parcelles acquises en anticipation d'une modification de zone, laquelle a toutefois été annulée à l'issue d'une votation populaire.

Les thématiques de la mobilité et du paysage ont notamment été abordées au cours de cette journée d'échanges. Les visions communales de Vernier, Meyrin et du Grand Saconnex, ainsi que la vision cantonale pour le secteur de Cointrin, ont également fait l'objet de présentations.

### SAPINS ATTRIBUTION DES DROITS À BÂTIR

Les droits à bâtir de la FPLC, représentant 17 logements, ont été attribués à la Fondation HBM Jean Dutoit, laquelle a développé, en collaboration avec les sociétés Clamith SA et Sogeprim SA, un projet totalisant 50 logements. La requête en autorisation de construire sera déposée par le bureau Group8 au début de l'année prochaine. Dans le cadre de ce projet, la FPLC s'est chargée d'assurer l'organisation du concours et d'établir les plans financiers.



Élévation sud-ouest

## ONEX

### DODE UNE MODIFICATION DE ZONE OPPORTUNE

À la suite du dépôt d'une demande de renseignements par le bureau Urbaplan SA, mandaté par la FPLC, l'Office de l'urbanisme s'est prononcé favorablement, en octobre 2025, sur l'opportunité de développer le périmètre par le biais d'une modification de zone. Dans ce secteur, la FPLC est propriétaire de plusieurs parcelles représentant une surface totale de 7 896 m<sup>2</sup>.

### PRALÉE UNE PARCELLE CÉDÉE

En réponse à l'intérêt manifesté par la Commune, laquelle bénéficiait depuis juin 2016 de la mise à disposition de la parcelle n° 1411, d'une surface de 1 099 m<sup>2</sup>, dépourvue de droits à bâtir et occupée par un parking public, la FPLC a fait don de cette parcelle. Cette cession a été consentie moyennant l'engagement pris par la Commune de requalifier le parking public en espace vert ouvert au public, conformément au plan localisé de quartier datant de juin 2005.



Parcelle cédée chemin de la Pralée

## TOUR D'HORIZON 2025

## THÔNEX

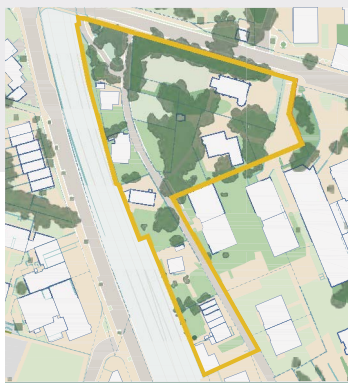
PRÉS-COURBES  
UN DÉVELOPPEMENT CONJOINT

Les Établissements publics pour l'intégration (EPI), propriétaires de la parcelle n° 3987, et la FPLC, propriétaire de la parcelle n° 3986, ont conjointement mandaté la société MR Conseils en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage. Une étude de faisabilité a été réalisée par le bureau d'architectes Lopes & Périnet-Marquet Architectes EPFL Sàrl, laquelle a démontré la possibilité de développer un projet mixte intégrant des logements destinés aux résidents des EPI et des logements d'utilité publique. Cette étude a été présentée à la Commune ainsi qu'à l'Office de l'urbanisme.

Ce dernier a confirmé la poursuite du processus de planification, à savoir le lancement d'un concours SIA à 2 degrés, permettant de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier pour le développement de ces deux parcelles situées en zone de développement 5.



Emprise maximale du futur bâtiment selon étude de faisabilité du secteur Prés-Courbes



Périmètre du plan localisé de quartier Val-de-Travers à réviser

## VERSOIX

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 2025.

VAL-DE-TRAVERS  
LANCEMENT DE LA RÉVISION PARTIELLE  
D'UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

Au regard des contraintes et des enjeux actuels, l'Office de l'urbanisme a conclu que le plan localisé de quartier n° 28520, datant de 1994 et en grande partie réalisé, devait faire l'objet d'une révision. La séance de lancement du processus d'avant-projet d'un nouveau plan localisé de quartier s'est tenue le 29 août 2025, en présence des parties prenantes, à savoir les services du Canton et de la Commune de Versoix, la FPLC ainsi que le groupement de mandataires, piloté par le bureau Liengme-Mechkat Architectes. Le contexte, les objectifs, la démarche participative, l'organisation et le calendrier ont été présentés, avant une visite du secteur et des échanges sur place.

La prochaine étape portera sur le cadrage de la concertation et des séances de pilotage. Une rencontre publique est également prévue.

## COOPÉRATIVES D'HABITATION

En sus de sa participation aux réunions de coordination trimestrielle avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière ainsi qu'avec le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCGH), la FPLC a rencontré le secrétariat de ce dernier à quatre reprises dans le cadre d'échanges bilatéraux portant sur les collaborations futures.

Par ailleurs, la FPLC a accompagné cinq coopératives, MPF-Prim, Falaises, Les Ailes, Génér'Z et Les Marbriers, engagées dans des projets développés sur des terrains ou avec des droits à bâtir lui appartenant.

Elle a également apporté un accompagnement et des conseils à une demi-douzaine de coopératives, impliquées dans des projets situés sur des terrains cantonaux ou communaux (Rod-Soubeyran, Grands-Esserts, Caserne des Vernets, Clos-Belmont et Les Sciers). En outre, elle a fréquemment été interrogée sur des thématiques d'exploitation d'immeubles, que ce soit sur des questions relatives au régime contrôlé ou à des problématiques soulevées par des coopérateurs habitants.

S'agissant de l'aide au financement, la FPLC a acquis, pour un montant de 190 400.– francs, les parts sociales relatives à 16 logements loués par la coopérative La Ciguë dans l'immeuble réalisé par la

coopérative L'Étrier, sis avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 27. Cette opération permet de loger des personnes en formation.

Par ailleurs, une coopérative a approché la FPLC en vue de l'acquisition d'une opération clés en main située en zone de développement. Cette démarche n'a toutefois pas pu aboutir mais pourrait servir aux réflexions quant à la mise en œuvre de l'initiative IN 180 « Pour + de logements en coopérative ».

Concernant les appels à candidatures durant l'année sous revue, la FPLC a été membre du jury de celui lancé par le Canton pour le site de la Paumière, portant sur un potentiel de 70 logements.

Enfin, s'agissant des renseignements sollicités par le grand public, bien qu'aucune démarche n'ait été engagée en vue de la constitution de nouvelles coopératives, le modèle coopératif continue de susciter un vif intérêt. Le secrétariat de la FPLC reçoit en effet des appels quasi quotidiens à ce sujet. Si la cartographie des immeubles appartenant à des coopératives, consultable sur le site internet de la FPLC et mise à jour annuellement, constitue une première réponse à cet intérêt, force est toutefois de constater que l'accès à des logements coopératifs demeure difficile.



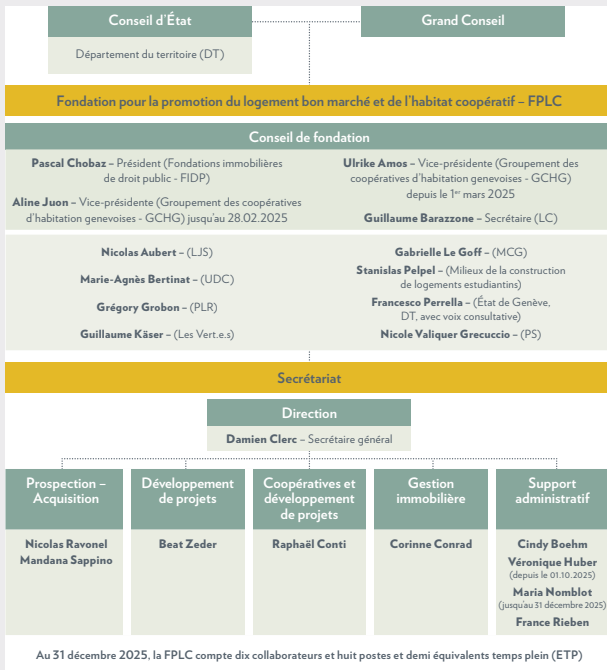
Avenue de la Gare des Eaux-Vives 27

## DES IMMEUBLES ATTRIBUÉS ET DES TRANSFERTS RÉALISÉS

En février 2025, la FPLC a communiqué au secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP), toutes les informations nécessaires concernant 18 immeubles qu'elle avait acquis de la Rente immobilière SA en 2023 en vue de les céder, sans contrepartie, à des fondations immobilières de droit public. Les fondations HBM Emma Kammacher, Camille Martin et Jean Dutoit en sont les cessionnaires. La signature des actes aura lieu le 19 janvier 2026.



## ORGANIGRAMME



Autorités 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

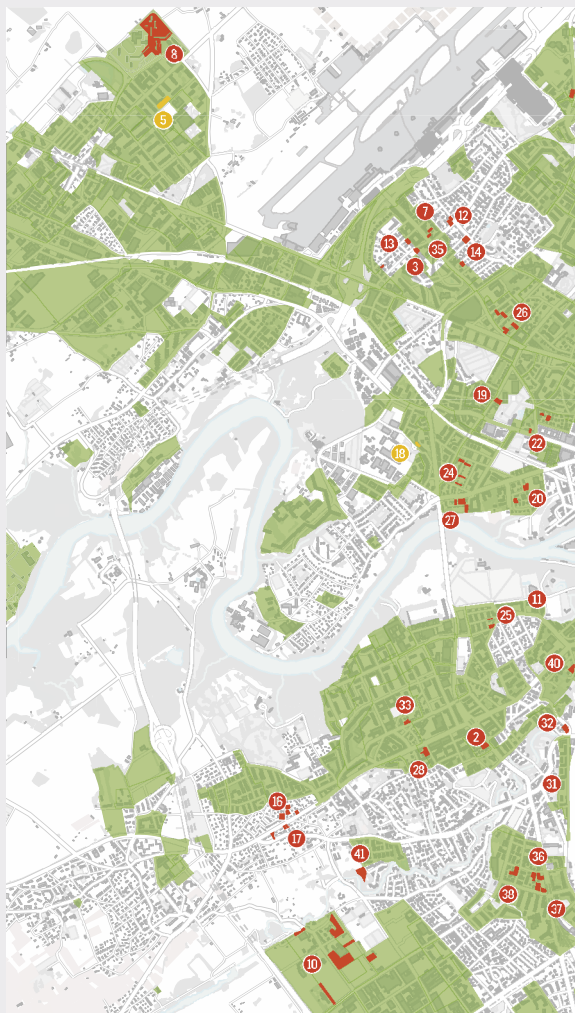
gestion courante à son secrétaire général. La surveillance de la FPLC est placée sous la tutelle du Conseil d'État. Durant l'année 2025, le Conseil de fondation a adopté un nouveau règlement du personnel et défini une politique en matière de protection de la personnalité et de l'intégrité personnelle au travail. Dans ce cadre, le 2<sup>e</sup> Observatoire a été mandaté en tant que personne de confiance externe.

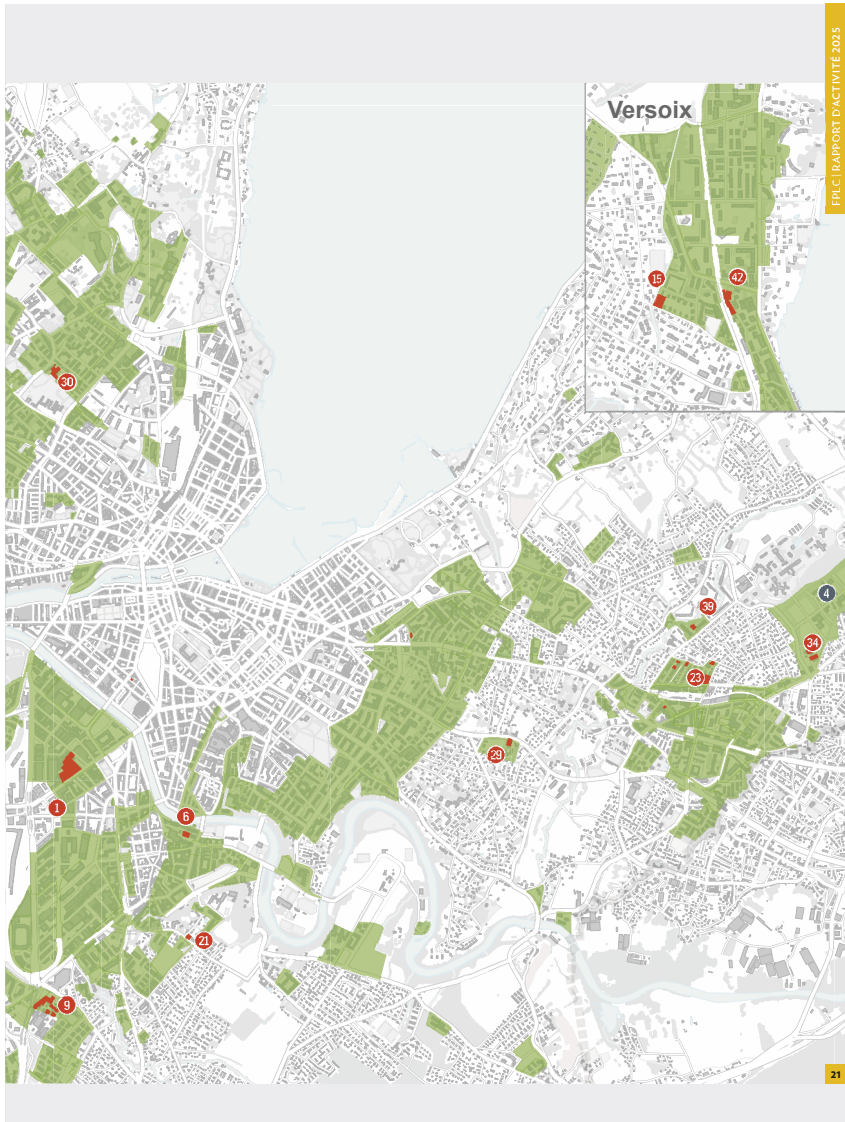
CARTE AU 31.12.2025

## PARCELLES ET IMMEUBLES FPLC

- Parcelles FPLC
- Immeubles FPLC
- Zones de développement

- 1 ACACIAS
- 2 ANCIEN-PUITS
- 3 AVANCHET SUD
- 4 BELLE-TERRÉ
- 5 BOUDINES 1 À 13
- 6 CARDINAL-MERMILLOD
- 7 CASAI - DE-JOINVILLE
- 8 CHAMPS-FRÉCHETS
- 9 CHAPELLE - GUI
- 10 CHERPINES
- 11 CIMETIÈRE
- 12 COINTRIN-EST
- 13 COINTRIN-OUEST
- 14 CORBILLETES
- 15 DÉGALLIER
- 16 DODE NORD
- 17 DODE SUD
- 18 ÉCU 17
- 19 EDMOND-VAUCHER
- 20 EIDGUENOTS
- 21 FILLION
- 22 FRANCHISES
- 23 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 PAULETTES
- 38 SEMAILLES PASSEREAUX
- 39 SEYMAZ SUD
- 40 SURVILLE
- 41 VAL D'AIRE
- 42 VAL-DE-TRAVERS

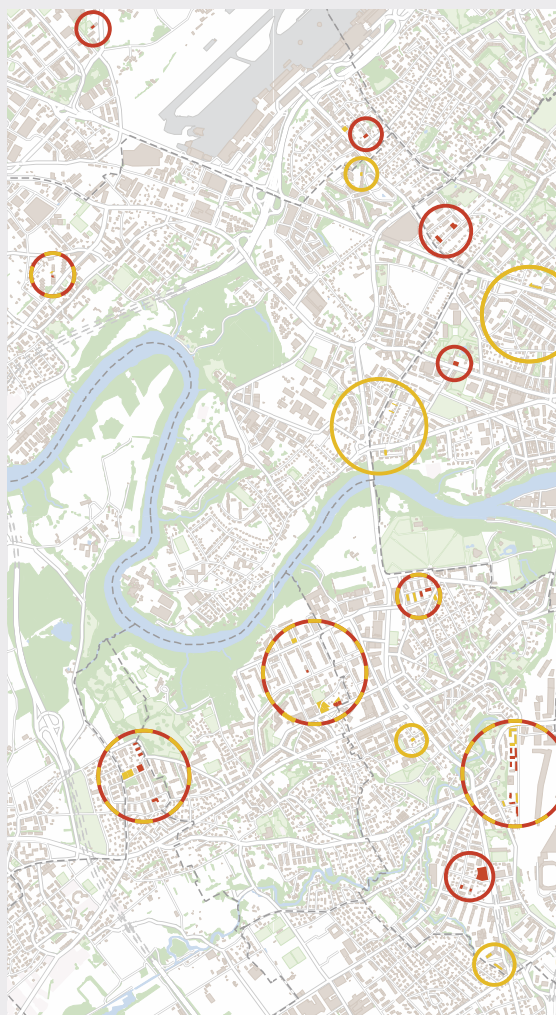


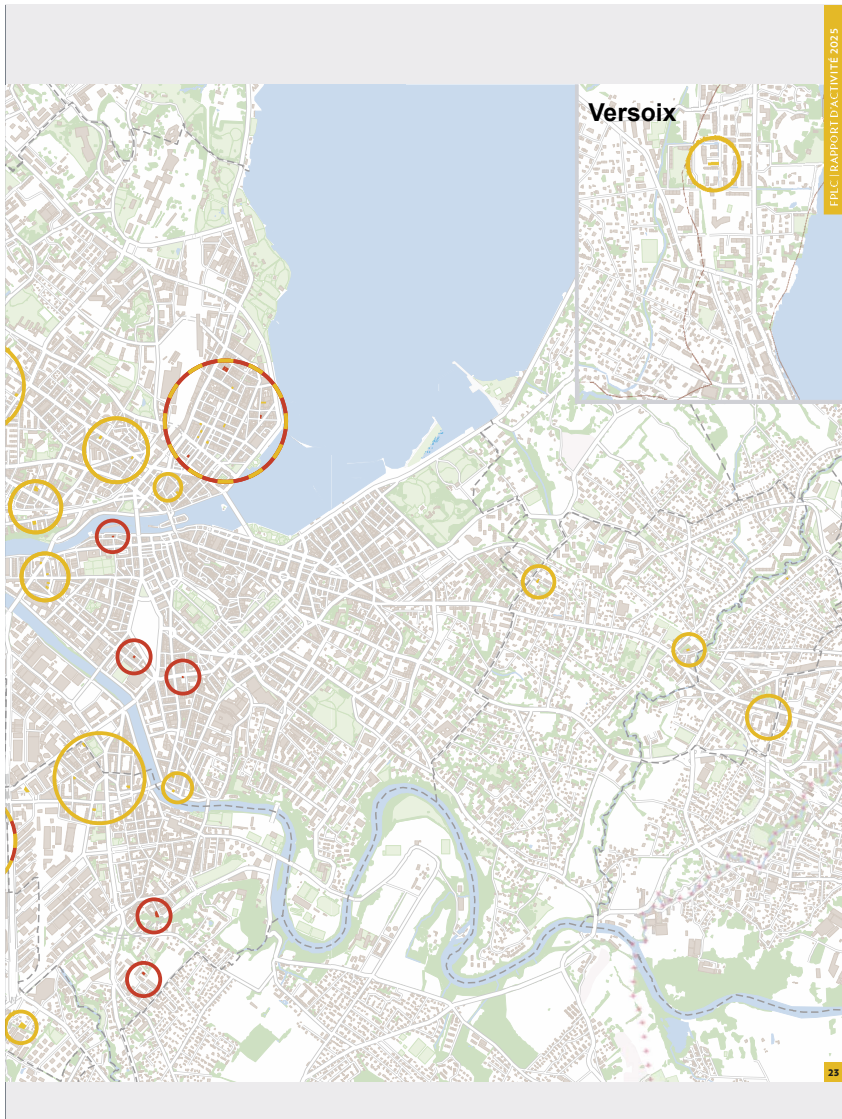


CARTE AU 31.12.2025

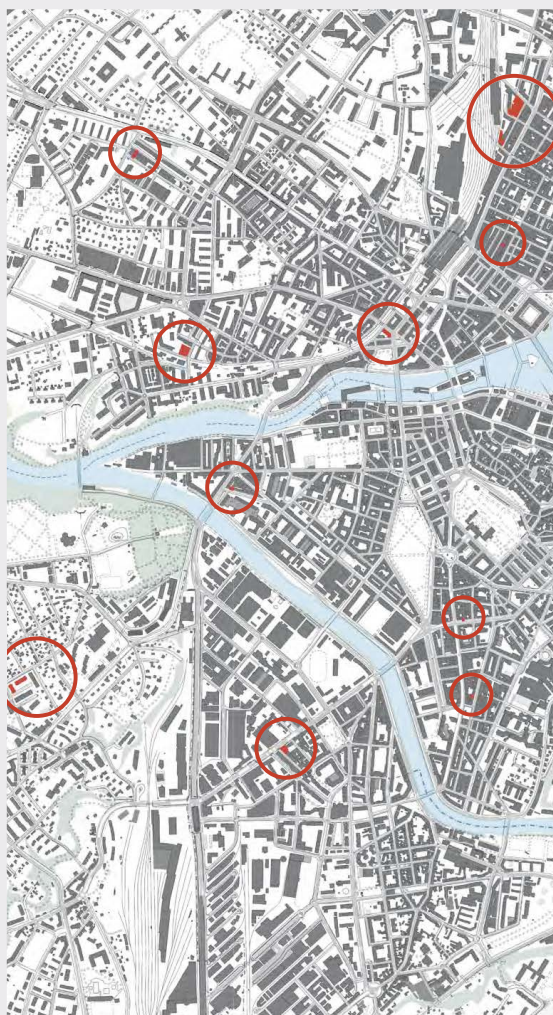
## PARCELLES DE LA FPLC EN DROITS DE SUPERFICIE ET PARCELLES CÉDÉES APRÈS MISE EN VALEUR

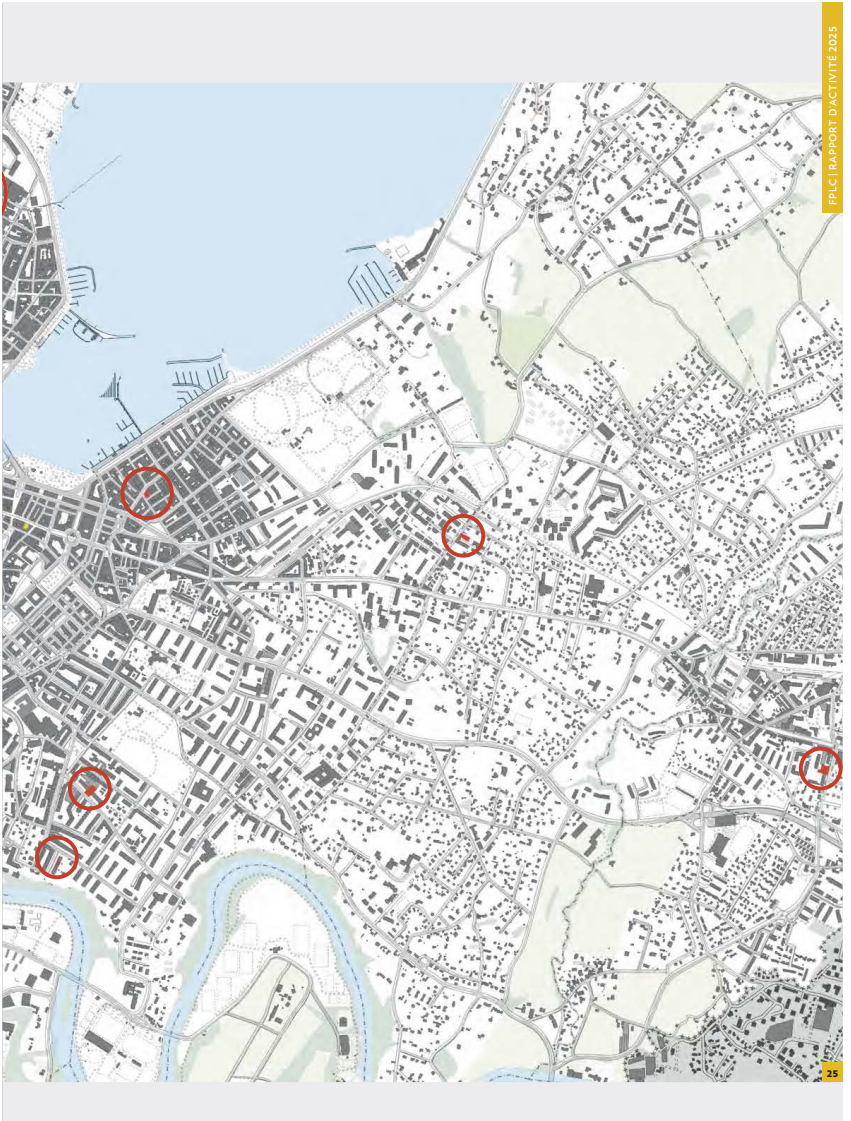
- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles cédées





CARTE AU 31.12.2025

IMMEUBLES DE  
LA FPLC ACQUIS  
DE LA RENTE  
IMMOBILIÈRE SA Immeubles





## 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) (en liquidation). 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) en liquidation. La société a été dissoute par décision de l'assemblée générale du 8 mai 2025 et mise en liquidation. La FPLC est actionnaire à hauteur de 99,99 % de la RISA, laquelle n'a plus d'activité opérationnelle.

### Consolidation aux normes IFRS

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



Les Cherpines

## COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

### AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA (EN LIQUIDATION)

#### Bilan consolidé au 31 décembre

en francs

	2025	2024
<b>Actif</b>		
Liquidités et équivalents de liquidités	58 621 673	56 293 737
Créances résultant de ventes et de prestations de services	413 356	4 310 138
Immeubles destinés à la vente	137 078 728	0
Autres actifs circulants	24 786 508	2 640 079
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>220 900 265</b>	<b>63 243 954</b>
Terrains et bâtiments	236 683 105	493 920 737
Terrains en droits de superficie	76 568 276	68 589 965
Immeubles de placement	6 650 000	7 550 000
Autres immobilisations corporelles	445 500	534 000
Prêts	397 000	397 000
Parts sociales	321 650	131 250
Participations	13 762	12 598
Actifs financiers affectés	122 090	122 166
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>321 201 383</b>	<b>571 257 716</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>542 101 648</b>	<b>634 501 670</b>
<b>Passif</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	904 321	1 243 747
Dettes à court terme portant intérêts	119 105 828	6 655 000
Autres engagements à court terme	13 037 405	13 798 797
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>133 047 554</b>	<b>21 697 544</b>
Dettes à long terme portant intérêts	11 600 000	108 620 828
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>11 600 000</b>	<b>108 620 828</b>
Capital	248 597 180	232 794 494
Fonds propres affectés	1 250 000	1 270 000
Fonds propres libres	270 138 671	261 293 230
Résultat net de l'exercice	-122 531 887	8 825 441
	<b>397 453 964</b>	<b>504 183 165</b>
Intérêts minoritaires	130	133
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>397 454 094</b>	<b>504 183 298</b>
<b>Total du passif</b>	<b>542 101 648</b>	<b>634 501 670</b>

## Compte de résultat consolidé

en francs

	2025 Réalisé	2025 Budget	2024 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	19 712 430	12 660 000	19 173 810
Produits d'exploitation divers	3 129 791	2 390 000	3 824 767
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>22 842 221</b>	<b>15 050 000</b>	<b>22 998 577</b>
Frais de personnel et jetons de présence	1 413 622	1 310 000	1 333 929
Honoraires et prestations de services	1 008 018	700 000	1 049 602
Entretien des biens mobiliers	12 166	10 000	10 090
Loyers	101 232	100 000	100 435
Fournitures et prestations diverses	218 333	230 000	260 781
Eau, énergie et combustibles	470 766	288 000	479 151
Assurances et taxes	253 242	148 000	234 680
Autres frais d'exploitation	6 500	5 000	53 000
Conciergerie	777 391	466 000	756 639
Entretien des immeubles	3 487 253	4 920 000	3 333 079
Amortissements	4 106 120	2 572 000	4 101 386
Autres charges d'exploitation diverses	1 026 064	348 000	1 943 179
Perte nette sur cessions d'actifs immobilisés	130 426 078	158 000 000	0
Pertes de valeur sur créances	4 200	0	39 521
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>143 310 985</b>	<b>169 097 000</b>	<b>13 695 472</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-120 468 764</b>	<b>-154 047 000</b>	<b>9 303 105</b>
Produits d'intérêts divers	1 119	1 000	2 660
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	378 311	160 000	1 605 753
Autres produits financiers	0	0	167
<b>Total des produits financiers</b>	<b>379 430</b>	<b>161 000</b>	<b>1 608 580</b>
Charges d'intérêts sur emprunts	1 541 129	1 360 000	2 084 379
Charges d'intérêts divers	1 427	1 000	1 864
Moins-value non réalisée immeubles de placement	900 000	0	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 442 556</b>	<b>1 361 000</b>	<b>2 086 243</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-122 531 890</b>	<b>-155 247 000</b>	<b>8 825 442</b>
Dont part des minoritaires	-3	0	1
Dont part du groupe	-122 531 887	-155 247 000	8 825 441

## COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

### AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA (EN LIQUIDATION)

#### Tableau de flux de trésorerie consolidé

en francs

	2025	2024
<b>Activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>-122 531 887</b>	<b>8 825 441</b>
Amortissements et dépréciations d'actifs	4 106 120	4 101 386
Variation de provisions et correctifs d'actifs	162 757	-2 405 236
Plus/Moins-value non réalisée sur immeubles de placement	900 000	0
Plus/Moins-value non réalisée sur terrains DDP	-378 311	-1 605 753
Plus/Moins-value non réalisée sur promotions en cours	0	1 047 548
Résultat sur cessions d'actifs immobilisés et promotions	130 426 078	0
Part du résultat revenant aux minoritaires	-3	1
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires</b>	<b>12 684 754</b>	<b>9 963 387</b>
Variation des créances résultant de prestations de services	-185 075	448 455
Variation des autres actifs circulants	-245 264	1 423 330
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-381 125	-165 142
Variation des autres engagements à court terme	-742 180	-312 316
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-1 553 644</b>	<b>1 394 327</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>11 131 110</b>	<b>11 357 714</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-13 948 844	-10 582 681
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-18 947	-2 713
Variation de parts sociales / participations	-191 564	75 000
Variation des prêts accordés à des tiers	0	30 000
Variation des actifs financiers affectés	76	-139
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>-14 159 279</b>	<b>-10 480 533</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts	-2 570 000	-775 000
Variation des retenues de garantie	-5 000	-175 000
Variation du capital de dotation LUP	7 931 105	12 239 799
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>5 356 105</b>	<b>11 289 799</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>2 327 936</b>	<b>12 166 980</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	56 293 737	44 126 757
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>58 621 673</b>	<b>56 293 737</b>

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

en francs

	Capital	Écart 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>

	Capital	Écart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2025</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>
Dotations LUP nettes	15 802 686	-	-	-	-	-
Dissolution Réserve LGL	-	-	-20 000	20 000	-	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	-122 531 890	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	3	-3	-
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-122 531 887</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2025</b>	<b>248 597 180</b>	<b>10 047 786</b>	<b>1 250 000</b>	<b>137 558 999</b>	<b>130</b>	<b>397 454 094</b>

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Berney Associés

Genève, le 23 février 2026

## Rapport de l'auditeur indépendant sur les comptes consolidés résumés 2025 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, Lancy

### Opinion d'audit

Les comptes consolidés résumés – comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé, le tableau de flux de trésorerie consolidé et le tableau de variation des capitaux propres pour l'exercice clos à la même date, émanent des comptes consolidés audités de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés résumés ci-joints sont, dans tous leurs aspects significatifs, cohérents avec les comptes consolidés audités.

### Comptes consolidés résumés

Les comptes consolidés résumés ne contiennent pas toutes les informations requises par la loi suisse. La lecture des comptes consolidés résumés et du rapport de l'auditeur qui les accompagne ne remplace donc pas la lecture des comptes consolidés audités et du rapport de l'organe de révision qui les accompagne. Les comptes consolidés résumés et les comptes consolidés audités ne tiennent pas compte des effets d'événements survenus après la date du rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés audités.

### Les comptes consolidés audités et notre rapport correspondant

Dans notre rapport de l'organe de révision au Conseil de fondation du 18 février 2026, nous avons émis une opinion d'audit non modifiée concernant les comptes consolidés audités.

## Berney Associés

### Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes consolidés résumés

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés résumés.

### Responsabilité de l'auditeur relative à l'audit des comptes consolidés résumés

Notre responsabilité consiste, sur la base de nos procédures d'audit réalisées conformément à la Norme d'audit suisse 810 «Missions ayant pour but d'émettre un rapport sur des états financiers résumés», à émettre un opinion d'audit sur le fait que les comptes consolidés résumés sont, dans tous leurs aspects significatifs, cohérents avec les comptes consolidés audités.

Berney Associés Audit SA



Sébastien BRON  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Laetitia AMSTUTZ  
Expert-réviseur agréé

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

1207 Genève  
Rue du Nané 8  
+41 58 234 91 00

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

1700 Fribourg  
Boulevard de Perolles 37  
+41 58 234 91 00

1200 Nyon  
Ch. de Freccosy 27  
+41 22 544 99 70

En ligne  
berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com

Page 2/2

Audit

Comptabilité

Expertise &amp; Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate Finance



**CRÉDITS PHOTOS:**

- © Coopérative Génè Z: p. 14 (droite)
- © CRRA Studio: p. 10
- © Fondation Praille Acacias Vernets: p. 8
- © group8: p. 15 (gauche bas)
- © Hélène Maria: p. 4 et dos de couverture
- © Liengme Mechkat architectes, Oxalis architectes paysagistes.  
Team plus, Les Fmr, AAB et Raphaël Defert: p. 16 (droite)
- © Lopes & Périnet-Marquet: p. 16 (gauche)
- © Nathalie Mastail-Hirosawa: couverture, pp. 9 (bas), 26-27
- © SITG: pp. 12, 15 (gauche haut)
- © Think Utopia: pp. 34-35
- © FPLC: pp. 9 (haut), 11, 13, 14 (gauche), 15 (droite), 17, 20

Couverture: Les Cherpines

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)