

Date de dépôt : 31 mai 2017

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christophe Aumeunier : La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est-elle un promoteur de PPE ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 12 mai 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Le point de presse du Conseil d'Etat du mercredi 26 avril 2017 fait état de l'adoption, par ce dernier, de deux projets de lois approuvant les états financiers et le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'exercice 2016.

Ce communiqué de presse contient les deux paragraphes suivants dont j'ai inversé l'ordre et souligné des passages :

« Conformément à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la FPLC a pour buts principaux d'acquérir et de développer des parcelles, puis les remettre, à parts égales, en droit de superficie à des coopératives d'habitation ou de les revendre à des fondations immobilières de droit public. Les attributaires ont l'obligation de réaliser des logements d'utilité publique dans le but d'atteindre l'objectif stipulé dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique, soit 20% du parc locatif du canton. »

« La Rente immobilière SA, dont la FPLC détient une participation à hauteur 99,84%, a construit et vendu clé en main un immeuble de 24 logements LUP – HBM (Logement d'utilité publique de type habitations à bon marché) et 49 lots en propriété par étages (PPE) commercialisés eux par la FPLC. »

En outre, l'on apprend que la FPLC a revendu des immeubles durant l'exercice 2016 et que cette entité subventionnée par le fonds LUP pour ses acquisitions dégage, en 2016, un bénéfice de 75,5 millions qui n'est pas imposable.

Mes questions sont les suivantes :

- Le Conseil d'Etat approuve-t-il le rôle de promoteur immobilier qui est endossé par la FPLC au regard de la loi et de ses statuts ?*
- Le Conseil d'Etat approuve-t-il la construction et la commercialisation de PPE par la FPLC ?*
- Quel est le montant des honoraires de promotion encaissés par la FPLC en 2016 et sur quelle base ceux-ci reposent-ils ?*
- Quelle est la cohérence entre le récent dépôt du projet de loi (PL 12093) – qui veut contraindre les privés à construire un grand nombre de logements sociaux car Genève en manquerait – et le fait que la FPLC réalise de la promotion de PPE ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) a pour but principal le développement d'un parc de logements d'utilité publique dans le canton.

Afin d'atteindre cet objectif principal, les buts de la FPLC sont énumérés à l'article 10, alinéa 2, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL; I 4 05), dont notamment les lettres c et g ont la teneur suivante :

² La Fondation poursuit notamment les buts suivants :

[...]

c) vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;

[...]

g) assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;

[...]

En réponse aux deux premières questions, les activités déployées par la FPLC rentrent dans le cadre de sa mission telle que précisée par la LGL.

S'agissant plus particulièrement de la construction et de la commercialisation de PPE, le Conseil d'Etat autorise et encourage la FPLC à réaliser, sous son contrôle, un nombre restreint de logements à vendre, non pas comme un but en soi, mais, selon l'historique des dossiers dont la FPLC a la charge et de leurs spécificités, comme un moyen qui concourt à l'atteinte de son but principal, à savoir *in fine* le développement du parc de logements d'utilité publique.

En réponse à la 3^e question, les chiffres suivants sont produits :

HONORAIRES PROMOTION ET COMMERCIALISATION 2016	
Pilotage Promotion Route de Meyrin	36 877,88
Promotion DDP Coop. Mategnin	194 411,00
Promotion DDP Riant-Parc 3	10 138,00
Promotion DDP SCVH Duret	54 125,00
Promotion Ch. Terroux 3 – parcelle 10440 Meyrin	30 000,00
TOTAL	325 551,88
./. TVA nette (arrondi)	-24 115,00
TOTAL (arrondi)	301'437.00

Ces frais reposent sur les prestations fournies par le secrétariat de la FPLC et sont basés, soit sur les tarifs de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), soit sur un décompte horaire, tout en précisant que le montant le moins élevé est retenu. Il est à noter que le Conseil de fondation de la FPLC a décidé de ne plus demander de paiement d'honoraires de promotion dès le printemps 2017 quand l'attributaire réalise des LUP.

En réponse à la 4^e interpellation de l'auteur, il sied de souligner que, le PL 12093 n'étant pas encore en vigueur, la question ne se pose pas en ces termes et que la loi actuelle reste en l'état applicable.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP