

Date de dépôt : 23 juin 2014

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 2013

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie le 16 juin 2014 pour étudier le projet de loi 11431.

Elle a siégé sous la présidence de M. Mathias Buschbeck. Le procès-verbal a été tenu par Mme Giulia Rumasuglia. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission : M. Michel Burgisser, directeur général, Office du logement, DALE ; M. Francesco Perrella, directeur, Office du logement, DALE. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du projet de loi par M. Florian Barro, ancien président, M. Jan Doret, ancien vice-président, et M. Damien Clerc, secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

M. Barro indique que la FPLC comporte trois chapitres principaux dont le premier rappelle les principales missions de la fondation, le deuxième touche à la constitution du conseil et le troisième la gestion de la fondation.

M. Barro relève que le fait majeur de l'année 2013 a été l'acquisition d'une parcelle de 62 572 m² dans le secteur de Praille-Acacias-Vernets. Il

relève qu'actuellement la fondation dispose de 130 000 m² en développement sans compter les mandats. Il note un potentiel de 800 logements dans le pipeline.

Il rappelle que 10 millions de francs ont été alloués pour la mise à disposition de 500 chambres en faveur de logements de personnes en formation. Actuellement, le nombre de chambres réalisées s'élève à 350 et d'autres sont en cours de réalisation.

Questions des députés

Un député (PLR) dénonce l'absurdité de discuter du rapport d'activités sans se pencher sur les finances. Il exprime le vœu que l'année prochaine (2014) les deux rapports puissent être traités au même endroit.

Le député aimerait connaître le nombre exact de logements construits par la FPLC et non pas achetés.

M. Barro lui répond qu'il n'y en a aucun, que là n'est pas la mission de la fondation.

Le député s'enquiert de nombre de logements que la fondation a fait construire.

M. Barro indique ne pas en connaître le nombre exact, mais propose de le fournir.

Le député aborde la mission de la FPLC et observe que celle-ci consiste à faciliter la construction par d'autres personnes afin d'augmenter à terme le patrimoine de LUP dans le canton. La fondation exerce ainsi un pouvoir d'acquisition. Il pose une question au sujet de la stratégie globale. Il relève que la FPLC gère elle-même un patrimoine, et donne également des mandats à des régies.

M. Barro signale que la fondation ne dispose pas de structure de gestion. Il indique qu'une personne est employée à 40% et gère l'interface villas, mais que tous les immeubles sont gérés par des régies.

Un député (PLR) note que par le passé, la fondation menait une politique extrêmement pointilliste, et remarque le grand nombre de projets en cours actuellement. Il demande pourquoi la fondation ne conserve pas davantage ses acquisitions afin de devenir un acteur principal plutôt que de faire preuve de dispersion dans ses achats.

M. Doret répond que là est le souhait de la fondation, mais que la tâche de faire des acquisitions dans les zones villas dévolues à des zones de développement lui incombe également. Il remarque que personne d'autre ne le ferait. Il rappelle que des acquisitions ont été interdites sur le secteur des

Cherpines par M. Mark Muller. Il indique que la fondation souhaiterait être davantage proactive sur les grands projets. Cependant, même si la dispersion est difficile à gérer, elle constituerait un investissement sur le long terme.

Un député (S) s'interroge sur les critères définis pour une acquisition et une promotion.

M. Clerc répond que le travail est effectué conjointement avec le département, sur les résidus de PLQ non achevés. Il indique qu'un travail important est réalisé avec le chargé de projet LUP. Il précise que les efforts ont été concentrés sur les PLQ, et qu'ensuite des facteurs de productivité interviennent, l'essentiel étant d'avoir un pied dans le périmètre, principalement en zone de développement 3.

M. Doret rappelle que la fondation est soumise à une autorité de tutelle, à savoir la présidence du département. Il indique que c'est sous cette présidence, qu'en 2007-2008, lors de la dissolution de la Rente immobilière, il a fallu prendre le parc immobilier de la Rente immobilière qui reste juridiquement de droit privé. Il précise qu'il est impossible de « transluper » l'ensemble du parc ainsi hérité, et ce malgré le fait que la fondation est détentrice de 95% des actions.

Un député (S) s'interroge sur la manière dont s'opère la sélection pour les cessions.

M. Doret évoque la difficulté de la tâche. La fondation essaie, selon ses statuts, de maintenir un équilibre entre les coopératives et les fondations immobilières de droit public.

Le député (S) demande s'ils n'estiment pas que l'accent devrait être mis sur les HBM pour des raisons d'équilibre.

M. Barro rappelle que l'équilibre prévu par la loi fixe un pourcentage de 35% respectivement pour les coopératives et pour les fondations, et qu'une marge de 30% de liberté est laissée. Il précise que les fonds HBM ont fait l'objet d'un long débat au sein de la fondation. Lors du rachat de la RISA pour 180 000 000 F, ceux-ci ont été revendus à des HBM. Ils ont ainsi été comptabilisés comme un apport FPLC aux HBM et ont donc entraîné un déficit du côté des coopératives par rapport aux moyens mis en œuvre. Il relève que la marge de 30% permet une manœuvre de balance et signale qu'un des auteurs de la loi siège à la commission.

M. Barro remarque que le seul objet pour lequel la fondation est entrée en matière pour la réalisation en PPE concerne le périmètre de Tivoli. Cela a été fait dans le but essentiel de désendetter la RISA, afin que celle-ci n'ait pas à dépendre des conditions désavantageuses de la Banque cantonale.

Un certain nombre de député(e)s posent des questions sur des projets ou des immeubles précis : Meyrin 2, l'immeuble Partage, la Rampe du Pont-Rouge N° 1, l'immeuble 22, rue de Berne, les immeubles 1-13 de la rue des Boudines à Meyrin.

Concernant le projet 1-13, rue des Boudines à Meyrin, un député (PLR) s'interroge et s'enquiert de la raison de son existence, étant donné qu'il n'y a ni projet d'achat, ni de développement.

M. Barro indique que cet immeuble avait été acheté par la fondation après détection d'un potentiel constructible dans la cour. Cependant celui-ci ne s'est pas révélé réalisable, la commune de Meyrin s'y étant opposée.

Un député (PLR) évoque l'immeuble RISA à la rue Tivoli. Il relève qu'il a été fait mention de le transformer en PPE avec des conditions très particulières. Il s'enquiert de la comptabilité avec le projet ensemble.

M. Barro répond qu'il s'agit principalement de désendetter la RISA avec le produit de la vente.

Un député (UDC) revient sur la RISA. Il rappelle qu'il a été envisagé de la liquider de ses actionnaires minoritaires trop réticents à la vente. Il demande si la liquidation a été abandonnée, ou si elle coûterait encore trop cher à 95%.

M. Barro évoque la prise de risque liée à la dispersion des immeubles. Plusieurs hypothèses ont été envisagées, mais celle préférée a été de rester complètement propriétaire des actions.

Le Président ouvre la discussion sur le PL 11431 approuvant le rapport de gestion de la FPLC pour l'année 2013

Un député (PDC) revient sur la présentation des auditionnés et note la qualité de celle-ci. Il considère qu'on peut se rendre compte de l'importance et de la complexité du travail. Cependant, il émet des doutes quant au fait que les missions réelles des fondations soient respectées en tous points. Il y a des risques de dérapage. Selon son avis, il faudrait revoir et clarifier de manière beaucoup plus stricte les missions de la FPLC.

Il discerne mal les frontières entre le privé et le public de cette fondation, qui est selon lui devenue l'équivalent d'une entreprise. Il déclare s'abstenir sur le vote du rapport d'activité.

Un député (S) déclare partager le malaise de son préopinant. D'après le contenu de l'audition, il estime que l'on pourrait s'interroger sur le rôle de la FPLC par rapport à la RISA. Il rappelle que son mandat légal consiste à répondre aux besoins prépondérants de la population, et non pas à assainir la

Rente immobilière. De plus, il a été interpellé par le fait que la FPLC participe à la création de sociétés coopératives. Il se demande sur quels critères cela se fait. Il considère que ces questions doivent être posées.

Un député (S) revient sur la question de l'immeuble de la rue de Berne et du problème posé par la LDTR. Il souligne que les auditionnés ont annoncé avoir diligenté les services d'un avocat pour rédiger un PL. Or, il estime que la FPLC n'a pas vocation à rédiger un PL. Il a l'impression que cette structure est en train de s'auto-réviser, et déplore cet état de fait. Il rappelle qu'une entité publique ne peut pas mandater quelqu'un à cet effet, et se demande à qui sont imputés les frais.

Entrée en matière

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11431

Pour : 2 (1 S, 1 Ve)

Contre : 3 (1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 7 (2 S, 1 PDC, 2 PLR, 1 UDC, 1 MCG)

L'entrée en matière est refusée.

Projet de loi (11431)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2013

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

vu l'article 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 6 novembre 2013;

vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2013;

vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 13 mars 2014,

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 (FPLC) pour l'année 2013 est approuvé.