

Date de dépôt : 7 juin 2016

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 2015

Rapport de majorité de M^{me} Irène Buche (page 1)

Rapport de minorité de M. Christophe Aumeunier (page 16)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a étudié le projet de loi 11879 visant à approuver le rapport d'activité de la FPLC pour l'année 2015 lors de sa séance du 23 mai 2016, sous la présidence de M. Cyril Aellen. Elle a procédé à l'audition de la FPLC et a voté ce projet de loi le même jour.

Introduction

Pour permettre une meilleure compréhension des buts et des activités de la FPLC, il ne nous paraît pas inutile de rappeler ici en préambule le contenu des articles 10 al. 1 et 10 al. 2 LGL :

¹ La fondation de droit public, nommée « Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif » (ci-après : la Fondation), est créée afin de développer le parc de logements d'utilité publique dans le canton.

² La Fondation poursuit notamment les buts suivants :

- a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;
- 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;
- d) mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;
- e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;
- f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;
- 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;
- h) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation.

Audition de MM. Jan Doret, président, Yves de Coulon, membre du conseil, et Damien Clerc, secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

M. Clerc explique que le PowerPoint remis aux députés (*Annexe 1*) constitue la synthèse du rapport d'activités de la FPLC. Il rappelle que le but de la fondation est d'acquérir ou de recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique, puis de préparer ces immeubles à leur destination finale, notamment en apportant leur collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, ainsi qu'à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires. Il précise que, par collectivité publique, il entend aussi les communes et leurs fondations communales. Il indique que le Conseil d'Etat peut déléguer à la FPLC des missions particulières, comme c'est le cas pour la Marbrerie. Concernant les acquisitions, il indique que 25 dossiers ont été présentés au Conseil d'Etat et ont fait l'objet d'une présélection, et que, sur ces dossiers, 17 ont reçu un préavis favorable d'acquisition, ce qui a débouché sur 13 actes d'achat ou promesses d'achat. Ces 13 actes d'achat et de promesses d'achat correspondent à une surface de 26 165 m² pour un investissement de 25 251 350 F dont

l'essentiel provient du fond LUP, avec pour exception les acquisitions effectuées en zone 5 où la FPLC a acquis les terrains par le biais de ses fonds propres. Il indique que, dans les dossiers en cours, deux collaborateurs s'occupent de préparer les terrains pour leur destination finale et que cela représente 37 périmètres. Il en découle que, au 31 décembre 2015, la FPLC avait 155 136 m² de terrains en cours de développement, ce qui recèle un potentiel minimum de 1645 logements. Il précise avoir été prudent dans les chiffres et signale que, pendant l'année écoulée, la FPLC a cédé cinq périmètres, dont trois sont présentés comme exemples dans le PowerPoint.

Le premier cas est une coopérative constituée par la FPLC, qui propose aux locataires de ces 34 logements de Mategnin de devenir coopérateurs. Un tiers des locataires est intéressé.

Dans le second cas (Meyrin 2), il s'agit d'un immeuble de 12 logements vendu clé en mains à la Fondation Emile Dupont. Il existe au rez-de-chaussée un poste de police vendu à l'Etat de Genève, ainsi que des parcelles vendues à la Fondation René et Kate Block, qui y construit un immeuble de 79 logements.

Dans le troisième cas (Pralée), des terrains ont été vendus par la FPLC à la Fondation immobilière de la Ville d'Onex et à la Fondation Emile Dupont. La FPLC avait reçu une partie des terrains en dotation de l'Etat en 2002 et avait ensuite acheté une parcelle pour terminer la maîtrise foncière du PLQ. M. Clerc précise que la FPLC a défendu ce PLQ jusqu'au Tribunal Fédéral, a exproprié les servitudes avec l'appui du service des opérations foncières de l'Etat de Genève et a racheté une quote-part de 112m² dans une dépendance avec 12 propriétaires qui étaient de farouches opposants au PLQ. Il indique qu'après 10 ans de procédure, la FPLC a finalement pu vendre les parcelles.

M. Doret rappelle que, lors des précédentes auditions, un député PLR s'était posé la question de la traçabilité des activités de la FPLC à partir du moment où elle acquière une parcelle, en zone villas par exemple, jusqu'au moment où elle peut vendre un PLQ et jusqu'au moment où, quinze ans plus tard peut-être, un projet se réalise enfin. Certains se demandaient pourquoi la FPLC était aussi lente. Il précise que le travail d'acquisition en zone 5 et tout le processus qu'il exige prennent du temps, que cela se prépare largement en amont et que la FPLC n'a aucune prise sur certaines étapes, comme l'élaboration des PLQ et les acquisitions par des tiers, souvent des privés, dans les mêmes périmètres.

Un député PLR indique que la fondation est importante, qu'elle pèse 600 millions, avec 25 millions de revenus locatifs, qu'elle est donc également un propriétaire important, qu'elle a 100 millions de fonds propres libres et qu'elle consomme des subventions pour 50 millions. Il demande quel

pourcentage des subventions du logement représentent ces 50 millions. M. Doret répond que la FPLC est la consommatrice principale de cette subvention, mais pas la consommatrice exclusive, et que dans la mesure du possible, la FPLC puise dans ses propres fonds. Sur remarque du même député PLR, qui relève qu'il s'agit d'une part importante des subventions du canton pour le logement, M. Doret indique que la part est effectivement importante et que la FPLC est là pour cela, au vu de la loi.

Le même député PLR indique qu'à ce stade il n'est pas possible d'analyser si cette grande machine est efficiente ou non, car il n'y a pas assez de lisibilité du stock en termes de terrains et de propriétés. Il se demande s'il est opportun que la fondation soit un tel promoteur, qu'il y ait des acquisitions massives de terrains et qu'en contrepartie on peine à voir de la production significative de logements. Il s'interroge quant au fait que la FPLC s'occupe de construction de villas et possède un centre commercial. Il ajoute que la FPLC est aujourd'hui promoteur d'un poste de police qu'elle a revendu à l'Etat de Genève, et il se demande si cela rentre dans le cadre de ses activités. Finalement, il se demande si les honoraires de prestations de services comprennent des honoraires pour les commissaires de la fondation. M. Clerc répond que le montant des jetons de présence du conseil est de 156 000 F par année. Ce montant figure dans les comptes et correspond en grande partie aux prestations fournies par la FPLC pour commercialiser les opérations à Tivoli 2 et aux honoraires de promotion qu'ils refacturent à des tarifs avantageux.

Sur question du même député PLR, M. Clerc indique que, dans les honoraires et prestations de service, il n'y a pas de bénéficiaires qui soient membres du conseil.

Sur question du même député, qui aimerait savoir quel est le montant de la cession dans l'opération Mategnin, quel est le coût d'acquisition et de rénovation et quel est l'intérêt d'une telle opération sachant que seul un tiers des locataires sont intéressés, M. Clerc répond que la FPLC n'a pas vendu l'immeuble à perte et qu'elle a perçu ses honoraires de promotion pour développer cette opération. Il précise que le chiffre d'un tiers représente un investissement temps-efficacité peu optimal, d'autant plus pour 34 logements. Il rappelle que le rôle légal de la FPLC est de favoriser le développement des coopératives d'habitation. M. Clerc ajoute que les locataires ont été informés grâce à une séance d'information l'automne dernier, que tous les locataires entrant devront devenir « locataire-coopérateur » et que ceux en place peuvent le devenir s'ils le souhaitent. Il précise que le processus de renouvellement se fera au fil du temps, mais que la coopérative ne va pas forcer les locataires en place et ne résiliera aucun bail.

Sur question du même député PLR, qui demande comment il est possible de garantir que les taux d'occupation soient respectés dans cette coopérative, M. Clerc répond que la FPLC a soumis au régime HLM la vente de cet immeuble. Quand elle a constitué le droit de superficie, il a été prévu que la coopérative achète un immeuble affecté à du logement d'utilité publique et de surcroît, par sécurité, soumis au régime HLM. Il indique que les taux ont été bloqués pour une longue durée et que, si au terme de l'échéance il devait y avoir une augmentation des taux d'intérêt, la coopérative demandera peut-être une subvention à l'exploitation, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Tous les nouveaux locataires doivent passer par l'office cantonal du logement via leur régie.

Sur question du même député, qui demande quel est le coût de cette opération pour la collectivité, M. Clerc indique qu'il n'y a pas de coût. Il précise que la FPLC, en tant que prestataire public, encaisse des honoraires qui compensent le travail effectué et que, hormis les subventions et les exonérations fiscales dont pourrait bénéficier la coopérative, il n'y a pas de coût.

Sur question du même député, qui demande quel est le prix de cet immeuble sur le marché libre et à quel prix la FPLC l'a cédé à la coopérative, ce qui permettrait de déterminer le coût à charge du contribuable, M. Doret répond que le Conseil d'Etat a demandé à la FPLC de le récupérer suite à la déconfiture immobilière de la Banque cantonale. En 2007, la FPLC a récupéré des immeubles sur lesquels la spéculation était forte et c'est à travers cela qu'il y a eu des frais pour la collectivité publique.

Sur question du même député, M. Clerc répond que la FPLC n'a pas demandé une expertise de la valeur vénale de l'immeuble de Mategnin après rénovation, pour la vente à un privé, car cela n'était pas le but.

Sur intervention du même député, qui indique que le processus était le même pour la Pralée, à savoir que la FPLC a convenu d'un prix avec les acquéreurs, M. Clerc indique que, quand les terrains sont mis en droit de superficie, la procédure veut que le prix d'achat, les frais d'achat et l'indexation des fonds propres investis durant la durée de possession déterminent le prix de revente. Dans l'exemple de la Pralée, il précise qu'il s'agissait d'une dotation du canton en 2002 avec des prix de l'ordre de 300 F par m², déjà inférieurs à la valeur vénale, et que, quand la FPLC revend un terrain, elle le remet au prix coûtant pour avoir les loyers les plus bas possible dans les opérations qui sont construites sur ces terrains.

Le même député PLR indique que, dans le PL 11878, visant à approuver les comptes de la FPLC, il est inscrit que le nombre moyen de collaborateurs

est de 9, alors que le PL 11879 est plus transparent, puisqu'il y est noté 6,4 postes temps-plein. Il précise que l'on arrive à 186 000 F par poste, charges sociales incluses, donc environ 160 000 F par poste, et il demande si cela est correct. M. Clerc répond que dans le nombre de postes (9) sont pris en compte les collaborateurs RISA et FPLC et que la plupart des collaborateurs de la FPLC ne travaillent pas à 100% (entre 40% et 100%). Concernant les montants des rémunérations, il signale qu'il s'agit de contrats de droit privé, mais que les salaires sont ceux pratiqués pour les classes de fonction équivalentes à l'Etat de Genève.

Sur question d'une députée PLR, qui se demande comment le conseil prend ses décisions, notamment en cas d'acquisition, M. Doret répond que les membres du conseil ne votent pas souvent et que les choses se passent de manière harmonieuse la plupart du temps.

M. de Coulon indique que les processus d'acquisition sont assez longs, qu'il y a beaucoup de compétences diverses au sein du conseil et que donc de nombreuses questions sont soulevées. Le processus de décision se déroule sur trois à cinq séances du conseil par étape. Il signale qu'il y a rarement des votes et que le processus se clarifie souvent au fil des retours sur les questions soulevées.

Sur question de la même députée, M. Doret répond qu'il n'y a pas spécialement de divergences entre les membres du conseil.

Sur question de la même députée, qui relève que l'acquisition de Choiseul devait permettre de réaliser un PLQ, de même que pour la Seymaz, et aimerait comprendre si quand la FPLC achète pour terminer un PLQ elle est déjà actrice dans le PLQ, M. Clerc répond que c'est une question d'opportunité pour le dossier de Choiseul, que le PLQ est sur deux parcelles, dont la parcelle échangée contre une villa qui permet d'avoir une maîtrise totale. Pour le dossier de la Seymaz, il précise que le PLQ est aussi sur deux parcelles, que la FPLC a acheté la parcelle d'une personne décédée et qu'il lui reste à acheter la parcelle en contre-bas où une famille est installée.

Sur questions de la même députée PLR concernant Choiseul, M. Clerc répond que la partie acquise par la FPLC concerne un bâtiment comportant sept logements, qui constituent les droits à bâtir de la FPLC et il précise que l'immeuble comportera 15 à 20 logements. Il explique que la FPLC peut le remettre à une fondation communale ou à une fondation immobilière de droit public.

Un député MCG indique que l'on oublie que la déconfiture de la Banque cantonale n'est pas seulement due à la faute des spéculateurs et que la Banque cantonale en est aussi responsable et n'est pas seulement une victime.

Sur question d'un député socialiste, qui demande des précisions concernant un éventuel accord à la Pralée, M. Clerc répond que les opposants au PLQ ont refusé la proposition de négociation à l'amiable et que la FPLC a demandé au département de lancer la procédure d'expropriation des servitudes qui a été jusqu'en 2^e instance avant que l'expropriation ne soit effective.

Sur question du même député socialiste, qui constate que la dotation faite pour la construction de logements estudiantins est épuisée selon le rapport, M. Clerc indique que la FPLC aura créé 500 nouvelles chambres avec cette dotation de 10 millions et précise que la Ciguë a remboursé son prêt hypothécaire de 500 000 F.

Sur question du même député, qui demande si cette politique publique va s'arrêter là, M. Doret indique que ce sera au Conseil d'Etat de décider. Il estime qu'il y a beaucoup à faire à Genève pour le logement étudiant et qu'il faut acquérir une meilleure vision centralisée pour coordonner les nombreux différents acteurs. Il signale qu'il n'y a pas de vision globale dans le canton, alors qu'à Zurich, par exemple, tout est centralisé avec une politique commune.

Sur question d'un député PLR, qui se demande comment la FPLC accepterait une norme qui dirait qu'elle peut acquérir 1 m² de sol lorsqu'elle délivre 1,5 m² d'habitation, pour qu'il y ait un garde-fou, M. Doret répond qu'un garde-fou aussi draconien induirait une modification du statut de la FPLC, dont il faudrait changer le rôle. M. de Coulon indique que la question est trop générale et qu'il ne voit pas comment tout cela pourrait se mettre en place et fonctionner.

Sur question du même député PLR, qui indique que le rapport d'activité permet difficilement d'estimer la production de la FPLC, M. Doret répond que la FPLC n'est pas là pour produire mais pour remettre à ceux qui produisent.

Sur remarque du même député PLR, M. Doret répond qu'il ne voit pas quels mètres carrés la FPLC théoriserait et il précise qu'elle essaye au plus vite de remettre sur le marché.

Sur question du même député PLR, qui demande si, avant l'acquisition, la FPLC prend contact avec les services de l'aménagement et si ceux-ci donnent des informations, M. Clerc répond qu'ils ont des contacts très étroits avec le service de l'urbanisme, l'office cantonal du logement et de la planification foncière et l'office des bâtiments, et que ces derniers donnent à la FPLC les mêmes informations qu'ils donneraient à un promoteur privé.

Sur insistance du même député PLR, M. de Coulon répond que même pour les promoteurs privés les informations de l'Etat ne sont pas égales, mais dépendent des relations personnelles et il précise que la FPLC a des contacts comme les privés ont des contacts.

M. Doret indique qu'il participe au « groupe LUP » qui se réunit une fois par mois et qui préavise les affectations. Lorsque les préavis doivent être donnés, il y a toujours des discussions menées par les cadres de l'Etat qui donnent alors certaines informations.

Sur question d'un député PLR, qui demande ce qui fait que la FPLC arrive mieux ou moins bien que les autres à se porter acquéreur pour des parcelles et quel est le rôle du prix dans le cadre de ses démarches par rapport à sa politique d'acquisition, M. Doret répond qu'il n'y a pas d'instrument de mesure pour savoir s'ils sont meilleurs ou moins bons et il indique qu'ils s'attachent à ce que les négociations se fondent essentiellement sur des principes de bonne entente et de confiance avec les différentes personnes, car il est rare que les gens qui vendent une villa le fassent juste pour faire une opération financière. Il signale que le bouche à oreille fonctionne et que la FPLC a acquis une réputation de crédibilité et de correction en affaire. Il précise que les privés avec qui elle travaille ont souvent également le même type de comportement.

Sur question du même député PLR, qui demande comment la FPLC appréhende le risque de surenchère des vendeurs en raison de la spécificité de la fondation en tant qu'acheteur, M. Doret répond que, quand une parcelle est mise en vente, il y a un garde-fou qui tient au calcul préalable que fait l'OCLPF et qui, sur la base de 1000 F par m² pour la zone villas par exemple, intègre la valeur de la construction qu'il y a dessus. Il précise que souvent les gens savent qu'ils vendent à une entité qui a un rôle social et qui est réputée solvable. Ils sont en confiance quant à l'aboutissement favorable de leur souhait de vente.

Sur question du même député, qui demande quel est le nombre d'échecs à cause du prix, M. Doret répond qu'il n'y a en a eu qu'un seul en 2015.

Débats

Un député PLR estime que c'est une hérésie de traiter d'une manière différenciée les rapports sur la gestion et les rapports sur les états financiers et qu'il aurait été préférable que cela soit une seule et même commission qui traite des deux. Il indique qu'il ne votera pas ce rapport suite à ses remarques précédentes.

Un député MCG indique que la FPLC remplit la mission qui lui est dévolue par la loi et qu'elle fait son travail, qui n'est pas de construire mais de préparer les terrains en vue de les remettre à des entités qui construisent une fois que les PLQ sont en force. Il indique que le MCG votera donc le rapport d'activité et il relève qu'il est noté à la page 3 du rapport que la FPLC a contribué à la création de 499 logements.

Un député PLR précise que l'article 10 LGL qui institue la mission de la FPLC prévoit la construction de logements et que c'est également son but.

Un autre député PLR se dit frustré par la situation du centre commercial qui n'est pas réglée. Des promesses avaient été faites à la commission mais n'ont pas été mises en pratique.

Un député socialiste indique que la PPE ne relève pas de la mission de la FPLC et il précise que Tivoli demande du temps et de l'argent. Il souligne un autre aspect qui est la question du logement étudiant et il estime qu'il est important de développer la question de la formation, pas uniquement en termes de qualité des programmes, mais également en termes de capacité à pouvoir accueillir les étudiants. Il précise cependant que le parti socialiste va voter ce projet de loi.

Un député PLR partage l'interrogation sur la problématique de la PPE, ainsi que de la mettre en lien avec la zone de développement. Il indique que, si les deux choses devaient être différentes, une clarification mériterait d'être faite une fois par rapport à la FPLC sur un plan politique.

Un député UDC indique que le groupe UDC va s'abstenir à cause du centre commercial à Meyrin. Il constate que la FPLC touche un loyer sur ce centre alors qu'elle devrait le vendre.

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 11879 approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2015 :

Pour :	5 (3 S, 2 MCG)
Contre :	1 (1 PLR)
Abstentions :	7 (1 EAG, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC)

L'entrée en matière du PL 11879 est acceptée.

Le président procède au 2^e débat :

Article unique : pas d'opposition – adopté.

Le président procède au 3^e débat :

Pour :	5 (3 S, 2 MCG)
Contre :	1 (1 PLR)
Abstentions :	7 (1 EAG, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC)

Le PL 11879 est accepté.

Projet de loi (11879)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2015

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 10 alinéa 6 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 10 décembre 2014;

vu le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2015;

vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du 30 mars 2016,

décède ce qui suit :

Article unique Rapport de gestion

Le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2015 est approuvé.



Commission logement

Rapport d'activité 2015

Représentants :

- Monsieur Jan Doret - Président
- Yves de Coulon - Membre (remplace Monsieur Jean-Pierre Chappuis, Vice-président)
- Damien Clerc - Secrétaire général

Extrait article 10 LGL - Buts

- a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;

Extrait article 10 LGL - Buts

- 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
- 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;

La Fondation présente un rapport d'activité annuel au Grand Conseil.

Acquisitions

- 25 dossiers présentés au Conseil
- 17 dossiers acceptés
- 13 actes et promesses d'achat = 26'165 m² de terrain
= CHF 25'251'350.-

Développement en cours

- 37 périmètres
- 155'136 m² de terrain
- Potentiel de 1'645 logements

Cessions

- 5 périmètres
- 201 logements LUP (dont 12 vendus clés en mains)

Mategnin - coopérative - 34 logements



Meyrin 2 - FJD - 12 logements



Pralée - FIVO et FED - 49 logements



Date de dépôt : 7 juin 2016

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Il s'agit du rapport d'activité 2015 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Organisation des travaux du Grand Conseil

Chers collègues, il est hérétique de confier l'approbation des comptes de la FPLC à la Commission des finances tandis que son rapport de gestion est confié à la Commission du logement.

En effet, l'approbation d'un rapport de gestion nécessite l'analyse des états financiers et, de ce point de vue, scinder ces travaux en deux ne fait pas beaucoup de sens. Dès lors, et à nouveau, le PLR sollicite du Bureau du Grand Conseil que, lorsqu'il organise les travaux relatifs à l'approbation des états financiers et du rapport d'activité, ceux-ci aillent, ensemble, soit à la Commission des finances soit à la Commission du logement, mais préférentiellement à cette dernière.

Un rapport d'activité qui ne permet pas d'évaluer la performance de la fondation

La FPLC a un bilan de plus d'un demi-milliard, elle encaisse 25 millions de francs de revenus locatifs, dispose de quelque 100 millions de fonds propres qui semblent être disponibles et touchent quelque 50 millions de subventions, cela en fait donc un acteur majeur de la politique du logement.

Ce nonobstant, l'on ne peut déceler, à la lecture du rapport d'activité, l'importance des immeubles détenus (au sens du registre foncier, c'est-à-dire tant le bâti existant, les parts éventuels de copropriétés ou de sociétés immobilières ainsi que les terrains libres).

Lors de son audition, le président de la FPLC a comparé celle-ci à la FTI, ne comprenant pas pourquoi le rôle de la FPLC ne serait pas reconnu comme

l'est celui de la FTI. Il faut observer que le rapport de gestion de la FTI est parfaitement transparent et détaillé. Il l'est d'autant plus que la liste de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la FTI est traité sous forme de tableaux qui permettent une lecture transparente de ses acquisitions, de ses détentions et de leurs affectations. Cela n'est pas le cas de la FPLC.

Dans ce contexte, la minorité se pose la question du rôle de la FPLC, quant à être propriétaire de logements sociaux ou être promoteur, quant à détenir un centre commercial (Meyrin, Champs-Fréchets), si elle doit également acheter des appartements comme monnaie d'échange avec des propriétaires de villas, si elle doit construire des villas comme elle l'a fait auparavant et si elle doit, comme en 2015, être le promoteur d'un poste de police.

Coopérative avenue de Mategnin 59-61, commune de Meyrin

Il s'agit là d'une opération d'acquisition, de rénovation et de constitution d'une coopérative pour laquelle l'on ne trouve pas de chiffres de cession dans le rapport de la FPLC.

Dès lors, la question se pose de savoir quel a été le coût de cette acquisition, de la rénovation et quel est finalement l'intérêt d'une telle opération, sachant que seul un tiers des locataires sont intéressés à devenir coopérateurs et que, donc, deux tiers des locataires ne sont pas intéressés.

Il a été répondu par le secrétaire général de la FPLC qu'il s'agit de 34 logements et que cette opération entre dans la mission de la FPLC de favoriser le développement de coopératives d'habitations. Sur la question de savoir combien cela avait coûté à la collectivité, la réponse de la FPLC est d'indiquer que cela s'est fait à prix coûtant. Ainsi, il n'y a pas eu d'évaluation de l'objet immobilier après la rénovation effectuée par la FPLC et sa remise à une coopérative. La FPLC a effectué une cession qui, selon ses dires, s'est effectuée à un prix de transaction constitué de son prix d'acquisition auquel se sont ajoutés les coûts de la rénovation. Aucune information ne figure pourtant au rapport annuel de la FPLC à cet égard. Cette opération est donc à la lecture du rapport annuel totalement opaque.

Quant à la garantie que des taux d'effort et des taux d'occupation seront appliqués, la FPLC indique que cet immeuble a été soumis au régime HLM et que, en fonction de la rotation des locataires, le régime serait applicable à tous dans plusieurs dizaines d'années.

La minorité observe que le même processus, de ne pas avoir d'évaluation d'un prix de marché d'un immeuble transféré par la FPLC à un tiers, a eu lieu pour les parcelles sises à la Pralée dans la commune d'Onex. Toutefois, le prix d'acquisition de 2 465 628 F apparaît au rapport d'activité.

Politique d'acquisition

Après qu'un député ait posé la question de savoir comment étaient effectuées les acquisitions, en fonction de quels conseils et de qui émane la décision d'acquisition, les représentants de la FPLC répondent que les processus pour les acquisitions sont assez longs. Ce sont les membres du conseil qui étudient et décident des acquisitions. Ces réponses laissent apparaître qu'il ne semble pas y avoir au sein de la FPLC une commission d'acquisition formée d'estimateurs immobiliers.

Plusieurs commissaires s'étonnent du fait que des parcelles de très petites tailles sont acquises de manière très isolée et parfois à des coûts d'acquisition élevés.

A cela, les représentants de la FPLC indiquent qu'il s'agit, pour eux, de prendre des positions dans certains périmètres et qu'il s'agit d'évaluer les situations par opportunité. Il ressort de cela que l'on ne peut évaluer, par manque d'information et de lignes directrices préalablement établies, la politique d'acquisition de la fondation.

La FPLC acquiert plus de terrains qu'elle n'en cède

Bien que cela soit exposé par simple liste et qu'il faille faire l'addition de l'ensemble des acquisitions et des cessions, il apparaît que la FPLC fait plus d'acquisitions qu'elle ne cède de terrains. Ainsi se pose la question de savoir s'il y a un garde-fou à ces acquisitions. La présidence la FPLC indique que les commissaires qui s'émeuvent de l'augmentation des propriétés de la fondation devraient solliciter la dissolution de la fondation parce que, à ses yeux, ils remettent en cause son existence même. Dans ce contexte, le président de la FPLC indique que cette fondation a pour rôle d'acquérir et de préparer les terrains à la construction mais pas de réaliser du logement.

A cela, l'on est malheureusement contraint d'opposer la teneur même de l'art. 10 de la LGL qui prévoit que la FPLC peut également réaliser des logements, mais aussi que toutes ses actions doivent tendre à faciliter la réalisation de logements.

Pour la minorité, la production de logements est une priorité tandis que la détention de terrains, dont on ne peut pas mesurer la productivité en logements, est très secondaire voire inutile. Il est essentiel que la fondation ne thésaurise pas des terrains.

Lever le voile

C'est la seconde année consécutive que la FPLC fait l'objet d'un rapport de minorité. C'est la seconde année consécutive qu'elle occulte les prix de transactions d'immeubles au bénéfice de coopératives et c'est la seconde année que son rapport d'activité est critiqué, car à la différence de la FTI par exemple (exemple cité par la présidence de la FPLC), le rapport d'activité ne présente pas une qualité de lisibilité suffisante qui permette de se faire une idée de l'efficacité de la fondation.

En outre, il est regrettable que la fondation n'ait pas procédé à la vente du centre commercial qu'elle détient et qu'elle poursuive des activités de promotions dans des domaines qui n'ont rien à voir ni rien à faire avec le logement d'utilité publique. Enfin, l'on s'étonne de la réaction très négative des représentants de la fondation à la proposition d'un commissaire de donner un quota annuel d'acquisitions possibles équivalent aux cessions effectuées l'année précédente. Ainsi une dynamique positive serait insufflée pour éviter la thésaurisation de terrains.

Au regard de ce qui précède, il semble nécessaire que les mesures utiles soient prises au sein de la FPLC pour qu'un rapport d'activité transparent permette à la députation d'appréhender ce qui, probablement, s'apparente à du bon travail. Cette nécessité est bien illustrée par l'évolution de la majorité de la commission qui s'est abstenue ou s'est opposée à l'approbation du rapport d'activité de la FPLC, tandis que les seuls groupes Socialistes et MCG l'ont approuvé en commission.

Au regard de ce qui précède, la minorité vous propose de refuser le rapport d'activité 2015 de la FPLC.