

Date de dépôt : 27 juin 2019

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 2018

Rapport de M. François Lance

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a examiné le PL 12512 sous la présidence de M. Cyril Aellen durant deux séances, soit les 27 mai et 3 juin 2019.

La commission a bénéficié de la présence de MM. Vinh Dao (directeur, direction de la planification et des opérations foncières (OCLPF), et Francesco Perrella, directeur, direction immobilière (OCLPF), ainsi que de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF.

Que ces personnes soient remerciées du soutien apporté au travail de la commission.

Le procès-verbal a été tenu par M. Emile Branca que je remercie pour la qualité de son travail.

Séance du 27 mai 2019

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

M. de Coulon propose que le secrétaire général, M. Clerc, fasse un exposé des temps forts de l'année 2018.

M. Clerc explique que la coordination de chantier à Adret Pont-Rouge avance selon le timing prévu avec des premières livraisons de logements

prévues à la fin de cette année/début de l'année prochaine. L'autorisation de construire pour l'étape 2 a été obtenue récemment. L'ouverture du chantier se fera en principe le 3 juin 2019. Concernant les Communaux d'Ambilly (p. 8 du rapport¹), il rappelle que la FPLC a une convention avec le canton de Genève. En 2018, la FPLC, avec l'ensemble des MO notamment la commune, a préparé un cahier des charges. Dans le volet coopératives d'habitation, il y a un développement des conseils aux personnes qui souhaitent créer une coopérative d'habitation. La FPLC a octroyé deux prêts à des coopératives pour la phase d'avant-projet (études nécessaires). Il indique que la FPLC est également intéressée à améliorer la qualité de vie dans les quartiers déjà existants notamment aux Champs-Frêchets. Il en vient au site des Cherpines, où il y a une société nommée GD Cherpines SA qui a pour mission d'être un lien entre l'office de l'urbanisme et l'ensemble des promoteurs-développeurs. Il mentionne que la FPLC est également active sur l'élaboration d'un avant-projet de PLQ dans le secteur du « peigne » à Chêne-Bourg (séances de concertation). En 2018, la FPLC n'a pas eu la chance d'avoir une mise en exploitation d'immeubles sur les parcelles achetées ou attribuées. Néanmoins, deux projets ont été mis en exploitation ce printemps 2019 (Semailles et Mervelet). Il y a aussi un projet à l'avenue de Bel-Air qui résulte d'un partenariat public-privé. Ce dernier projet a été proposé comme un projet clés en main à la fondation communale de Chêne-Bourg pour le logement qui sera le MO.

Une députée (PLR) se demande si, pour l'opération Adret Pont-Rouge, la FPLC a eu recours au fonds LUP.

M. Clerc explique que la FPLC a acheté en substitution, du canton de Genève aux CFF, une parcelle d'environ 50 000 m². Pour cette acquisition, la FPLC a eu recours au fonds LUP pour les immeubles destinés aux logements LUP.

Une députée (PLR) se demande s'il y a forcément paiement d'une rente dans les cas de droits de superficie comme avec Adret Pont-Rouge.

M. Clerc lui répond qu'il y a toujours à terme le paiement d'une rente. Le conseil de la FPLC avait admis le paiement progressif de la rente dans des cas de logements pour des personnes en formation. Après 25 ans, il y a une rente pleine qui est payée par le superficiaire. La règle n'est pas l'exonération de la rente.

¹ Le rapport d'activité 2018 de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est disponible en annexe du PL 12512 à l'adresse : <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12512.pdf>

Une députée (PLR) en vient à la p. 13 du rapport concernant le plateau de Bel-Air. Elle se demande combien de parcelles, il y avait sur l'entier du périmètre dont la FPLC est propriétaire. Elle se demande comment la FPLC a fait pour acquérir ces terrains. Elle se demande également s'il y a eu des échanges.

M. Clerc lui répond que dans le contour du projet de PLQ, il y a une bonne vingtaine de parcelles. La FPLC en détient 5 (acquisition de 2 parcelles de gré à gré par voie d'échange avec le canton).

Une députée (PLR) en vient aux états financiers (p. 27). Elle se demande s'il y a un moyen de connaître la source du revenu lié à l'aménagement et au logement.

M. Clerc lui répond que les états financiers qui figurent au rapport sont des états financiers consolidés avec la RISA. Il y a un travail compliqué de consolidation des deux chiffres. Il explique que lui répondre de but en blanc sur ce point n'est pas possible. Il indique qu'il transmettra à la commission une réponse détaillée. La grosse partie des revenus est liée à l'exploitation des immeubles détenus par la RISA. L'essentiel des revenus est constitué des rentes de superficie ainsi que les 2-3 immeubles de rendement que la FPLC détient à titre provisoire. Il déclare que la FPLC est autoportante.

Un député (PDC) souhaite revenir sur Adret Pont-Rouge. Il explique qu'une majorité du Grand Conseil a refusé la vente de 50 PPE. Il souhaiterait savoir si la FPLC a déjà pris une décision par rapport aux acquéreurs de ces appartements. Il se demande si ces appartements seront transformés en PPE en droit de superficie ou alors mis en location. Concernant le manque à gagner, il se demande ce qui va être substitué à ce manque à gagner. Il se demande si le Grand Conseil va être sollicité pour une demande de crédit d'investissement. Enfin, il se demande quelles ont été les réactions des acquéreurs suite à la décision du Grand Conseil.

M. de Coulon déclare que le refus date de moins de deux semaines et que la prochaine réunion du conseil de la FPLC est prévue dans deux semaines (13 juin 2019). Le conseil de la FPLC doit se réunir afin de répondre plus complètement à cette problématique. Il explique que dans l'intervalle le secrétariat s'est mis au travail, afin de faire un rapport au conseil de la FPLC. Il ne peut pas anticiper sur le résultat du rapport ni sur la décision du conseil. Il explique qu'il y a des réactions désemparées de la part des acquéreurs. Néanmoins, la FPLC avait déjà prévenu ceux-ci que les promesses de vente étaient subordonnées à l'acceptation du Grand Conseil. Ils étaient donc déjà au courant.

Un député (PDC) se demande ce que représentent les 146 809 m² de terrains possédés par la FPLC en ZD à bâtir. Il se demande également combien d'années il faut avant que la FPLC puisse remettre les terrains à des fondations immobilières ou à des coopératives.

M. Clerc explique que les procédures sont longues. Il déclare que la FPLC ne maîtrise pas forcément suffisamment de terrains. Les 146 809 m² représentent 37 périmètres en cours de développement. Le timing dépend de l'état d'avancement des procédures lors de l'achat des parcelles par la FPLC.

Un député (PDC) se demande si la FPLC peut acquérir des terrains qui ne sont pas encore déclassés. Dans l'hypothèse, où le peuple refuse ces déclassements, il se demande ce que la FPLC ferait avec ses terrains.

M. Clerc lui répond que c'est le conseil de la FPLC qui le déciderait.

M. de Coulon explique que si le déclassement ne se fait pas de manière définitive, il y a toutes sortes de moyens alternatifs dont l'échange, afin de débloquer des situations.

Un député (PDC) se demande si, dans cette hypothèse, les statuts de la FPLC permettent la vente à des privés.

M. de Coulon explique que la revente aux privés est possible si elle est demandée au Grand Conseil par la FPLC.

Un député (EAG) déclare qu'on est encore loin des objectifs de couverture des besoins en termes de LUP/HBM. Il se demande quelles sont les principales entraves que la FPLC subit pour faire ce type de logements.

M. de Coulon explique que la FPLC n'a pas pour but de construire des logements mais d'acquérir des terrains. L'obstacle principal est la rareté des terrains sur un territoire exigu comme Genève. La FPLC est soumise à la même difficulté que les autres acteurs sur ce point.

Un député (EAG) comprend que l'aspect financier n'est donc pas un problème. Il se demande si la favorisation par le DT de son droit de préemption afin de donner des terrains à la FPLC serait une bonne solution.

M. de Coulon explique que la FPLC est conçue comme un acteur sur le marché et déclare que c'est bien que cela soit le cas. La solution évoquée par un député (EAG) est plus directe. Il lui répond qu'il n'y aurait pas besoin de la FPLC pour ce faire. L'Etat pourrait aussi faire des attributions directes à des fondations de droit public via le droit de préemption.

Un député (Ve) souhaite avoir le point de vue des auditionnés sur les avantages qu'ils voient à impliquer les coopératives en amont des projets.

M. de Coulon déclare que la FPLC est d'avis qu'il est important d'impliquer les attributaires finaux le plus vite possible.

M. Clerc explique que l'avantage est de permettre à celui qui va construire d'avoir son mot à dire.

Un député (Ve) se demande s'il n'y a pas d'autres pistes pour augmenter le nombre d'opportunités de construction de logements LUP.

M. Clerc explique que le 20% de LUP va être compliqué à atteindre. La difficulté est de trouver des propriétaires qui souhaitent vendre.

M. de Coulon explique que la difficulté première est liée au marché en général : en effet, sur les périmètres dans lesquels les terrains sont éventuellement disponibles, tous les acteurs sont présents. C'est un travail de fond qui doit se faire (opportunité, réseautage, etc.).

Un député (MCG) souhaite savoir où la FPLC en est avec le supermarché qu'elle détient à Meyrin. Il se demande s'il ne vaudrait pas mieux le vendre plutôt que de faire des travaux d'investissement qui risquent de coûter cher.

M. de Coulon explique que la FPLC n'a pas pour vocation de détenir ce supermarché. La FPLC a pris une décision de principe qui est de s'en défaire. Néanmoins, les conditions de cet affranchissement doivent encore être discutées.

Un député (UDC) déclare que la population souhaite des logements de qualité. Les individus n'ont pas envie d'avoir des appartements sans balcon ou avec des vis-à-vis. Il se demande si la FPLC a son mot à dire concernant les concours d'architecture. Il se demande également quel est l'avis des auditionnés sur la végétalisation verticale des bâtiments. Il mentionne le fait que la végétalisation verticale est très onéreuse.

M. de Coulon explique qu'il y a des considérations économiques à prendre en compte. Il explique que même quand des architectes ont de très beaux projets, qui gagnent des concours, il y a parfois la nécessité de renoncer à certaines améliorations, afin de pouvoir faire tourner les plans financiers.

Le président souhaite souligner que les comptes de fonctionnement de la FPLC sont bien tenus. Il se demande quel est le potentiel de logements LUP qu'il y a sur les 146 809 m² de terrains détenus par la FPLC.

M. Clerc lui répond que le potentiel est de 1800 logements (fourchette basse).

Le président se demande pourquoi on n'arrive pas à 3000 logements avec une densité de 1,5.

M. Clerc lui répond qu'avec ce calcul on arrive à 3000 logements, néanmoins les indices ne sont pas toujours connus lors de l'achat de terrain. De plus, il faut déduire 20% pour les surfaces de circulation, les cages

d'escalier, etc. En outre, il y aura des parcelles qui ne seront pas construites pour du logement.

Le président se demande si la FPLC tient un historique du nombre de m² achetés, respectivement revendus.

M. de Coulon indique qu'il y a un calcul synthétique, en p. 6 du rapport, depuis 2004.

Le président souhaite savoir dans quel contexte les prêts aux coopératives interviennent. Il se demande quels sont les critères d'octroi des prêts.

M. Clerc indique qu'en amont lorsqu'une coopérative souhaite développer un projet, la FPLC peut octroyer des prêts. Il explique que le canton ne peut octroyer des prêts qu'à partir du moment où il y a un PLQ en force. Le prêt de la FPLC est conventionné et octroyé quand une coopérative n'a pas de ressources financières suffisantes pour développer un projet. Les versements à la coopérative sont faits selon l'avancement de son projet. L'argent n'est pas versé à fonds perdu. Il y a eu deux cas de prêts par la FPLC : parcelle à la caserne des Vernets et parcelle au Clos-Belmont.

Le président indique que dans les comptes, il y a une augmentation sensible des liquidités (15 millions à 30 millions). Il se demande si cette situation s'est déjà produite ou si elle est exceptionnelle.

M. Clerc déclare que le montant des liquidités est important pour deux raisons : il contient l'ensemble des acomptes versés par les promettants acquéreurs d'Adret Pont-Rouge (environ 15 millions) ainsi qu'une dotation reçue par le fonds LUP pour acheter une parcelle aux Cherpines.

Le président remercie les auditionnés de leur venue.

Séance du 3 juin 2019

Le président ouvre les débats politiques sur le PL 12512.

Un député (MCG) indique avoir été convaincu par les explications de la FPLC. Il est d'accord de voter ce rapport d'activité.

Un député (EAG) indique également être d'accord de voter ce rapport. Il souhaite quand même pouvoir discuter de nouveau avec la FPLC sur la problématique de la difficulté de trouver des terrains. Sur ce sujet, il y a deux questions qui se posent : il se demande premièrement si la FPLC dispose d'assez de personnel et deuxièmement il se demande quels sont les leviers des parlementaires pour pouvoir libérer des terrains.

Une députée (S) indique que les socialistes voteront le PL 12512. Néanmoins, il y a une réserve quant à l'ampleur de la politique d'acquisition

des terrains par la FPLC. Si on regarde les comptes de l'Etat pour l'année 2018, 12,5 millions n'ont pas été utilisés alors qu'ils étaient prévus dans le budget. Elle indique également que seulement 3300 m² ont été acquis en 2018.

Un député (PDC) indique que le groupe PDC votera également le PL 12512. La FPLC fait un travail de qualité. Il s'étonne de la remarque du député (EAG), car la FPLC mentionne dans son rapport que la FPLC possède 146 809 m² de terrains en cours de développement, ce qui représente un potentiel d'un minimum de 1800 logements. Ce sont les procédures qui sont longues (référéndum, recours, etc.). Il ne pense pas que la FPLC manque de terrains.

Un député (UDC) mentionne que l'UDC votera également ce rapport d'activité. Pour l'UDC, le problème n'est pas le nombre de fonctionnaires, mais l'exiguïté du canton.

Un député (Ve) indique que les Ve voteront également ce rapport d'activité. Il va dans le sens des propos du député (EAG). Même si la FPLC a des réserves, elle doit pouvoir continuer à acquérir. Il rappelle également les propos de M. Clerc qui disait que le fait d'avoir plus de personnel pourrait avoir un effet.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12512 :

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 1 (1 PLR)

L'entrée en matière du PL 12512 est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12512 :

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 1 (1 PLR)

Le PL 12512 est accepté.

Conclusion

Au vu de l'examen du rapport d'activité de la FPLC et des réponses obtenues des personnes auditionnées, la majorité de la commission vous recommande d'accepter le PL 12512 qui lui est lié.

Projet de loi (12512-A)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2018

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 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 2018 ;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 7 mars 2019,
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 pour l'année 2018 est approuvé.