

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 28 avril 2021

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 2020

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 2020;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 11 mars 2021,
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 2020 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté 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 2020.

1. MISSION ET ACTIVITE 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 les 20% du parc locatif total du canton.

Une fois ses terrains prêts à être bâtis, la FPLC les remet à parts égales aux deux catégories d'attributaires 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 (FIDP) 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 140 397 m² de terrains en cours de développement répartis sur 36 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 300 logements.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 100 nouveaux logements et 285 chambres pour personnes en formation, respectivement 420 et 183 en 2020. Ces chiffres exceptionnels s'expliquent pour cette année par

la mise en exploitation de l'étape une du quartier de l'Adret Pont-Rouge à Lancy.

2. RESUME DES ACHATS, DES CESSIIONS ET DES DROITS DE SUPERFICIE

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à onze reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et a traité de questions foncières entre le DT, 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'intention 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 plus de 34 millions de francs dont 25 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours).

Le chantier de l'étape 1 de l'opération Adret Pont-Rouge est presque achevé, les 406 logements et 183 chambres pour personnes en formation ont été livrés. La FPLC est chargée du pilotage général de l'opération et est maître d'ouvrage pour les 96 logements en propriété par étages sur droits de superficie.

Le chantier de l'étape 2 de l'opération Adret Pont-Rouge a été ouvert en juin 2019. 194 logements sont prévus, dont 147 logements d'utilité publique. La FPLC est chargée du pilotage général de l'opération et est maître d'ouvrage pour 47 logements en propriété par étages sur droits de superficie.

En 2020, la FPLC a acquis 6 parcelles dont la surface totale cumulée est de 4 911 m². La valeur de ces acquisitions s'élève à 8 700 000 francs.

1) Val-de-Travers, parcelle n° 1770, commune de Versoix, 735 m²

L'achat de cette parcelle, au prix de 1 000 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle est située en zone de développement 3.

2) Michée-Chauderon, parcelle n° 2471, commune de Genève-Petit-Saconnex, 712 m²

L'achat de cette parcelle au prix de 1 280 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle est située en zone de développement 3.

3) Dode nord, parcelle n° 378, commune d'Onex, 1 597 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 2 500 000 francs. Elle se situe en zone 5.

4) Semailles Passereaux, parcelle n° 3245, commune de Lancy, 633 m²

L'achat de cette parcelle au prix de 1 600 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle est située en zone de développement 3.

5) Dode sud, parcelle n° 1334, commune d'Onex, 721 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 480 000 francs. Elle se situe en zone 5.

6) Semailles, parcelle n° 4944 à hauteur de 50%, commune de Lancy. 513 m²

L'achat de cette parcelle au prix de 840 000 francs a été financé par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3

2.1 CESSIONS

1) Henri-Bordier, parcelle n° 1451, commune de Genève-Petit-Saconnex, 328 m²

Cette parcelle a été échangée avec le 50% de la parcelle n° 4944, commune de Lancy, 513 m².

2) La Forêt, parcelles n°s 2527 et 2533, commune de Genève – Petit-Saconnex, 1 715 m²

Ces parcelles d'une valeur de 2 139 000 francs ont été cédées à la Fondation René et Kate Block avec transfert des dotations LUP.

3) Berne, parcelle n° 2343, commune de Genève – Cité, 327 m²

Cette parcelle a été vendue à l'Hospice général pour un montant de 3 500 000 francs.

2.2 DROITS DE SUPERFICIE

1) Adret Pont-Rouge étape 1, parcelle n° 5175, commune de Lancy, 507 m²

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle préalablement à la vente de 27 appartements en propriété par étages.

2) Adret Pont-Rouge étape 1, parcelle n° 5177, commune de Lancy, 478 m²

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle préalablement à la vente de 23 appartements en propriété par étages.

3) Adret Pont-Rouge étape 2, parcelle n° 5287, commune de Lancy, 506 m²

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle préalablement à la vente de 20 appartements en propriété par étages.

4) Adret Pont-Rouge étape 2, parcelle n° 5289, commune de Lancy, 552 m²

Un droit de superficie a été constitué sur cette parcelle préalablement à la vente de 27 appartements en propriété par étages.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

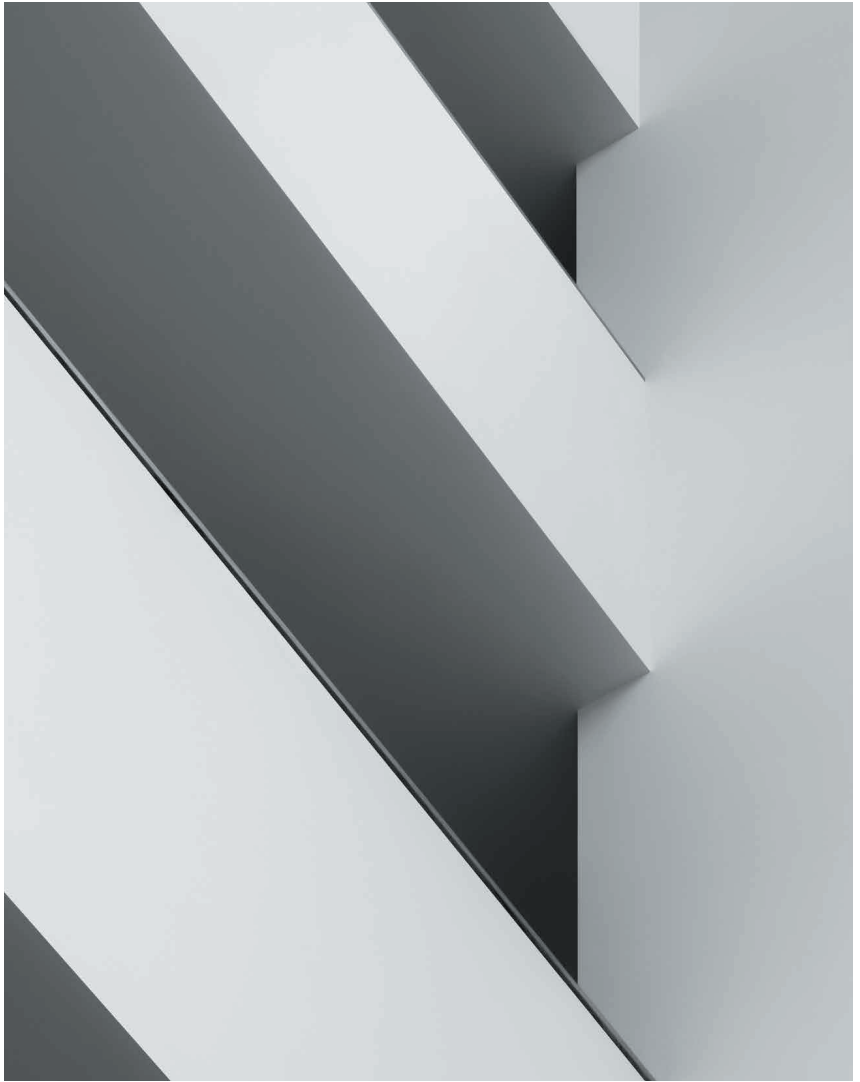
Annexe :

Rapport d'activité 2020 de la FPLC



Rapport d'activité
2020

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



Sommaire

Avant-propos	3
Portrait	4
Mot du président	5
Chiffres clés	6
Focus	7
Organigramme	17
Cartes au 31.12.2020	18
- Parcelles FPLC en cours de développement	18
- Parcelles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	20
- Parcelles de la Rente Immobilière SA	22
États financiers	25
- Comptes statutaires	26
- Comptes consolidés	30
Organe de révision	34



AVANT-PROPOS

Antonio Hodgers

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

Le Département du territoire poursuit depuis des années une politique active du logement pour offrir à chaque habitant·e et famille un logement approprié à des conditions favorables. Les chiffres sont probants puisque plus de 2 000 logements ont été construits chaque année depuis 2015. Le département s'est aussi engagé, avec succès, à assurer une meilleure répartition des catégories de logements en zone de développement. C'est aujourd'hui chose faite puisque l'article 4A LGZD a été revu en 2020. Il est ainsi prévu que toutes les catégories de la population puissent trouver un logement en fonction de leurs revenus. Ces objectifs de quantité et de mixité sociale sont combinés à l'encouragement d'une architecture innovante et de qualité et, bien sûr, à celle de la transition écologique.

Pour faire face à ces défis et mener à bien sa mission, le Département du territoire peut notamment compter sur l'appui de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), qui l'aide à développer des programmes de logements d'utilité publique et d'habitat coopératif.



« Le soutien de la FPLC ne se limite pas à développer le parc de logements d'utilité publique par la cession de ses terrains à ses attributaires légaux que sont les fondations immobilières de droit public et les coopératives d'habitation, lesquelles pourront réaliser une offre diversifiée en logements. Elle participe aussi, à son échelle, à la concrétisation de thématiques portées par le département comme celle de la transition énergétique. »

Mais le soutien de la FPLC ne se limite pas à développer le parc de logements d'utilité publique par la cession de ses terrains à ses attributaires légaux que sont les fondations immobilières de droit public et les coopératives d'habitation, lesquelles pourront réaliser une offre diversifiée en logements. Elle participe aussi, à son échelle, à la concrétisation de thématiques portées par le département comme celle de la transition énergétique. Le quartier de Pont-Rouge, dont la réalisation a été pilotée par la FPLC, en est un bon exemple puisque l'énergie nécessaire au chauffage, au rafraîchissement et à la production d'eau chaude est à 90 % renouvelable. Ce projet représente par ailleurs un des plus grands champs de sondes géothermiques de Suisse couplé à un système de récupération de chaleur des eaux usées.

Le quartier de l'Adret est une réussite à plusieurs titres et je félicite la FPLC pour cette première étape qui concrétise les principes d'un urbanisme durable et solidaire.

PORTRAIT

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

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.



Chemin des Mérinos 10-12, Grand-Lancy | Société Coopérative
Cooplog Pont-Rouge | Lopes & Périnet-Marquet Architectes EPFL

Missions principales

1. Acquérir des terrains pour y développer essentiellement du logement d'utilité publique
2. Favoriser le développement de coopératives d'habitation
3. Favoriser la réalisation de logements pour les personnes en formation.

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. Enfin, elle les remet en droit de superficie à des coopératives d'habitation ou les vend 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.

Un 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.

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) (14 05).

MOT DU PRÉSIDENT

Yves de Coulon

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



L'année 2020 restera dans les mémoires comme singulière à bien des titres. La FPLC, impactée comme tous les acteurs de l'économie genevoise par les mesures visant à endiguer la pandémie, a dû s'adapter, trouver des solutions et mettre en place de nouveaux outils lui permettant de poursuivre pleinement sa mission. Ce qu'elle a fait je crois avec beaucoup de professionnalisme et de réactivité.

Elle n'a jamais suspendu son activité malgré toutes les restrictions sanitaires qui compliquaient son action et ses relations avec ses partenaires. Dans ce contexte difficile, elle a en particulier réussi à livrer en temps et en heure les dix premiers bâtiments d'un nouveau pôle urbain : le quartier Adret Pont-Rouge qui compte désormais quelque 1200 habitants.

Une réalisation dont la FPLC est fière à plus d'un titre. Par l'ampleur de la réalisation, qui comprend 406 logements et 183 chambres pour personnes en formation (dont 80 % de LUP - logements d'utilité publique) et par la qualité tant architecturale que paysagère qui a pu y être réalisée.

2020 a également vu l'adoption de la première convention d'objectif conclue par notre Fondation avec l'État. Cette convention, qui déploiera ses effets sur la période 2020-2024, précise les objectifs essentiels assignés à la mission de service public de la FPLC, notamment en matière de prospection, d'acquisition et de développement, afin de contribuer à atteindre l'objectif de 20 % de LUP au niveau du parc locatif cantonal. Cette convention pose également des objectifs ambitieux en termes de stratégie de prospection foncière et de valorisation des terrains acquis par la participation de la FPLC, y compris financièrement, à l'élaboration de plans localisés de quartier et à la réalisation des espaces publics.

Enfin, notre Fondation bénéficie désormais d'un nouvel environnement de travail, puisque son siège a été déplacé au rez-de-chaussée d'un des immeubles construits à Adret Pont-Rouge, au cœur du quartier qu'elle a contribué à façonner. Parfaitement adapté aux nouveaux modes de travail à distance auquel les entreprises doivent aujourd'hui s'adapter, ce nouvel espace possède les atouts nécessaires à l'essor et à la rationalisation des activités de la FPLC. Son aménagement a été pensé, en association étroite avec l'ensemble du personnel, pour favoriser un mode de fonctionnement collaboratif et moderne. C'est donc avec une confiance renouvelée que la FPLC aborde cette année 2021.

« La FPLC n'a jamais suspendu son activité malgré toutes les restrictions sanitaires qui ont compliqué son action et ses relations avec ses partenaires. Dans ce contexte difficile, elle a en particulier réussi à livrer en temps et en heure les dix premiers bâtiments d'un nouveau pôle urbain qui compte désormais quelque 1200 habitants. »

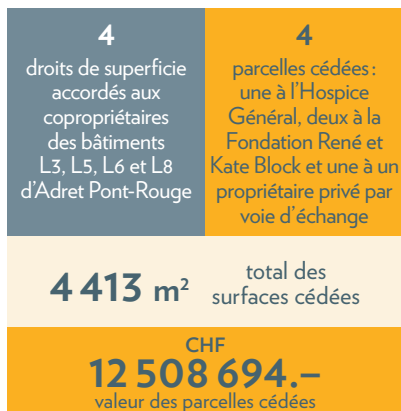
CHIFFRES CLÉS

2020 en bref

Acquisitions



Cessions



Depuis 2006



Perspectives



FOCUS

Temps forts de l'année

Prospection – Acquisition

Un environnement qui se complexifie

Objectif 20 %

Au-delà des restrictions et des ralentissements occasionnés par la pandémie, l'année 2020 aura montré à quel point les activités de prospection et d'acquisition de la FPLC se complexifient. Les raisons principales : un territoire exigu dont les possibilités de développement s'amenuisent, mais aussi des décisions populaires qui viennent freiner la création de logements à moyen terme. De quoi atteindre plus difficilement l'objectif des 20 % de LUP fixé par la loi. Malgré ce contexte difficile, la FPLC a pu finaliser cette année l'acquisition de six parcelles.

Des possibilités qui se réduisent

On le sait, par sa configuration et son exiguïté, le canton de Genève ne dispose pas d'une réserve infinie de parcelles à développer. Le temps avançant, les zones constructibles se réduisent et, par la même occasion, les possibilités d'acquérir des terrains. Cette situation a conduit la Fondation à développer sa base de données pour lui permettre de poursuivre son activité en recensant de manière systématique les terrains pouvant potentiellement servir sa mission.

Suite à un premier inventaire finalisé en 2019 dans le cadre duquel la FPLC a identifié et contacté plus de 200 propriétaires de parcelles faisant partie de plans localisés de quartier (PLQ) entrés en force, mais non réalisés dans leur totalité, l'équipe Prospection – Acquisition de la FPLC a poursuivi son exploration en 2020. Elle a notamment référencé toutes les parcelles du canton en zones développement 3 et 4 hors PLQ en force. Nous sommes d'avis que Genève risque de connaître un creux en matière de construction une fois réalisés les grands chantiers comme Les Communaux d'Ambilly à Thônex, le quartier de l'Étang à proximité de l'aéroport, Les Grands Esserts à Veyrier, Chapelle-Gui à Lancy, ou encore Les Sciers à Plan-les-Ouates qui partage également avec Confignon le projet des Cherpines en cours de développement. Une situation d'autant plus préoccupante pour la FPLC que plusieurs options doivent désormais être abandonnées suite aux résultats des récentes votations.

“

Les refus exprimés par la population auront inévitablement un impact sur la création de logements d'utilité publique et donc sur les terrains que la FPLC pourra mettre à la disposition des fondations immobilières de droit public et des coopératives d'habitation.

Damien Clerc
Secrétaire général



Prospection – Acquisition

La voix populaire

Alors que plusieurs modifications de zones adoptées par le Grand Conseil auraient pu permettre à moyen/long terme la réalisation de nouveaux quartiers, elles ont été refusées en votations populaires. Nous parlons ici en particulier des modifications de zones des périmètres Cointrin-Est et Cointrin-Ouest soumises au peuple le 9 février 2020 dans les communes de Meyrin et de Vernier. À noter que la FPLC, qui détient cinq parcelles sur ces zones, avait déjà entamé des démarches participatives avec le voisinage en vue d'y développer des coopératives d'habitation.



Avenue d'Aire 103, Genève

S'il ne nous appartient pas de juger de cette décision, nous pouvons toutefois faire le constat suivant : les refus exprimés par la population auront inévitablement un impact sur la création de logements d'utilité publique et donc sur l'activité des fondations immobilières de droit public et des coopératives d'habitation. Par ailleurs, alors que nous étions actifs dans ces zones afin d'anticiper des développements futurs, nous sommes désormais dans une situation d'attente.



Chemin des Palettes 8A, Lancy

“

Les zones constructibles se réduisent et, par la même occasion, les possibilités d'acquérir des terrains.

Cette situation a conduit la Fondation à développer sa base de données pour lui permettre de poursuivre son activité en recensant de manière fine les parcelles pouvant potentiellement servir sa mission.

Paola Vérolet
Responsable de projet Prospection – Acquisition



Chiffres clés

Total des parcelles appartenant à des propriétaires privés en zones de développement 4A (74) et développement 3 (418): 492

Dont:

185 parcelles sises dans des plans localisés de quartier en force

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

148 parcelles non concernées par un plan localisé de quartier

Soit un potentiel d'environ 8 300 logements.

Changement administratif

La pratique administrative PA/SI/032.02 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) qui a été modifiée au printemps 2019 a pour objectif de favoriser la libération des terrains bâtis en zone de développement en permettant aux propriétaires de se reloger à des conditions équivalentes.

L'OCLPF peut autoriser le promoteur à céder au propriétaire usager, en paiement du prix du terrain bâti, plusieurs logements neufs, destinés à la vente. Le promoteur a aussi la possibilité d'acquérir un tel terrain bâti au prix de l'estimation OCLPF additionné d'une plus-value de 32 % en faveur du propriétaire, plafonnée à CHF 810 000.- au maximum.

Comme la FPLC cède ses terrains ou octroie des droits de superficie à leur prix d'acquisition pour la réalisation de logements locatifs d'utilité publique, elle n'est pas en mesure d'offrir ces possibilités aux propriétaires.

Elle se doit donc de proposer d'autres compensations telles que, par exemple, des baux à long terme avec les propriétaires vendeurs, lesquels peuvent ainsi continuer à résider dans leur maison tout en disposant du produit de sa vente. Parallèlement, la FPLC s'assure d'un rendement sur les fonds investis. Elle propose aussi des objets d'échange tels que des appartements ou des villas ainsi que des aides au relogement en s'appuyant sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs privés de la place.



“

La FPLC propose des aides au relogement en s'appuyant sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs privés de la place.

Nicolas Ravonel
Responsable de projet Prospection - Acquisition



Le Département du territoire a publié une brochure qui renseigne les propriétaires de villas en zone de développement sur les possibilités qui s'offrent à eux lorsqu'ils souhaitent céder leur parcelle.

Pont-Rouge

Fin de la première étape de chantier

Un nouveau quartier prend vie

C'est fait! Dans le courant de l'été 2020, les premiers habitants du quartier de Pont-Rouge au Grand-Lancy prenaient possession de leur logement flambant neuf, à deux pas de la nouvelle gare du Léman Express et du centre d'activité de Pont-Rouge. Cette première étape qui comprend la livraison des dix premiers bâtiments, soit 441 logements pour environ 1 200 habitants, a été pilotée par la FPLC.



Allée intérieure - Adret Pont-Rouge | Lopes & Périnet-Marquet
Architectes EPFL



Cour intérieure - chemin des Mérinos 8 à 14



Vue sur le futur parc-école et sur la deuxième étape du chantier -
chemin des Mérinos 14 - logement en propriété par étages



Cour intérieure - chemin des Mérinos 2 à 6 | Lopes & Périnet-Marquet Architectes EPFL

Opérateur public et acquéreur unique pour s'être substituée en 2014 au Canton bénéficiaire d'un droit d'emption sur la parcelle de base anciennement propriété des CFF, la FPLC a cédé dans le cadre de ce vaste projet une part du terrain à la Fondation communale de la commune de Lancy pour le logement de personnes âgées et à la Fondation communale immobilière de Lancy. En outre, elle a accordé des droits de superficie à la Fondation Nicolas Bogueret qui loge 183 personnes en formation ainsi qu'à la société coopérative Cooplog Pont-Rouge, laquelle a réalisé 80 logements de catégorie HM. La FPLC a étroitement collaboré avec tous les maîtres d'ouvrage et la Ville de Lancy afin qu'une image d'ensemble cohérente se dégage notamment sur les aménagements extérieurs et paysagers.

Au final, ce ne sont pas moins de 78 % de logements d'utilité publique qui ont été réalisés sur cette ancienne friche ferroviaire des CFF. Des logements locatifs destinés en priorité aux personnes et aux familles aux revenus modestes, aux coopérateurs, aux seniors et aux étudiants. Quant aux 96 appartements en propriété par étages sur droits de superficie réalisés par la FPLC, ils ont été développés pour permettre au projet d'atteindre son équilibre financier.

La seconde étape, en cours de chantier, sera achevée en 2022. Elle permettra à terme au quartier d'accueillir plus de 1 800 habitants.



“

Aujourd'hui, nous sommes satisfaits de voir ce quartier aux deux tiers achevé. D'autant plus satisfaits que nous avons organisé deux concours d'architecture, obtenu les autorisations de construire et ouvert le chantier des dix premiers bâtiments en l'espace de trois ans.

Lionel Bionda
Responsable de la coordination générale
du projet Adret Pont-Rouge

Coopératives

Une tendance à la contraction

Entre espoir et disponibilité foncière

On observe depuis plusieurs années, et cela se vérifie au fil du temps, que l'intérêt et l'engouement des primo-coopératives semblent être principalement corrélés à la communication faite autour du sujet : soit en encourageant les gens à lancer leur propre projet coopératif, soit en les invitant à répondre à un appel à candidatures lancé par une autorité communale, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) ou la FPLC.

Il n'en demeure pas moins que promouvoir l'habitat coopératif est intimement lié à la disponibilité foncière. Et lorsque les capacités en terrains sont limitées, les opportunités ne sont pas toujours à la hauteur des espoirs exprimés. Sans compter que les récents refus de déclassement vont encore réduire les possibilités d'attribution.



“

La FPLC a continué à être fortement sollicitée par les coopératives cette année.

Elle a notamment entrepris de recenser les logements coopératifs à Genève, ce qui n'avait encore jamais été fait.

Raphaël Conti
Répondant Coopératives



Route de Loex 75-77 | Bureau atba architecture

Une cartographie des coopératives genevoises

Malgré un bilan 2020 en demi-teinte, la FPLC a continué à être fortement sollicitée par les coopératives cette année. La Fondation a ainsi poursuivi son activité d'accompagnement et de conseil via son répondant coopératives. Elle a notamment entrepris de recenser les logements coopératifs à Genève, ce qui n'avait encore jamais été fait.

La FPLC déménage

De Plainpalais au Grand-Lancy

Un nouvel environnement et des capacités de travail renforcées

On en parlait depuis longtemps, mais c'est désormais chose faite. La FPLC a quitté ses locaux de Plainpalais pour emménager en août 2020 au Grand-Lancy, chemin des Mérimos 12, en plein cœur du quartier de Pont-Rouge qu'elle a contribué à créer. L'occasion pour la Fondation de pouvoir travailler dans des locaux mieux adaptés à son activité. Elle a dans ce sens renouvelé l'ensemble de son parc informatique et créé des aménagements qui renforceront ses capacités de travail. Les nouveaux bureaux de la FPLC répondent maintenant aux normes de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (Ocirt).



Chemin des Mérimos 12, Grand-Lancy | Lopes & Périnet-Marquet
Architectes EPFL

Intégration avec Actifs

Un engagement réciproque

Accompagnée par l'association Actifs, Cindy Boehm a intégré la FPLC en qualité de stagiaire pour deux mois à temps partiel fin juillet 2019. L'expérience ayant conquis les deux parties, elle a été engagée par la FPLC comme aide de bureau et fait désormais partie de l'équipe.

« Ma fonction principale est de soutenir et de soulager mes collègues dans leurs tâches administratives. Je m'occupe de numériser, de vérifier et de classer divers documents. Je rédige et fais de la mise en page sur des traitements de texte. Je mets également à jour des tableaux Excel. Par ailleurs, je réceptionne le courrier et il m'arrive d'accueillir nos visiteurs et de répondre au téléphone.

Certaines tâches m'ont demandé une plus grande adaptation, notamment l'accueil des clients et la réception téléphonique. Au paravant, ces deux tâches étaient difficiles pour moi car elles me stressaient et me faisaient perdre mes moyens. Cependant, je suis parvenue à mieux les gérer grâce à une très bonne ambiance de travail et à un cadre adapté. » Cindy Boehm, aide de bureau.



Cindy Boehm et Maria Nomblot

« Nous avons apprécié la manière dont Actifs, et en particulier Mireille Yazigi, sa coach en intégration professionnelle, nous ont accompagnés pour accueillir au mieux Cindy. Madame Yazigi a toujours été à l'écoute et de bon conseil, et nous entretenons des relations agréables qui contribuent au bien-être de Cindy. C'est une expérience enrichissante que nous conseillons à tous les employeurs. »

Maria Nomblot, secrétaire

Chemin Michée-Chauderon

Appel à candidatures

Une sorcière pour deux coopératives

Nommé en l'honneur de la dernière femme exécutée en 1652 à Genève pour maléfice, le « chemin Michée-Chauderon » est l'un des premiers plans localisés de quartier du canton à avoir fait l'objet d'un processus de concertation. Adopté par le Conseil d'État le 11 avril 2018, ce projet doit permettre la réalisation d'environ 330 logements répartis dans quatre bâtiments disposés en deux « L » ouverts. Propriétaire de cinq parcelles, la FPLC a lancé un appel public à candidatures le 17 août 2020 pour l'attribution de droits à bâtir pour un potentiel de plus de 50 logements. Un appel remporté par le consortium de coopératives les Primevères – MPF-Loge.

“

Les sorcières qui ont donné leur nom à une rue ne sont pas légion. Pendue et brûlée à Genève le 6 avril 1652, Michée Chauderon connaît ce privilège depuis l'été 1997, date à laquelle un tronçon de la rue des Eidgenots au Petit-Saconnex a été rebaptisé en son honneur.

Vincent Monnet
« Campus » n° 98 | Université de Genève

Semailles Palettes

Concertation en cours

Construire ensemble un quartier exemplaire

Devant initialement intégrer une importante boucle de tram, la partie du quartier des Semailles située entre le chemin des Palettes, le chemin des Rambossons et l'avenue des Communes-Réunies avait déjà fait l'objet de plusieurs réunions de concertation entre 2014 et 2015. En 2019, la géométrie ferroviaire ayant été modifiée sous l'impulsion de la FPLC, l'opportunité de questionner le projet s'est présentée, permettant de repenser l'aménagement du secteur.

À l'automne 2020, le processus participatif public a donc été relancé par le bureau AETC mandaté par la commune de Lancy, l'Office de l'urbanisme et la FPLC. De cette première consultation est ressortie une volonté commune à tous les participants de réduire au minimum le nombre d'emplacements dédiés au stationnement des voitures en les mutualisant. Présents lors de cette réunion, les deux attributaires de la FPLC – la Fondation HBM Émile Dupont (pour 2/3 des parcelles) et le consortium de coopératives Cigüe-Silène (pour 1/3 des parcelles) – se sont, de leur côté, engagés à collaborer étroitement pour créer ensemble des logements bon marché destinés en priorité à des personnes au revenu modeste, à des étudiants et à de jeunes actifs.

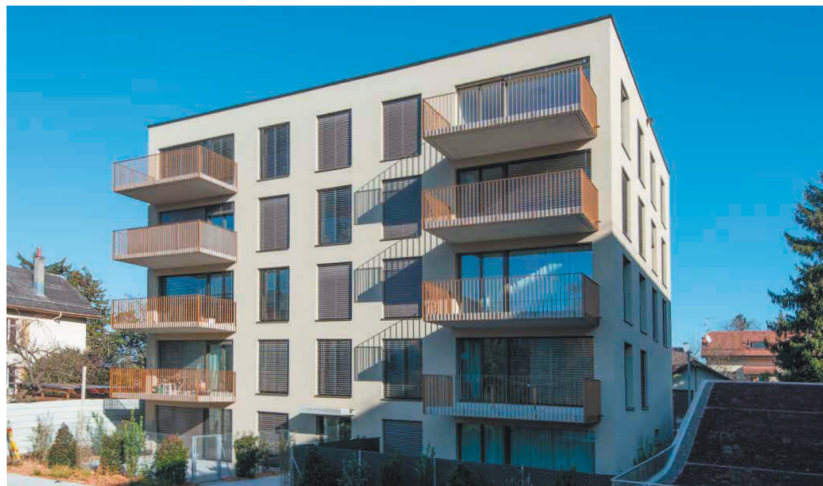


Visualisez la vidéo du projet sur
participer.ge.ch
rubrique
Concertations (onglet Tous)



Chemin des Sapins 3

L'union fait la force



Chemin des Sapins 3, 1217 Meyrin | Ris + partenaires Architectes SA

Mise en exploitation d'une coopérative

Propriétaire d'une parcelle située au chemin des Sapins à Meyrin, la FPLC a proposé en 2011 l'attribution de ce terrain à une coopérative sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie via le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Le projet retenu – proposé par la coopérative Fleurettes Mon-Soleil – prévoyait initialement d'associer les propriétaires voisins dans la perspective de créer un projet plus important. Mais après de longues négociations, c'est finalement sur l'unique parcelle de la FPLC que celui-ci a été réalisé. Un changement de programme qui aboutira à la constitution d'une coopérative « fille » dénommée Fleurettes Les Sapins. Suite à la délivrance en 2018 de l'autorisation de construire, l'immeuble (rez+4) imaginé par Ris + partenaires Architectes SA a été achevé fin 2020. Il comprend 14 logements coopératifs de trois à cinq pièces, et s'intègre parfaitement dans le tissu existant. À noter que cette construction jouxte un

“

En unissant leurs forces, le GCHG et la FPLC facilitent la concrétisation de projets coopératifs dans l'ensemble du canton.

Alain Comte
Président de la coopérative Fleurettes Les Sapins

square réalisé par l'Atelier traces architectures qui répond de manière cohérente, dans sa conception, à la politique d'aménagement définie par la commune de Meyrin pour ses espaces publics.

Plateau Chêne-Bourg

Dépôt d'un avant-projet de PLQ pour mise à l'enquête

Un processus porté de bout en bout par la FPLC

Lancé en 2016 à l'instigation de la FPLC, l'avant-projet, qui prévoit environ 150 logements sur un périmètre situé entre le chemin de la Gravière, l'avenue des Vergys, l'avenue des Grands-Monts et le chemin de la Mousse, démontre la capacité de la Fondation à porter un projet de plan localisé de quartier de sa conception à sa mise à l'enquête publique, laquelle est prévue en 2021. La FPLC a collaboré, pour ce faire, avec le bureau d'architectes Liengme Mechat à Carouge et développé une image qui a été déposée fin août 2020 auprès de l'Office de l'urbanisme avec l'ensemble des éléments nécessaires (mobilité, gestion des eaux, espaces verts et publics, etc.). L'enquête technique est en cours au sein des services de l'administration. Cette étape fait suite aux préavis positifs des commissions d'urbanisme du canton et de la commune de Chêne-Bourg, qui ont accueilli favorablement ce projet avec quelques recommandations. À noter que les premières séances d'information et de concertation (parfois tendues) ont été organisées avec le voisinage. Les personnes concernées ont ainsi pu prendre connaissance du projet, donner leur avis et faire part de leurs réserves. Celles-ci ont été prises en compte, dans la mesure du possible, avant la mise à l'enquête.

Propriétaire de cinq parcelles dans ce périmètre, la FPLC a déjà attribué ses futurs droits à bâtir à une primo-coopérative (pour dix logements) et à une coopérative (pour environ 25 logements). Pour rester proche de la morphologie urbaine du quartier, cet espace qui se situe en zone villa – zone de développement 4B – devrait principalement accueillir des bâtiments de deux à trois niveaux sur rez-de-chaussée.



Seymaz Sud

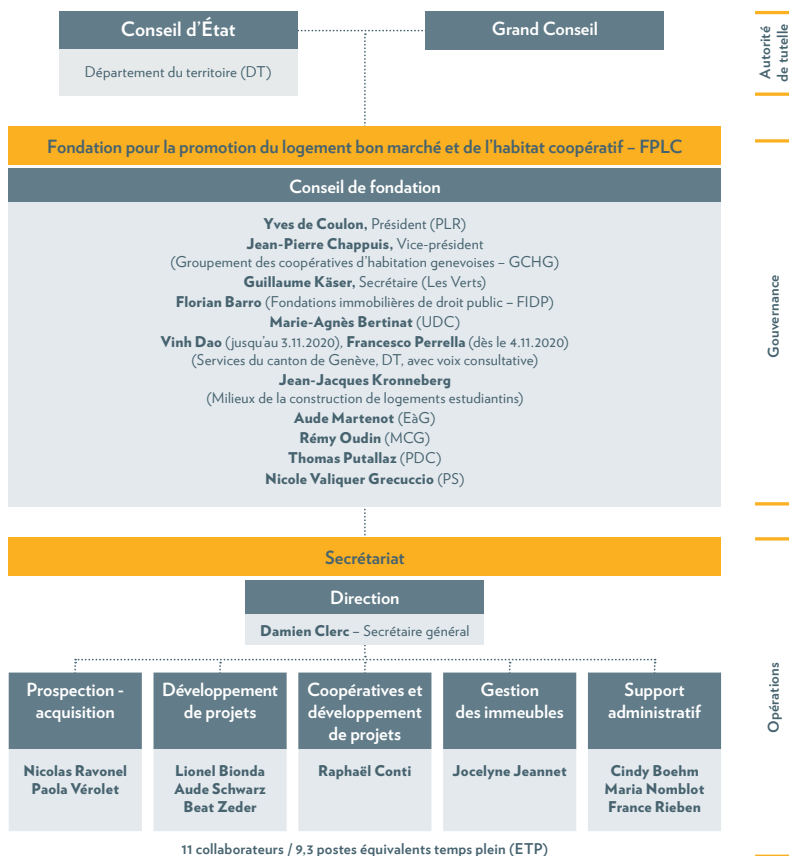
Délivrance de l'autorisation de construire

Des logements HM en faveur de la Fondation pour le logement de la commune de Chêne-Bourg

Déposée en 2019 par un promoteur privé et la Fondation immobilière de Chêne-Bourg, appuyée et conseillée par la FPLC tout au long du processus, la requête en autorisation de construire dédiée à la réalisation conjointe d'un immeuble à l'avenue de Bel-Air a été délivrée en octobre 2020. Cette délivrance fait suite à l'approbation « par résolution » du Conseil

municipal de Chêne-Bourg, le 13 octobre 2020, de la cession de la parcelle de la FPLC acquise en 2015 à la Fondation pour le logement de la commune. Le projet prévoit 14 logements d'utilité publique de catégorie HLM-LUP et un studio d'urgence à disposition de la commune de Chêne-Bourg. À noter que si les mesures en lien avec la pandémie le permettent, le chantier démarrera au 2^e trimestre 2021 pour une livraison prévue en mai 2023.

ORGANIGRAMME

**Organisation**

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de 11 membres dont sept représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et quatre membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements pour personnes en formation, les fondations immobilières de droit public, les co-

pératives d'habitation 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.

CARTES

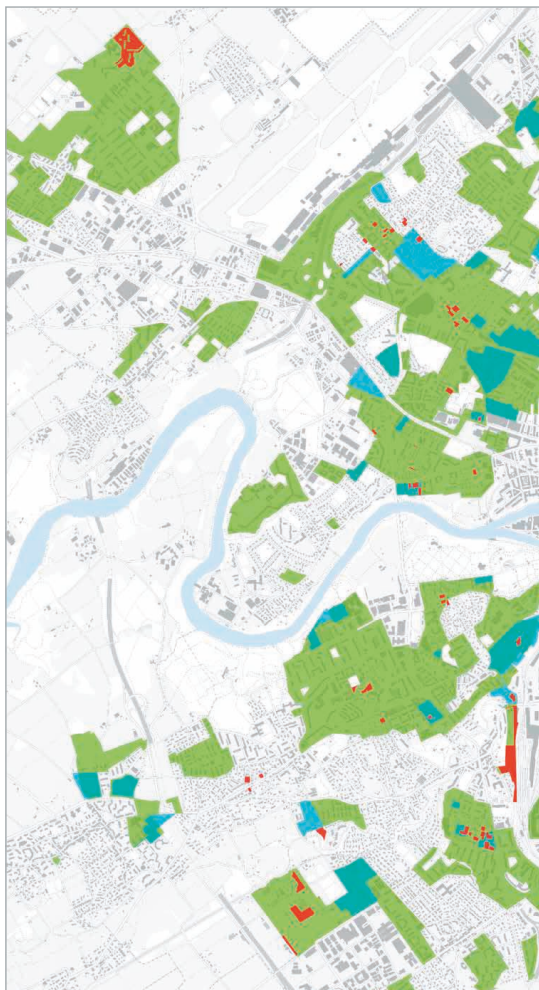
Parcelles FPLC en cours de développement

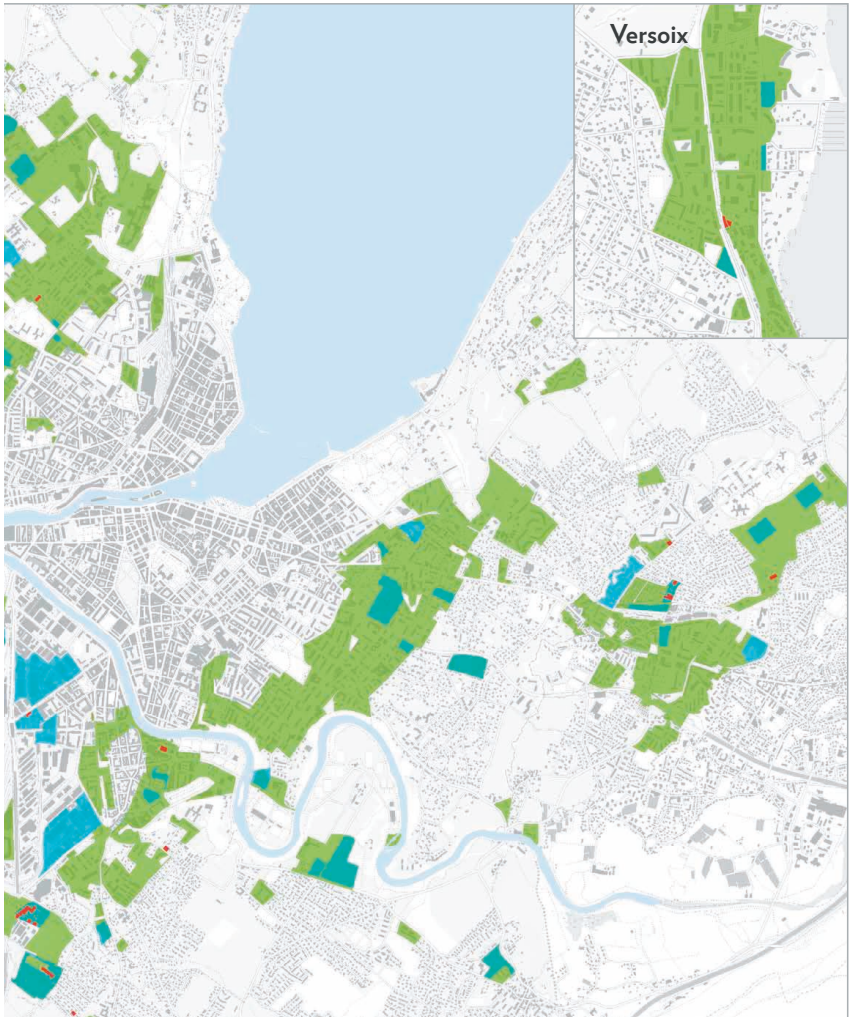
au 31.12.2020

- Parcelles FPLC en cours de développement
- Zones de développement 3, 4A, 4B, 4BP

Plan de législature (dominante logements)

- Programme de législature (2019-2023)



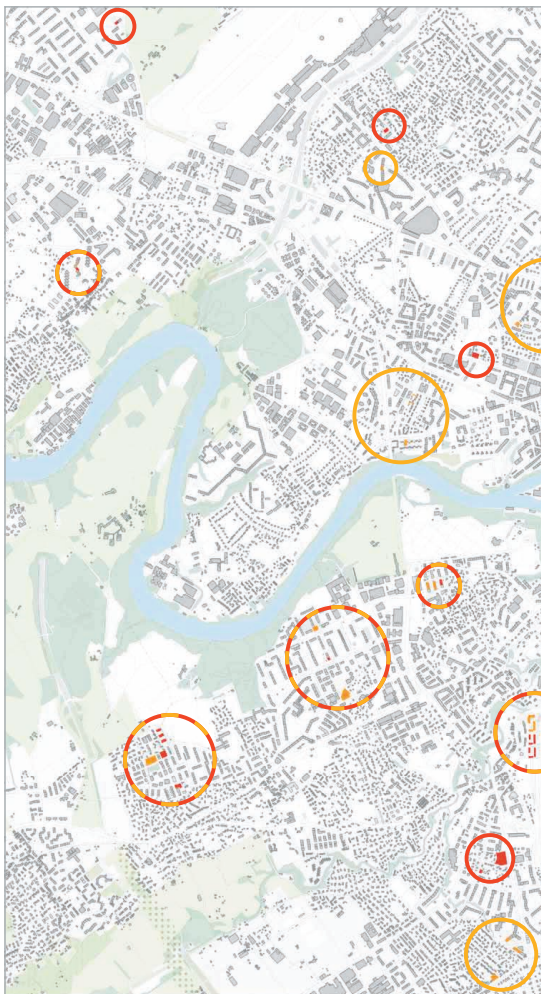


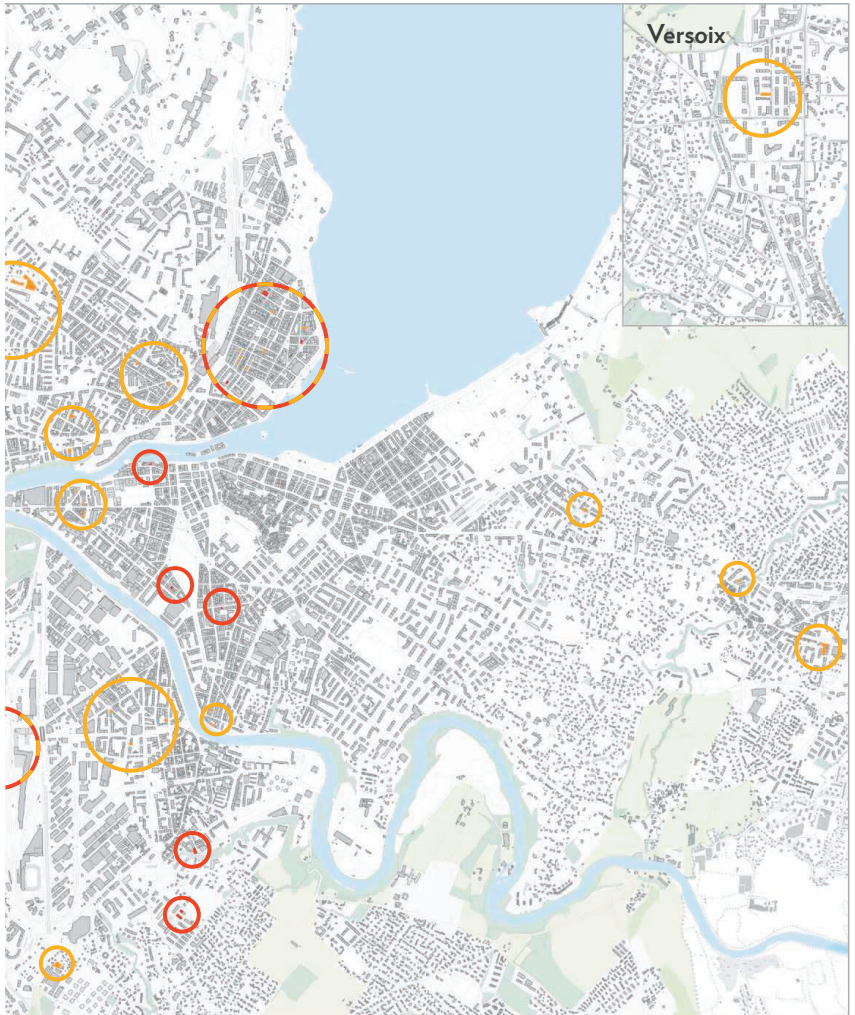
CARTES

Parcelles FPLC en droits de superficie et parcelles vendues après mise en valeur

au 31.12.2020

- Parcelles en droits de superficie
- Parcelles vendues

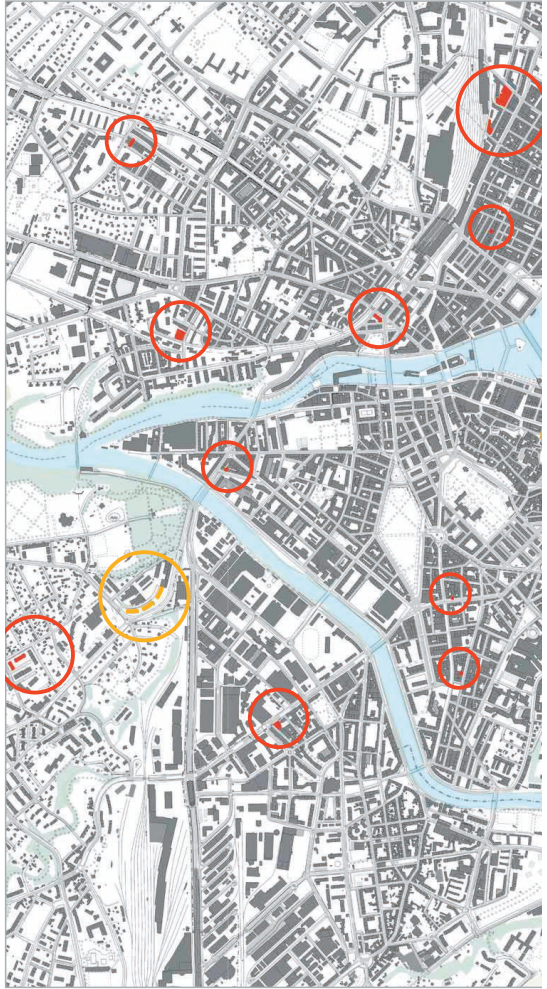




CARTES

Parcelles de la Rente Immobilière SA

au 31.12.2020



■ Immeubles
■ Immeubles vendus





Comptes statutaires et comptes consolidés

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). 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 statutaires et comptes consolidés

Les états financiers présentés ci-après comportent deux volets : premièrement, les comptes statutaires de la FPLC, soumis aux normes comptables internationales pour le secteur public (Ipsas) ; deuxièmement, les comptes consolidés de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (RISA) dont la FPLC est actionnaire à hauteur de 99,85 %.

Consolidation aux normes Ipsas

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 Ipsas. Les normes Ipsas 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.

Chiffres clés – comptes statutaires

CHF 329 380 144.– total du bilan	CHF 76 009 167.– Cession d'immobilisation corporelle	CHF 6 816 816.– résultat opérationnel
CHF 8 002 303.– augmentation des capitaux propres	CHF 950 000.– correctifs d'actifs immeubles de placement	CHF 8 428 972.– résultat de l'exercice

Comptes statutaires

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2020	2019
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	36 978 950	18 989 821
Créances résultant de prestations de services	2 696 735	2 861 963
Autres actifs circulants	4 839 450	4 897 283
Total de l'actif circulant	44 515 135	26 749 067
Terrains et bâtiments	155 155 256	148 389 681
Terrains en droits de superficie	63 632 016	57 421 382
Immeubles de placement	7 250 000	8 200 000
Promotions en cours	28 063 471	79 527 935
Autres immobilisations corporelles	807 000	28 479
Participations	29 089 573	29 089 573
Prêts	816 599	1 861 599
Actifs financiers affectés	51 094	453 414
Total de l'actif immobilisé	284 865 009	324 972 063
Total de l'actif	329 380 144	351 721 130
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	344 080	1 652 020
Dettes à court terme portant intérêts	2 624 545	9 657 401
Autres engagements à court terme	12 261 863	3 998 351
Engagement de prévoyance	0	1 616 006
Acomptes et créances acquéreurs	0	14 310 558
Total des capitaux étrangers à court terme	15 230 488	31 234 336
Dettes à long terme portant intérêts	42 835 853	63 662 420
Acomptes et créances acquéreurs	6 881 202	0
Dettes à long terme	590 000	560 000
Réserves travaux HLM affectés	0	424 075
Total des capitaux étrangers à long terme	50 307 055	64 646 495
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotation LUP	134 281 265	134 707 935
Réserve légale issue du bénéfice	6 000 000	5 697 000
Réserve LGL	560 000	0
Réserves facultatives issues du bénéfice	48 947 235	45 500 495
Résultat de l'exercice	8 428 972	4 309 740
Total des capitaux propres	263 842 601	255 840 299
Total du passif	329 380 144	351 721 130

Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2020 Réalisé	2020 Budget	2019 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	6 059 278	6 089 400	6 308 621
Produits d'exploitation divers	6 329 832	5 525 000	3 463 080
Total des produits d'exploitation	12 389 110	11 614 400	9 771 701
Frais de personnel	1 579 686	1 500 000	1 456 033
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	0	0	1 616 006
Honoraires et prestations de services	497 356	410 000	437 969
Entretien des biens mobiliers	7 468	10 000	8 999
Loyers	98 281	150 000	72 722
Fournitures et prestations diverses	175 282	263 000	180 092
Eau, énergie et combustibles	262 439	267 000	285 362
Assurances et taxes	76 544	112 000	74 855
Conciergerie	228 934	210 000	236 478
Entretien des immeubles	1 121 308	3 174 000	1 740 539
Amortissements	948 365	887 000	871 036
Autres charges diverses	576 631	107 000	217 523
Pertes de valeur sur créances	0	0	14 981
Total des charges d'exploitation	5 572 294	7 090 000	7 212 595
Résultat opérationnel	6 816 816	4 524 400	2 559 106
Produits d'intérêts divers	99 000	26 000	5 210
Autres produits financiers	2 956 578	2 200 000	2 217 175
Plus-value non réalisée terrains en droits de superficie	20 940	95 000	82 327
Total des produits financiers	3 076 518	2 321 000	2 304 712
Charges d'intérêts sur emprunts	512 999	589 000	548 451
Charges d'intérêts divers	1 363	2 000	5 627
Moins-value non réalisée terrains en droits de superficie	950 000	0	0
Total des charges financières	1 464 362	591 000	554 078
Résultat de l'exercice	8 428 972	6 254 400	4 309 740

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2020	2019
Résultat net de l'exercice	8 428 972	4 309 740
Amortissements et dépréciations d'actifs	948 365	871 035
Variation de provisions et correctifs d'actifs	950 000	-13 763
Plus/moins-value sur terrains DDP	-20 940	-82 327
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-382 491	-296 032
Produit net sur promotions en cours	-3 610 000	-1 470 000
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	6 129 544	3 318 653
Variation des créances résultant de prestations de services	349 590	-1 901 874
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	57 833	-719 182
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-1 344 675	1 011 567
Variation des autres engagements à court terme	6 614 242	1 545 486
Variation du fonds de roulement	5 676 990	-64 003
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	11 806 534	3 254 650
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-34 409 176	-31 431 093
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-825 192	-25 008
Cession d'immobilisation corporelle	76 009 167	8 652 319
Variation des prêts accordés à des tiers	1 045 000	72 000
Variation des actifs financiers affectés	-21 755	-3
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	41 798 044	-22 731 785
Activités de financement		
Variation des emprunts	-17 205 835	124 010
Variation des crédits à long terme	-10 653 587	986 035
Variation des autres dettes à long terme	-7 429 356	845 377
Variation des dettes à long terme	100 000	1 560 000
Variation du capital de dotations LUP	-426 670	4 100 000
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	-35 615 448	7 615 422
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	17 989 130	-11 861 712
Liquidités au début de l'exercice	18 989 820	30 851 533
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	36 978 950	18 989 821

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Réserve LGL	Fonds libres	Total des capitaux propres
Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2019	65 625 129	130 607 935	5 172 000	0	46 025 495	247 430 559
Attribution à la réserve générale au 01.01.2019 selon statuts	-	-	525 000	-	-525 000	-
Dotations LUP 2019	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas	-	-	-	-	4 309 740	-
Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2019	65 625 129	134 707 935	5 697 000	0	49 810 235	255 840 299
Capitaux propres Ipsas au 1^{er} janvier 2020	65 625 129	134 707 935	5 697 000	0	49 810 235	255 840 299
Attribution à la réserve générale au 01.01.2020 selon statuts	-	-	303 000	-	-303 000	-
Attribution réserve LGL	-	-	-	560 000	-560 000	-
Dotations LUP 2020	-	3 680 000	-	-	-	-
Remboursement dotation LUP 2014 et 2017	-	-1 967 670	-	-	-	-
Transferts dotations LUP	-	-2 139 000	-	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers Ipsas	-	-	-	-	8 428 972	-
Capitaux propres Ipsas au 31 décembre 2020	65 625 129	134 281 265	6 000 000	560 000	57 376 207	263 842 601

Comptes consolidés

avec la Rente Immobilière SA

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2020	2019
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	49 381 610	23 448 745
Créances résultant de prestations de services	2 813 594	24 632 472
Autres actifs circulants	6 490 667	4 929 360
Total de l'actif circulant	58 685 871	53 010 577
Terrains et bâtiments	155 155 256	148 389 681
Terrains en droits de superficie	63 632 016	57 421 382
Immeubles de placement	308 850 000	309 800 000
Promotions en cours	28 063 471	79 527 935
Autres immobilisations corporelles	807 000	28 479
Prêts	816 599	1 861 599
Participations	12 598	12 598
Actifs financiers affectés	152 938	555 258
Total de l'actif immobilisé	557 489 878	597 596 932
Total de l'actif	616 175 749	650 607 509
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	344 080	1 652 020
Dettes à court terme portant intérêts	6 889 545	20 287 401
Intérêts courus sur emprunts	49 547	49 754
Autres engagements à court terme	13 584 593	5 525 398
Engagement de prévoyance	0	1 616 006
Acomptes et créances acquéreurs	0	14 310 558
Total des capitaux étrangers à court terme	20 867 765	43 441 137
Dettes à long terme portant intérêts	148 671 680	177 223 247
Acomptes et créances acquéreurs	6 881 202	0
Dettes à long terme	590 000	560 000
Provision pour impôts différés	17 855 220	17 735 220
Réserves travaux HLM affectées	101 844	525 919
Total des capitaux étrangers à long terme	174 099 946	207 867 866
Capital	199 906 394	200 333 064
Fonds propres affectés	560 000	0
Fonds propres libres	209 933 904	200 663 732
Résultat net de l'exercice	10 509 225	9 830 173
	420 909 523	410 826 969
Intérêts minoritaires	298 515	295 017
Total des capitaux propres	421 208 038	411 121 986
Total du passif	616 175 749	650 607 509

Comptes de résultat

en CHF

	2020 Réalisé	2020 Budget	2019 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	19 204 068	19 418 900	22 041 742
Subventions reçues	124 083	97 775	130 545
Produits d'exploitation divers	6 392 039	5 587 300	4 086 842
Total des produits d'exploitation	25 720 190	25 103 975	26 259 129
Frais de personnel et jetons de présence	1 833 189	1 792 250	1 754 457
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	0	0	1 616 006
Honoraires et prestations de services	1 133 012	1 061 500	1 183 444
Entretien des biens mobiliers	7 468	10 000	8 999
Loyers	133 398	185 200	107 799
Fournitures et prestations diverses	235 617	286 400	237 489
Eau, énergie et combustibles	613 603	630 000	730 367
Assurances et taxes	228 015	263 770	257 881
Autres frais d'exploitation	1 559 839	1 489 600	-11 074 924
Conciergerie	708 588	727 300	879 555
Entretien des immeubles	3 528 079	6 209 000	5 827 421
Amortissements	948 366	887 000	871 035
Autres charges d'exploitation diverses	615 626	107 000	10 717 524
Pertes de valeur sur créances	34 941	10 000	63 660
Total des charges d'exploitation	11 579 741	13 659 020	13 180 713
Résultat opérationnel	14 140 449	11 444 955	13 078 416
Produits d'intérêts divers	111 421	26 250	5 459
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	20 940	0	82 327
Autres produits financiers	108 415	95 000	16 321
Total des produits financiers	240 776	121 250	104 107
Charges d'intérêts sur emprunts	2 640 027	2 695 400	3 325 448
Charges d'intérêts divers	42 008	2 000	14 993
Moins-value non réalisée terrains en droits de superficie	1 182 067	0	0
Total des charges financières	3 864 102	2 697 400	3 340 441
Résultat de l'exercice	10 517 123	8 868 805	9 842 082
Dont part des minoritaires	7 898	7 222	11 909
Dont part du groupe	10 509 225	8 861 583	9 830 173

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2020	2019
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	10 509 225	9 830 173
Amortissements des immobilisations corporelles	948 366	871 035
Part du résultat revenant aux minoritaires	7 898	11 909
Variation des provisions à court terme	-134 997	6 483
Variation des réserves travaux HLM affectés	-424 075	-475 033
Variation des impôts différés	120 000	-13 810 780
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-20 940	-82 327
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	1 182 067	0
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-3 992 491	8 733 968
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	8 195 052	5 085 428
Variation des créances résultant de prestations de services	21 953 875	-23 561 227
Variation des autres actifs circulants	-1 561 307	-743 802
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-1 307 940	927 294
Variation des intérêts courus sur emprunts	-207	-198 503
Variation des autres engagements à court terme	6 443 189	4 339 533
Variation du fonds de roulement	25 527 610	-19 236 705
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	33 722 662	-14 151 277
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-34 641 243	-31 431 093
Cessions d'immobilisations corporelles	76 009 167	60 652 319
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-825 192	-25 008
Variation des prêts accordés à des tiers	1 045 000	72 000
Variation des actifs financiers affectés	402 320	475 030
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	41 990 052	29 743 248
Activités de financement		
Variation des emprunts à court terme	-13 397 856	18 121 411
Variation des emprunts à long terme	-28 551 567	-48 341 366
Variation acomptes et créances acquéreurs	-7 429 356	845 377
Variation des dettes à long terme	30 000	-1 260 000
Variation dotations LUP	-426 670	4 100 000
Variations fonds propres libres suite retraitement impôts différés	-	-
Dividende aux minoritaires	-4 400	-3 400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	-49 779 849	-26 537 978
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	25 932 865	-10 946 007
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	23 448 745	34 394 752
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	49 381 610	23 448 745

Tableau de variation des capitaux propres

en CHF

	Capital	Écart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2019	196 233 064	10 828 178	0	189 835 554	286 508	397 183 304
Dotations LUP nettes	4 100 000	-	-	-	-	-
Part des minoritaires – dividende RISA	-	-	-	-	-3 400	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	9 842 082	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-11 909	11 909	-
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés	-	-	-	9 830 173	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019	200 333 064	10 828 178	0	199 665 727	295 017	411 121 986
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2020	200 333 064	10 828 178	0	199 665 727	295 017	411 121 986
Retraitement impôts différés au 01.01.2020	-	-	-	11 823 480	-	-
Dotations LUP nettes	-426 670	-	-	-	-	-
Attribution réserve LGL	-	-	560 000	-560 000	-	-
Part des minoritaires – dividende RISA	-	-	-	-	-4 400	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	10 517 123	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-7 898	7 898	-
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés	-	-	-	9 949 225	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020	199 906 394	10 828 178	560 000	209 614 952	298 515	421 208 038

UNIFID^{SA}**Rapport de l'organe de révision**

au Conseil de fondation de la

**FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT
BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF**
GenèveMesdames,
Messieurs,**Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels**

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève* (LGAF - D 1 05), «les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

UNIFID^{SA}

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève ainsi qu'au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) arrêté par le Conseil d'Etat.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (article 728 du Code des obligations) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

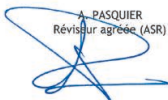
Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

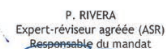
Genève, le 23 février 2021

UNIFID SA

A. PASQUIER
Réviseur agréée (ASR)



P. RIVERA
Expert-réviseur agréée (ASR)
Responsable du mandat



Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Le tableau des flux de trésorerie
- Le tableau des variations des capitaux propres
- Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan
- Notes relatives aux états financiers

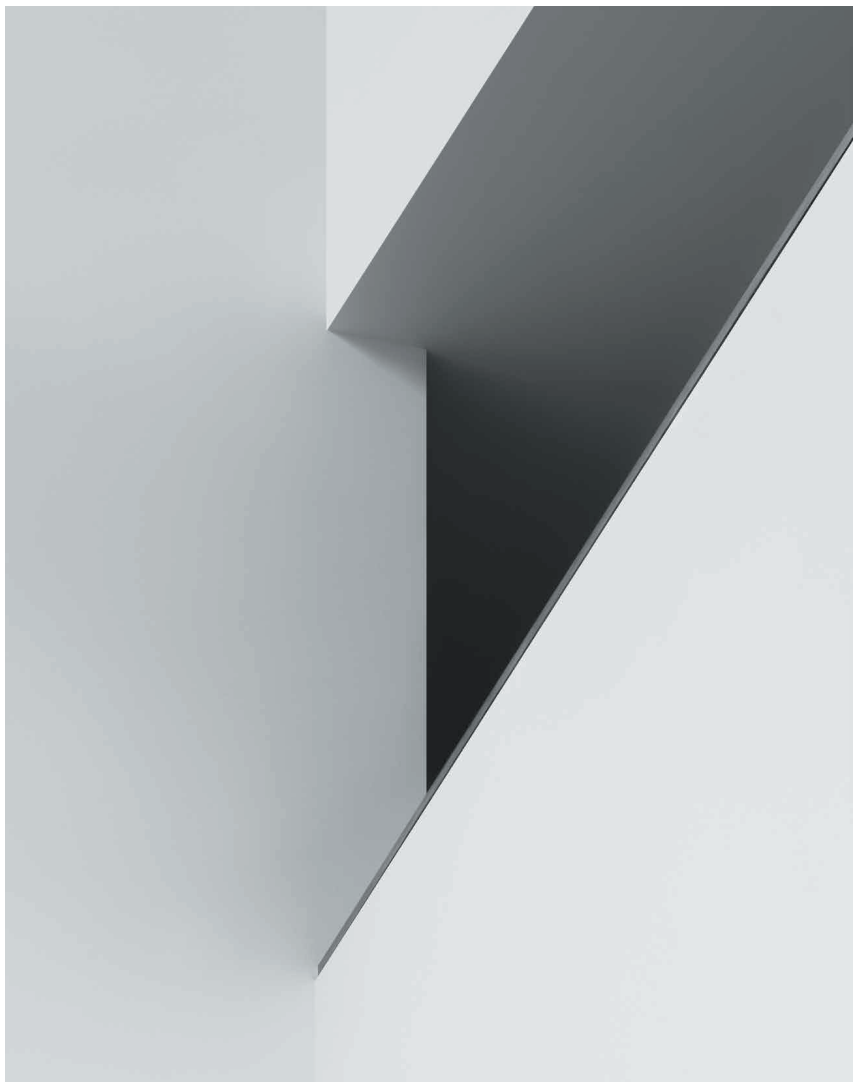
Concept et design :

www.blossom-com.ch

Crédits photo :

- © Think Utopia : couv. 1, couv. 2, p. 2, p. 24, couv. 3 et couv. 4
- © Steeve Luncker : p. 3
- © Éric Chatelain : p. 4, p. 10 à droite en haut et en bas, p. 11 en haut
- © Raphaël Susitna : p. 5
- © Quick Photo : p. 7, p. 9, p. 11 en bas
- © FPLC : p. 8 en haut à droite et à gauche, p. 10 en bas à gauche, p. 13
- © Reto Albertalli : p. 8 en bas, p. 12 en bas
- © Aline Kundig : p. 15

Page de droite et dos de couverture : chemin des Mérinos, Grand-Lancy | Lopes & Périnet-Marquet Architectes EPFL





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

Chemin des Mérinos 12 ■ 1212 Grand-Lancy ■ Tél. +41 022 322 20 70 ■ fplc@fplc.ch

fplc.ch