

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 avril 2022

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 2021

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 2021;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 10 mars 2022,
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 2021 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 2021.

1. MISSION ET ACTIVITÉ 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 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 de cessionnaires 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 131 116 m² de terrains en cours de développement répartis sur 30 périmètres. Cela représente un potentiel d'au minimum 1 460 logements.

Depuis 2006, la FPLC a contribué à la création de 1 155 logements.

2. RÉSUMÉ DES ACHATS ET DES CESSIONS

Un groupe de coordination opérationnelle s'est réuni à dix reprises sous l'égide de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et a traité de questions foncières entre ledit office, celui de l'urbanisme, l'office, 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 partie par des dotations provenant de ce fonds.

Les investissements se sont élevés à plus de 21 millions de francs dont 10 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours).

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.

2.1 ACHATS

En 2021, la FPLC a acquis 10 parcelles dont la surface totale cumulée est de 7 861 m². La valeur de ces acquisitions s'élève à 13 017 056 francs.

1) **Cimetière, avenue du Cimetière 30, parcelle n° 92, commune de Lancy, 227 m² de droits à bâtir**

Ces 227 m² de droits à bâtir ont été acquis au prix de 339 000 francs financés par le fonds LUP. La parcelle se situe en zone de développement 3.

2) **Corbillettes, chemin des Marais 6, parcelle n° 42, commune de Vernier, 1 108 m²**

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 960 000 francs. Elle se situe en zone 5.

3) Dode nord, chemin Champ-du-Puits 4, parcelle n° 381, commune d'Onex, 1 348 m²

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

4) Dode sud, route de Chancy 169, parcelle n° 1308, commune d'Onex, 650 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 510 000 francs. Elle se situe en zone 5.

5) Eidguenots, chemin du Nant-Cayla 3, parcelle n° 2376, commune de Genève-Petit-Saconnex, 887 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 640 000 francs financés par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

6) Henri-Bordier, avenue Henri-Bordier 20 et 20BIS parcelle n° 5811, commune de Genève-Petit-Saconnex, 656 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 1 183 000 francs à la Fondation HBM Emile Dupont, puis échangée.

7) Mervelet 3, avenue de Riant-Parc 17, parcelle n° 1707, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 215 m²

Cette parcelle a été échangée contre la parcelle n° 1710. Elle se situe en zone de développement 3.

8) Mervelet 3, parcelle n° 5605, commune de Genève-Petit-Saconnex, 250 m²

Cette parcelle, propriété du canton de Genève et détenue à titre fiduciaire, a été cédée à titre de capital de dotation.

9) Mouilles, parcelles n^{os} 552 et 2234, chemin des Mouilles 2, commune de Lancy, 1 007 m²

Ces parcelles ont été acquises au prix de 1 506 000 francs financés par le fonds LUP. Elles se situent en zone de développement 3.

10) Semailles Palettes, chemin des Palettes 8A, une demie de la parcelle n° 4944, commune de Lancy, 513 m²

Cette parcelle a été acquise au prix de 840 000 francs financés par le fonds LUP. Elle se situe en zone de développement 3.

2.2 CESSIONS

1) Henri-Bordier, avenue Henri-Bordier 14, parcelle n° 1463, commune de Genève-Petit-Saconnex, 369 m²

Cette parcelle a été échangée avec une part d'une demie de la parcelle n° 4944, commune de Lancy, 513 m².

2) Marbriers, chemin Daniel-Ihly 19, parcelle n° 5126, commune de Lancy, lot PPE 7.01, 74 m²

Cet appartement a été échangé avec 227 m² de droits à bâtir issus de la parcelle n° 92, commune de Lancy.

3) Marbriers, Daniel-Ihly, parcelle n° 5126, commune de Lancy, lot PPE 4.03, 111 m², et Henri-Bordier, parcelle n° 5811, commune de Genève-Petit-Saconnex, 656 m²

Cet appartement et cette parcelle ont été échangés avec les parcelles n°s 552 et 2234, commune de Lancy, 1 007 m².

4) Marbriers, chemin Daniel-Ihly 19, parcelle n° 5126, commune de Lancy, lot PPE 8.02 et lot PPE 9.02, 239 m²

Ces appartements ont été échangés avec la parcelle n° 2376, commune de Genève-Petit-Saconnex, 887 m².

5) Mervelet 3, avenue de Riant-Parc 9, parcelle n° 1710, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 069 m²

Cette parcelle a été échangée avec la parcelle n° 1707 propriété de la société DEFI TCT SA, commune de Genève-Petit-Saconnex, 1 215 m².

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 2021 de la FPLC

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021



SOMMAIRE

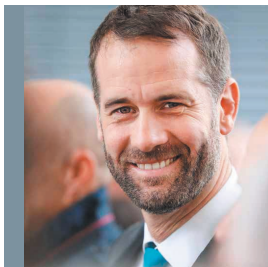
■ AVANT-PROPOS	3
■ PORTRAIT	4
■ MOT DU PRÉSIDENT	5
■ CHIFFRES CLÉS	6
■ TOUR D'HORIZON 2021	7
■ ORGANIGRAMME	21
■ CARTES AU 31.12.2021	22
- Parcelles et immeubles FPLC	22
- Parcelles FPLC en droit de superficie et parcelles vendues après mise en valeur	24
- Parcelles de la Rente Immobilière SA	26
■ ÉTATS FINANCIERS	29
- Comptes statutaires	30
- Comptes consolidés	34
■ RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	38



AVANT-PROPOS

ANTONIO HODGERS

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



En quoi le travail mené par la FPLC est-il important à vos yeux ?

Il faut rappeler que le logement est un droit. Cette évidence est aujourd'hui trop souvent négligée, voire attaquée. En ce sens, le travail de la FPLC est essentiel pour garantir un toit à toute personne vivant à Genève. Le département peut compter sur l'engagement de la FPLC qui, chaque année, apporte ses compétences pour développer des projets dans un souci de qualité et de durabilité.

Comment s'inscrit-il dans les objectifs fixés par le Canton ?

Nous avons fait un peu plus de la moitié du chemin (11,27%) pour atteindre l'objectif de 20% du parc locatif genevois dédié à des logements d'utilité publique. Nous pouvons nous en réjouir mais devons maintenir nos efforts. Offrir un logement à toutes les catégories de la population est à la fois une course de fond et une accélération de chaque instant.

Chaque projet devient essentiel, ce d'autant que la zone de développement ne connaîtra pas de nouveaux grands déclassements. Heureusement, les effets du nouvel article 4A LGZD se font déjà sentir avec une production cinq fois plus élevée de LUP depuis février 2020.

Production de logements à Genève : quel bilan tirez-vous de l'année 2021 ?

Le rythme a été maintenu. Plus de 8500 logements étaient en cours de construction fin septembre, ce qui est historiquement élevé. On les retrouve notamment dans les quartiers de l'Étang à Vernier ou aux Communaux d'Ambilly à Thônex qui accueilleront bientôt les premiers habitants.

Mais il faut admettre que ces chiffres bruts ne traduisent pas la préoccupation constante des autorités, celle de la qualité, essentielle à l'acceptabilité du développement de notre territoire. Le visage de la Genève de demain se dessine aujourd'hui et il faut parfois lever, momentanément, le crayon. Je pense au PLQ Acacias 1 du PAV. Les critères de réalisation du quartier, principalement dédié au logement, ont été affinés : une place de quartier plus large, une plus grande homogénéité dans la taille des bâtiments, plus de soleil et d'aération pour les rivières, davantage d'espace pour l'école.

Accélérer le mouvement : quels seraient les moyens permettant d'améliorer la production de logements, notamment d'utilité publique, ainsi que les coopératives d'habitation ? A contrario, comment limiter les obstacles et le temps nécessaire à la planification ?

Je suis aujourd'hui persuadé que le temps est un allié. Comme je l'affirmais plus haut, il faut savoir parfois le prendre pour que les projets soient vraiment bons. L'urgence de construction ne doit pas nous aveugler sur les enjeux d'une autre urgence, climatique celle-ci, qui implique – au cas par cas – de revoir certains projets. Je sens une attente très forte de la population envers les acteurs de l'aménagement pour que les discours et les réalisations soient cohérents. Nous ne pouvons pas revenir en arrière une fois que les quartiers sortent de terre, c'est une responsabilité énorme.

Bien sûr, la préoccupation en ce qui concerne la pénurie de logements et la cherté des loyers reste majeure aux yeux du Conseil d'État, comme il l'a réaffirmé en soutenant l'initiative 180 « Pour + de logements en coopérative ». J'espère que le débat autour de cet objet permettra de convaincre la population des nombreux apports que permettent les logements en coopérative.

PORTRAIT FPLC

QUI SOMMES-NOUS?

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.

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



« Dans les quartiers appelés à se développer, notre fondation cherche donc à accompagner les propriétaires privés en développant avec eux des solutions de relogement “sur mesure” lorsqu'ils décident de vendre leurs parcelles. »

Ce rapport de l'activité réalisée par la FPLC en 2021 se veut plus complet que les précédents en fournissant des informations supplémentaires sur les principaux périmètres dans lesquels notre fondation possède des parcelles, ainsi que sur les actions réalisées ou en cours pour leur développement.

L'acquisition de parcelles destinées principalement à la construction de logements d'utilité publique est la mission principale de la FPLC. Comme tous les promoteurs privés et publics, notre fondation se heurte à la grande rareté du foncier disponible à Genève. Mais l'évolution d'un quartier ne peut se concevoir qu'en prenant en compte les intérêts de tous les acteurs, au premier rang desquels se trouvent évidemment les propriétaires des villas dont la démolition est envisagée. Dans les quartiers appelés à se développer, notre fondation cherche donc à accompagner les propriétaires privés en élaborant avec eux des solutions de relogement « sur mesure » lorsqu'ils décident de vendre leurs parcelles. Proposer le prix maximum autorisé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) dans un plan financier n'est souvent plus suffisant pour concrétiser une acquisition.

En 2021, la FPLC a ainsi pu finaliser des transactions immobilières après plusieurs années de négociation grâce à la possibilité d'offrir des échanges avec des objets adaptés aux souhaits des propriétaires vendeurs, en propriété par étages ou villas situées dans d'autres

zones: à cet égard, nous regrettons que notre projet de réaliser six villas d'une très grande qualité architecturale au Val d'Aire fasse l'objet de recours et retarde ainsi nos possibilités de proposer des solutions de relogement adéquates aux propriétaires de villas situées en zones de développement. Mais cette situation est l'illustration des tensions créées par les enjeux souvent contradictoires de l'aménagement du territoire genevois, entre densification nécessaire et protection de l'environnement.

Cette année 2022 sera celle de la finalisation du quartier de l'Adret Pont-Rouge, où la FPLC a assuré le rôle de coordinatrice générale. La seconde et dernière étape, qui (comme la première) combine des bâtiments de logements d'utilité publique et en propriété par étages, sera mise en exploitation courant 2022. La FPLC est très fière de sa participation à la création de ce quartier qui s'avère une réussite tant sur le plan architectural qu'urbanistique. Elle attache une importance particulière à la vie de quartier qui s'y développe, notamment en participant au comité de l'association de quartier Adret Voies Vives qu'elle a contribué à créer.

CHIFFRES CLÉS

2021 EN BREF

ACQUISITIONS



10

PARCELLES
ACQUISES7 861 m²TOTAL DES
SURFACES ACQUISESCHF
13 017 056.–
VALEUR DES PARCELLES ACQUISES

CESSIONS

3 113 m² TOTAL DES
SURFACES CÉDÉESDONT
2 518 m²
ÉCHANGÉS ET
595 m²
DE DROITS À BÂTIRCHF
6 617 000.–
VALEUR DES PARCELLES CÉDÉES

DEPUIS 2006

1 155

NOUVEAUX LOGEMENTS.

DONT

55

CRÉÉS EN 2021

1 228

LOGEMENTS ACHETÉS ET REVENDUS
À DES FONDATIONS IMMOBILIÈRES OU À
DES COOPÉRATIVES POUR EN FAIRE DES
LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

PERSPECTIVES

30

PÉRIMÈTRES EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT131 116 m²TOTAL DES SURFACES EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT

1 460

LOGEMENTS
POTENTIELS

TOUR D'HORIZON 2021

PROJETS MENÉS PAR LA FPLC DURANT L'ANNÉE

Malgré les efforts pour accomplir sa mission et atteindre l'objectif des 20% de logements d'utilité publique (LUP) fixé par la loi, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est tributaire de décisions prises par diverses instances (cantonales et communales).

Entre le moment de l'achat d'une parcelle et la réalisation de logements, un temps plus ou moins long peut s'écouler. Le bilan ci-dessous fait état des réalisations, ainsi que des difficultés récurrentes auxquelles est confrontée la Fondation.

L'exiguïté du territoire cantonal – et par conséquent la rareté des terrains – limite les zones pouvant accueillir des logements d'utilité publique. Par ailleurs, le développement territorial est, de nos jours, perçu par plus d'un de manière négative, indépendamment de la finalité des projets.

La FPLC a identifié l'ensemble des terrains en zones de développement 3 et 4 intéressants à acquérir pour ses objectifs; cela représente un potentiel de 422 parcelles, soit l'équivalent de 6 566 logements.

Parallèlement, la FPLC s'assure d'un rendement sur les fonds investis. Elle propose aussi des objets d'échange tels que des appartements en PPE ou des villas en zone 5 ainsi que des aides au logement en s'appuyant sur ses contacts étroits avec les régies et les promoteurs de la place.



L'équipe de la FPLC (de gauche à droite): Aude Schwarz, France Rieben, Damien Clerc, Maria Nombrot, Paolo Vérolet, Nicolas Ravonet, Cindy Boehm, Jocelyne Jeanneret, Beat Zeder et Raphaël Conti (absent).

TOUR D'HORIZON 2021



Remise à ciel ouvert de la Drize | VOGT Paysage+Urbanisme

CAROUGE

ACACIAS

UN IMPORTANT CHANTIER S'EST OUVERT

Afin de permettre la réalisation de l'îlot B du plan localisé de quartier n° 30 044 Étoile 1 situé en zone 2, la FPLC avait répondu favorablement en 2019 à une sollicitation du Canton qui souhaitait acquérir, vides d'occupants, les immeubles sis route des Acacias 70-72-74 et dont les futurs droits à bâtir sont localisés dans l'îlot A du même plan localisé de quartier. Les baux des 42 logements concernés ont été résiliés en mars 2020; depuis lors, la FPLC s'emploie à trouver des solutions de relogement en faveur de ses deux derniers locataires encore présents au 31 décembre 2021.

Durant l'année sous revue, une convention a été signée entre la Fondation Praille-Acacias-Vernets (PAV), qui a repris les engagements

du Canton, la FPLC, la banque Pictet & Cie SA, qui réalisera l'entier de l'îlot B, et Développement Acacias, société en commandite de placements collectifs et future attributaire de la Fondation PAV dans l'îlot A. À terme, la FPLC échangera ses parcelles contre d'autres situées dans le plan localisé de quartier Acacias 1. Cet échange aura l'avantage d'augmenter son potentiel de droits à bâtir, tout en lui permettant de prendre part au processus d'élaboration de ce plan localisé de quartier, dont la deuxième enquête publique est prévue au printemps 2022.



CARDINAL-MERMILLOD UN PÉRIMÈTRE COMPLEXE À DÉVELOPPER, MAIS DÉPOLLUÉ

La FPLC a fait réaliser une étude pour réviser le plan localisé de quartier n° 27 783 datant de 1987, lequel prévoit sur les parcelles de la FPLC des bâtiments affectés à de l'industrie, de l'artisanat et des bureaux. À l'issue de celle-ci, l'Office de l'urbanisme et la commune ont souhaité lancer un appel d'offres pour qu'une image directrice élargie à un secteur plus important soit établie.

En friche, les parcelles de la FPLC ont été mises à disposition de la coopérative Ressources Urbaines | Coopérative genevoise d'artistes et d'acteur-rice-s culturel-le-s, qui y a installé des jardins potagers temporaires.

CHÊNE-BOUGERIES

PAUMIÈRE UN PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER À ÉLABORER

Un avant-projet de plan localisé de quartier est en cours d'élaboration dans lequel le Canton détient une importante parcelle, tout comme un propriétaire privé. La FPLC a intégré le processus d'élaboration du plan localisé de quartier en 2021, soit depuis qu'elle s'est engagée à acquérir, avec un promoteur privé, une parcelle dans ce périmètre.

CHIFFRES CLÉS

TOTAL DES PARCELLES EN
ZONE DE DÉVELOPPEMENT
INTÉRESSANTES À
ACQUÉRIR POUR LA FPLC :

422

parcelles appartenant à des
propriétaires privés en zones
de développement 4A (61) et
développement 3 (361) dont :

168

parcelles sises dans des plans
localisés de quartier en force

+

155

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

+

99

parcelles non concernées par
un plan localisé de quartier

Soit un potentiel d'environ

6566

 logements

TOUR D'HORIZON 2021

CHÈNE-BOURG

SEYMAZ-SUD

UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

Le projet – porté conjointement par la Fondation pour le logement de la Commune de Chêne-Bourg et la société BA 61 SA pour la réalisation de deux bâtiments comprenant notamment 15 logements d'utilité publique – est entré dans sa phase concrète avec l'ouverture du chantier en juillet 2021. Au préalable, la FPLC avait cédé à cette fondation le terrain concernant le programme LUP afin qu'elle en devienne maître d'ouvrage. La FPLC restera toutefois présente, aussi longtemps que nécessaire, jusqu'à la mise en exploitation des logements.



Corinne Spierer Rabin, représentante de BA 61 SA, et Philippe Moser, président de la fondation communale

GENÈVE – PETIT-SACONNEX

EDMOND-VAUCHER

UNE NOUVELLE APPRÉCIATION DU CANTON

La FPLC est propriétaire de deux parcelles, dont l'une a été acquise conjointement avec deux développeurs privés, dans ce secteur identifié par le Plan directeur cantonal comme une zone de développement 3 pouvant être densifiée selon certaines exigences.

Ces ambitions communes de développement ont été freinées par la présence de villas et d'une arborisation qui constituent, pour les offices concernés, un intérêt patrimonial. Dans ce contexte, l'Office de l'urbanisme a lancé un appel d'offres pour l'étude d'un plan de site dont le rendu est prévu en septembre 2022.





Avenue Henri-Bordier

HENRI-BORDIER DES VILLAS DESTINÉES À L'ÉCHANGE

La FPLC, propriétaire d'une villa dans ce secteur, a déjà procédé aux négociations qui ont abouti à l'échange de huit maisons situées dans cette rue, avec des propriétés sises en zone de développement, y compris deux maisons qui ont été échangées en 2021 par la Fondation HBM Émile Dupont.

Les trois villas que détient encore cette dernière seront échangées avec une parcelle que possède la FPLC dans le périmètre Ancien-Puits. Ainsi, la Fondation HBM Émile Dupont aura une maîtrise foncière intéressante dans ce futur plan localisé de quartier et la FPLC disposera de quatre villas à échanger, celles-ci constituant un argument bienvenu dans les négociations en vue d'acquiescer des parcelles en zone de développement.

MERVELET 1 DES NÉGOCIATIONS EN COURS

Dans le plan localisé de quartier n° 29 452, situé à l'avenue Louis-Casaï, entre le chemin Charles-Georg et l'avenue de Riant-Parc, les droits à bâtir de deux parcelles de la FPLC ont été attribués en 2021 à la Fondation HBM Jean Dutoit. Les négociations avec les propriétaires voisins – pour développer un projet commun en front de l'avenue Louis-Casaï – sont toujours en cours, l'objectif étant d'aboutir à la dépose d'une demande d'autorisation de construire en 2023.

MERVELET 2 UN PROJET DÉPOSÉ, MAIS DES SERVITUDES À EXPROPRIER

Dans le plan localisé de quartier n° 29 451, situé à l'avenue Louis-Casaï, à l'avenue de Joli-Mont et à l'avenue de Riant-Parc, la coopérative Les Ailes a déposé le 17 novembre 2021 sur la parcelle n° 1702 de la FPLC et en partie sur la parcelle n° 1703, appartenant à des promoteurs, une demande pour la construction d'un immeuble de 18 logements d'utilité publique. La réalisation de ce bâtiment implique préalablement la radiation de servitudes croisées concernant 43 parcelles, le processus visant à les radier va débuter.



Projet in-deed pour Mervelet 2 | Wilfried Schmidt - Architecte



CDF Société coopérative pour le développement foncier | Cerutti Architectes SA

MERVELET 3 UN CHANTIER DE 62 LOGEMENTS OUVERT

Le chantier, portant sur la totalité du bâtiment C du plan localisé de quartier n° 29 665 sur la partie haute entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, a été ouvert le 1^{er} avril 2021. CDF Société coopérative pour le développement foncier – Riant-Parc, attributaire d'un droit de superficie, va réaliser une partie de celui-ci et pourra mettre en exploitation 20 logements dans le courant de l'année 2023.

TOUR D'HORIZON 2021

LANCY

ANCIEN-PUITS DES ÉCHANGES POUR DAVANTAGE DE RATIONALITÉ

Ce périmètre a fait l'objet, en 2010, d'une modification de zone 5 en zone de développement 3. En 2012, l'Office de l'urbanisme a lancé l'étude d'un plan localisé de quartier, qui est toujours en cours d'instruction. La FPLC s'est chargée des négociations qui ont abouti à deux échanges fonciers entre des propriétaires de parcelles sises dans le périmètre Ancien-Puits et la Fondation HBM Émile Dupont, qui détenait des villas à l'avenue Henri-Bordier au Petit-Saconnex.

La FPLC étant propriétaire d'une seule parcelle dans le périmètre Ancien-Puits, il a été convenu de l'échanger contre les trois dernières villas sises avenue Henri-Bordier, appartenant à la Fondation HBM Émile Dupont. Ainsi, la FPLC, qui détient déjà une maison dans ce quartier, est désormais en mesure de proposer un total de quatre villas à l'échange pour ses négociations.

CHAPELLE UN NOUVEL ÉLÉMENT QUI REQUESTIONNE L'IMAGE URBANISTIQUE

Entrepris en 2011, le plan localisé de quartier est toujours en cours d'élaboration. Après des études visant à y réaliser un P+R, celui-ci a finalement été abandonné par le Canton. Les autorités communales ont, par la suite, fait part de leur besoin de disposer d'un groupe scolaire dans le périmètre du plan localisé de quartier, remettant en question le potentiel constructible et l'implantation envisagée des bâtiments de logements.

Ce paramètre supplémentaire a contraint l'Office de l'urbanisme à organiser de nouvelles réunions de concertation avec les propriétaires, auxquelles la FPLC prend part. La FPLC a déjà désigné les attributaires de ses parcelles, à savoir les coopératives d'habitation MPF-Loge, CoProlo et Les Primevères, lesquelles sont également parties prenantes de la démarche d'élaboration du plan localisé de quartier. La FPLC travaille aussi en étroite collaboration avec des promoteurs pour acquérir les dernières parcelles à vendre dans ce secteur.

MARBRIERS 1 UNE VILLA PATRIMONIALE À CONSERVER

Suite à la pétition lancée en 2018 « Sauvons l'un des derniers vestiges patrimoniaux du plateau de Saint-Georges » – renvoyée au Conseil d'État et qui demandait la conservation de la villa à l'architecture Heimatsstil détenue par la FPLC dans le plan localisé de quartier n° 20 501 Chemin Daniel-Ihly, chemin du Crédo et avenue du Petit-Lancy –, M. Antonio Hodgess a décidé que la villa en question ne devait pas être démolie.

En conséquence, un projet prenant en compte cette décision, comprenant 33 logements dont 13 d'utilité publique a été déposé conjointement par la FPLC et des promoteurs privés le 16 décembre 2020 ; il est en cours d'instruction.

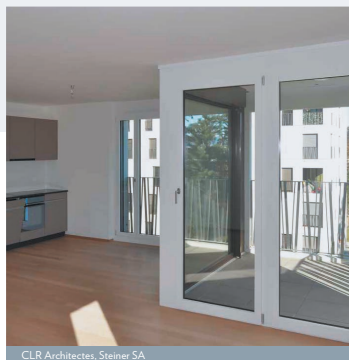


Avenue du Petit-Lancy 41

TOUR D'HORIZON 2021

MARBRIERS 2 DES APPARTEMENTS DESTINÉS À L'ÉCHANGE

Durant l'année 2021, la FPLC a procédé à l'échange de quatre appartements sur les neuf qu'elle détenait initialement. À ce jour, il lui en reste donc cinq, dont deux sont en bonne voie d'être échangés au premier trimestre 2022.

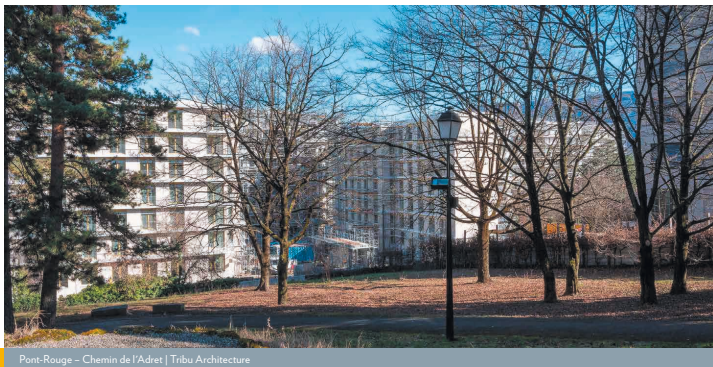


CLR Architectes, Steiner SA

PONT-ROUGE UN CHANTIER QUI SUIT SON COURS

Les travaux de la deuxième et dernière étape sont en cours avec cinq bâtiments pour un total de 194 logements, lesquels seront livrés en 2022. En plus de la FPLC, qui réalise 47 logements en propriété par étages sur droit de superficie, ce chantier concerne trois autres maîtres d'ouvrage qui réalisent tous des logements d'utilité publique: la Fondation HBM Camille Martin, la coopérative d'habitation Cité Derrière et la Fondation communale immobilière de Lancy.

La FPLC assure la coordination générale du projet avec ces divers partenaires par le biais de réunions mensuelles (direction de projets); elle veille également à la cohérence et à la qualité des espaces extérieurs, ainsi qu'à la formalisation, avec la commune de Lancy, de toutes les servitudes et cessions nécessaires au bon fonctionnement du quartier.



14 Pont-Rouge - Chemin de l'Adret | Tribu Architecture



SEMAILLES DES AMBITIONS ÉLEVÉES

Les parcelles ont été remises en 2019 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie à la Société coopérative SCHS - L'Habrik-Les Rambossions. Le futur bâtiment, à très haute performance énergétique et en cours de construction, comprendra 80 logements LUP-HLM. Ce projet participatif implique notamment les futurs coopérateurs et les associations de quartier ; il vise à améliorer la qualité paysagère alentour, ainsi que l'offre en équipements accessibles au public.



TOUR D'HORIZON 2021


SEMAILLES – PALETTES
 UN QUARTIER SANS VOITURES

AETC Architectes Urbanistes

Il s'agit de développer un secteur situé entre les quartiers des Palettes et des Semailles, périmètre bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics. Un plan localisé de quartier, qui intégrera l'emprise du tram Genève – Saint-Julien, est en cours.

L'Office de l'urbanisme, la commune de Lancy et la FPLC avec ses attributaires ont lancé une vaste consultation participative, dont l'enjeu porte aussi sur la définition d'espaces publics de qualité. Dans ce cadre, l'organisation d'un concours d'urbanisme et d'architecture est en cours. Les deux attributaires de la FPLC, à savoir la Fondation HBM Camille Martin et le consortium de coopératives Ciguë-Silène, participent activement aux démarches avec la FPLC.

SEMAILLES – PASSEREAUX
 UNE RÉVISION SUSPENDUE

La révision du plan localisé de quartier engagée en 2017, portée notamment par l'association Les Passereaux, a été ralentie du fait que la commune de Lancy souhaite y réserver des surfaces nécessaires pour un demi-groupe scolaire, ce qui pose problème eu égard aux surfaces de terrains disponibles. Une solution alternative à proximité semble se dessiner qui, si elle venait à être confirmée, permettrait la reprise de cette révision.

MEYRIN

AVANCHET SUD UN AVENIR INCERTAIN

Ce secteur était inclus dans le périmètre de la modification de zone Cointrin Ouest, refusée par référendum en février 2020. La FPLC, tout comme les promoteurs déjà actifs dans le secteur, est en attente des orientations de la Commune et du Département du territoire sur la suite qu'ils entendent donner au développement de ce périmètre.

CHAMPS-FRÉCHETS UNE VOLONTÉ D'AMÉLIORER L'ESPACE PUBLIC

La FPLC est propriétaire du centre commercial, qu'elle a décidé de mettre en vente. Un projet de loi a été rédigé, prévoyant une vente sous la forme d'enchères publiques avec prix de réserve. Concernant les aménagements extérieurs, la Fondation participe à des réunions régulières, notamment avec les propriétaires institutionnels, le Canton, la Commune et la régie centrale; ceci, en vue de contribuer à améliorer la qualité de vie dans le quartier.

Celle-ci passe nécessairement par une requalification des espaces extérieurs, en cohérence avec les préoccupations environnementales actuelles et l'évolution démographique des habitants et usagers, selon une réflexion élargie au développement communal.

COINTRIN EST ET COINTRIN OUEST UN AVENIR INCERTAIN

Après le refus en votation populaire (9 février 2020) du déclassement des secteurs de Cointrin Est et de Cointrin Ouest, qui aurait permis la réalisation de 2 300 logements à l'horizon 2050, tous les projets ont été stoppés. À noter que la FPLC, qui détient cinq parcelles dans ces deux périmètres, s'était déjà impliquée dans des démarches participatives avec les riverains du secteur. Elle reste donc dans l'attente des décisions politiques relatives à ces secteurs, déterminantes pour le devenir de ses parcelles.

CASAÏ – DE-JOINVILLE UN PROJET SANS PARKING

La FPLC a attribué ses parcelles à la coopérative participative de construction et d'habitation Géné'Z, laquelle a déposé le 5 janvier 2022 une demande d'autorisation de construire pour 13 logements. À noter que cette dernière ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour voitures.



Projet Kephas Architecture SA

TOUR D'HORIZON 2021

ONEX

DODE
DES ACQUISITIONS POUR L'AVENIR

La FPLC a acquis en 2021 deux nouvelles parcelles dans ce secteur qualifié de « porte d'entrée de la commune » depuis la Champagne et anciennement soumis à la zone réservée. Selon le plan guide de la zone villas (5) élaboré par la Commune en 2019, il est prévu que le périmètre de la Dode soit déclassé en zones de développement 3 et 4 en 2023.

MOUILLES
UN ÉCHANGE AU TERME DE LONGUES
NÉGOCIATIONS

Au terme de négociations engagées en 2017, la FPLC a pu acquérir en décembre 2021, par le biais d'un échange de biens-fonds (appartement et villa) ainsi qu'avec l'appui d'un promoteur déjà actif dans ce périmètre, les deux dernières parcelles en mains privées permettant la réalisation du solde du bâtiment E et de l'intégralité du bâtiment G, prévus par le plan localisé de quartier n° 29 473.

Près de 42 logements pourront ainsi être réalisés conjointement avec deux promoteurs privés et le Canton. Une fois la localisation des droits à bâtir respectifs déterminée, la FPLC et le Canton pourront lancer une procédure d'attribution de leurs droits à bâtir.

VAL D'AIRE
UN RECOURS QUI BLOQUE DES
ACQUISITIONS

Dans le but de proposer des solutions d'échange, la FPLC avait acquis au Canton une parcelle en zone 5 et avait obtenu, le 5 mai 2021, une autorisation de construire pour six villas mitoyennes. Cette autorisation a fait l'objet de deux recours : l'un de Pro Natura Genève, l'autre de l'Association nature et patrimoine du Val d'Aire (ANPVA) auxquels se sont joints des propriétaires voisins du projet. La procédure judiciaire est en cours.

Projet GM Architectes Associés





Place des Cherpines et parc des Charrotons | Archigraphie

PLAN-LES-OUATES ET CONIGNON

CHERPINES UNE COLLABORATION À GRANDE ÉCHELLE

La majorité des propriétaires du périmètre des Cherpines qui souhaitent mener une démarche concertée s'est réunie au sein d'une même structure, le Groupement des développeurs Cherpines SA (GD Cherpines SA). La FPLC est actionnaire et fait partie des administrateurs de GD Cherpines SA puisqu'elle possède deux parcelles sur le périmètre. Cette société travaille notamment à une proposition d'attribution équitable des futurs droits à bâtir entre les différentes parcelles et étapes.

Un plan localisé de quartier d'ensemble est en cours d'élaboration sous la conduite du Canton, qui doit prendre en compte des vérifications demandées par la commune de Conignon, portant en particulier sur le positionnement de ses équipements publics. La mise à l'enquête publique de ce projet de plan localisé de quartier est prévue avant l'été 2022 et son adoption par le Conseil d'État au 1^{er} trimestre 2023.



TOUR D'HORIZON 2021

VERSOIX**DÉGALLIER**
UN DÉVELOPPEMENT À LA PARCELLE

La FPLC a signé un acte de promesse d'achat pour cette parcelle de 2547 m² en zone de développement 4A, avec une acquisition prévue à l'automne 2023. Elle explore les différentes solutions en vue de pouvoir la développer dans les meilleurs délais possible.

VAL-DE-TRAVERS
UN PLAN LOCALISÉ RÉEXAMINÉ

La FPLC détient quatre parcelles dans le plan localisé de quartier n° 28 520, adopté en 1994 et identifié par l'Office de l'urbanisme parmi ceux qui devaient être réexaminés sous l'angle des espaces publics, de la biodiversité, du patrimoine et des emplacements de stationnement/espaces extérieurs. La FPLC a participé à la rédaction du cahier des charges de l'appel d'offres lancé par cet office, document qui a abouti à la désignation du bureau Urbanplan comme mandataire. Une étude de faisabilité a été rendue en 2021. Le rendu final est attendu courant 2022.

VERNIER**CORBILLETES**
DANS L'ATTENTE DE LA MODIFICATION
DE ZONE

La FPLC a acquis en 2021 une deuxième parcelle dans ce secteur. La modification de zone a fait l'objet d'un projet de loi (PL 10843) déposé le 23 juin 2011 et qui est actuellement en suspens devant la Commission d'aménagement du canton.

DÉVELOPPEMENT**COMMUNAUX D'AMBILLY –
BELLE-TERRE (THÔNEX)**
UN LONG PROCESSUS POUR
SE METTRE D'ACCORD

Depuis 2013, le Canton a délégué à la FPLC la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des constructions et des aménagements – correspondant aux droits à bâtir cantonaux – sur le périmètre des Communaux d'Ambilly à Thônex. Durant l'année 2021, la FPLC a organisé huit séances entre les futurs maîtres d'ouvrage, qui se sont finalement entendus sur la teneur d'un contrat de société simple les liant. Parallèlement, elle a lancé pour leur compte un appel d'offres pour un assistant à maîtrise d'ouvrage qui sera désigné au premier trimestre 2022.

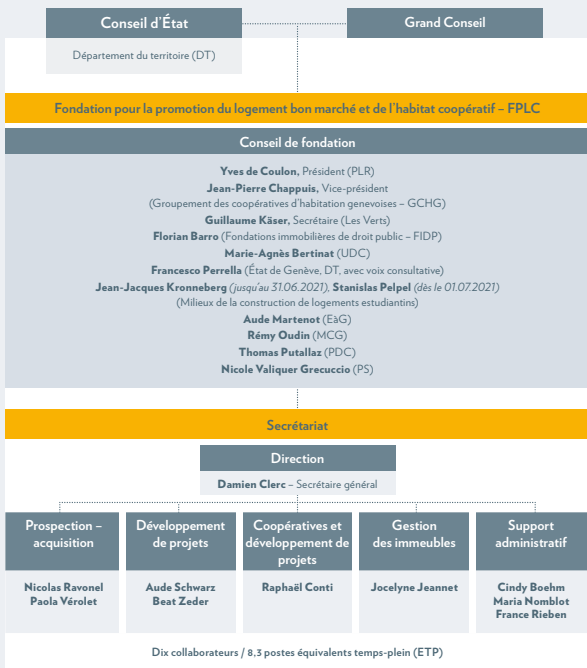
PATRIMOINE**RUE DES BOUDINES 1 À 13**
(MEYRIN)

Des travaux de rénovation portant sur l'étanchéité et la mise aux normes du parking (selon les prescriptions de protection incendie) ont été terminés durant l'année sous revue. L'installation d'un capteur de données en chaufferie a permis, sur la base des prévisions météorologiques, d'optimiser la consommation énergétique du bâtiment; 39 tonnes d'émissions de CO₂ ont ainsi été évitées entre le 1^{er} mars 2020 et le 15 mai 2021, ce qui représente 30 vols allers-retours Genève – New York pour une personne.

**PLACE DE-GRENUIS 6 À 10 –
RUE ROUSSEAU 9 (GENÈVE-CITÉ)**

Les travaux d'assainissement des embrasures en façades de ces immeubles classés ont débuté le 1^{er} novembre 2021. Cette rénovation fait suite à une injonction de l'Office cantonal de l'énergie; elle a également dû répondre aux contraintes de l'Office du patrimoine et des sites, tout en respectant celles du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants.

ORGANIGRAMME



Autorité de tutelle

Gouvernance

Opérations

ORGANISATION

Le Conseil de fondation de la FPLC est composé de dix membres dont sept représentants des partis politiques siégeant au Grand Conseil et quatre membres représentant respectivement les Milieux de la construction de logements étudiants, les Fondations immobilières de droit public, le Groupement des

coopératives d'habitation genevoises 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 AU 31.12.2021

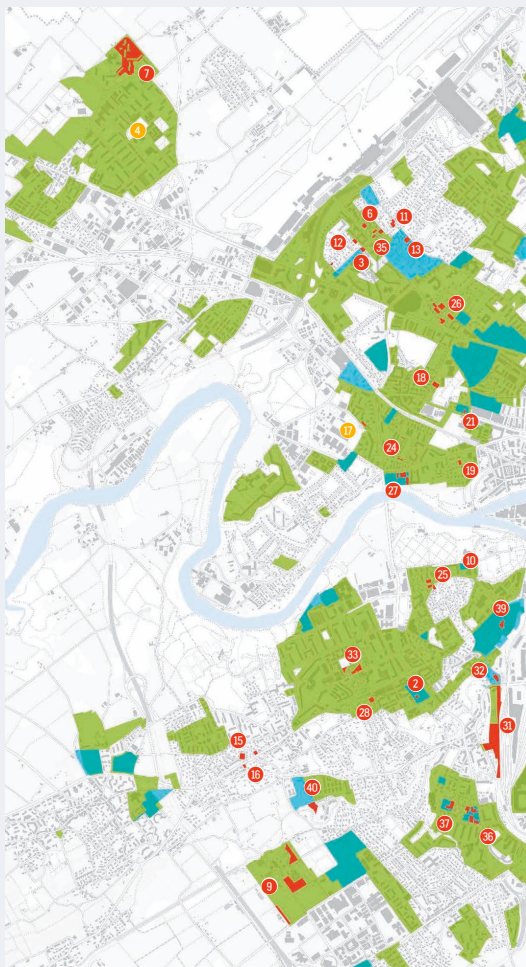
PARCELLES ET IMMEUBLES FPLC

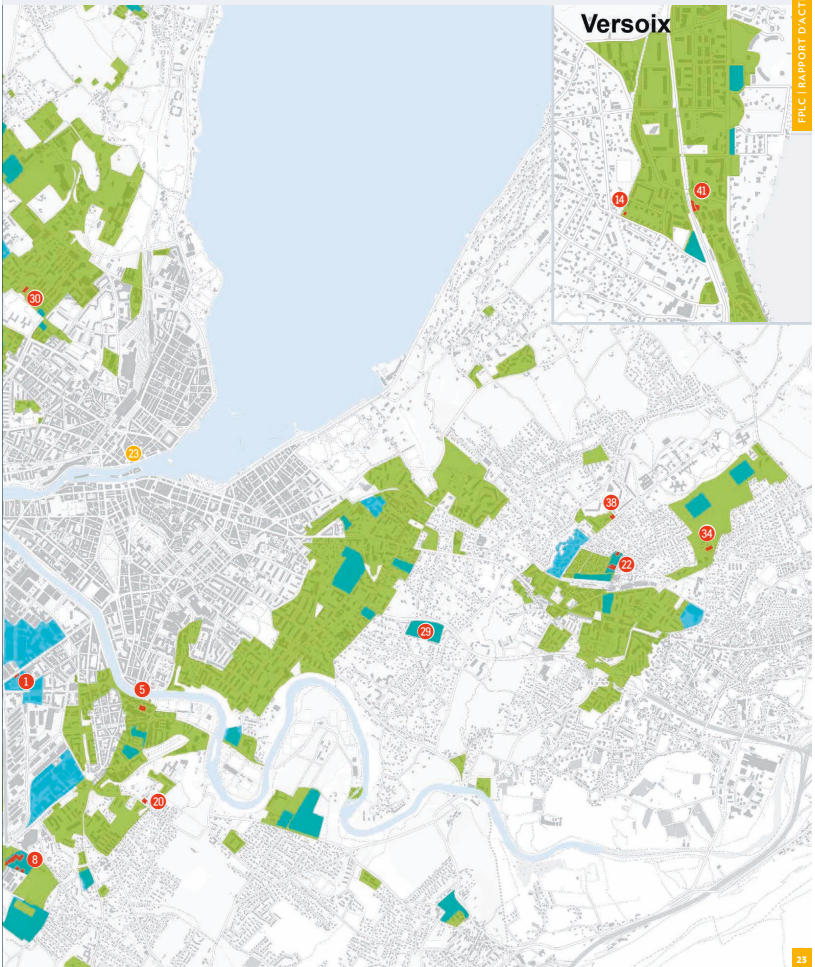
- Parcelles FPLC
- Immeubles FPLC
- Zone de développement

Plan de législation (dominante logements)

- Programme de législation
(2014-2023)

- 1 ACACIAS
- 2 ANCIEN-PUITS
- 3 AVANCHET SUD
- 4 BOUDINES 1 À 13
- 5 CARDINAL-MERMILLOD
- 6 CASAI - DE-JOINVILLE
- 7 CHAMPS-FRÉCHETS
- 8 CHAPELLE
- 9 CHERPINES
- 10 CIMETIÈRE
- 11 COINTRIN EST
- 12 COINTRIN OUEST
- 13 CORBILLETES
- 14 DÉGALLIER
- 15 DODE NORD
- 16 DODE SUD
- 17 ECU 17
- 18 EDMOND-VAUCHER
- 19 EIDGUENOTS
- 20 FILLION
- 21 FRANCHISES
- 22 GRAVIÈRE-VERGYS
- 23 GRENUS 6 À 10/ROUSSEAU 9
- 24 HENRI-BORDIER
- 25 MARBRIERS
- 26 MERVELET 1-2-3
- 27 MICHÉE-CHAUDERON
- 28 MOUILLES
- 29 PAUMIÈRE
- 30 POINT-DU-JOUR
- 31 PONT-ROUGE
- 32 PONT-ROUGE (RAMPE)
- 33 PRALÉE
- 34 PRÉS-COURBES
- 35 SAPINS
- 36 SEMAILLES PAILETTES
- 37 SEMAILLES PASSEREAUX
- 38 SEYMAZ-SUD
- 39 SURVILLE
- 40 VAL D'AIRE
- 41 VAL-DE-TRAVERS

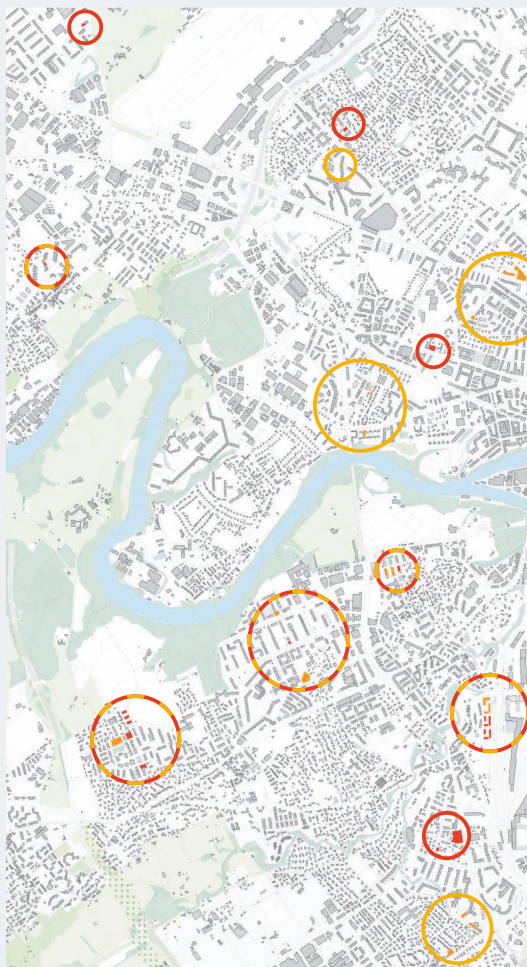


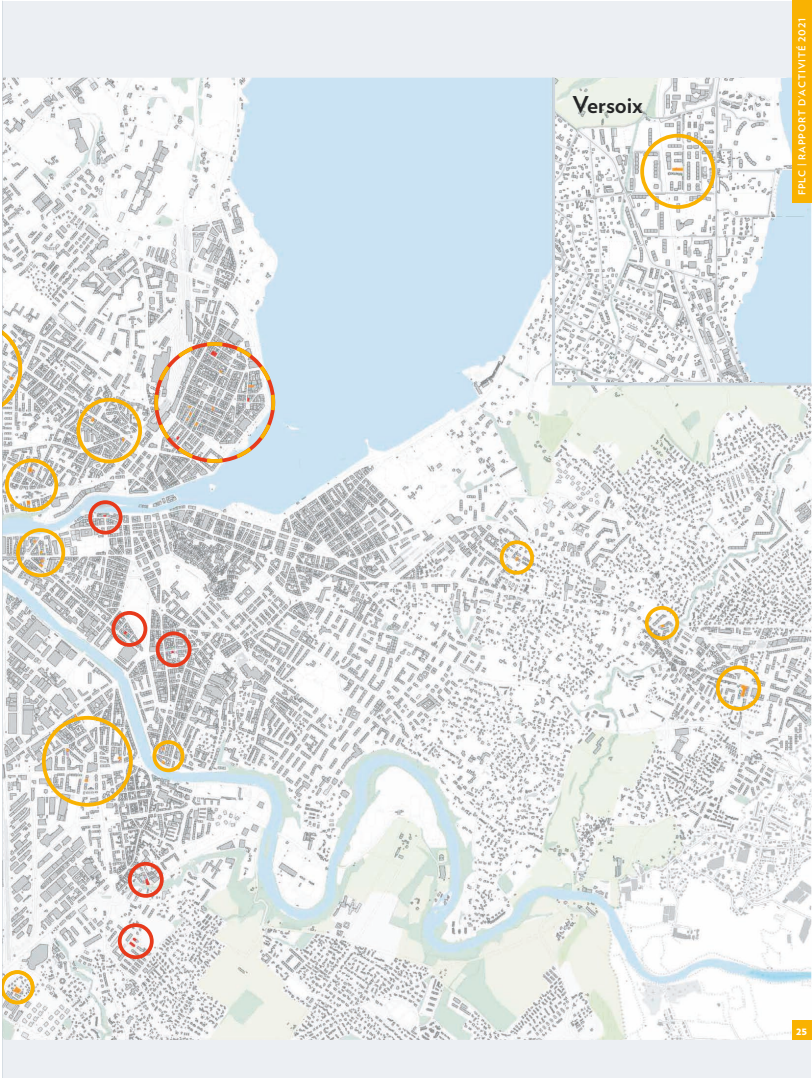


CARTES AU 31.12.2021

PARCELLES FPLC EN DROIT DE SUPERFICIE ET PARCELLES VENDUES APRÈS MISE EN VALEUR

- Parcelles en droit de superficie
- Parcelles vendues

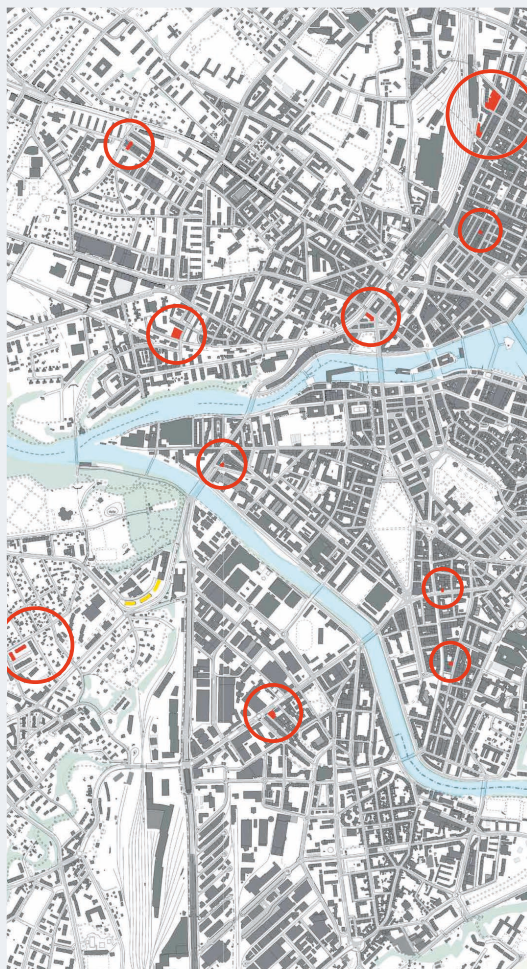


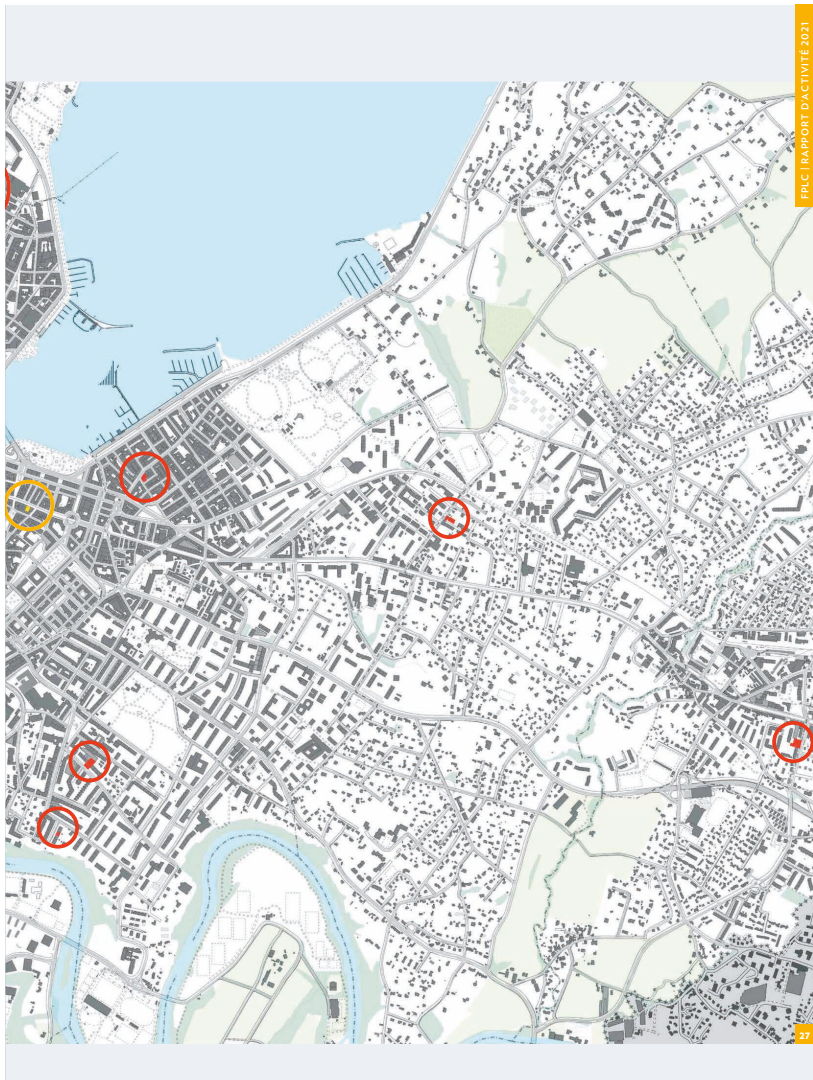


CARTES AU 31.12.2021

PARCELLES
DE LA RENTE
IMMOBILIÈRE SA

- Immeubles
- Immeubles vendus







ÉTATS FINANCIERS

LA FPLC EN CHIFFRES

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.



COMPTES STATUTAIRES

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2021	2020
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	35 524 683	36 978 950
Créances résultant de prestations de services	949 670	2 696 735
Autres actifs circulants	5 570 992	4 839 450
Total de l'actif circulant	42 045 345	44 515 135
Terrains et bâtiments	162 262 881	155 155 256
Terrains en droit de superficie	63 619 608	63 632 016
Immeubles de placement	7 250 000	7 250 000
Promotions en cours	37 576 505	28 063 471
Autres immobilisations corporelles	819 000	807 000
Participations	29 089 573	29 089 573
Prêts	487 000	816 599
Actifs financiers affectés	196 949	51 094
Total de l'actif immobilisé	301 301 516	284 865 009
Total de l'actif	343 346 861	329 380 144
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	165 220	344 080
Dettes à court terme portant intérêts	2 502 910	2 624 545
Autres engagements à court terme	8 723 976	12 261 863
Acomptes et créances acquéreurs	8 688 422	0
Total des capitaux étrangers à court terme	20 080 528	15 230 488
Dettes à long terme portant intérêts	48 518 890	42 835 853
Acomptes et créances acquéreurs	0	6 881 202
Dettes à long terme	0	590 000
Total des capitaux étrangers à long terme	48 518 890	50 307 055
Capital de la fondation	65 625 129	65 625 129
Capital dotation LUP	137 995 321	134 281 265
Réserve légale issue du bénéfice	6 000 000	6 000 000
Réserve LGL	1 000 000	560 000
Réserves facultatives issues du bénéfice	56 936 207	48 947 235
Résultat de l'exercice	7 190 786	8 428 972
Total des capitaux propres	274 747 443	263 842 601
Total du passif	343 346 861	329 380 144

Comptes de résultat de l'exercice

en CHF

	2021 Réalisé	2021 Budget	2020 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	5 841 358	5 799 400	6 059 278
Produits d'exploitation divers	4 421 060	4 224 000	6 329 832
Total des produits d'exploitation	10 262 419	10 023 400	12 389 110
Frais de personnel	1 566 118	1 530 000	1 579 686
Honoraires et prestations de services	413 557	410 000	497 356
Entretien des biens mobiliers	9 246	10 000	7 468
Loyers	101 280	165 000	98 281
Fournitures et prestations diverses	172 483	263 000	175 282
Eau, énergie et combustibles	193 360	246 000	262 439
Assurances et taxes	77 341	108 000	76 544
Conciergerie	223 217	210 000	228 934
Entretien des immeubles	1 376 619	3 471 000	1 121 308
Amortissements	962 083	942 000	948 365
Autres charges diverses	565 544	86 000	576 631
Pertes de valeur sur créances	37 158	0	0
Total des charges d'exploitation	5 698 006	7 441 000	5 572 294
Résultat opérationnel	4 564 412	2 582 400	6 816 816
Produits d'intérêts divers	3 464	25 000	99 000
Autres produits financiers	2 889 125	2 000 000	2 956 578
Plus-value non réalisée terrains en droit de superficie	0	50 000	20 940
Total des produits financiers	2 892 589	2 075 000	3 076 518
Charges d'intérêts sur emprunts	252 948	445 000	512 999
Charges d'intérêts divers	859	2 000	1 363
Moins-value non réalisée immeubles de placement	0	0	950 000
Moins-value non réalisée terrains en droit de superficie	12 408	0	0
Total des charges financières	266 215	447 000	1 464 362
Résultat de l'exercice	7 190 786	4 210 400	8 428 972

COMPTES STATUTAIRES

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2021	2020
Résultat net de l'exercice	7 190 786	8 428 972
Amortissements et dépréciations d'actifs	962 082	948 365
Variation de provisions et correctifs d'actifs	6 269	-184 362
Moins-value nette sur immeubles de placement	0	950 000
Plus/Moins-value sur terrains DDP	12 408	-20 940
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-161 362	-382 491
Produit net sur promotions en cours	-646 775	-3 610 000
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	7 363 408	6 129 544
Variation des créances résultant de prestations de services	1 740 796	349 590
Variation des autres créances à court terme et des actifs de régularisation	-731 542	57 833
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-193 523	-1 344 676
Variation des autres engagements à court terme	-4 400 204	6 614 242
Variation du fonds de roulement	-3 584 473	5 676 989
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	3 778 935	11 806 533
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-20 389 166	-34 409 176
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-115 029	-825 191
Cessions d'immobilisations corporelles	3 717 591	76 009 167
Acquisitions de parts sociales	-75 000	0
Variation des prêts accordés à des tiers	329 599	1 045 000
Variation des actifs financiers affectés	-70 855	-21 755
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-16 602 860	41 798 045
Activités de financement		
Variation des emprunts	5 609 525	-17 205 835
Variation des crédits à long terme	1 772 820	-10 653 587
Variation des autres dettes à long terme	1 807 220	-7 429 356
Variation des dettes à long terme	-1 533 963	100 000
Variation du capital de dotations LUP	3 714 056	-426 670
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	11 369 658	-35 615 448
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-1 454 267	17 989 130
Liquidités au début de l'exercice	36 978 950	18 989 820
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	35 524 683	36 978 950

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 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

	Capital	Capital dotation LUP	Réserve générale	Réserve LGL	Fonds libres	Total des capitaux propres
Capitaux propres IPSAS au 1^{er} janvier 2021	65 625 129	134 281 265	6 000 000	560 000	57 376 207	263 842 601
Attribution à la réserve générale au 01.01.2021 selon statuts	-	-	-	-	-	-
Attribution réserve LGL	-	-	-	440 000	-440 000	-
Dotations LUP 2020	-	5 089 056	-	-	-	-
Remboursement dotation LUP 2009	-	-1 375 000	-	-	-	-
Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS	-	-	-	-	7 190 786	-
Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2021	65 625 129	137 995 321	6 000 000	1 000 000	64 126 993	274 747 443

Conformément au plan financier de l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 440 000 (2020: CHF 560 000) à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités afférentes à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2022.

COMPTES CONSOLIDÉS
AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

Bilan au 31 décembre

en CHF

	2021	2020
Actif		
Liquidités et équivalents de liquidités	38 638 443	49 381 610
Créances résultant de prestations de services	1 042 720	2 813 594
Autres actifs circulants	6 924 234	6 490 667
Total de l'actif circulant	46 605 397	58 685 871
Terrains et bâtiments	162 262 882	155 155 256
Terrains en droit de superficie	63 619 608	63 632 016
Immeubles de placement	331 350 000	308 850 000
Promotions en cours	37 576 505	28 063 471
Autres immobilisations corporelles	819 000	807 000
Prêts	487 000	816 599
Parts sociales	75 000	0
Participations	12 598	12 598
Actifs financiers affectés	121 949	152 938
Total de l'actif immobilisé	596 324 542	557 489 878
Total de l'actif	642 929 939	616 175 749
Passif		
Fournisseurs et autres créanciers	165 220	344 080
Dettes à court terme portant intérêts	4 933 853	6 889 545
Intérêts courus sur emprunts	0	49 547
Autres engagements à court terme	8 119 317	13 584 593
Acomptes et créances acquéreurs	8 688 422	0
Total des capitaux étrangers à court terme	21 906 812	20 867 765
Dettes à long terme portant intérêts	147 719 718	148 671 680
Acomptes et créances acquéreurs	0	6 881 202
Dettes à long terme	0	590 000
Provision pour impôts différés	21 219 920	17 855 220
Réserves travaux HLM affectés	101 844	101 844
Total des capitaux étrangers à long terme	169 041 482	174 099 946
Capital	203 620 450	199 906 394
Fonds propres affectés	1 000 000	560 000
Fonds propres libres	220 003 129	209 933 904
Résultat net de l'exercice	27 027 597	10 509 225
	451 651 176	420 909 523
Intérêts minoritaires	330 469	298 515
Total des capitaux propres	451 981 645	421 208 038
Total du passif	642 929 939	616 175 749

Comptes de résultat

en CHF

	2021 Réalisé	2021 Budget	2020 Réalisé
Revenus liés à l'aménagement et au logement	19 150 006	19 237 084	19 204 068
Subventions reçues	100 768	97 775	124 083
Produits d'exploitation divers	4 481 165	4 289 760	6 392 039
Total des produits d'exploitation	23 731 939	23 624 619	25 720 190
Frais de personnel et jetons de présence	1 771 560	1 726 000	1 833 189
Honoraires et prestations de service	1 107 693	1 119 975	1 133 012
Entretien des biens mobiliers	9 246	10 000	7 468
Loyers	136 481	200 100	133 398
Fournitures et prestations diverses	187 212	285 900	235 617
Eau, énergie et combustibles	522 824	603 500	613 603
Assurances et taxes	226 908	260 600	228 015
Autres frais d'exploitation	4 808 768	1 553 400	1 559 839
Conciergerie	727 462	723 000	708 588
Entretien des immeubles	4 385 848	6 014 400	3 528 079
Amortissements	962 082	942 000	948 366
Autres charges d'exploitation diverses	605 604	86 000	615 626
Pertes de valeur sur créances	51 007	150 000	34 941
Total des charges d'exploitation	15 502 695	13 674 875	11 579 741
Résultat opérationnel	8 229 244	9 949 744	14 140 449
Produits d'intérêts divers	3 714	25 250	111 421
Plus value non réalisée immeubles de placement	21 094 752	0	0
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	0	0	20 940
Autres produits financiers	40 961	50 000	108 415
Total des produits financiers	21 139 427	75 250	240 776
Charges d'intérêts sur emprunts	2 289 279	2 410 000	2 640 027
Charges d'intérêts divers	3 033	2 000	42 008
Moins value non réalisée immeubles de placement	0	0	1 182 067
Moins value non réalisée terrains en droit de superficie	12 408	0	0
Total des charges financières	2 304 720	2 412 000	3 864 102
Résultat de l'exercice	27 063 951	7 612 994	10 517 123
Dont part des minoritaires	36 354	8 104	7 898
Dont part du groupe	27 027 597	7 604 890	10 509 225

COMPTES CONSOLIDÉS
 AVEC LA RENTE IMMOBILIÈRE SA

Tableau de flux de trésorerie

en CHF

	2021	2020
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	27 027 597	10 509 225
Amortissements des immobilisations corporelles	962 082	948 366
Part du résultat revenant aux minoritaires	36 354	7 898
Variation des provisions à court terme	-46 330	-134 997
Variation des réserves travaux HLM affectés	0	-424 075
Variation des impôts différés	3 364 700	120 000
Plus/moins-valeur non réalisée sur terrains DDP	12 408	-20 940
Plus/moins-valeur non réalisée sur immeubles de placement	-21 094 752	1 182 067
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-808 137	-3 992 491
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non monétaires	9 453 921	8 195 052
Variation des créances résultant de prestations de services	1 817 204	21 953 875
Variation des autres actifs circulants	-433 567	-1 561 307
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-178 860	-1 307 940
Variation des intérêts courus sur emprunts	-49 547	-207
Variation des autres engagements à court terme	-5 465 276	6 443 189
Variation du fonds de roulement	-4 310 046	25 527 610
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	5 143 875	33 722 662
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-21 794 414	-34 641 243
Cessions d'immobilisations corporelles	3 717 590	76 009 167
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-115 029	-825 192
Acquisitions de parts sociales	-75 000	0
Variation des prêts accordés à des tiers	329 599	1 045 000
Variation des actifs financiers affectés	30 989	402 320
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-17 906 265	41 990 052
Activités de financement		
Variation des emprunts à court terme	-1 955 692	-13 397 856
Variation des emprunts à long terme	-951 962	-28 551 567
Variation acomptes et créances acquéreurs	1 807 220	-7 429 356
Variation des dettes à long terme	-590 000	30 000
Variation dotations LUP	3 714 056	-426 670
Dividende aux minoritaires	-4 400	-4 400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	2 019 222	-49 779 849
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-10 743 168	25 932 865
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	49 381 610	23 448 745
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	38 638 443	49 381 610

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 2020	200 333 064	10 828 178	0	199 665 727	295 017	411 121 986
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	-	-	-	10 509 225	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020	199 906 394	10 828 178	560 000	209 614 952	298 515	421 208 038

	Capital	Écart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier 2021	199 906 394	10 828 178	560 000	209 614 952	298 515	421 208 038
Dotations LUP nettes	3 714 056	-	-	-	-	-
Attribution réserve LGL	-	-	440 000	-440 000	-	-
Part des minoritaires - dividende RISA	-	-	-	-	-4 400	-
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires	-	-	-	27 063 951	-	-
Part des intérêts minoritaires	-	-	-	-36 354	36 354	-
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés	-	-	-	27 027 597	-	-
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2021	203 620 450	10 828 178	1 000 000	236 202 549	330 469	451 981 645

Conformément au plan financier approuvé par l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 440 000 à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités afférentes à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2022.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

Genève, le 21 février 2022

Rapport de l'organe de révision sur l'exercice 2021 au Conseil de Fondation de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés 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 de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

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 consolidés, conformément aux normes Internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), à la loi suisse, 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 des comptes consolidés 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.

Page 1/3

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Berney Associés

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats conformément aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

Autres information

Les comptes consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 ont été audités par un autre organe de révision, qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes consolidés dans son rapport daté du 23 février 2021.

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate Finance

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

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 (art. 728 CO) 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 consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis, présentant des capitaux propres de CHF.451'981'645.

Berney Associés Audit SA



Sébastien BRON
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Marina CHRISTE
Expert-réviseur agréée

Annexe : comptes consolidés (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation des capitaux propres et annexe)

1207 Genève
Rue du Salet 8
+41 58 234 90 00

1003 Lausanne
Rue Étraz 4
+41 58 234 91 00

Page 3/3

1700 Fribourg
Boulevard de Pérolles 37
+41 58 234 90 00

1894 Vevey
Rue Arthur Farchet 1
+41 58 234 90 30

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 76 40

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate Finance

CRÉDITS PHOTOS:

© AETC Architectes Urbanistes : p. 16
 © Archigraphie : p. 19
 © Coopérative d'habitation G&Z : p. 17
 © Groupe Pictet : p. 8
 © Brigitte Besson : p. 7
 © Damien Clerc : p. 9, p. 10 en bas,
 p. 11 en haut, p. 14 en haut

© GMAA : p. 18
 © Jaccaud Associés : p. 15 en bas
 © Laura Keller : couv. 1, couv. 2, p. 2,
 p. 12, p. 13, p. 14 en bas, p. 15 en haut,
 p. 28, p. 29, couv. 3, couv. 4
 © Max Schmidt : p. 11 en bas
 © Pierre Dubieux : p. 10 en haut

© Raphaël Susitna : p. 5
 © Steeve Junker : p. 3
 © Tétris Design & Build : p. 4

CONCEPT ET DESIGN:

www.blossom-com.ch



Page et dor de couverture : chemin des Mézins, Grand-Lancy | Lopes & Périnet-Marquet Architectes-EPFL



FONDATION POUR LA PROMOTION
DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET
DE L'HABITAT COOPÉRATIF

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

fplc.ch