

■ La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif lance un projet pilote

«Echange villas contre parcelles en zone de développement»

Afin de continuer à développer le parc de logements d'utilité publique à Genève, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) initie une nouvelle démarche à l'intention des propriétaires, dans le cadre de ses acquisitions foncières en Zone de développement (où elle recherche en priorité des terrains): un système d'échange, soit une parcelle en zone de développement contre une villa. Explications.

Créée par le Grand Conseil en 2001 et déclarée d'utilité publique, la FPLC a pour but de développer le parc de logements d'utilité publique (LUP) dans le canton de Genève (où il est fixé pour objectif que les LUP représentent 20% du parc locatif). Dans ce but, la FPLC fait l'acquisition de terrains qu'elle met en valeur et qu'elle remet en droit de superficie ou en vente à ses clients, que sont les Fondations immobilières de droit public, les coopératives d'habitation et les Communes ou Fondations communales; ceci «afin de garantir des loyers bon marché pérennes». (Rappelons que les LUP, institués par une loi adoptée en 2007, restent au minimum 50 ans sous le contrôle de l'Etat, et sans limite de durée lorsqu'ils sont détenus par une entité publique, contrairement aux anciens logements HLM). La FPLC agit en tant que promo-

teur et les droits de superficie qu'elle accorde sur ses terrains ont également permis de réaliser de nombreuses opérations immobilières. A titre d'exemples, citons la construction de trois immeubles de 86 logements rue de la Tambourine à Carouge, en 2009, sur une parcelle que la FPLC a octroyé en droit de superficie aux coopératives d'habitation FOMHAB, Joyeux Logis et SCHG, ou plus récemment, à Cressy, l'octroi en droit de superficie et la vente de parcelles qui vont permettre la réalisation de trois bâtiments de logements en faveur d'une coopérative et de deux Fondations, l'une HBM, l'autre communale.

Une initiative pour faciliter les transactions

«En principe, nous ne construisons pas, notre rôle premier est

de rechercher des terrains; une fois leur acquisition faite, nous les préparons à leur affectation finale, notamment en apportant notre collaboration à l'étude et à la réalisation de plans d'aménagement de quartier», souligne Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC. Mais face au manque et à la raréfaction du foncier sur un territoire genevois exigu, la fondation se lance à présent dans une initiative inédite pour elle: un système d'échanges de biens afin d'inciter les propriétaires en Zone de développement 3 à céder leur parcelle, permettant ainsi à terme la construction de logements bon marché (le prix de vente maximal de CHF 1000.- le m² admis par l'Etat dans les plans financiers qu'il contrôle, s'il empêche toute spéculation, peut se révéler insuffisant pour les propriétaires qui cherchent à racheter un objet similaire). «Ces derniers nous font souvent

GROS PLAN

Fonctionnement de la FPLC en bref

La FPLC a été créée par le Grand Conseil. «Elle est proche du Département de l'urbanisme, notamment des Offices du logement et de l'urbanisme, ainsi que des promoteurs privés avec lesquels elle est amenée à collaborer». «Nous agissons avec autonomie, les décisions sont prises par notre conseil de fondation et la gestion de la fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat», précise Damien Clerc.

La majeure partie des fonds qui lui permettent d'acquérir des biens et terrains sont alloués par l'Etat; le programme LUP disposant de CHF 35'000'000.- par an. Outre la sollicitation de ce fonds, la FPLC dispose notamment de quelques immeubles de rendement, de ses rentes de superficie et de ses ventes à des fondations publiques.

part de leur crainte de ne pas parvenir à se reloger de manière satisfaisante», corrobore Damien Clerc.

La FPLC se fait, pour l'occasion, promoteur et constructeur, en réalisant quatre villas mitoyennes HPE qui sont actuellement en cours de construction à Vernier. Les «Villas Campanules» sises dans le chemin éponyme, sur une parcelle de 1471 m². Pour la Fondation, l'objectif sera de reloger ici des propriétaires de villas, afin qu'elle puisse mener à bien sa mission.

«Le terrain est maintenu en 5^e zone dans le Plan directeur cantonal 2030», spécifie Patrick Didier, chargé de la prospection et des acquisitions à la FPLC. Les acquéreurs de ces villas auront ainsi l'assurance de pouvoir y vivre tranquillement durant de longues années.

Une opération qui en appellera d'autres

Les «Villas Campanules» sont le fruit d'un concours organisé en avril 2012 et auquel ont participé six bureaux d'architecture. Le projet lauréat est celui des architectes Ris & Chabloz.



► Les «Villas Campanules», un des projets proposés.

A l'heure actuelle, une villa est réservée et les trois autres sont encore disponibles. Leurs prix s'échelonnent entre CHF 1 300 000 et CHF 1 460 000. «Cet échange se fait à prix coûtant, et une soulte est prévue en faveur du propriétaire du bien le plus coûteux», explique Paola Vérolet, elle aussi chargée de la prospection et des acquisitions à la FPLC.

«Les prix sont moins élevés que pour des objets similaires, quasiment 20% en-dessous, pour bénéficier d'une villa d'ar-

chitecte qui atteindra un haut standard énergétique», ajoute Damien Clerc.

La Fondation entend réitérer une opération semblable à celle des «Campanules» si cette dernière se révèle couronnée de succès: «Nous avons la possibilité de construire sur des parcelles détenues par l'Etat en Zone 5. Il est plus simple de proposer une villa clef en main à un propriétaire dans le cadre d'un échange, plutôt qu'un terrain nu. Chacun le sait, l'acte de construire est difficile à Genève».

La FPLC propose également à l'échange un appartement de 5 pièces, d'une surface PPE de 123 m², dans un immeuble en cours de construction à Lancy, dans le quartier des Marbriers. Ici, elle est bénéficiaire de deux appartements (dont l'un a trouvé preneur), en contrepartie d'un solde de droits à bâtir dont elle disposait sur ce périmètre. ■

Martine Vineturine

Toutes les offres «FPLC» en page 30.