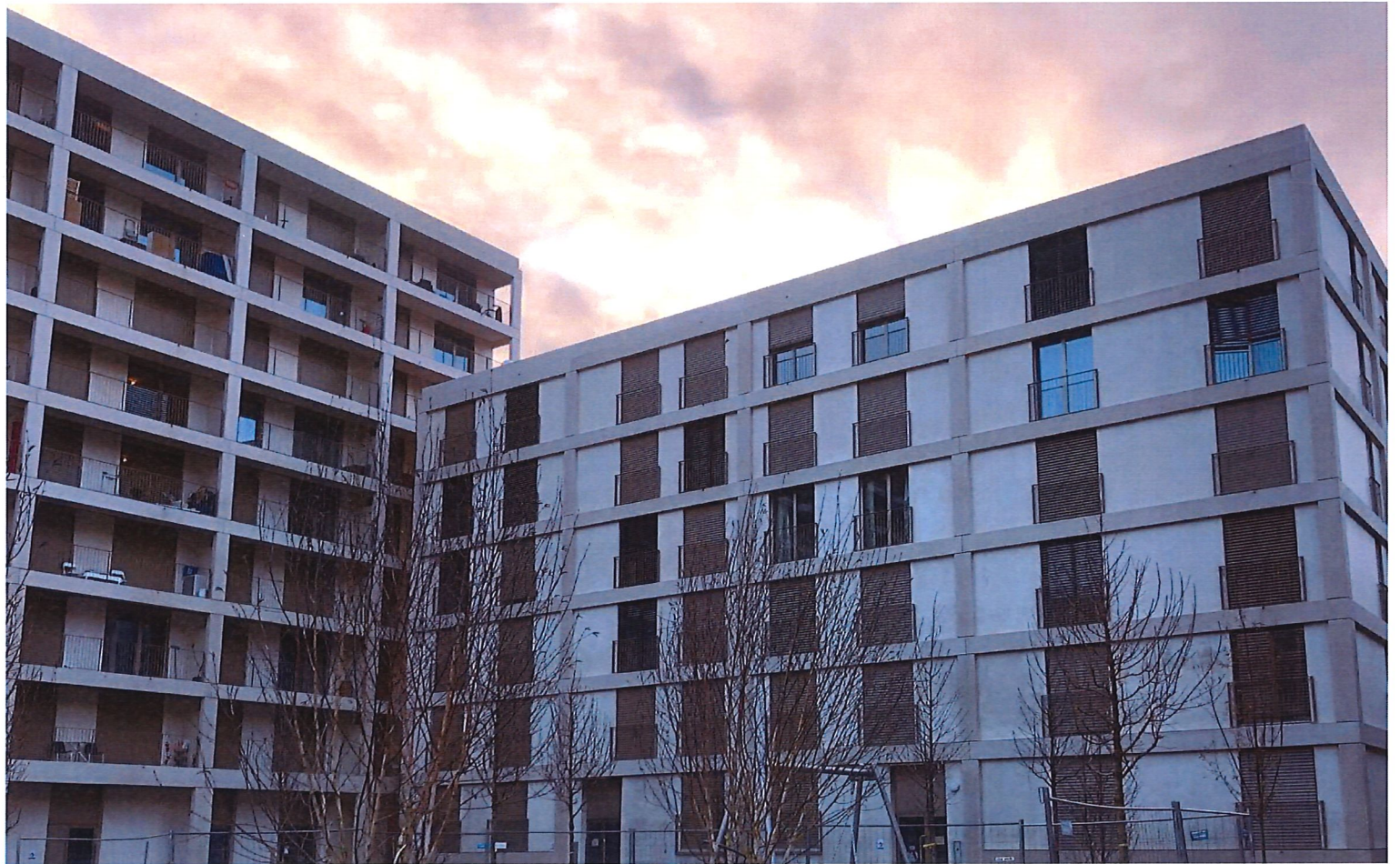




FONDATION COMMUNALE
IMMOBILIERE DE LANCY



Immeubles L1 et L2 à la place de Pont-Rouge – décembre 2020

Rapport d'activité 2020

SOMMAIRE

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 3
La FCIL en 2020	p. 4
Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation	p. 5
Commission d'attribution des logements	p. 5
Commission des travaux	p. 6
Comptes et rapport d'activité 2020	p. 7
Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 8
Copropriété Étoile-Palettes	p. 9
Projets immobiliers en cours ou terminés en 2020	
Place de Pont Rouge - Bâtiments L1 et L2	p. 9
Quartier de Surville – Bâtiment 14	p. 10
Quartier de la Bâtie	p. 10
Chemin de l'Adret - Bâtiment L13	p. 11
Quartier du Bachet-de-Pesay	p. 12
Élaboration du budget 2021	p. 12

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy

C'est avec enthousiasme que je prends la plume en ce début de nouvelle législature pour retracer brièvement l'année charnière (et très particulière !) que fut 2020.

La Fondation communale immobilière revêt aux yeux du Conseil administratif une importance cruciale car elle ne constitue rien moins que le bras armé du logement social de la Ville de Lancy, dans une commune – rappelons-le – destinée à constituer la seconde du canton et à abriter 40'000 âmes.

Le lien doit rester très fort entre le Conseil administratif et la Fondation, d'où le fait que j'ai souhaité la présider, étant en charge des dicastères des travaux et des affaires sociales au Conseil administratif. Mais la structure d'une fondation permet aussi de s'attacher différentes expertises. Il y a dès lors eu un fort renouvellement dans le Conseil début juin 2020, tant parmi les membres désignés par le Conseil municipal que parmi ceux désignés par le Conseil administratif. Cela permet d'apporter un regard neuf, tout en comptant sur l'expérience et la connaissance de Stéphane Lorenzini, ancien président, ancien conseiller administratif en charge des travaux et actuel président de notre commission des travaux, que je remercie ici pour son travail passé et actuel au service de la Fondation.

Il ne fallait rien moins que cette équipe pour affronter les enjeux de développement de notre Fondation. Début 2020, la Fondation faisait l'acquisition de l'immeuble de Tivoli et ses 88 appartements HLM. Puis en août, les locataires de nos deux immeubles dans le nouveau quartier de Pont-Rouge (96 appartements HLM) prenaient possession de leur logement, portant ainsi à 488 le nombre de logements actuellement offerts par la Fondation.

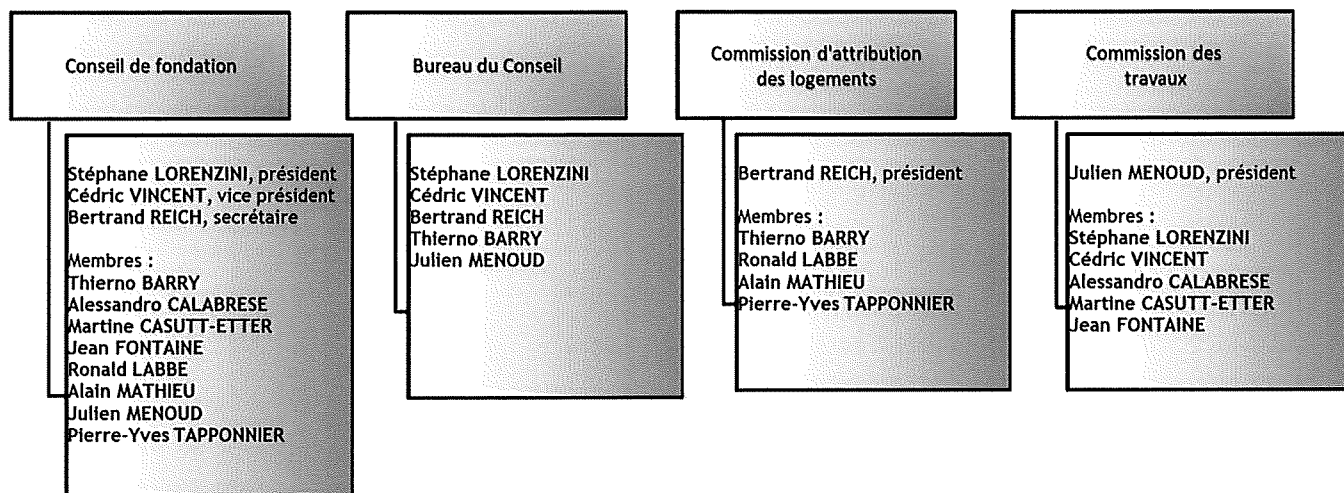
Mais on ne s'arrête pas en si bon chemin puisque les projets de Surville, du Bachet et du 3^e immeuble dans le quartier de Pont-Rouge ont débuté leur phase de construction, tandis que celui de la Bâtie va prochainement y entrer, ajoutant au total 194 nouveaux logements dès 2022.

Le suivi de ces projets nécessite un travail méticuleux de nos collaboratrices, Martine Conrad et Nathalie Pierrecy, dont je salue au nom de la Fondation la qualité des prestations. Cette année 2020 aura également vu le réajustement du partenariat nous liant au Service social de la Ville de Lancy pour le traitement des dossiers de candidature pour nos logements et le choix de la Fondation de codifier les situations des demandeurs, afin de les évaluer plus précisément. Le règlement d'attribution est de ce fait en cours de refonte et un logiciel de gestion des demandes et des logements communs avec la Ville de Lancy est en cours de mise en place.

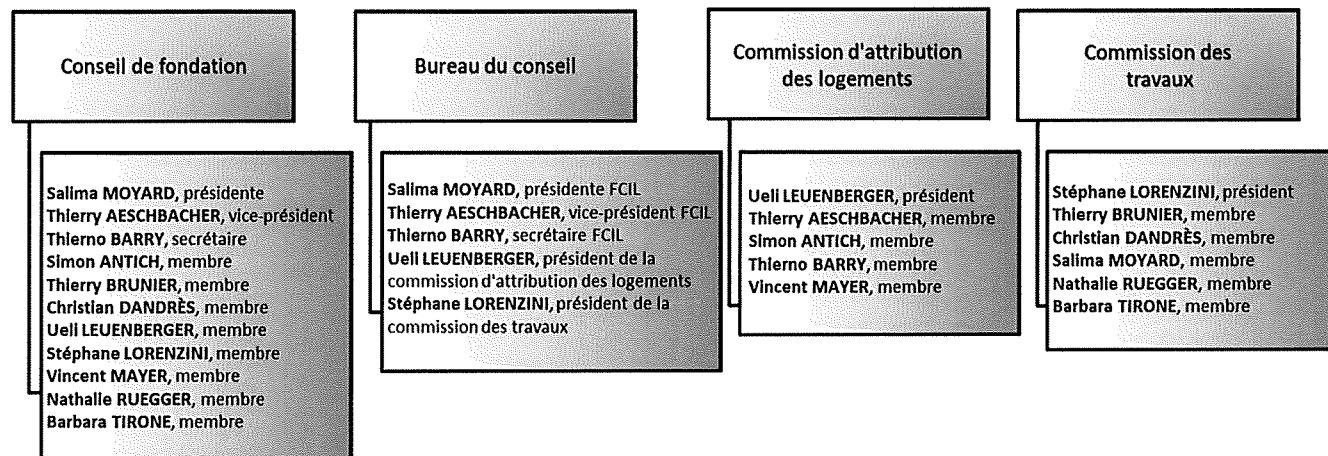
Pour conclure, au-delà des chiffres, ne perdons pas de vue les contours de la mission de notre Fondation : construire, louer et entretenir du logement social, à des loyers abordables, de bonne qualité et respectant les critères du développement durable : ambitieux d'un point de vue écologique, intéressant d'un point de vue social, participatif ou coopératif lorsque cela est possible, véritablement intégré dans son milieu et son contexte urbain. Bref un beau projet, que je me réjouis de mener aux côtés de nos collaboratrices et des membres du Conseil.

Salima Moyard

La FCIL jusqu'au 31 mai 2020



La FCIL du 1^{er} juin au 31 décembre 2020



Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation

■ Séances du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation s'est réuni à neuf reprises durant l'année 2020, les mardis 28 janvier, 25 février, 31 mars, 26 mai, 3 juin (séance d'installation), 25 août, 29 septembre, 24 novembre et 22 décembre.

En outre, les nouveaux membres du Conseil de fondation se sont réunis le 21 août en début de législature, pour effectuer la visite des immeubles et chantiers existants.

■ Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à onze reprises au cours de l'année 2020, les mardis 14 janvier, 20 février, 17 mars, 21 avril, 12 mai, 16 juin, 21 juillet, 18 août, 22 septembre, 17 novembre et 15 décembre.

Commission d'attribution des logements

Au cours de l'année 2020, la commission s'est réunie douze fois et a attribué treize logements.

Deux séances ont été consacrées à des sujets spécifiques tels que l'attribution des 95 logements des immeubles L1 et L2 de la place de Pont-Rouge et la révision de la pondération de la classification à appliquer dans le futur lors de l'attribution des logements, élaborée par le Service des affaires sociales de la Ville de Lancy (SASL).

La recherche et le choix des locataires commerciaux des nouveaux immeubles à Pont-Rouge ont fortement mobilisé l'ancienne et la nouvelle commission, qui toutes deux ont souhaité que leurs choix apportent une réelle plus-value au quartier. Trois arcades sur les quatre ont finalement été attribuées à Geneva Cargo Bike, Lifestyle Barber et Dianalabs. Sur demande de l'association Adret Voies Vives et du SASL, la FCIL a prêté à titre gracieux sa quatrième arcade (baptisée *Espace quartier*) jusqu'à la mise en service de la nouvelle école du quartier Pont-Rouge, dans un esprit de collaboration en vue d'accueillir et d'intégrer au mieux les nouvelles habitantes et nouveaux habitants du quartier.

Les anciens membres de la commission ont auditionné et sélectionné de nouveaux concierges pour les immeubles au chemin de Tivoli et Pont-Rouge. Partant de là et afin de garantir une égalité de traitement, une directive sur les salaires des concierges a vu le jour.

Tout au long de l'année, les membres des commissions ont porté une attention particulière à l'évolution des mises en location de l'immeuble IEPA aux Marbriers. En effet, en décembre 2020, on comptait encore onze appartements de libres, amenant la FCIL à rencontrer imad pour trouver des solutions.

Le passage en revue de l'état des contentieux dans le parc immobilier de la FCIL occupe aussi les membres de la commission d'attribution des logements à un rythme mensuel.

Commission des travaux

Cette commission s'est réunie à sept reprises en 2020. Les points forts de l'année ont été les suivants :

Dans les allées 80 à 84, Communes-Réunies

- ◇ la finalisation de la situation financière du projet (décompte final Mayor, honoraires ZM), et l'élaboration du plan financier qui tient compte des travaux. Enfin, le dépôt à l'OCLPF de tous les éléments nécessaires à l'établissement de l'arrêté départemental, qui sera probablement délivré au premier semestre 2021 ;
- ◇ la signature d'un contrat avec Nuisitec pour la détection des punaises de lit dans l'ensemble des allées ;
- ◇ la sélection des entreprises de Lancy à mandater pour les travaux d'entretien courant pour les années 2021 à 2025 ;
- ◇ la mise en demeure de l'entreprise Otis, celle-ci ne donnant pas satisfaction (résiliation du contrat à titre conservatoire, versement d'une indemnité aux locataires, délai donné pour améliorer la situation) et le refus de changer les ascenseurs vieillissants par la commission travaux.

Dans les allées 86 à 90, Communes-Réunies

- ◇ la sélection des entreprises de Lancy à mandater pour les travaux d'entretien courant pour les années 2021 à 2025 ;
- ◇ la décision de mettre en place un contrat d'optimisation énergétique pour réduire la consommation thermique des bâtiments en assurant une exploitation optimale des installations techniques de chauffage sous la houlette des SIG.

Dans l'immeuble IEPA des Marbriers

- ◇ la signature du décompte final de l'entreprise totale Steiner ;
- ◇ le suivi laborieux des levées de réserves de l'entreprise Steiner, l'établissement du dossier d'ouvrage et la résolution des problèmes d'inclinaison de douches qui ne donnent pas satisfaction aux locataires ;
- ◇ le dépôt tardif d'une hypothèque légale par Econnex ;
- ◇ l'établissement d'une convention entre les propriétaires et la Ville de Lancy pour les questions d'entretien des parties communes.

Dans les immeubles en chantier

Adret L1-L2

- ◇ la livraison de l'ensemble des logements à l'automne 2020 ;
- ◇ les travaux des surfaces d'activités au rez, permettant d'accueillir un barbier, un magasin de vélos et laboratoire d'analyses médicales, qui ont ouvert leurs portes en fin d'année 2020.

Adret L13

- ◇ le choix de matérialisation, les adjudications et les validations en lien avec le chantier (façades, crépis, cuisines, carrelages, etc.).

Dans les projets en cours de développement (Bâtie, Surville, Bachet)

◇ le choix des matérialités : façades, aménagements extérieurs, typologies de logements et finitions.

◇ les réflexions sur les standards énergétiques des différents dossiers en cours.

Les autorisations de démolir sont en force pour Bâtie, mais pas les autorisations de construire.

Le chantier de Bachet a débuté en septembre 2020.

Le chantier de Surville a démarré en janvier 2021.

Travaux effectués dans les immeubles

Immeubles 80-82-84, avenue des Communes-Réunies :

Les travaux effectués sont de l'ordre de CHF 100'000.- dont la moitié concerne la lutte contre les punaises de lit et 20% la rénovation complète d'un appartement.

Travaux effectués sur demande des locataires : 4 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 4 logements

Immeubles 86-88-90, avenue des Communes-Réunies :

Travaux effectués sur demande des locataires : 9 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 2 logements.

Immeubles 4-10-12-14, chemin de Tivoli :

Travaux effectués sur demande des locataires : 4 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 2 logements.

Comptes et rapport d'activité 2020

Le 23 mars 2021, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les comptes 2020 qui font ressortir un résultat positif (après réserves OLO) de Frs. 3'267'185.44 ainsi que le rapport d'activité 2020 de la FCIL.

Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy au 31 décembre 2020



Immeubles 80, 82 et 84
avenue des Communes-Réunies
133 logements + surfaces commerciales – HLM-LUP
Acquisition 2011



Immeuble IEPA géré par imad
chemin Daniel-Ihly 21
82 logements HLM-LUP + 1 logement concierge
Construction FCIL



Immeuble 4
chemin de Tivoli
22 logements – HLM-LUP
Acquisition 2020

Immeubles 10, 12 et 14
chemin de Tivoli
66 logements – HLM-LUP
Acquisition 2020

Immeuble 80 bis
avenue des
Communes-Réunies
Local sport
Construction FCIL



Immeubles 86, 88 et 90 avenue des Communes-Réunies
88 logements – HLM-LUP
Acquisition 2011

Immeubles 4, 6, 8, 10 et 12 place de Pont-Rouge
95 logements – HLM-LUP + 1 logement concierge
Construction FCIL

Cf. photo en page de garde



Copropriété Étoile-Palettes

La copropriété a principalement travaillé sur la mise en place du contrat CAD SIG et a obtenu un allègement des coûts de frais d'entretien afin de minimiser les impacts financiers sur les décomptes de chauffage locataires induits par la non mise en fonction du CAD pour les années 2019-2020. Les travaux sont planifiés en 2021.

Des mandataires ont été mandatés pour étudier la mise en conformité feu des parkings et la reprise complète des étanchéités. La FCIL a fait passer l'idée d'y associer un-e architecte paysagiste pour avoir une réflexion d'amélioration qualitative des espaces extérieurs.

La question des contrats de sécurité privée des différents propriétaires a été mise à plat ; les contrats ont été regroupés sur un seul mandat renforcé pour faire face à une recrudescence des actes de vandalisme principalement dans les allées 62-64. Parallèlement, la Ville de Lancy met en place un concept d'encadrement social renforcé qui devrait prendre effet début 2021.

Projets immobiliers en cours ou terminés en 2020

Place de Pont Rouge - Bâtiments L1 et L2 - 96 logements HLM-LUP

(Cf. photo en page de garde)

Les points principaux relatifs aux immeubles en 2020 ont été les suivants :

- ◇ l'aboutissement du contrat Alpiq-Bouygues ;
- ◇ les discussions sur les sujets communs au quartier : signalétique et attribution du marché, servitudes, accès, indemnités aux voisins ;
- ◇ le choix des locataires et suivi des travaux des surfaces d'activités au rez ;
- ◇ la livraison des logements et la mise en location en août-septembre 2020 ;
- ◇ la réalisation des murs de soutènement liés au passage sous la route du Grand-Lancy de la Promenade Nicolas-Bouvier et l'établissement d'une convention avec l'OCGC à ce sujet ;
- ◇ le litige avec l'entreprise RST sur la facture finale de la FCIL, en commun avec la FCLPA qui a de plus des problèmes de qualité d'exécution qui ne concernent pas la FCIL.

Quartier de Surville – Bâtiment 14 – 50 logements HLM-LUP

La construction de l'immeuble de la FCIL a fait l'objet d'un concours d'architecture. Ce dernier a été remporté par le bureau BCRarchitectes et son pool de mandataires.

Vingt-quatre places de parking sont projetées sous le bâtiment 13, imaginées par l'architecte Bonnet ; elles seront louées à la FCIL.

Des séances régulières ont eu lieu entre la FCIL et les MO des deux tours et des bâtiments 13 et 15. En 2020, des séances regroupant tous les MOs du quartier et la Ville de Lancy ont été mises en place.



Des séances ont aussi lieu périodiquement entre BCRarchitectes, Mesdames Nathalie PIERRECY, Nathalie RUEGGER et Barbara TIRONE ainsi que Messieurs Stéphane LORENZINI et Julien MENOUD, présent jusqu'à fin juin 2020.

Les points principaux relatifs au dossier en 2020 ont été les suivants :

- ◇ l'ajout d'un deuxième sous-sol dans notre immeuble pour répondre aux besoins de GeniLac ;
- ◇ la définition des prestations en lien avec le cahier des charges des fondations ;
- ◇ la recherche d'options pour arriver à un coût correspondant au niveau de qualité attendu ;
- ◇ la rédaction des appels d'offres et l'adjudication des premiers lots pour une ouverture du chantier en janvier 2021.

Début du chantier en janvier 2021. Fin probable du chantier en 2023.

Quartier de la Bâtie – 17 logements HM – 32 logements HBM

La FCIL est active dans le périmètre depuis 2011 car la Ville de Lancy y détenait trois villas. Ce dernier se trouve entre l'avenue du Cimetière, le Chemin de la Bâtie et le Chemin du Repos. Une première étape s'est terminée par l'adoption du PLQ 29'769, le 5 février 2014, qui inclut 4 bâtiments A, B, C et D.



A l'heure actuelle, les propriétaires des bâtiments A, B et C souhaitent construire, soit la FCIL et Monsieur Alain COMTE (Forum de ventes et promotions immobilières) pour B et C et Immologic pour l'immeuble A.

Les points principaux relatifs au dossier en 2020 ont été les suivants :

- ◇ de nombreuses séances au sujet du standard énergétique à adopter pour répondre aux lois en vigueur et obtenir des loyers en lien avec le coût du projet ;
- ◇ l'établissement d'une convention avec Immologic (promoteur du projet du bâtiment A du PLQ) afin d'assurer la coordination des différents projets et le respect du PLQ ;
- ◇ la dépose des différents compléments demandés pour la demande d'autorisation de construire, toujours en attente de validation par les autorités à fin 2020 ;
- ◇ le déménagement et le relogement des locataires en place dans les villas du quartier.

Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Nathalie PIERRECY et Barbara TIRONE ainsi que Messieurs Thierry BRUNIER, Stéphane LORENZINI et Julien MENOUD, présent jusqu'à fin juin 2020. Des séances ont lieu mensuellement.

Début du chantier probable en juin 2021. Fin probable du chantier en 2023.

Chemin de l'Adret - Bâtiment L13 - 23 logements HM-LUP



La Ville de Lancy a remis le projet de construction du bâtiment L13 du lot D à la FCIL. Les lauréats du concours sont les architectes associés jbm et Favre & Guth.

L'autorisation de construire a été déposée fin décembre 2017. Le bâtiment se présente sur plusieurs niveaux au vu de la topographie variée. Vingt-trois appartements THPE sont prévus, un rez-de-chaussée

inférieur, un rez-de-chaussée supérieur, quatre étages et un attique. L'immeuble sera de type HM.

Les points principaux relatifs à l'immeuble en 2020 ont été les suivants :

- ◇ l'adjudication des lots suivants : isolation périphérique, fenêtres, plâtrerie, peinture, faux-plafonds, stores, cuisines, serrurerie et chape ;
- ◇ la décision de poser des fenêtres bois-métal au lieu de PVC au vu de la situation financière saine du projet ;
- ◇ l'arrêt puis la reprise du chantier en mai 2020 (en lien avec les travaux du lot DE) ;
- ◇ les discussions sur les sujets communs au quartier : signalétique et attribution du marché, servitudes, accès du chantier de l'école, réclamations des voisins ;
- ◇ la finalisation des demandes complémentaires d'honoraires ingénieur civil et CVSE, forfaitisation des honoraires.

Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Nathalie PIERRECY, Barbara TIRONE et Salima MOYARD ainsi que Messieurs Stéphane LORENZINI et Julien MENOUD, présent jusqu'à fin juin 2020. Des séances ont lieu mensuellement.

Fin probable du chantier en 2021

Quartier du Bachet-de-Pesay – 72 logements HBM-LUP



La FCIL est récipiendaire des droits à bâtir de la Ville de Lancy dans ce projet de développement prévu par deux propriétaires privés, la Fondation Turidomus et la société Trèfle d'Or. Un concours SIA 142 en deux tours a été organisé par le bureau Frei&Stefani. Messieurs Stéphane LORENZINI et Bertrand REICH étaient membres du jury. Le lauréat choisi en 2017 est JSAA. Les droits à bâtir de la FCIL sont compris dans le secteur développé par la fondation Turidomus pour environ 27% des droits à bâtir.

Les points principaux relatifs au dossier en 2020 ont été les suivants :

- ◇ l'étude des contraintes OPAM sur le projet du parascolaire et la validation par la Ville de Lancy des nouveaux loyers prévus ;
- ◇ les réflexions sur les standards énergétiques au vu du changement de loi ;
- ◇ l'obtention de l'autorisation de construire en septembre 2020 ;
- ◇ la rédaction des appels d'offres et adjudication des premiers lots pour une ouverture du chantier en septembre 2020 ;
- ◇ l'établissement des conventions FIE, des cessions au DP communal et cantonal ;
- ◇ les réflexions sur le contracting à mettre en place avec les SIG (solaire et thermique) ;
- ◇ les discussions sur les honoraires des mandataires.

Le développement du projet pour la fondation Turidomus est assuré par Monsieur Blaise LAMBERCY de M&R conseils projets immobiliers SA. Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Nathalie PIERRECY et Barbara TIRONE ainsi que Messieurs Stéphane LORENZINI, Christian DANDRÈS et Julien MENOUD, présent jusqu'à fin juin 2020. Des séances ont lieu mensuellement.

Début du chantier en septembre 2020. Fin probable du chantier en 2022.

Élaboration du budget 2021

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2021 de la FCIL qui prévoit des recettes pour Frs. 6'877'640.00 et des dépenses estimées à Frs. 5'226'000.00. Il ressort un résultat net de Frs. 1'651'640.00. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 23 mars 2021.

Lancy, le 23 mars 2021


Salima Moyard
Présidente