



FONDATION COMMUNALE
IMMOBILIERE DE LANCY



Rapport d'activité 2021

SOMMAIRE

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 3
La FCIL en 2021	p. 4
Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation	p. 4
Commission d’attribution des logements	p. 4
Commission des travaux	p. 5
Comptes et rapport d’activité 2021	p. 9
Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 10
Copropriété Étoile-Palettes	p. 11
Projets immobiliers en cours ou terminés en 2021	
Chemin de l’Adret - Bâtiment L13	p. 11
Quartier de Surville – Bâtiment 14	p. 12
Quartier de la Bâtie	p. 13
Quartier du Bachet-de-Pesay	p. 14
Élaboration du budget 2022	p. 14

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy

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.

Après bientôt deux ans de fonctionnement dans cette nouvelle législature et suite à un fort renouvellement du Conseil, tant parmi les membres désignés par le Conseil municipal que parmi ceux désignés par le Conseil administratif, le Conseil dans sa nouvelle mouture, a pris son rythme de croisière, chaque membre ayant pu prendre ses marques et accroître son expertise soit dans le domaine de l'attribution des logements soit dans celui de la gestion des travaux et de construction de nos immeubles. Je profite ici également de remercier Thierry Brunier, représentant du Conseil municipal démissionnaire, pour son engagement dans la Fondation, remplacé dès l'automne 2021 par Kristin Beun.

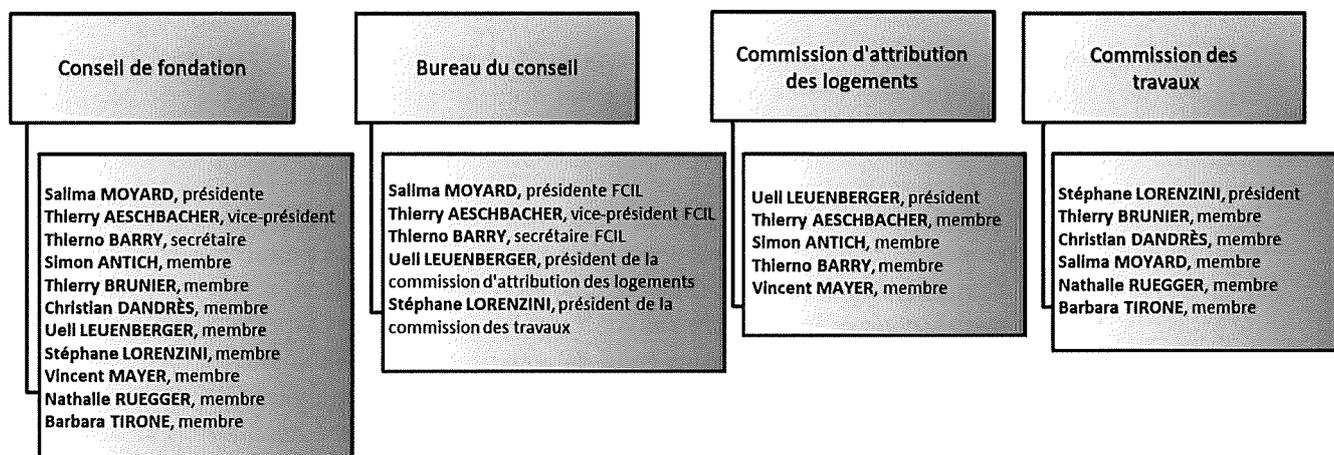
Après l'acquisition en 2020 des immeubles de Tivoli et ses 88 appartements HLM et la mise en valeur de nos deux immeubles dans le nouveau quartier de Pont-Rouge (96 appartements HLM), portant ainsi à 488 le nombre de logements actuellement offerts par la Fondation, les travaux ont continué en 2021 pour nos projets de la Bâtie, du Bachet et de Surville puis se sont terminés pour notre troisième immeuble dans le quartier de Pont-Rouge, mis en service en février 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. L'année 2021 aura également vu le renforcement du partenariat nous liant au Service social de la Ville de Lancy pour le traitement des dossiers de candidature pour nos logements ou la gestion des questions relatives aux locataires. Suite au choix de la Fondation de codifier les situations des demandeurs, afin de les évaluer plus précisément, le règlement d'attribution a été entièrement réécrit en 2021 et un logiciel informatique de gestion des demandes et des logements communs avec la Ville de Lancy s'est progressivement mis en place ; il est en cours de test.

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 en 2021



Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation

■ Séances du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation s'est réuni à onze reprises durant l'année 2021, les mardis 26 janvier, 2 et 23 mars, 27 avril, 25 mai, 22 juin, 24 août, 21 septembre, 19 octobre, 23 novembre et 21 décembre.

■ Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à douze reprises au cours de l'année 2021, les mardis 19 janvier, 9 février, 16 mars, 20 avril, 18 mai, 15 juin, 13 juillet, 17 août, 7 septembre, 5 octobre, 9 novembre et 14 décembre.

Commission d'attribution des logements

Au cours de l'année 2021, la commission s'est réunie onze fois et a attribué seize logements.

Trois séances ont été consacrées à des sujets spécifiques tels que le règlement d'attribution (juin, octobre et novembre-deux fois en présence du SASL) ; la commission s'est également réunie à trois reprises pour l'attribution des logements et le choix d'un concierge pour le bâtiment L13 à du quartier Pont-Rouge.

Une attention particulière a été portée sur l'évolution des locations des logements aux Marbriers, immeuble qui par ailleurs été inauguré en 2021(en différé en raison de la crise sanitaire).

Deux arcades, l'une à Tivoli et l'autre aux Communes-Réunies, se sont libérées. La première fait l'objet d'une étude auprès de la Ville de Lancy pour y accueillir une association de boxe ; la deuxième (ex-Auto Evolution) sera bientôt occupée par une antenne TCS. Une réflexion a déjà commencé sur les modalités d'attribution et de gestion des ateliers d'artistes à Surville dont la mise en location est prévue en 2023.

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 dix reprises en 2021, les vendredis 22 janvier, 12 février, 5 mars, 16 avril, 7 mai, 4 juin, 2 juillet, 27 août, 17 septembre et 5 novembre.

Les points forts de l'année ont été les suivants :

Immeubles existants

Dans les allées 80 à 84, Communes-Réunies

En parallèle des négociations puis du retrait du locataire Bricole-à-l'heure, la commission travaux a suivi le dossier de dépose de l'APA par la FCIL pour les travaux du propriétaire en lien avec le local ex-Auto Evolution. Une équipe de mandataires a été montée pour déposer ce dossier d'APA en juillet 2021. Suite à trois demandes de compléments, l'APA a enfin été octroyée en novembre 2021. Les travaux consistent à refaire l'étanchéité de la toiture (végétalisation extensive et suppression des places de parc situées en toiture), traiter la façade et sa carbonatation, changer toutes les fenêtres et portes d'accès, isoler le local atelier depuis l'intérieur au sol et au plafond, mettre aux normes les installations électriques, sécuriser le passage de l'atelier au dépôt à travers la voie de circulation du parking.

La FCIL en a profité également pour reboucher la trémie entre le dépôt et le local de Créations Mota au rez-de-chaussée.

Dans les immeubles à proprement parler, la commission travaux a validé le remplacement des luminaires de secours qui ne fonctionnaient plus.

L'arrêté départemental fixant les modalités définitives d'exploitation de l'immeuble a été obtenu. Les loyers définitifs ont été fixés, une partie de la dotation LUP devra être remboursée car non dépensée. Cette opération de rénovation est ainsi bouclée avec l'incroyable constat que les 16 millions de travaux ont été réalisés avec in fine une baisse de loyer pour nos locataires et ceci grâce à l'extrême faiblesse des taux hypothécaires actuels. Ces derniers sont bloqués à long terme, garantissant ainsi une grande stabilité de l'exploitation et des loyers.

Dans les allées 86 à 90, Communes-Réunies

Suite à une demande de la Police du Feu, la commission travaux a validé l'attribution d'un mandat d'ingénieur pour le calcul de la capacité portante de la dalle qui semble insuffisante. Selon le résultat, il faudra prendre la décision de renforcer ou non la dalle pour le passage des camions pompiers.

La commission a également validé l'extension du mandat d'Excotech aux ascenseurs des Communes Réunies 86 à 90.

De nombreuses discussions ont eu lieu au sujet de l'arrêté départemental et des amortissements bancaires sur ce dossier.

Dans les immeubles à Tivoli

La commission travaux a pris les décisions suivantes :

- Supprimer les containers et inciter les locataires à utiliser l'éco-point du quartier ;
- Réduire le nombre de buanderies dans les immeubles (pas assez utilisées), résilier les contrats de prêts à usage et acheter des machines en direct, gérées par le concierge ;
- Effectuer des travaux dans les quelques cuisines en très mauvais état uniquement ;
- Mandater un ingénieur pour analyser l'état des balcons et traiter la carbonatation (qui s'avère finalement ponctuelle) ;
- Faire une intervention lourde au niveau de la ventilation des logements de Tivoli 4 pour remédier aux problèmes d'humidité ;
- Faire nettoyer les colonnes de chute par bactéries plutôt que par hydrocurage.

Dans l'immeuble IEPA des Marbriers

Des réserves avaient été faites lors de la réception de l'immeuble en novembre 2019, surtout concernant certaines douches dans lesquelles l'eau ne s'écoule pas correctement. La garantie pour les défauts s'est achevée en novembre 2021. Suite à la mise en demeure de Steiner en 2021, l'entreprise totale a fait des relevés géomètre dans les douches des appartements de l'IEPA et a avancé sur le dossier d'expertise avec ses sous-traitants pour démarrer enfin les travaux de remise en état des douches à partir de février 2022, sans frais pour la FCIL.

La commission travaux a également travaillé de concert avec la régie pour exiger que Steiner prenne en charge les indemnités aux locataires pendant la phase des travaux de remise en état des douches.

Steiner s'est par ailleurs occupé de lever la majeure partie des réserves restantes, permettant à la commission travaux de régler les dernières factures finales à Steiner.

Le projet de potagers, commun à la FCIL et à la FCM, a fait l'objet d'une présentation à la PPE, qui s'est soldée par un échec et une renonciation à installer des potagers que ce soit dans la partie commune ou sur les terrains de la Ville de Lancy.

La possibilité d'achats de logements en PPE par la FCIL a été évoquée et discutée par la commission travaux, avec des simulations financières à l'appui, sans pour autant que ce projet ne se concrétise.

Restent aujourd'hui à traiter par Steiner les points de rouille avec coulée sur des éléments préfabriqués de façades : une convention entre les MO a été signée et les frais encourus seront pris en charge par STEINER.

Dans les immeubles à Pont-Rouge L1-L2

Le chantier étant terminé et livré, les principaux sujets qui ont occupé la commission travaux ont été les suivants :

- L'hypothèque légale RST SA pour cause de désaccord sur les métrés de la facture finale. Une garantie de paiement a été mise en place pour se prémunir de l'hypothèque légale, puis la FCIL a mandaté le même avocat que la FCLPA pour traiter ce litige qui s'est soldé à satisfaction en fin d'année 2021 ;
- Le suivi des problèmes de chauffage et la participation aux réunions avec l'ensemble des propriétaires du quartier et de CAD ;
- La demande de l'adaptation du logement d'une locataire (finalement pris en charge et géré par l'AI) ;
- Le dossier toujours en cours avec l'OCGC concernant le mur couture ouest et nord ;
- Les décomptes des entreprises et mandataires, mais aussi des frais communs sur l'ensemble du quartier, dont le résultat est en faveur de la FCIL, permettant à la commission travaux de valider des dépenses supplémentaires augmentant la qualité du projet : installations de tables dans les buanderies, de casiers dans les buanderies et locaux vélos ; projet d'équipement de stores sur l'ensemble des balcons des deux immeubles L1 et L2 ; projet d'escalier reliant directement l'arrière du bâtiment de la FCLPA à la route du Grand-Lancy.

Immeubles en chantier

Adret L13

La commission travaux s'est concentrée sur la validation des adjudications et la matérialité du projet, la livraison de l'immeuble L13 avait été prévue pour fin 2021.

Les sujets en lien avec le lot DEL13 ont également été abordés tout au long de l'année par la commission travaux : sinistres voisins, démarrage du chantier de l'école, piste de chantier commune, aménagements extérieurs en lien avec le parc de la mairie, éco-points, attribution d'un mandat de régie centrale pour le lot DEL13, etc.

Surville

Le chantier a débuté en janvier 2021.

La commission travaux a proposé d'augmenter les coûts de construction pour contrer l'effet des taux d'intérêt excessivement bas, conséquemment des loyers aussi très bas et de fait une recherche constante d'économie sur les coûts de constructions induisant ainsi une baisse de la qualité des immeubles.

Les sujets en lien avec le quartier ont occupé la commission travaux tout au long de l'année : passerelle Tivoli, circulation dans le quartier en mutation, actes notariés à rédiger avec les autres propriétaires du quartiers, négociations financières avec CAD-SIG, participation aux séances DirPro du quartier avec le sujet des aspects financiers pour les infrastructures communes du quartier.

Le chantier a bien avancé, mais des coûts complémentaires liés à la crise des prix des matières premières affectent le budget sans crainte pour l'instant d'impact sur le plan financier.

Bâtie

L'autorisation de construire a finalement été obtenue en septembre 2021, pour une ouverture de chantier qui ne pourra se faire qu'en janvier 2022, suite à un réel manque de proactivité de la part de HRS, lié également au retard des autorités et aux difficultés rencontrées par les mandataires d'HRS.

HRS réalise ce projet en entreprise totale et a changé son équipe de mandataires CVSE après l'obtention de l'autorisation de construire, impliquant une revue de projet et de conception de certains aspects à valider par FCIL et sa commission travaux (parking, ventilation, etc.).

La commission travaux a suivi aussi les sujets du renchérissement (prévu contractuellement) demandés par HRS. La négociation a abouti à un montant qui pourra être absorbé dans le divers et imprévus du projet, sans solliciter l'OCLPF pour le moment.

Bachet

Le chantier étant en cours, la commission travaux s'est attelée à valider les propositions d'adjudication, la matérialité du projet avec par exemple des réflexions sur la rampe d'accès au parking (en bois au lieu de béton), la matérialité du prototype de façade (brique, crépis ou céramique), les équipements des logements (validation des plans et matériaux) et la conception des locaux communs (locaux vélos et propositions d'aménagements).

Des sujets plus spécifiques ont été discutés en commission travaux :

- Les réclamations financières de l'entreprise Maulini suite au dommage causé par l'ingénieur et résultant des deux mois de retard dans la livraison des plans de ce dernier ;
- Les discussions avec l'ingénieur et les autres mandataires qui continuent à solliciter les Maîtres d'Ouvrages à chaque opportunité de réclamation.

Projets en développement

Aucun projet n'est en développement actuellement.

D'une manière générale, la commission travaux a mené des réflexions sur tous les dossiers aux niveaux suivants :

- les possibilités d'installer des places de parc pour véhicules électriques dans les projets ;
- les possibilités d'améliorer l'aménagement des locaux vélos en tenant compte des besoins évolutifs de la population (vélos cargos, vélos électriques) ;
- les possibilités de dépenses permettant d'augmenter la qualité des projets (par ex. stores à Pont-Rouge) ;
- les possibilités de faire travailler les entreprises locales, avec des matériaux suisses ;
- les possibilités de végétalisation des projets ;
- etc.

De plus, la FCIL, à l'instar de la Ville de la Lancy, a mis en place cette année sur les immeubles existants, le passage à l'entretien bio de ses espaces verts, permettant de ne pas augmenter les charges du propriétaire mais de favoriser la biodiversité.

Travaux effectués dans les immeubles

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 3 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 5 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 6 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 3 logements.

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 12 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 6 logements.

Comptes et rapport d'activité 2021

Le 22 mars 2022, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les comptes 2021 qui font ressortir un résultat positif de Frs. 2'208'029.86 ainsi que le rapport d'activité 2021 de la FCIL.

Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy au 31 décembre 2021



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

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

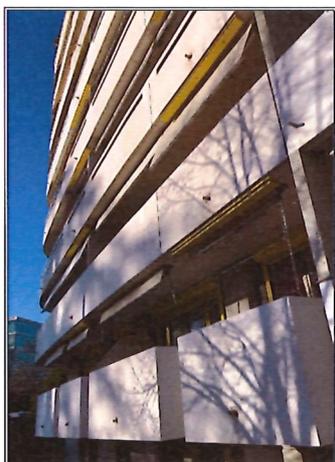


Immeubles 86, 88 et 90 avenue des Communes-Réunies
88 logements – HLM-LUP
Acquisition 2011



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

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



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



Copropriété Étoile-Palettes

La copropriété a principalement travaillé sur le suivi de la régie Rosset en charge du pilotage des travaux CAD.

Le sujet de l'étude du parking souterrain et de la requalification des aménagements extérieurs suit son cours.

Les mandats de sécurité ont été revus.

Projets immobiliers en cours ou terminés en 2021

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. Le bâtiment se présente sur plusieurs niveaux au vu de la topographie variée : vingt-

trois appartements THPE, un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée supérieur, quatre étages et un attique.

Les points principaux relatifs à l'immeuble en 2021 ont été les suivants :

- ◇ l'adjudication des derniers lots : portes, parquet, carrelage, mobilier ;
- ◇ les discussions sur les sujets communs au quartier : signalétique, servitudes, accès du chantier de l'école, réclamations des voisins, éco-points, piste de chantier commune ;
- ◇ les demandes spécifiques des utilisateurs du rez et leur installation dans les locaux ;
- ◇ le déménagement des bureaux de la FCIL dans l'immeuble.

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 Monsieur Stéphane LORENZINI.

Les points principaux relatifs au dossier en 2021 ont été les suivants :

- ◇ la coordination des mandataires et de CAD-SIG pour l'installation du système de chauffage dans le deuxième sous-sol de notre immeuble avec un planning complètement différent entre notre projet (exécution) et le projet Genie-Lac (avant-projet) ;
- ◇ la définition de prestation de qualité en lien avec l'augmentation du budget de notre plan financier ;
- ◇ la recherche d'options pour arriver à un coût correspondant au niveau de qualité attendu ;
- ◇ l'ouverture du chantier en janvier 2021 ;
- ◇ l'adjudication des travaux au fur et à mesure de l'avancement du chantier ;
- ◇ les discussions sur les sujets communs au quartier : plan lumière, servitudes, accès aux différentes parties du quartier, participations financières, éco-point, etc.

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 2021 ont été les suivants :

- ◇ la dépose des différents compléments demandés pour la demande d'autorisation de construire, obtenue enfin en septembre 2021 ;
- ◇ les multiples relances de HRS pour démarrer le chantier (début 2022) ;
- ◇ les séances de négociations sur le renchérissement et la formalisation d'un avenant pour régulariser la situation financière du projet ;
- ◇ la coordination avec le projet voisin Immologic ;
- ◇ la surveillance des villas vides en attendant le démarrage du chantier ;
- ◇ la revue du projet suite au passage en phase exécution et suite au changement au sein de l'équipes de mandataires de HRS.

Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Nathalie PIERRECY et Barbara TIRONE ainsi que Messieurs Thierry Brunier (remplacé par Mme Kristine BEUN en fin d'année 2021) et Stéphane LORENZINI. Des séances ont lieu mensuellement.

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

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 2021 ont été le:

- ◇ l'adjudication des travaux au fur et à mesure de l'avancement du chantier ;
- ◇ le suivi et le contrôle des coûts du projet en adéquation avec le plan financier ;
- ◇ la participation de la Ville de Lancy à la définition des prestations à réaliser dans le parascolaire ;
- ◇ la validation du prototype de façade et la préparation de logement témoin ;
- ◇ les réflexions sur le contracting à mettre en place avec les SIG (solaire et thermique) ;
- ◇ les discussions sur les honoraires des mandataires et sur les revendications de Maulini ;
- ◇ les nombreuses séances avec la Ville et les autorités en lien avec la demande de complément d'autorisation de construire.

Le développement du projet pour la fondation Turidomus est assuré par Monsieur Micael Bartucz et Monsieur Serge Moser 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 et Christian DANDRÈS.

Début du chantier en septembre 2020. Fin probable du chantier en 2023.

Élaboration du budget 2022

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2022 de la FCIL qui prévoit des recettes pour Frs. 7'150'640.00 et des dépenses estimées à Frs. 5'428'000.00. Il ressort un résultat net de Frs. 1'722'640.00. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 22 mars 2022.

Lancy, le 22 mars 2022


Salima Moyard
Présidente