FONDATION COMMUNALE IMMOBILIERE DE LANCY

Projet La Bâtie

Rapport d'activité 2022

SOMMAIRE

Edito de la Présidente
de la Fondation communale immobilière de Lancy p. 3

La FCIL en 2022 p. 5

Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation p. 5

Commission d'attribution des logements p. 5

Commission des travaux p. 6

Immeubles existants (points forts de l'année 2022) p. 7

Patrimoine de la FCIL au 31 décembre 2022 p. 13

Immeubles en cours de construction
- Quartier de Surville – Bâtiment 14 p. 14
- Quartier de la Bâtie p. 15
- Quartier du Bachet-de-Pesay p. 16

Copropriété Étoile-Palettes p. 17

Élaboration du budget 2023 p. 17

Comptes et rapport d'activité 2022 p. 17

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 l'acquisition en 2020 des immeubles de Tivoli (88 appartements HLM), et la mise en valeur en 2021 de nos deux immeubles dans le nouveau quartier de Pont-Rouge (96 appartements HLM), notre 3e immeuble dans le quartier Adret Pont-Rouge (23 appartements HM), surnommé encore le « L13 » selon le plan localisé de quartier, a été mis en service en février 2022, portant ainsi à 513 le nombre de logements actuellement offerts par la Fondation. Les travaux se poursuivent d'autre part sur nos projets en construction : Bâtie, Bachet et Surville, qui seront en principe tous livrés durant l'année 2023 et 2024.

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. C'est aussi le lieu d'indiquer que Nathalie Pierrecy, notre architecte, a décidé de saisir une nouvelle opportunité professionnelle et a présenté sa démission en décembre 2022, nécessitant des réorganisations internes pour assurer la gestion des différents projets en cours.

L'année 2022 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. En effet, d'une part, la FCIL a déménagé ses bureaux au sein du L13 et d'autre part le pôle logement du SASL en a fait de même, ce qui a permis de renforcer la collaboration et les échanges, ainsi que de remettre au point et fluidifier les processus.

De plus, suite au choix de la Fondation de codifier les situations des demandeurs, afin de les évaluer plus précisément, un logiciel informatique de gestion des demandes et des logements communs avec la Ville de Lancy a été mis en place en novembre 2022, non sans quelques difficultés opérationnelles. Il pourra déployer ses effets à l'avenir, en faisant gagner de l'efficience à l'ensemble des acteurs, tout en permettant une meilleure appréhension des facettes de chaque dossier grâce à leur codification.

Par ailleurs, un autre dossier a commencé à occuper le Conseil en 2022 : c'est celui de l'avenir de la FCIL au-delà de la fin de construction des trois projets en cours, qui clôturent une période particulièrement active de la Fondation avec un nombre de constructions inégalé dans son histoire. Etant donné qu'aucun autre projet de construction ne se profile dans les années à venir, il y a lieu d'opérer une réflexion sur la suite, en réduisant la voilure d'activité (comme à ses débuts), en développant un nouveau pan d'activité (internalisation du travail de régie), en cessant ses activités ou à l'inverse en intégrant le parc immobilier de la Ville de Lancy. Autant dire un vaste chantier de réflexion, incluant de nombreux partenaires et ayant de lourdes conséquences. Ce chantier, débuté en 2022, se poursuivra à n'en pas douter.

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 continuer à mener aux côtés de nos collaboratrices et des membres du Conseil.

Salima Moyard

Projet Surville

La FCIL en 2022

CONSEIL DE FONDATION

Présidente
SALIMA MOYARD

Vice-président
THIERRY AESCHBACHER

Secrétaire
NATACHA BOUSSINA

Membres
SIMON ANTICH
KRISTINE BEUN
CHRISTIAN DANDRÈS
UELI LEUENBERGER
STÉPHANE LORENZINI
VINCENT MAYER
NATHALIE RUEGGER
BARBARA TIRONE

BUREAU DU CONSEIL

Présidente
SALIMA MOYARD

Vice-président
THIERRY AESCHBACHER

Secrétaire
NATACHA BOUSSINA

Président de la commission d'attribution des logements
UELI LEUENBERGER

Président de la commission des travaux
STÉPHANE LORENZINI

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Président
UELI LEUENBERGER

Membres
THIERRY AESCHBACHER
SIMON ANTICH
NATACHA BOUSSINA
VINCENT MAYER

COMMISSION DES TRAVAUX

Président
STÉPHANE LORENZINI

Membres
KRISTINE BEUN
CHRISTIAN DANDRÈS
SALIMA MOYARD
NATHALIE RUEGGER
BARBARA TIRONE

Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation

Séances du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation s'est réuni à dix reprises durant l'année 2022, les mardis 25 janvier, 22 mars, 26 avril, 24 mai, 28 juin, 23 août, 20 septembre, 18 octobre, 15 novembre et 14 décembre.

Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à treize reprises au cours de l'année 2022, les mardis 18 janvier, 8 février, 15 mars, 12 avril, 17 mai, 14 juin, 19 juillet, 16 août, 13 septembre, 4 octobre, 17 octobre (séance extraordinaire – avenir de la FCIL), 8 novembre et 6 décembre.

Commission d'attribution des logements

Au cours de l'année 2022, la commission s'est réunie onze fois et a attribué dix-sept logements, dont deux par voie de circulation. Trois reprises de bail ont été validées à la suite des décès des parents ou proches des demandeurs.

En février, la cheffe du Service de la culture a participé à une commission ayant pour but de mieux appréhender les besoins de la Ville de Lancy en ateliers d'artistes. Il a été décidé de louer les quatre ateliers d'artistes situés au rez-de-chaussée du bâtiment à Surville à la Ville de Lancy, au loyer de Fr. 200.-/m^2. Le choix des artistes incombera au Service de la culture.

L'année 2022 a aussi vu naître la version finale de la directive de logements commune à la Ville de Lancy et la FCIL ainsi que la procédure d'attribution des logements propre à la FCIL.

En outre, la commission a accepté de changer la destination des trois appartements-relais loués par la Ville de Lancy et dédiés aux jeunes en réinsertion. Dès 2023, des familles pourront également occuper ces logements.

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.

Des contacts réguliers ont été établi avec les locataires de l'IEPA Marbrier qui ont permis de régler certains problèmes pratiques de gérances et de cohabitation.

Commission des travaux

Cette commission s'est réunie à neuf reprises en 2022, les vendredis 21 janvier, 11 février, 11 mars, 1er avril, 6 mai, 12 août, 16 septembre, 4 novembre et 9 décembre.

Travaux effectués dans les immeubles

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 2 logements
Travaux effectués lors de changement de locataires : 5 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 1 logement
Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

Immeuble 21, chemin Daniel-Ihly :

Travaux effectués lors de changement de locataires : 3 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 8 logements
Travaux effectués lors de changement de locataires : 4 logements

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

- les possibilités de dépenses permettant d'augmenter la qualité des projets (par ex. stores à Pont-Rouge L1-L2, plans de travail en pierre pour le projet Bâtie) ;
- les possibilités de faire travailler les entreprises locales, avec des matériaux suisses ;
- l'intégration de panneaux solaires complémentaires lorsque cela est possible sur les projets.
- etc.

En outre, la FCIL, à l'instar de la Ville de la Lancy, met en place 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. L'attribution des travaux d'adaptation des aménagements extérieurs et de l'entretien sera effectif début 2023.

Immeubles existants :

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

Dans les allées 80 à 84, Communes-Réunies

Réaménagement du quartier de l'Etoile Palettes : le projet de réfection de l'étanchéité et d'un nouvel aménagement extérieur pour l'ensemble du quartier de l'Etoile Palettes a été pris en main par la régie centrale. L'architecte paysagiste mandaté a ainsi développé en 2021 une étude d'aménagements très ambitieuse. La Ville de Lancy et la FCIL se sont accordées à dire que la suite du développement du projet devra être recadrée par la régie centrale, avec un cahier des charges clarifié. Les différents propriétaires et la Ville de Lancy se sont ainsi rencontrés pour définir les points non négociables du projet. L'architecte paysagiste a poursuivi le développement du projet en 2022. Les grandes lignes de ce dernier et acceptées à ce stade sont : la suppression des places de parking en surface, la remise au grand jour du petit Voiret, la mutualisation des trémies d'accès au parking, le maintien des locaux TCS et boxe, la végétalisation du quartier, l'intégration des différents partenaires du projet dans le développement de celui-ci (Poste, Ville, …) et la démarche participative des habitants. Reste la question du rendement des places de parking supprimées qu'il faudra étudier du côté des différents propriétaires.

Ancien atelier Auto Evolution – nouveau local TCS : l'APA déposée par la FCIL pour les travaux du propriétaire ayant été autorisée en novembre 2021, les travaux ont été entièrement réalisés et terminés en 2022 pour le nouveau locataire TCS.
L'étanchéité de la toiture a été refaite complètement en végétalisation extensive, le béton des façades a été traité contre la carbonatation et un anti-graffiti a été appliqué sur les murs. Les fenêtres du local ont toutes été changées pour passer à des fenêtres en acier. Le local est désormais isolé de l'intérieur, contre les murs et au plafond, au moyen de panneaux en schichtex. Un mur plein et une nouvelle porte vitrée ont été posés du côté de la voie de circulation du parking. Une porte de garage a été posée comme accès principal au local. La trémie entre le dépôt et le local de Créations Mota situé juste au-dessus au rez-de-chaussée a été rebouchée.

Le locataire TCS a pris à sa charge l'établissement de l'APA et les travaux d'aménagements intérieurs des locaux : cloisons, finitions des sols, luminaires, etc.

A signaler que de nombreuses infiltrations d'eau reviennent de façon récurrente dans les locaux du TCS, même une fois les travaux en toiture terminés. Des injections ont été faites à plusieurs reprises au plafond au fond du local vers le parking, et l'étanchéité des pieds de façades a été entièrement reprise. Il semble que tant que l'étanchéité de la dalle du parking ne sera pas reprise, TCS subira ces aléas, l'eau arrivant de la dalle du parking.

Dans les allées 86 à 90, Communes-Réunies

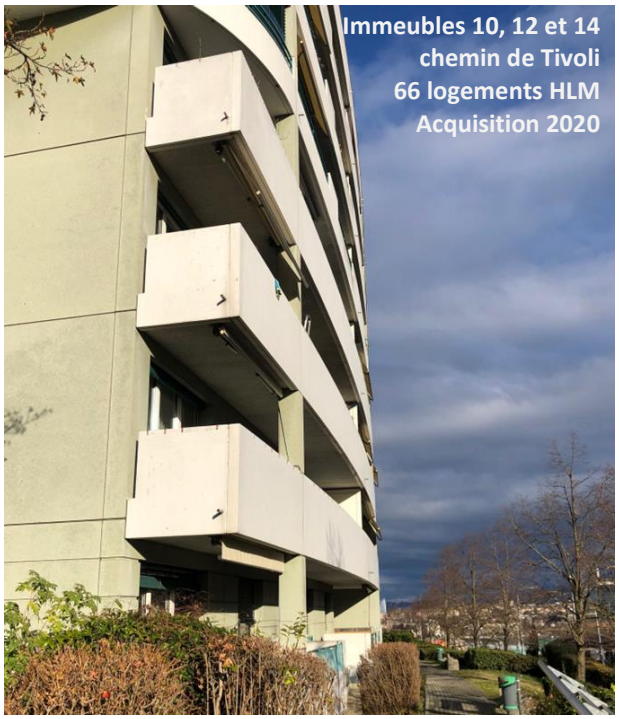
Pour donner suite à une demande de la Police du Feu, aux études de l'ingénieur sur la capacité portante de la dalle du parking qui est insuffisante, et aux sondages réalisés, décision a été prise de renforcer la dalle pour le passage des camions pompiers. La zone à renforcer concerne la zone d'intervention et de livraison. Le renforcement permettra le passage des camions de 25 tonnes grâce à la pose de bandes de carbone. Les travaux se feront par zones et sont programmés pour l'année 2023 (début des travaux en janvier 2023).

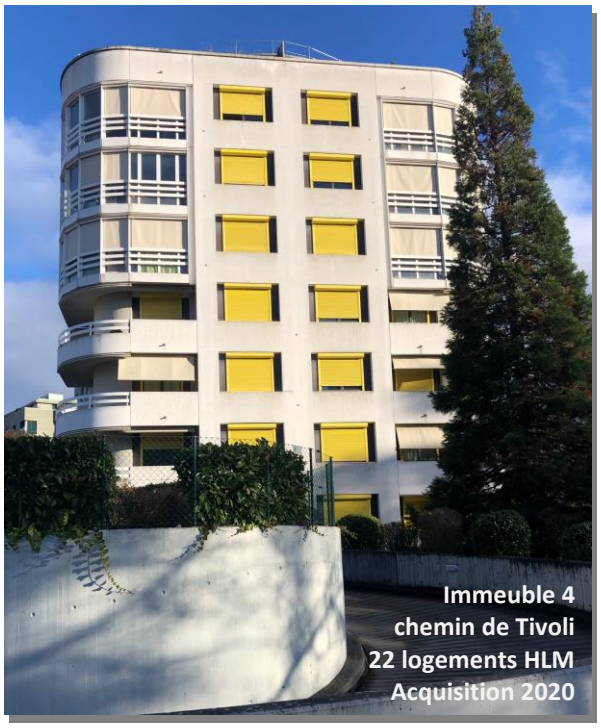
L'ingénieur mandaté pour la dalle du parking a également fait une étude pour aménager des rampes d'accès PMR aux entrées des immeubles. Il en est ressorti que les rampes, avec une inclinaison de 6% le long de la façade impliqueraient le dépôt des bacs à fleurs existants en pieds de façade, la création de nouvelles zones SIS et la perte de 4 ou 5 places de parking. A cela peut s'ajouter une péjoration de la qualité de vie pour les habitants du 1er étage. Ainsi, il a été décidé d'abandonner le projet d'installation de rampes et de se tourner vers la solution des élévateurs. Ceux-ci seront posés courant 2023.

Une fois les travaux de la dalle du parking et les élévateurs réalisés, il restera à faire refaire les marches des entrées des immeubles qui sont très abîmées. Les demandes de devis sont en cours.

Dans le cadre du développement de la biodiversité et de la diminution de ses charges d'entretien, la FCIL a mandaté des architectes paysagistes pour améliorer les aménagements extérieurs de ses allées. Ainsi en 2023, les haies exotiques et laurelles seront arrachées. Un appel d'offres pour ces travaux et l'entretien des aménagements extérieurs est en cours.

Dans les immeubles à Tivoli





A Tivoli aussi, la FCIL a mandaté un architecte paysagiste pour améliorer la qualité des aménagements extérieurs, d'un commun accord avec la FCM. Le projet a pour but de lutter contre les nombreuses plantes exotiques envahissantes sur le site, développer son potentiel naturel intéressant (présence de plantes protégées, orchidées et autres), et d'améliorer la connectivité écologique entre les deux quartiers qui seront prochainement reliés par une passerelle. Ainsi, les espèces exotiques envahissantes du site seront éliminées, des prairies et des haies vives seront aménagées pour favoriser la biodiversité et les richesses naturelles existantes seront mises en valeur. Un appel d'offres pour ces travaux et l'entretien des aménagements extérieurs est en cours.

Les immeubles de Tivoli sont sujets à de multiples problématiques de ventilation, et surtout l'allée n°4. La FCIL a mandaté un bureau d'ingénieurs pour mettre au clair la surface de référence énergétique réellement chauffée et les travaux à réaliser pour améliorer la situation. Ainsi, il s'agira de poser des réglettes sur les fenêtres, changer les hottes de toutes les cuisines, étancher les fenêtres coulissantes des loggias, vérifier la ventilation de l'ensemble de l'immeuble. Ces travaux sont suivis par la régie et seront terminés en 2023.
On peut noter que l'immeuble Tivoli 4 est différent des autres du fait de sa conception et sa réalisation.

Cette année, l'entrée de l'immeuble Tivoli 4 a été refaite car le carrelage au sol y était cassé et dangereux. Désormais en béton préfabriqué, l'entrée est refaite dans le même état d'esprit que les autres allées.

L'année 2022 a été marquée par la dépose d'une APA par la Ville de Lancy qui aménagera un local boxe dans le local laissé vacant par la FCIL au rez-de-chaussée inférieur. Les travaux sont à charge de la Ville de Lancy.

Dans l'immeuble IEPA des Marbriers

Projet artistique : à la suite de l'insatisfaction du rendu des murs béton des locaux communs du IEPA, les architectes du projet ont proposé à la FCIL de poser du papier peint sur les murs. Ce concept n'étant pas adapté à l'utilisation des locaux, la FCIL a sollicité des jeunes artistes pour créer un concept d'habillage des murs. A l'issue de l'étude des artistes et de la participation des locataires dans le choix du lauréat, le projet d'Elisa Féraud, jeune diplômée de la HEG HEAD, a été retenu. Il s'agit de fresques et d'illustrations sur le thème de la nature. Les dessins de l'artiste seront transposés sur des stickers colorés qui seront posés sur toute la hauteur dans les puits de lumière et sur les murs des locaux communs. La réalisation du projet et la pose des stickers se fera en début d'année 2023.

Travaux dans les douches : 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'écoulait pas correctement. La garantie pour les défauts s'était achevée en novembre 2021. À la suite de la mise en demeure de l'entreprise totale concernée en 2021, cette dernière a fait des relevés géomètre dans les douches des appartements du 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 et en tenant compte du bien-être des locataires sur place (rocades d'appartements, WC chimiques, etc.).
Les travaux des douches ont ainsi été réalisés de mars à fin mai 2022 à l'entière satisfaction des locataires dans environ 20 appartements. Des indemnités ont été versée aux locataires, sans frais pour la FCIL.

Travaux contre la rouille en façade : globalement, les travaux ont été bien exécutés mais d'autres taches de rouilles sont apparues. Il faudra faire un nouveau point de situation au printemps 2023 pour constater l'évolution de la situation.

Dans les immeubles à Pont-Rouge (L1-L2)

Le chantier a été livré en 2020. Le sujet principal qui a occupé la commission travaux a été le dossier toujours en cours avec l'OCGC, concernant le mur couture ouest et nord. Après moultes séances avec les mandataires, fournisseurs, OCGC, Fondations, etc. ainsi que de multiples échanges de courriers et de mails, le dossier de révision a finalement pu être transmis aux Fondations en répondant aux différents points critiques suivants :

- des témoins ont été posés dans le mur pour suivre l'évolution des éventuels déplacements ;
- le fournisseur a confirmé que le montage est conforme au dimensionnement prévu par l'ingénieur ;
- les préconisations pour les plantations dans le mur ont été transmises à la Ville de Lancy.

La situation financière globale du projet est en faveur de la FCIL. Celle-ci a donc décidé d'équiper tous les logements de stores sur les balcons. Ainsi, des échafaudages ont été montés au début de l'été 2022, et l'ensemble des stores a été posé au début du mois d'août.

Reste aujourd'hui uniquement à réaliser l'escalier reliant directement l'arrière du bâtiment de la FCLPA à la route du Grand-Lancy (mains courantes à poser en janvier-février 2023).

Les travaux étant terminés, les coûts communs du projet fiabilisés, et les factures finales sujettes à réclamations ayant fait l'objet de séances pour trouver un accord, le dernier sujet à régler concerne la toute nouvelle réclamation faite en septembre 2022 par les architectes concernant leurs honoraires. Les deux fondations FCIL et FCLPA n'entendent pas entrer en matière.

Le dossier pourra être consolidé en 2023.

Dans l'immeuble à l'Adret (L13)

Le chantier de l'immeuble s'est terminé à fin 2021 et les locaux d'activités au rez-de-chaussée inférieur sont occupés par la FCIL et le SASL depuis février 2022.
Les premiers locataires sont arrivés dans leur logement en mars 2022. Le parking a été mis en service en septembre 2022.
Les difficultés de livraisons à l'épicerie solidaire ont été réglées.

La séance mensuelle de direction de projet entre les différents Maîtres d'ouvrage du quartier a permis d'aborder les sujets suivants :

- des réflexions pour la mise en place de bornes électriques dans le parking, avec l'étude de la faisabilité technique et financière ;
- les sinistres aux voisins ;
- les optimisations des installations techniques en lien avec le CAD ;
- l'attribution du mandat à une régie centrale ;
- la rédaction d'un livre sur la genèse du quartier.

Les aménagements extérieurs sont toujours en cours et se termineront en mars 2023 autour du L13. La coordination avec la piste du chantier de l'école implique que certaines zones des aménagements extérieurs du quartier seront réalisées ultérieurement.
L'inauguration du quartier de Pont-Rouge se fera après la fin des travaux du parc de l'école, à la demande de la Ville de Lancy, soit en 2024. Pour marquer le coup toutefois, une fête sera organisée probablement à la date de celle des voisins en 2023, à laquelle seuls participeront les Maîtres d'ouvrage du lot DEL13.

Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy au 31 décembre 2022

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

avenue des Communes-Réunies 80-82-84 | 135 logements HLM |surfaces commerciales

avenue des Communes-Réunies 86-88-90 | 88 logements HLM

chemin Daniel-Ihly 21 | 82 logements HLM + 1 logement concierge

place de Pont-Rouge 4-6-8-10-12 | 95 logements HLM + 1 logement concierge | surfaces commerciales

chemin de l'Adret 1-3-5-7 | 23 logements HM | surfaces administratives

chemin de Tivoli 4-10-12-14 | 88 logements HLM

Le projet d'achat à la FPLC, de 3 appartements en ZD LOC dans la partie PPE de l'immeuble sis au chemin Daniel-Ihly 19 s'est concrétisé avec la signature de l'acte d'achat courant décembre 2022. Un dossier de mise en location a été déposé à l'OCLPF également en décembre 2022, et la décision de location à recevoir en janvier 2023 permettra de louer ces 3 appartements à partir de 2023.

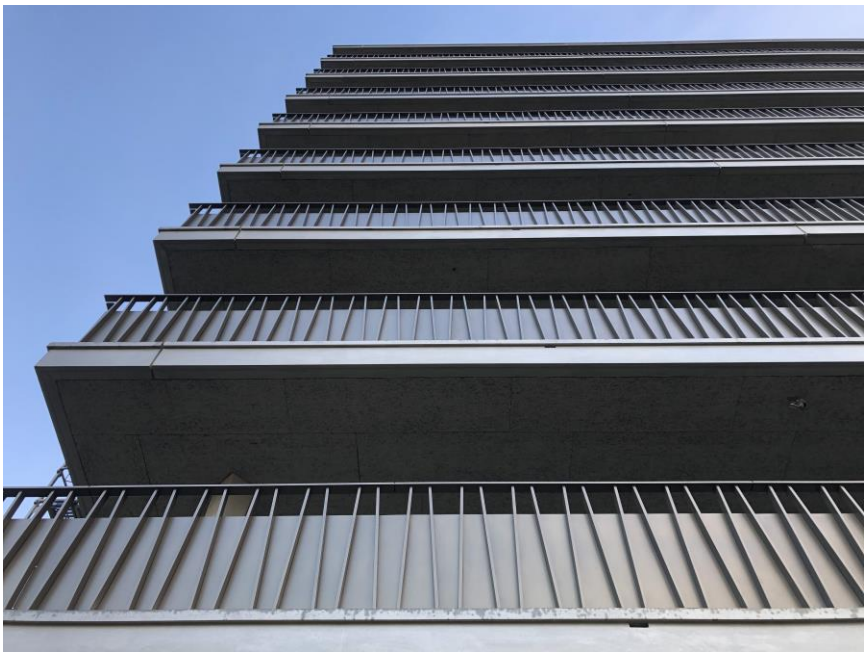
Immeubles en cours de construction

Quartier de Surville – Bâtiment 14 – 50 logements HLM

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 Maîtres d'ouvrage des deux tours et des bâtiments 13 et 15. En 2020, des séances regroupant tous les Maîtres d'ouvrage 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 2022 ont été les suivants :
Le chantier des tours ayant débuté en 2022, les difficultés d'accès et de livraisons pour la réalisation de l'immeuble de la FCIL ont fait l'objet de nombreuses séances de négociation sur place avec les Maîtres d'ouvrage, la FCIL subissant la situation créée par les autres chantiers et les incidences financières qui y sont liées.



Les autres problématiques du quartier ont également concerné directement la FCIL et ont été discutés à maintes reprises lors des commissions travaux, soit les plans lumière, les arbres à abattre, le raccordement des réseaux ainsi que l'emplacement des éco-points par exemple (les autres Maîtres d'ouvrage du quartier n'entrant pas en matière au sujet de l'éco-point).

Ainsi, la FCIL a fait de nombreux efforts de collaboration avec les autres Maîtres d'ouvrage et la Ville de Lancy pour réaliser au mieux ce projet.

A l'échelle du chantier de l'immeuble FCIL à proprement parler, cette dernière subit un fort renchérissement des matériaux ce qui impacte le plan financier à la hausse. Des solutions ont dû être trouvées pour minimiser au maximum ces surcoûts, avec par exemple, le parquet commandé en avance et stocké depuis de nombreux mois chez le parqueteur.

Le projet des surfaces dévolues aux artistes s'est également précisé avec la rencontre du Service de la culture de la Ville de Lancy, et une APA complémentaire a été déposée en septembre 2022 par les architectes du projet.

La livraison de l'immeuble est prévue pour l'été 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.
La FCIL partage le projet de construction des bâtiments A, B et C avec Monsieur Alain COMTE (Forum de ventes et promotions immobilières - FVPI) pour les immeubles B et C et Immologic pour l'immeuble A. Le chantier a débuté en janvier 2022.

Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Nathalie PIERRECY, Barbara TIRONE et Kristine BEUN ainsi que Monsieur Stéphane LORENZINI. Des séances ont lieu mensuellement.

Les points principaux relatifs au dossier en 2022 ont été les suivants :
La commission des travaux a procédé à la validation des propositions d'adjudication tout au long de l'année, ainsi que des choix de matériaux, et des modifications de projet suivantes :
- ventilations Limodor ;
- ajouts de panneaux photovoltaïques ;
- modifications des entrées ;
- plans de travail en granit dans les cuisines ;
- etc.

Le crématoire serait à l'origine de la pollution des sols. L'entreprise totale n'ayant pas à sa charge les coûts de dépollution estimés à environ Fr. 300'000.-, la FCIL et le FVPI ont écrit un courrier à la Ville de Genève avec l'appui de l'étude d'un géologue. L'idée est de pousser la Ville de Genève à prendre en charge les coûts de dépollution. Cette dernière n'a pour l'instant pas répondu.

Bonne nouvelle toutefois, des subventions énergétiques qui se montent à Fr. 180'000.- (Minergie P) ont été accordées à la FCIL.

La livraison de l'immeuble est prévue pour le début de l'année 2024.

Quartier du Bachet-de-Pesay – 72 logements HBM

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.
Le développement du projet pour la fondation Turidomus est assuré par Monsieur Michael 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.

Les points principaux relatifs au dossier en 2022 ont été les suivants :

- les réclamations financières de l'entreprise de maçonnerie à la suite du dommage causé par l'ingénieur et résultant des deux mois de retard dans la livraison des plans de ce dernier ;
- les problèmes de fissures du béton ;
- la position de l'ingénieur qui ne s'estime pas responsable, le pool qui ne prend pas ses responsabilités de pool ;
- l'entreprise de fenêtres en grande difficulté budgétaire qui passe par des demandes de facturation à une société d'affacturage, ou des demandes de paiements sans garantie de restitution d'acompte et des livraisons avec plusieurs semaines de retard ;
- les mandataires architectes qui présentent pour validation des prototypes systématiquement pas complètement aboutis et très compliqués, ou qui proposent des prestations à d'autres mandataires (coloristes) alors que les prestations de base sont usuellement prévues chez l'architecte.

Ce chantier complexe semble toutefois assez stable financièrement, grâce à la direction des travaux qui suit le chantier.

La livraison de l'immeuble est prévue pour le début de l'année 2024.

Copropriété Étoile Palettes

La copropriété a principalement travaillé sur le suivi de la régie centrale 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 en développement

Aucun projet n'est en développement actuellement.

Comptes et rapport d'activité 2022

Le 28 mars 2023, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les états financiers 2022 qui font ressortir un résultat positif de Fr. 7'134'034.91 ainsi que le rapport d'activité 2022 de la FCIL.

Élaboration du budget 2023

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2023 de la FCIL qui prévoit des recettes pour Fr. 7'512'640.00 et des dépenses estimées à Fr. 5'012'700.00. Il ressort un résultat net de Fr. 2'499'940.00. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 28 mars 2023.

Lancy, le 28 mars 2023

Salima Moyard
Présidente