



FONDATION COMMUNALE
IMMOBILIERE DE LANCY

Avenue du Cimetière 28-30-32



Rapport d'activité 2023

SOMMAIRE

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 3
La FCIL en 2023	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 2023)	p. 7
Patrimoine de la FCIL au 31 décembre 2023	p. 13
Immeubles en cours de construction Quartier du Bachet-de-Pesay	p. 14
Copropriété Étoile-Palettes	p. 15
Élaboration du budget 2024	p. 15
Comptes et rapport d’activité 2023	p. 15

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 la mise en valeur en 2020 et 2022 de nos trois immeubles dans le quartier de Pont-Rouge (96 appartements HLM et 23 appartements HM), la fin de l'année 2023 a été faste pour la Fondation avec la mise en valeur de notre immeuble dans le nouveau plan localisé de quartier de Surville (50 appartements HLM), portant ainsi à 566 le nombre total de logements offerts en 2023 par la Fondation. Les travaux se sont poursuivis d'autre part sur nos projets en construction : Bâtie et Bachet, livrés début 2024.

Le suivi de ces projets nécessite un travail méticuleux de notre personnel, Martine Conrad pour la partie administrative et Stéphane Lorenzini, devenu architecte mandataire et non plus membre du Conseil de Fondation pour pallier au départ fin février 2023 de Nathalie Pierrecy, architecte.

L'année 2023 aura également vu un partenariat, solide, fluide et efficace, entre le Service social de la Ville de Lancy (SASL) et la FCIL pour les dossiers de candidature ou la gestion des locataires. C'était bien l'un des principaux objectifs du rapprochement physique du pôle logement du SASL et de la FCIL, qui avaient tous deux déménagé leurs bureaux au sein du L13 à l'Adret, et on peut se réjouir du fait que le pari soit gagné.

De plus, suite au choix de la Fondation de codifier les situations des demandeurs (afin de mieux appréhender les facettes de chaque dossier), le logiciel informatique (commun FCIL-SASL) de gestion des demandes et des logements, mis en place en novembre 2022, déploie désormais ses nombreux effets positifs, en faisant gagner de l'efficacité à tous les stades du processus. Les commissaires au logement ont pu notamment bénéficier des avantages du logiciel pour la mise en valeur de l'immeuble à Surville, à leur grande satisfaction : la qualité de sélection est désormais bien meilleure, la vision sur les dossiers plus précis et le travail des commissaires grandement facilité.

Par ailleurs, le dossier de l'avenir de la FCIL a continué à occuper le Conseil en 2023. Pour rappel, étant donné qu'aucun autre projet de construction ne se profile dans les années à venir après une période de construction très active, un mandat a été lancé par la FCIL auprès d'un bureau d'analyse externe pour peser les avantages et inconvénients d'une intégration des activités de la FCIL au sein de la Ville de Lancy ou à l'inverse d'une intégration du parc immobilier de la Ville de Lancy au sein de la FCIL. Ce mandat a débuté en septembre 2023 et se poursuivra en 2024.

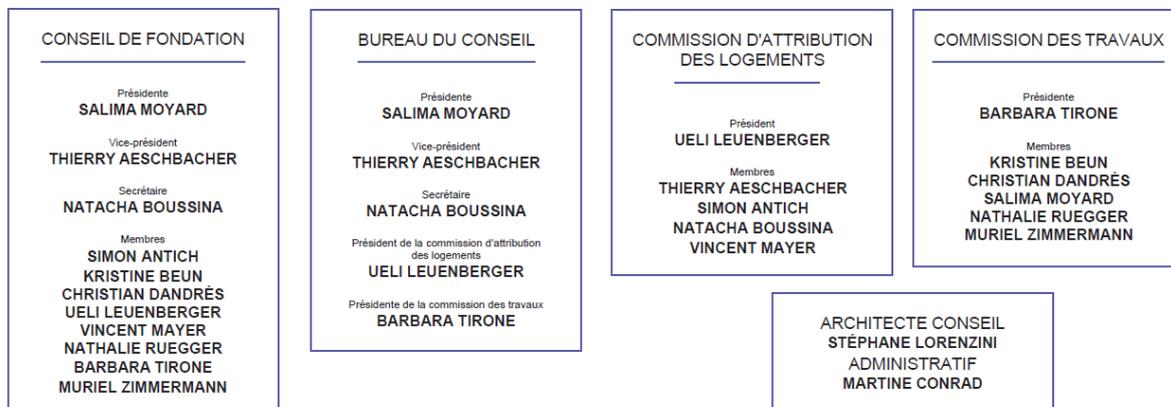
En parallèle, une réorganisation de l'organigramme a été décidée en novembre 2023 par le Conseil de Fondation, en diminuant le nombre de séances du Conseil et de la commission des travaux, et en créant deux groupes de travail : l'un portant sur la cohésion sociale et l'autre sur la résilience climatique de nos immeubles. Le Bureau et la commission des logements conservent pour leur part leur fonctionnement inchangé. Les fruits de ces nouveaux groupes de travail se verront en 2024.

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 mener aux côtés de nos collaborateurs et des membres du Conseil.



Salima Moyard
Présidente

La FCIL en 2023



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 2023, les 24 janvier, 28 février, 28 mars, 25 avril, 23 mai, 20 juin, 22 août, 17 octobre, 21 novembre et 19 décembre.

Lors de cette dernière séance, il a été décidé de réduire les Conseils de fondation à 4 séances par année, commençant en 2024.

■ Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à onze reprises au cours de l'année 2023, les 19 janvier, 14 février, 21 mars, 4 avril, 9 mai, 6 juin, 3 août, 5 septembre, 10 octobre, 7 novembre et 5 décembre.

Commission d'attribution des logements

Au cours de l'année 2023, la commission s'est réunie huit fois et a attribué 32 logements dont 18 concernaient le IEPA des Marbriers.

Des réunions extraordinaires ont eu lieu à la fin de l'été pour attribuer les 50 logements du nouveau bâtiment au chemin de Gaimont. Les commissaires, épaulés par le Service social de la Ville de Lancy ont travaillé afin de garantir une mixité sociale dans cette nouvelle mise en valeur.

Le 27 juin 2023, la commission a pu pour la première fois lors de sa séance d'attribution, bénéficier des avantages du logiciel d'attribution commandé par la Ville de Lancy.

En fin d'année, 2 commissaires désignés ont eu la responsabilité d'auditionner des candidats à la conciergerie des immeubles à l'avenue du Cimetière et Eugène-Lance.

Enfin, 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 2023, les 13 janvier, 17 février, 31 mars, 9 juin, 18 août, 13 octobre et 8 décembre. En raison de l'absence de nouveaux projets, le Conseil de fondation a décidé de réduire les séances de la commission des travaux à un rythme bimensuel dès 2024.

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 : 3 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 2 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 2 logements

Immeuble 21, chemin Daniel-Ihly :

Travaux effectués lors de changement de locataires : 6 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 10 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 3 logements

Le Conseil de fondation a pris la décision d'équiper tous les logements de la FCIL (projets Bâtie, Surville et Bachet) ainsi qu'à chaque changement de locataire d'une cuisinière et d'un frigo à haute performance énergétique. Cette décision a été prise après un large débat qui a fait ressortir tous les avantages d'un tel équipement dans des immeubles à loyer modéré, soit :

- l'application de la loi climat votée par le Grand Conseil et du plan climat voté par le Conseil municipal de Lancy qui exigent que les dépenses énergétiques, et en particulier celles liées à la consommation électrique des ménages, soit réduites à court terme. Or, les locataires logés par la FCIL ont des moyens financiers très réduits et privilégieront plutôt le prix aux performances énergétiques de l'équipement qu'ils doivent installer ;
- éviter à des locataires avec très peu de ressources financières de devoir faire un investissement de plusieurs milliers de francs en emménageant dans un logement subventionné.

Les immeubles à Tivoli et aux 86 à 90, Communes-Réunies ont vu leurs espaces verts passer à l'entretien bio favorisant ainsi la biodiversité.

Points forts de l'année 2023 pour les immeubles existants :

Dans les allées 80 à 84, avenue des 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, Oxalis, a proposé une première esquisse. Les MO ont fait part de leur commentaires/remarques/exigences et le projet doit maintenant être adapté.



Immeubles 80, 82 et 84
avenue des Communes-Réunies
135 logements HLM
Surfaces commerciales
Acquisition 2011

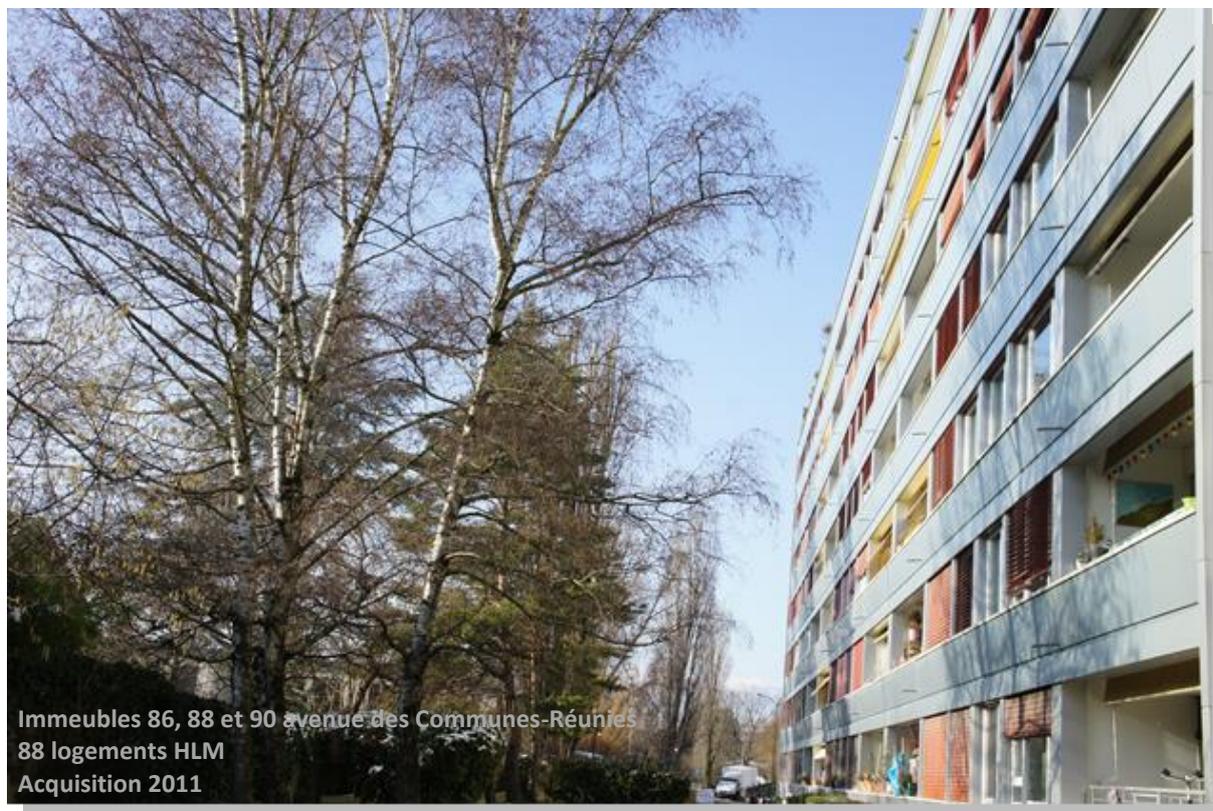
Circulation verticale des immeubles : suite aux travaux effectués par le propriétaire de l'immeuble 78 qui a cloisonné anti-feu les paliers communs, la FCIL a dû entreprendre des travaux d'adaptation de ces paliers. Les faux plafonds et l'éclairage de secours ont été remplacés.

Les escaliers de secours ont fait l'objet d'une réflexion pour améliorer leur entretien par notre concierge. Une fois l'accord du propriétaire du 78, ces derniers ainsi que les circulations dans les deux sous-sols seront revêtus d'une résine.

Remplacement des ascenseurs : Le Conseil a pris la décision de procéder à une rénovation complète des deux ascenseurs des allées 82-84 et a mandaté à cet effet l'ingénieur Excotech pour procéder à un appel d'offres. C'est l'entreprise GF ascenseurs qui réalisera ces travaux durant l'été 2024. Des mesures seront prises pour accompagner les locataires durant cette période de travaux.



Dans les allées 86 à 90, avenue des Communes-Réunies



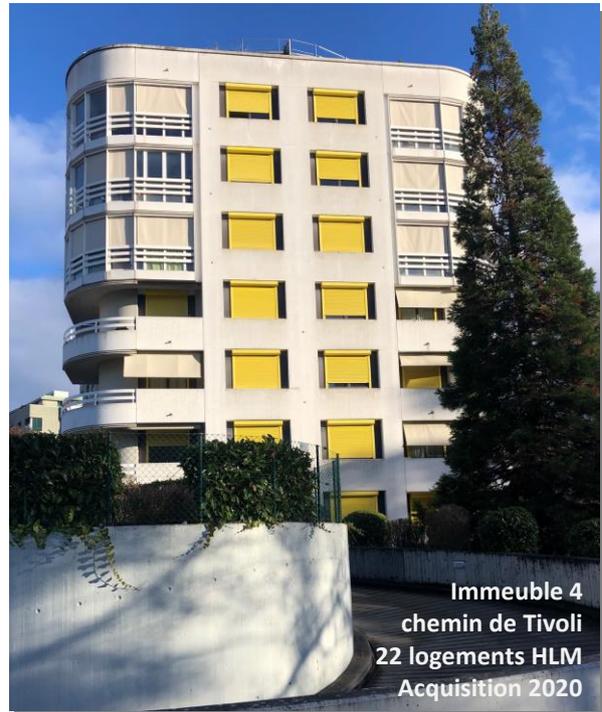
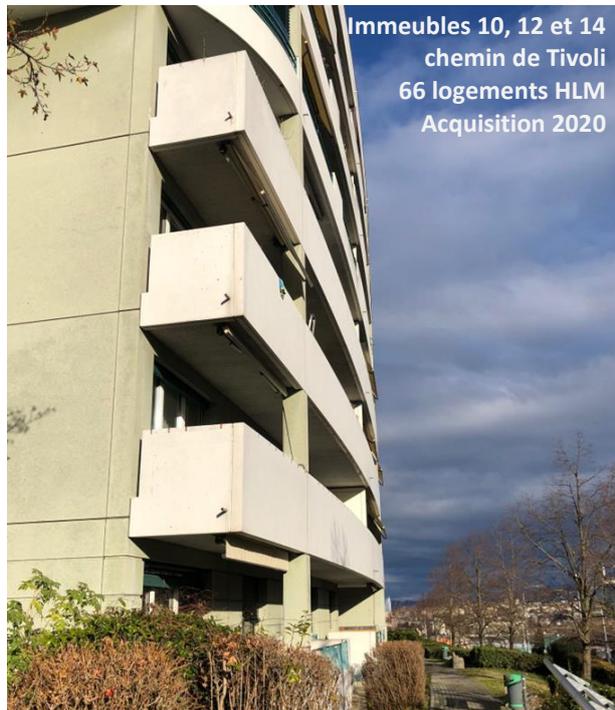
Les travaux de renforcement de la dalle du parking ont été réceptionnés en mars 2023.

Les marches en granit d'accès aux trois entrées ont été remplacées et les trois allées ont été munies de plateformes élévatrices pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Une étude est en cours sur le remplacement des luminaires des communs.

En outre, le Conseil a validé le principe de fermer les locaux SIG des paliers d'étages afin de respecter les normes AEAI.

Dans les allées 4, 10, 12 et 14, chemin de Tivoli



L'année 2023 a été marquée par la dépose d'une APA par la Ville de Lancy pour aménager un local boxe dans le local laissé vacant par la FCIL au rez-de-chaussée inférieur. Les travaux ont été à charge de la Ville de Lancy. Le local *Blood's fight club* a été inauguré en novembre 2023.

Les travaux liés aux défauts de ventilation de l'allée n°4 ont été finalisés et le Conseil a décidé de lancer une étude plus globale de rénovation de l'immeuble qui devra explorer les volets suivants :

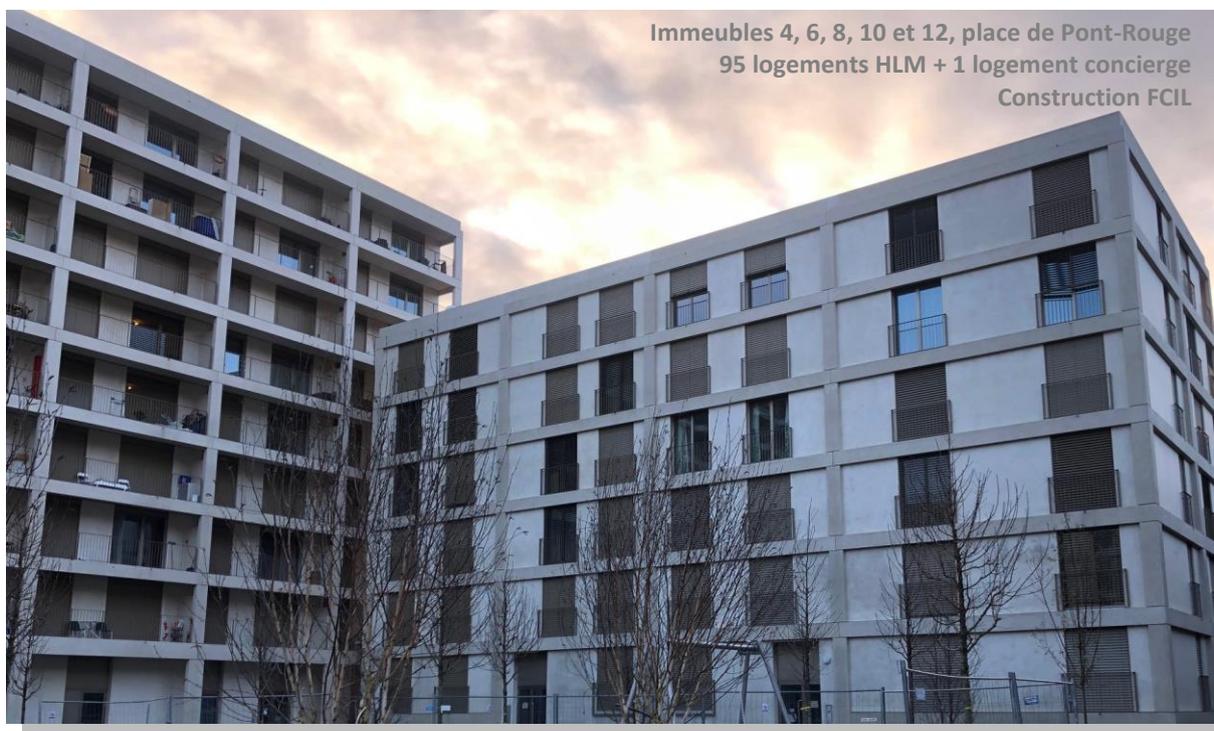
- la remise en état des installations des locaux sanitaires et cuisines des bâtiments ;
- la réfection de l'étanchéité de toiture et pose de panneaux solaires ;
- les améliorations énergétiques.

Dans les logements au 21, chemin Daniel-Ihly (IEPA des Marbriers)

Suite à une demande locataire, la Fondation a pris la décision d'équiper les balcons de toiles de tente. Les coûts d'installation étant répartis entre la Fondation (mécanisme) et le locataire (toile de tente) permettant ainsi de responsabiliser ces derniers au bon usage des installations.



Dans les allées 4, 6, 8, 10 et 12, place de Pont-Rouge



Afin de concourir à l'amélioration du bien-vivre ensemble dans les immeubles à Pont-Rouge, la Fondation a prévu au printemps 2024, de rassembler les locataires et leur faire passer un certain nombre de messages. Cette date coïncide avec la prise de fonction du nouveau concierge, la précédente ayant quitté ses fonctions.

La Fondation a reçu le décompte final des architectes intégrant tous les coûts liés aux communs du quartier fin 2023, le dossier pourra être consolidé en 2024.

Dans les allées 1, 3, 5 et 7, chemin de l'Adret



Dans le cadre de la copropriété, différents sujets ont été traités durant cette année 2023 :

- modification de la rampe d'accès au parking souterrain ;
- modification du projet d'espace de jeu commun ;
- analyse des raisons

des inondations de la fosse d'ascenseur et de certains locaux sous-sols lors des importantes pluies de l'automne 2023.

Les aménagements extérieurs sont toujours en cours et se termineront fin 2024 autour du bâtiment.

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.

Dans les allées 5 et 7, chemin de Gaimont

Au printemps 2023, le chantier a dû faire face à la faillite de l'entreprise MC Métal. Leurs travaux ont été finalisés par deux autres serruriers entraînant de légères conséquences financières.

Les travaux se sont achevés durant l'été 2023, l'ensemble des réceptions ont été effectuées et les locataires ont commencé à emménager dès le 1^{er} octobre.

Une fête de bienvenue a été organisée par la Fondation en décembre dans la salle commune.



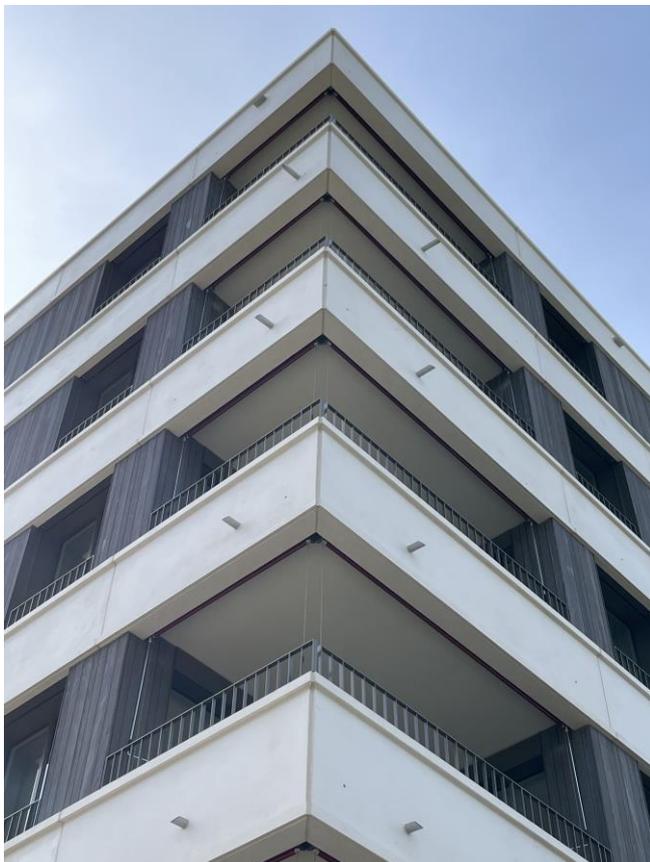
Il reste quelques travaux d'aménagements extérieurs (plantation d'arbres à finaliser au printemps 2024)

Suite à des remarques de locataires sur le manque de confidentialité entre les appartements et par le balcon, une réflexion doit être menée par les architectes et la Fondation.

Dans le cadre de la demande de mise en location, la Fondation a pris la décision de changer le statut LGL des appartements HBM en HM et d'équiper en électroménager l'ensemble des logements. Cette demande a été acceptée par l'OCLPF.

Dans les allées 28, 30 et 32, avenue du Cimetière

La FCIL a partagé 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 a été assuré par Mesdames Barbara TIRONE, Kristine BEUN, Muriel ZIMMERMANN ainsi que Monsieur Stéphane LORENZINI. Des séances ont eu lieu mensuellement.

Les points principaux relatifs au dossier en 2023 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 :

- choix de couleur dans les cages d'escalier ;
- choix des carrelages ;
- modification des portes d'entrée des allées ;
- signalétique ;
- validation finale des aménagements extérieurs.

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 géotechnicien. L'idée est de pousser la Ville de Genève à prendre en charge les coûts de dépollution. La Ville de Genève s'est positionnée négativement quant à sa responsabilité et sa prise en charge des travaux de dépollution. La FCIL, après avoir consulté le géotechnicien a renoncé à poursuivre ce dossier sur le plan juridique.

Dans le cadre de la demande de mise en location, la Fondation a pris la décision de changer le statut LGL des appartements HBM en HM et d'équiper en électroménager l'ensemble des logements. Cette demande a été acceptée par l'OCLPF.

Les travaux de réception des logements ont eu lieu fin 2023. La remise officielle des clés par HRS a eu lieu le 14 décembre 2023.

Les locataires déménageront début 2024.

En photo ci-contre : Muriel Zimmerman (FCIL)
Stéphane Lorenzini (FCIL) et Alain Comte (FVPI)



Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy au 31 décembre 2023



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 (IEPA Marbriers) | 82 logements HLM + 1 logement concierge | surface IMAD
chemin Daniel-Ihly 19 | 3 logements ZDLOC
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 | 22 logements HM + 1 logement concierge | surfaces administratives
chemin de Tivoli 4-10-12-14 | 88 logements HLM | 1 local boxe
chemin de Gaimont 5-7 | 49 logements HLM + 1 logement concierge | locaux d'activités artistiques
avenue du Cimetière 28-30-32 | 48 logements HM + 1 logement concierge



Immeuble en cours de construction en 2023

Quartier du Bachet-de-Pesay – 72 logements HBM

Le suivi du dossier est assuré par Mesdames Barbara TIRONE et Muriel ZIMMERMANN ainsi que Messieurs Stéphane LORENZINI et Christian DANDRÈS.

Les points principaux relatifs au dossier en 2023 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 a nécessité un suivi très serré des paiements d'acompte ;
- le constat d'un très grand nombre de verres rayés lors des travaux de nettoyage ainsi que de nombreuses traces d'eau sur les parquets qui ont dû être changés par les entreprises. Des recherches en responsabilité suite à deux rapports d'expertise sont en cours.



Les travaux arrivent à leur terme, l'ensemble des réceptions ont été effectuées fin 2023. Seuls les aménagements extérieurs se poursuivent jusqu'en avril 2024. Les locataires emménageront dès le mois de mars 2024.

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.

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

Projets en développement

Aucun projet n'est en développement actuellement.

Comptes et rapport d'activité 2023

Le 26 mars 2024, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les états financiers 2023 qui font ressortir un résultat positif de Frs. 2'111'154.16 ainsi que le rapport d'activité 2023 de la FCIL.

Élaboration du budget 2024

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2024 de la FCIL qui prévoit des recettes pour Frs. 9'975'640.00 et des dépenses estimées à Frs. 6'832'400.00 Il ressort un résultat net de Frs. 3'143'240.00. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 26 mars 2024.

Lancy, le 26 mars 2024



Salima Moyard
Présidente