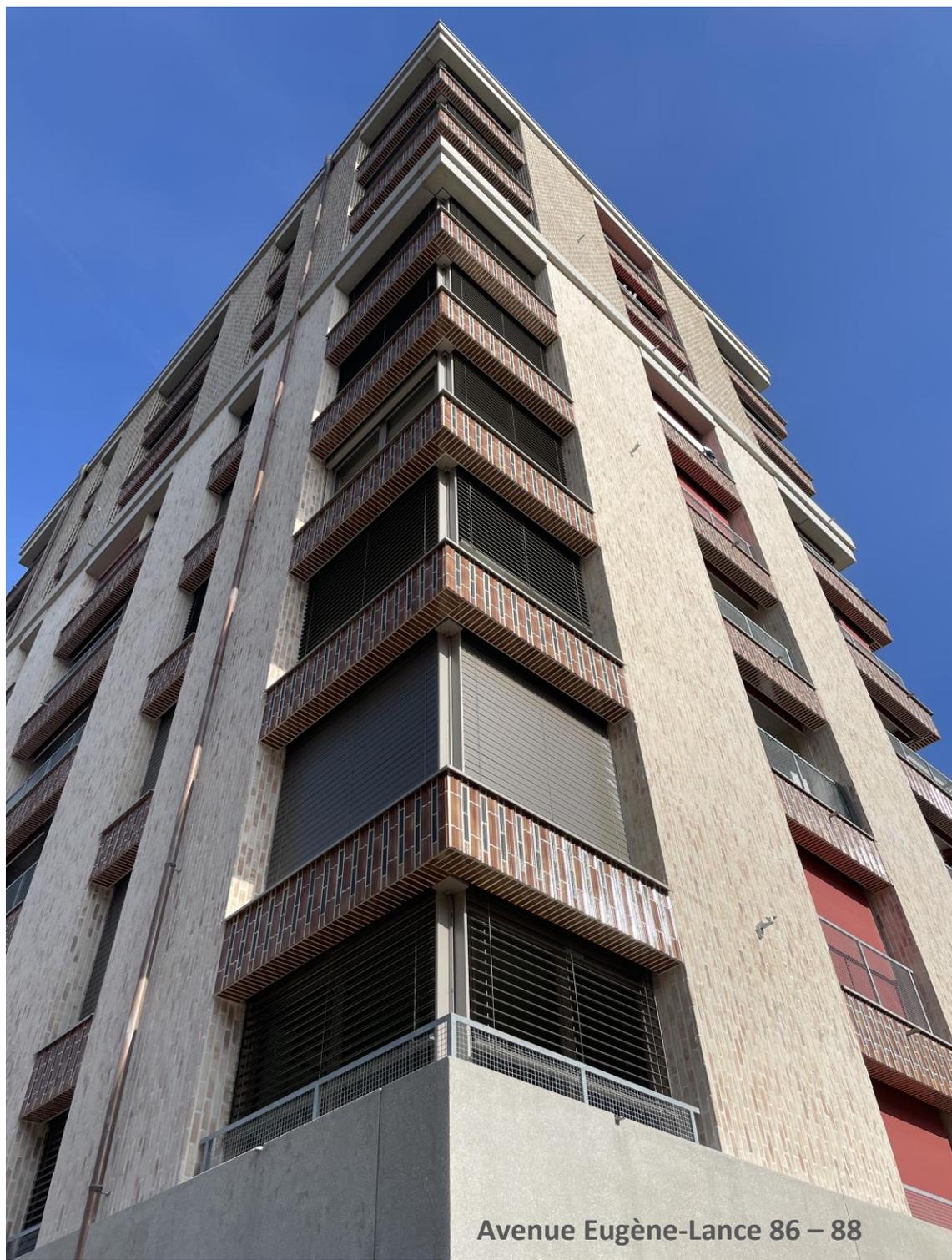




FONDATION COMMUNALE  
IMMOBILIERE de LANCY

## Rapport d'activité 2024



# SOMMAIRE

<b>Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy</b>	<b>p. 3</b>
<b>La FCIL en 2024</b>	<b>p. 4</b>
<b>Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation</b>	<b>p. 4</b>
<b>Commission d’attribution des logements</b>	<b>p. 4</b>
<b>Commission des travaux</b>	<b>p. 5</b>
<b>GT résilience changements climatiques</b>	<b>p. 6</b>
<b>GT cohésion sociale et vivre ensemble</b>	<b>p. 6</b>
<b>Points forts de l’année 2024</b>	<b>p. 7</b>
Avenue des Communes-Réunies 80-82-84	<b>p. 7</b>
Avenue des Communes-Réunies 86-88-90	<b>p. 8</b>
Chemin de Tivoli 4-10-12-14	<b>p. 9</b>
Place de Pont-Rouge 4-6-8-10-12-14	<b>p. 10</b>
Chemin de l’Adret 1-3-5-7	<b>p. 11</b>
Chemin de Gaimont 5-7	<b>p. 11</b>
Avenue du Cimetière 28-30-32	<b>p. 12</b>
Avenue Eugène-Lance 86-88	<b>p. 12</b>
<b>Patrimoine de la FCIL au 31 décembre 2024</b>	<b>p. 13</b>
<b>Copropriété Étoile-Palettes</b>	<b>p. 14</b>
<b>Projets en développement</b>	<b>p. 14</b>
<b>Comptes et rapport d’activité 2024</b>	<b>p. 14</b>
<b>Élaboration du budget 2025</b>	<b>p. 14</b>

## Edito de la Présidente de la FCIL

---

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 2023 de notre immeuble dans le nouveau plan localisé de quartier de Surville (50 appartements HLM), la Fondation a pu compter sur la livraison de ces deux derniers projets d'une longue série, Bâtie en mars et Bachet en septembre, portant ainsi à 687 le nombre total de logements offerts en 2024 par la Fondation.

Le suivi de ces projets nécessite un travail méticuleux de nos collaborateurs, Martine Conrad, secrétaire, et Stéphane Lorenzini, architecte mandataire.

L'année 2024 aura également vu la poursuite d'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, ayant tous deux leurs bureaux au sein du L13 à Pont-Rouge.

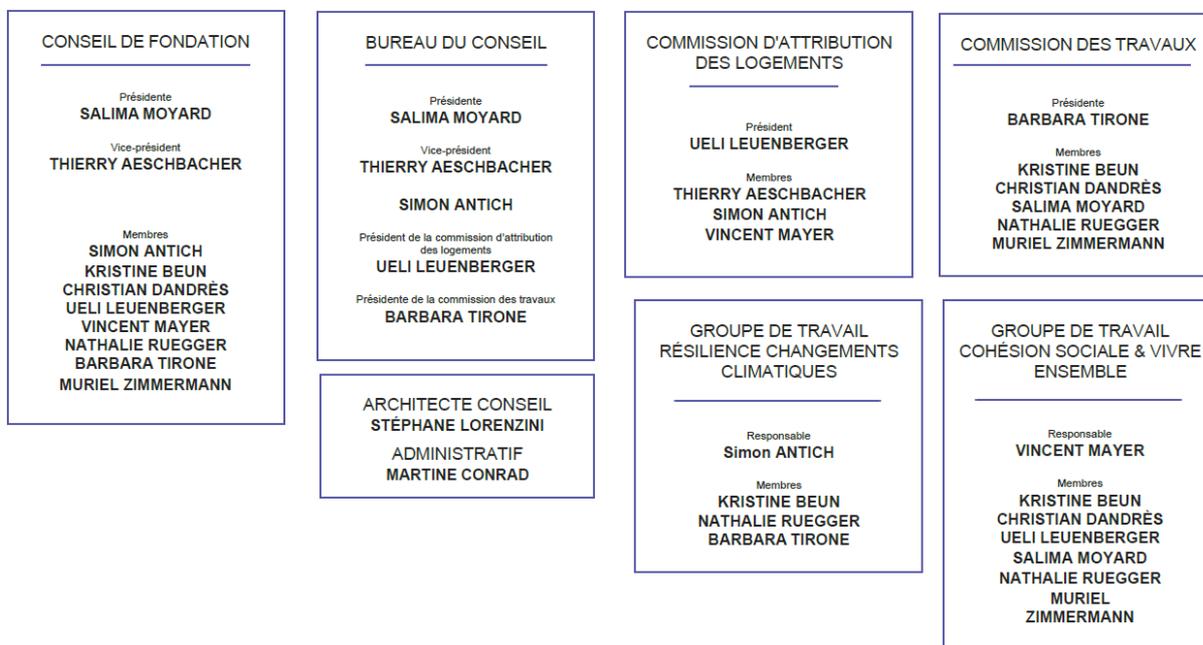
Par ailleurs, le dossier de l'avenir de la FCIL a continué à occuper le Conseil en 2024. Pour rappel, suite à l'absence de projets de construction dans les années à venir après une période de construction très active, le mandat externe lancé par la FCIL (pour peser les avantages et inconvénients d'une 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) a été rendu en août 2024. Après un premier échange approfondi en octobre 2024, le Conseil de la FCIL a décidé de transmettre le rapport pour prise de position au Conseil administratif de la Ville de Lancy. Ce dernier a sollicité un préavis technique de plusieurs services concernés (Service des affaires sociales et du logement, Service des travaux et de l'énergie, Service financier et de l'informatique, Service de l'aménagement du territoire). Chaque entité – Ville de Lancy et FCIL – ayant d'abord réfléchi en vase clos et ayant abouti à la conclusion que l'entier du parc immobilier devait lui être (avec plus ou moins de cautions) entièrement mis en gestion (!), un deuxième tour de discussion en croisant les points de vue a été entamé début 2025. La réflexion se poursuit donc.

En parallèle, la réorganisation de l'organigramme décidée en 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, a porté ses fruits. Le groupe de travail sur la cohésion sociale a pu faire un état des lieux des sujets contribuant à ou au contraire restreignant la cohésion sociale au sein de nos immeubles (violence, littering, difficulté de contact avec les locataires, accès aux espaces communs, mésententes entre voisins, moyens d'amélioration du vivre-ensemble), fait une séance spécifique à Pont-Rouge avec les partenaires ainsi que travaillé à Gaimont et Bâtie pour faire vivre les salles communes avec les habitant-se. Le groupe de travail sur la résilience climatique a quant à lui fait un état des lieux des indices de dépenses de chaleur, du système de chauffage, du potentiel respectif de végétalisation des toitures de nos immeubles, ainsi qu'auditionné un possible mandataire pour la réalisation de bilans carbone.

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 2024



## Conseil de fondation et Bureau du Conseil de fondation

### ■ Séances du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation s'est réuni à six reprises durant l'année 2024, les 26 mars, 25 juin, 19 août, 27 août, 3 octobre et 18 décembre.

### ■ Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à onze reprises au cours de l'année 2024, les 23 janvier, 17 février, 19 mars, 16 avril, 14 mai, 18 juin, 16 juillet, 20 août, 17 septembre, 8 octobre et 5 décembre.

## Commission d'attribution des logements

Au cours de l'année 2024, la commission s'est réunie neuf fois et a attribué 21 logements dont 8 concernaient le IEPA des Marbriers.

De plus, quatre réunions extraordinaires ont eu lieu en début d'année pour attribuer :

-71 logements HBM du bâtiment nouvellement construit par la FCIL à l'avenue Eugène-Lance 86-88 ;

-48 logements HM du bâtiment nouvellement construit par la FCIL à l'avenue du Cimetière 28-30-32.

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 quatre reprises en 2024, les 26 avril, 28 juin, 23 août et 13 octobre et 13 décembre.

### **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 : 8 logements

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 : 4 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 6 logements

#### **Immeubles 4-6-8-10-12, place de Pont-Rouge :**

Travaux effectués sur demande des locataires : 3 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

## Groupe de travail résilience changements climatiques

Ce groupe de travail (GT) s'est réuni à trois reprises en 2024, les 24 janvier, 8 mai et 11 octobre.

Ce GT a été institué par le Conseil de fondation dans le but de trouver des gains énergétiques dans les bâtiments existants et de trouver des moyens de responsabiliser les locataires quant à leur consommation énergétique et leur empreinte climatique.

Dans ce cadre, Maneco est venu présenter des exemples de bilans carbone et les enjeux du Plan climat à Genève.

Un inventaire des toitures a été mené afin de planifier, soit la végétalisation de la toiture, soit la réfection de l'étanchéité. Les immeubles à Tivoli se distinguent et feront l'objet d'un cahier des charges parallèlement à leur rénovation future.

Les constructions des immeubles de la FCIL ont touché à leur fin en 2024, le projet de la végétalisation des façades est apparu trop tardivement. La FCIL retient cette idée toutefois pour tout nouveau projet en vue.

Enfin, la Ville de Lancy s'est proposée d'inclure les bâtiments de la FCIL dans son étude pour le potentiel photovoltaïque et sur les communautés électriques locales qui débutera en 2025. Cette démarche permettrait d'explorer le potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, tout en mutualisant la production et la consommation d'électricité entre les différents bâtiments de la Ville et de la FCIL.

## Groupe de travail cohésion social & vivre ensemble

Ce groupe de travail s'est réuni à six reprises en 2024, les 27 février, 23 avril, 21 mai, 24 septembre, 29 octobre et 19 novembre.

Ce GT a été institué par le Conseil de fondation pour identifier les pistes d'actions qui permettraient d'améliorer la cohésion sociale entre les habitantes et habitants de nos logements en particulier et de nos quartiers plus généralement.

Un premier focus a été mis sur le quartier de Pont-Rouge dans lequel quelques incivilités provoquaient des tensions. Des rencontres avec les acteurs de terrain (service social de Lancy, travailleurs sociaux hors murs, concierges, police municipale) ont permis de s'assurer de leur bonne coordination. L'organisation d'un apéritif au mois de juin, ouvert au quartier pour présenter le nouveau concierge, a permis d'échanger directement avec les habitantes et les habitants.

Le second axe de travail, en cours, porte sur l'utilisation des salles communes construites dans les immeubles de la FCIL. La volonté est d'encourager et faciliter leur utilisation et d'évaluer quels sont les besoins des locataires en termes d'aménagement et d'organisation.

## Points forts de l'année 2024 :

Dans les allées 80 à 84, avenue des Communes-Réunies

135 logements HLM

Surfaces commerciales

Acquisition 2011



Les escaliers de secours ont fait l'objet d'une réflexion pour améliorer leur entretien par le concierge. Les nourrices du 1<sup>er</sup> sous-sol ont été rendues inaccessibles par une porte grillagée pour éviter le squat. Les nouveaux ascenseurs sont équipés d'un cylindre pour descendre au sous-sol.

**Remplacement des ascenseurs :** les ascenseurs des allées 82-84 ont été remplacés.

Dans les allées 86 à 90, avenue des Communes-Réunies  
88 logements HLM  
Acquisition 2011



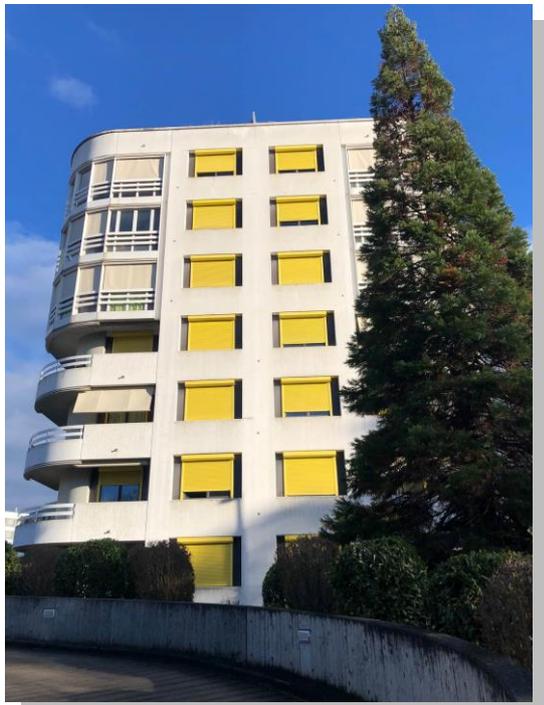
**Luminaire :** l'installation des luminaires ECO21 des communs est en cours de réalisation.

**Ascenseurs :** une étude pour le remplacement des ascenseurs des trois allées, permettant de les équiper de portes télescopiques et d'augmenter leur accessibilité aux PMR, a été lancée avec le bureau Excotech.

**Attiques :** la Fondation a décidé d'aller de l'avant avec un projet de rénovation des attiques consistant en

- la reprise de l'étanchéité de la superstructure et des terrasses ;
- le renforcement de l'isolation thermique ;
- le remplacement des menuiseries ;
- l'installations de panneaux photovoltaïques ;
- la végétalisation de la toiture.

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



Immeuble no 4  
chemin de Tivoli  
22 logements HLM  
Acquisition 2020

Immeubles nos 10, 12 et 14  
chemin de Tivoli  
66 logements HLM  
Acquisition 2020



**Ventilation** : 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 y compris végétalisation;
- les améliorations énergétiques
- Le remplacement de la production de chaleur actuelle par une énergie non fossile.

Un appel d'offre pour un groupement de mandataire sera lancé dans cette optique.

**Divers** : des mesures d'urgence ont dû être entreprises au niveau de la chaudière pour en prolonger le fonctionnement en attendant la rénovation complète de cette dernière ; l'antenne Sunrise dont le contrat est arrivé à échéance a été démantelée selon la demande expresse du Conseil de fondation.

Dans les allées 4, 6, 8, 10 et 12, place de Pont-Rouge  
95 logements HLM + 1 logement concierge  
Construction FCIL



Les immeubles ont fait l'objet d'un travail d'éradication des pigeons.

Des mesures ont été prises pour limiter la surchauffe estivale des cages d'escalier :

- automatisation des exutoires de fumée pour permettre à la chaleur de s'échapper ;
- films sur les fenêtres en façade.

La Fondation a reçu le décompte final des architectes intégrant tous les coûts liés aux communs du quartier, le dossier pourra être consolidé en 2025.

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

22 logements HM + 1 logement concierge

Avec surfaces administratives au rez-de-chaussée supérieur

Construction FCIL

Dans le cadre de la copropriété, différents sujets ont été traités durant cette année 2024 :

- la réception des aménagements communs réalisés par la Ville de Lancy ;
- le suivi des défauts de canalisations du parking souterrain.



## Dans les allées 5 et 7, chemin de Gaimont

49 logements HM + 1 logement concierge

Avec locaux artistiques au rez-de-chaussée

Construction FCIL



**Séparation entre les balcons :** la Fondation a formellement validé l'intervention de pose de séparations de balcons qui seront posés en 2025 pour tous les appartements.

**Aménagements extérieurs :** à la demande des locataires, la FCIL fera installer une table et deux bancs piquenique à côté des potagers déjà existants.

De plus, un cheminement à l'arrière du bâtiment sera créé afin de permettre aux habitants de l'immeuble et notamment les écoliers, d'accéder de manière plus directe à la passerelle qui relie le quartier de Surville à celui de Tivoli.

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

48 logements HM + 1 logement concierge  
Construction FCIL



La mise en location de l'immeuble a eu lieu en début d'année 2024. Le 15 mars 2024, tous les locataires étaient installés dans les allées.

## Dans les allées 86 et 88, avenue Eugène-Lance

71 logements HBM + 1 logement concierge  
Avec locaux parascolaire et salle commune  
gérés par la Ville de Lancy au rez-de-chaussée  
Construction FCIL

La mise en location de l'immeuble a eu lieu en début d'année 2024. Le 15 avril 2024, tous les locataires étaient installés dans les allées.

Un local vélo complémentaire a été réalisé en lieu et place du deuxième local poussette.

Les aménagements extérieurs ont été réceptionnés durant l'été et sont maintenant accessibles aux locataires.



## Patrimoine de la Fondation communale immobilière de Lancy au 31 décembre 2024



---

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  
avenue Eugène-Lance 86-88 | 71 logements HBM + 1 logement concierge

---

## Copropriété Étoile Palettes

**Réaménagement du quartier de l'Étoile 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 adapté son avant-projet en intégrant les remarques des propriétaires ainsi que de la Ville de Lancy. Le projet a été chiffré en séparant la partie réfection de l'étanchéité et mesures de sécurisation AEAI du parking et mesures paysagères. Des pistes de recherche de participation auprès de fonds subventionneurs ainsi qu'une participation de la Ville de Lancy qui est propriétaire d'une partie de la zone parcellaire considérée sont maintenant à l'étude.

La copropriété a aussi travaillé sur le suivi de la régie centrale.

## Projets en développement

### Bac-Maisonnettes

La Ville de Lancy a approché la FCIL afin qu'elle étudie l'opportunité d'une reprise de l'un des deux immeubles autorisés, permettant ainsi à la Ville de réaliser le dernier du périmètre et aussi d'augmenter l'offre de logements en mains publiques.

## Comptes et rapport d'activité 2024

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les états financiers 2024 qui font ressortir un **résultat positif de Frs. 3'947'111.21** ainsi que le rapport d'activité 2024 de la FCIL.

## Élaboration du budget 2025

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2025 de la FCIL qui prévoit des recettes pour **Frs. 10'096'640.00** et des dépenses estimées à **Frs. 7'095'200.00** Il ressort un résultat net de **Frs. 3'001'440.00**. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 1<sup>er</sup> avril 2025.



Lancy, le 1<sup>er</sup> avril 2025

Salima Moyard  
Présidente