



FONDATION COMMUNALE
IMMOBILIERE DE LANCY

Rapport d'activité 2025 de la Fondation communale immobilière de Lancy (ci-après la Fondation)



SOMMAIRE

Edito de la Présidente de la Fondation communale immobilière de Lancy	p. 3
La FCIL à fin 2025	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
GT résilience changement climatique	p. 6
GT cohésion sociale et vivre ensemble	p. 6
Points forts de l’année 2025	p. 7
Place de Pont-Rouge 4-6-8-10-12	p. 7
Avenue des Communes-Réunies 86-88-90	p. 8
Chemin de Tivoli 4-10-12-14	p. 9
Chemin de l’Adret 1-3-5-7	p. 10
Avenue du Cimetière 28-30-32	p. 10
Chemin de Gaimont 5-7	p. 11
Patrimoine de la FCIL au 31 décembre 2025	p. 12
Copropriété Étoile-Palettes	p. 13
Projet en développement	p. 13
Comptes et rapport d’activité 2025	p. 13
Élaboration du budget 2026	p. 13

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, destinée à constituer la seconde du canton d'ici peu.

Après la mise en valeur en 2024 des projets Bâtie et Bachet portant ainsi à 687 le nombre total de logements offerts par la Fondation, il s'est agi en 2025 de consolidations et de mise sur pied de nouveaux projets, outre le renouvellement du Conseil de la Fondation à l'occasion de la nouvelle législature et sa prise en compte dans un audit de la Cour des comptes (n° 197) sur la stratégie énergétique lancéenne.

Consolidations d'une part, avec la finalisation des aménagements extérieurs du Chemin de l'Adret, une fois l'école de Pont-Rouge terminée. La Fondation a également été à l'écoute de ses locataires dans son nouvel immeuble de Surville dont les locataires avaient demandé de séparer les coursives des balcons par des cloisons pour augmenter l'intimité des appartements, demande exaucée. Enfin, le dossier de la rénovation des aménagements extérieurs de la copropriété de l'Etoile Palettes avance lentement mais dans le bon sens, grâce à un travail de conviction sur les autres copropriétaires et une participation substantielle de la Ville de Lancy à ces travaux qui permettront de requalifier en profondeur les aménagements extérieurs en plus de refaire l'étanchéité de la dalle du parking.

Nouveaux projets de construction et de rénovation lourde d'autre part, et la Fondation s'en réjouit. Premièrement, elle a entamé le projet de rénovation énergétique des immeubles de Tivoli avec l'attribution du mandat d'architecte. Le projet doit maintenant être développé. Secondairement, la Fondation a pu intégrer le Plan localisé de quartier de Bac-Maisonnettes afin de construire l'un des trois bâtiments triangulaires prévus, aux côtés de la Ville de Lancy et d'un promoteur privé. Au rez et 1er étage de l'immeuble, une ludothèque prendra place et au-dessus des logements HM seront construits. Le début des travaux est prévu pour le printemps 2026.

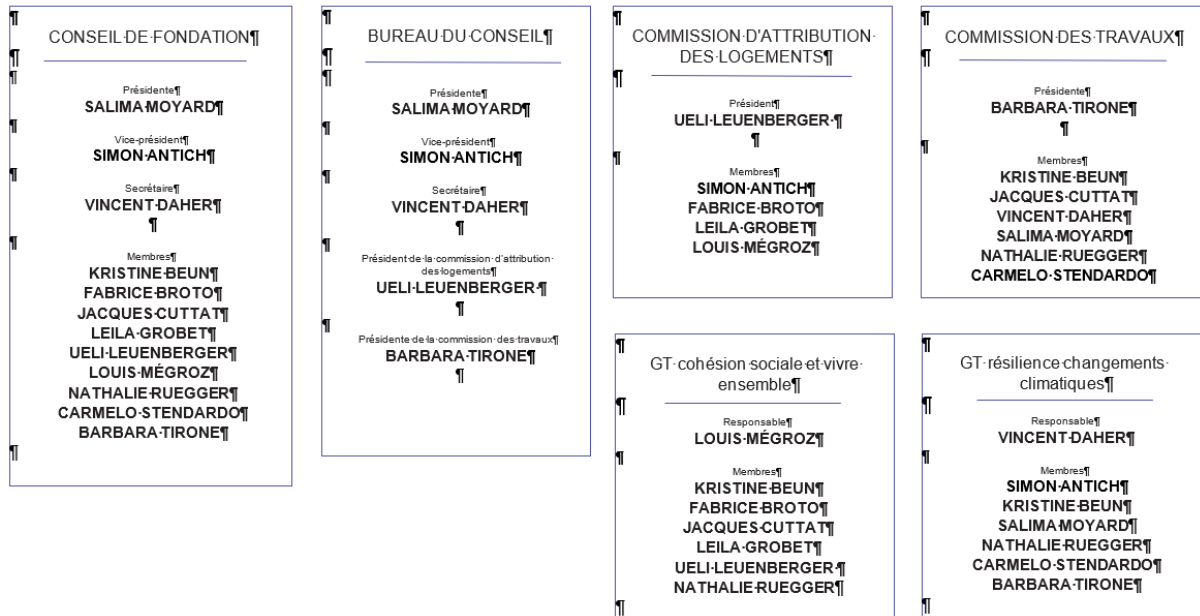
Par ailleurs, le dossier de l'avenir de la FCIL a connu des avancées décisives en 2025. Pour rappel, le mandat externe lancé par la FCIL (pour peser les avantages et inconvénients d'une intégration des activités de la FCIL au sein de la Ville de Lancy ou à l'inverse d'une intégration du parc immobilier de la Ville de Lancy au sein de la FCIL) établi en 2024 a été amplement étudié par le Conseil de la FCIL et le Conseil administratif de la Ville de Lancy. Une conclusion commune s'est imposée : aucune des options étudiées n'était la bonne, tant les changements étaient importants pour des gains d'efficience somme toute trop faibles. Il a donc été décidé de conserver deux parcs distincts mais d'améliorer la collaboration entre les deux entités sur différents plans. Sans convention d'objectifs ni passage à une régie commune pour les deux parcs immobiliers, différents axes de travail ont été convenus (amélioration du processus d'attribution des logements, mise en œuvre des recommandations de la Cour des comptes concernant la rénovation énergétique, rédaction d'une politique du logement et intégration de la FCIL à la stratégie foncière de la Ville de Lancy de manière à faciliter la prospection pour de nouveaux terrains à développer).

Ne perdons en effet jamais 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, que je remercie pour leur travail.

Salima Moyard, présidente

LA FCIL À FIN 2025

FONDATION COMMUNALE IMMOBILIÈRE DE LANCY 2025-2030



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 2025, les 14 mars, 1^{er} avril, 3 juin, 24 juin, 30 septembre et 15 décembre. Les séances des 3 juin et 30 septembre ont été consacrées respectivement à l'installation des nouveaux membres élus et désignés à la nouvelle législature ainsi qu'à la visite des immeubles de la Fondation.

■ Séances du Bureau du Conseil de fondation

Le Bureau du Conseil de fondation a été convoqué à 12 reprises au cours de l'année 2025, les 16 janvier, 13 février, 4 mars, 3 avril, 6 mai, 12 juin, 3 juillet, 14 août, 4 septembre, 2 octobre, 6 novembre et 4 décembre.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Au cours de l'année 2025, la commission s'est réunie onze fois et a attribué 19 logements dont 12 concernaient le IEPA des Marbriers et un logement octroyé au nouveau concierge des immeubles à Pont-Rouge.

Par ailleurs, 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.

Enfin, des problèmes de cohabitation et des incivilités récurrentes dans les quartiers de Pont-Rouge et Gaimont ont été gérés en collaboration avec les coordinatrices de quartiers de la Ville de Lancy.

COMMISSION DES TRAVAUX

Cette commission s'est réunie à cinq reprises en 2025, les 14 février, 6 juin, 21 août, 18 septembre et 16 octobre.

Travaux effectués dans les appartements des immeubles

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 7 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

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 : 11 logements

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 3 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

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

Travaux effectués sur demande des locataires : 4 logements

Travaux effectués lors de changement de locataires : 2 logements

Immeubles 86-88, avenue Eugène-Lance :

Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

Immeubles 1-3-5-7, chemin de l'Adret :

Travaux effectués sur demande des locataires : 3 logements

Immeubles 28-30-32, avenue du Cimetière :

Travaux effectués lors de changement de locataires : 1 logement

Autres travaux effectués dans les immeubles : cf. pages 7 et ss.

GROUPE DE TRAVAIL (GT) RÉSILIENCE CHANGEMENT CLIMATIQUE

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.

Ce GT s'est réuni à six reprises en 2025, les 24 janvier, 16 mai, 13 juin, 15 août, 10 septembre et 21 novembre.

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'une rénovation lourde en 2026.

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. Cette démarche permet 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. À fin 2025, seuls les immeubles 86 – 90 à l'avenue des Communes-Réunies seront susceptibles de répondre au cahier des charges dès lors que l'étanchéité de leurs toits et les attiques sont à refaire.

Le 1^{er} avril 2025, le Conseil de fondation acceptait de construire le bâtiment B dans le cadre du projet Bac-Maisonnettes, le GT s'est vu attribuer la charge d'en définir le concept énergétique qui se situe au niveau THPE de la certification. Aussi, la réflexion s'est faite sur la place centrale triangulaire (entre les trois immeubles) afin d'éviter l'îlot de chaleur.

En juin 2025, la Cour des Comptes a transmis son rapport final sur la mise en œuvre de la transition énergétique des immeubles de la Ville de Lancy et ses fondations. Le GT a fait le suivi des recommandations et élaboré en coordination avec le Service des travaux et de l'énergie de la Ville de Lancy, une planification détaillée et chiffrée des travaux à réaliser jusqu'en 2030.

Le tableau de suivi des consommations et des objectifs quantitatifs à atteindre a été réalisé et validé par le GT avant envoi à la Cour des Comptes. La stratégie énergétique de la Ville de Lancy a été amplifiée des données relatives au parc immobilier de la FCIL et ce en étroite collaboration avec le pôle énergie du STE.

GROUPE DE TRAVAIL COHÉSION SOCIALE & VIVRE ENSEMBLE

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.

Ce groupe de travail s'est réuni à six reprises en 2025, les 18 février, 18 mars, 17 juin, 29 juillet, 28 octobre et 9 septembre en présence d'une partie des locataires des immeubles 5-7 du chemin de Gaimont.

Le travail sur l'utilisation des salles communes construites dans les immeubles de la FCIL s'est poursuivi pour être finalisé en 2026. 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 2025

DANS LES ALLÉES 4, 6, 8, 10 ET 12, PLACE DE PONT-ROUGE

95 LOGEMENTS HLM + 1 LOGEMENT CONCIERGE
CONSTRUCTION FCIL 2020

Effarouchement des pigeons

Malgré le travail d'effarouchement des pigeons assidu en 2025, le Conseil de Fondation a décidé de ne pas s'arrêter là et d'investir dans l'installation de pics en façades (terminée à fin 2025) au vu de la quantité toujours croissante des pigeons dans le Canton.

Chaleur dans les cages d'escalier des immeubles

Des mesures ont été prises pour limiter la surchauffe estivale des cages d'escalier en automatisant les exutoires de fumée en été pour permettre à la chaleur de s'échapper. Cette mesure sera évaluée pour si nécessaire, poser des films sur les fenêtres en façade par la suite.



Eau chaude sanitaire

Des problèmes de manque d'eau chaude sanitaire se sont produits en cours d'année. Un ingénieur spécialiste a été mandaté pour en analyser les causes. Les recherches sont toujours en cours car pour l'instant, la complexité du système ne permet pas aux entreprises en charge de l'entretien d'y remédier.

Finances

La Fondation a reçu le décompte final des architectes intégrant tous les coûts liés aux communs du quartier, le dossier pourra être consolidé tout début 2026 avec une économie globale sur le projet de plus d'un million de francs suisses.

DANS LES ALLÉES 86 À 90, AVENUE DES COMMUNES-RÉUNIES

88 LOGEMENTS HLM

ACQUISITION 2011



Remplacement des luminaires en ECO21

Des luminaires ECO21 ont été installés dans les communs des trois allées ainsi que leurs sous-sols. L'installation de ces luminaires a été réalisée en remplaçant une plaque de faux-plafond pour y fixer le nouveau luminaire d'une taille inférieure.

Remplacement des ascenseurs

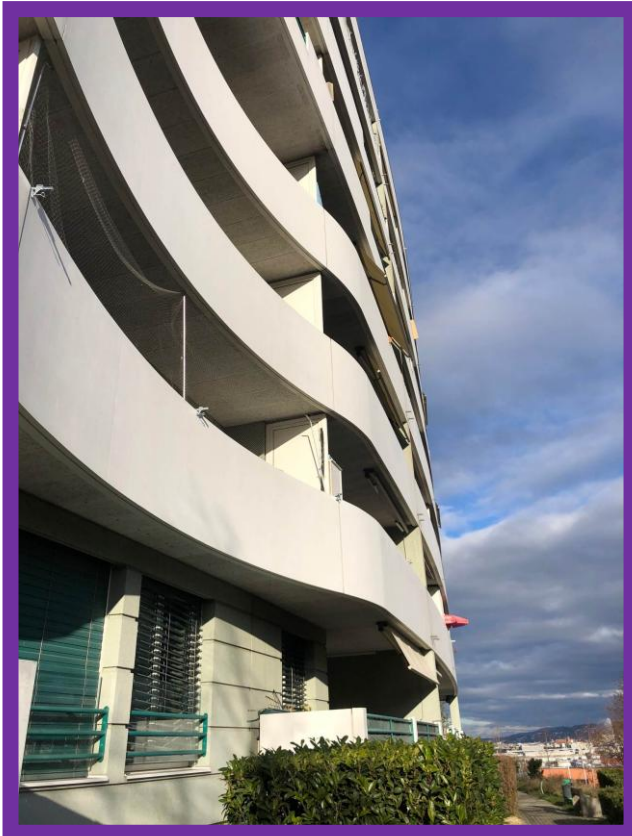
Suite à une étude pour le remplacement des ascenseurs des trois allées permettant de les équiper de portes télescopiques et d'augmenter leur accessibilité aux PMR, les travaux d'élargissement des portes et le passage à des portes coulissantes ont été lancés avec le bureau Excotech. Le remplacement des trois ascenseurs a démarré en novembre par celui du 86 Communes-Réunies, il se poursuivra par ceux des 88 et 90 début 2026. Consciente des inconvénients liés à l'arrêt des ascenseurs, la Fondation a porté une attention particulière aux locataires à mobilité réduite.

Remise en état des potagers

Important lieu de vie et de rencontre pour nos locataires, les potagers ont été restaurés pour accueillir les nouvelles plantations de nos résidents au printemps 2026.

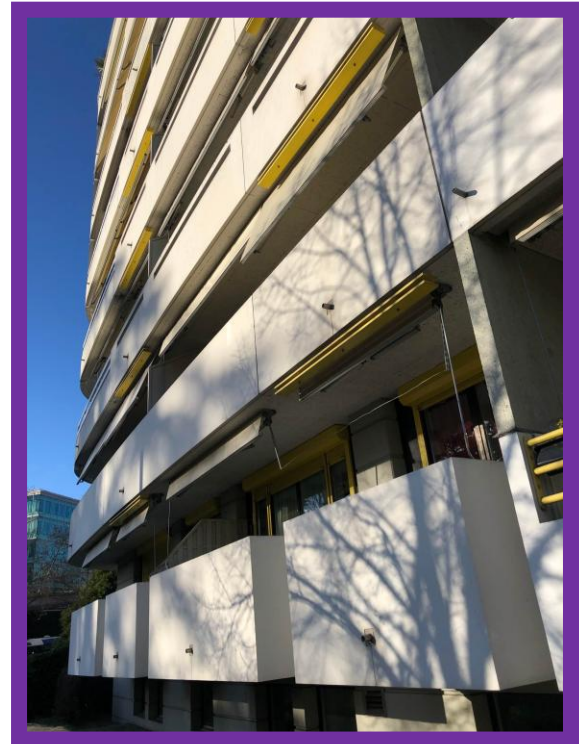


DANS LES ALLÉES 4, 10, 12 ET 14, CHEMIN DE TIVOLI



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

**Immeuble no 4
chemin de Tivoli
22 logements HLM
Acquisition 2020**



Prévision d'une rénovation lourde de toutes les allées à Tivoli

Pour répondre aux exigences de la transition énergétique imposée par le Canton de Genève, le Conseil de Fondation a décidé de lancer une étude plus globale de rénovation des immeubles à Tivoli qui devra explorer les volets suivants :

- la remise en état des installations des locaux sanitaires et cuisines ainsi que des balcons ;
- 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.

En décembre 2025, le groupe d'évaluation composé de plusieurs membres de la Fondation s'est réuni afin de sélectionner parmi les onze équipes pluridisciplinaires (mandataires architecte et ingénieurs spécialistes CVS, y compris MCR et physique du bâtiment) qui ont répondu à l'appel d'offre sur invitation. C'est le groupement De Giuli-Portier Architectes qui a été retenu avec Chuard ingénieurs (chauffage ventilation), Fluides Concepts SA (sanitaires), Sorane SA (thermicien). L'accent sera mis sur les enjeux énergétiques, la planification des travaux en site occupé et le développement durable.

Remplacement des luminaires en ECO21

Des luminaires ECO21 ont été installés dans les communs des 4 allées.

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 2022



Aménagements extérieurs

Les travaux d'aménagements extérieurs sont entièrement finalisés. Le bouclage du projet va pouvoir être entrepris. La Fondation a accepté de prendre en charge une partie des surcoûts de ces travaux assumés par la Ville de Lancy.

DANS LES ALLÉES 28, 30 ET 32, AVENUE DU CIMETIÈRE

48 LOGEMENTS HM + 1 LOGEMENT CONCIERGE

CONSTRUCTION FCIL 2023



Dernières retouches

L'immeuble a fait l'objet de la visite des deux ans après entrée des locataires. Les dernières retouches doivent encore être effectuées.

DANS LES ALLÉES 5 ET 7, CHEMIN DE GAIMONT

49 LOGEMENTS HM + 1 LOGEMENT CONCIERGE
AVEC LOCAUX ARTISTIQUES AU REZ-DE-CHAUSSÉE
CONSTRUCTION FCIL 2023



Séparation entre les balcons

La Fondation a formellement validé l'intervention de pose de séparations de balcons suite au sentiment des locataires de ne pas être suffisamment cachés de leurs voisins. Les travaux se sont déroulés en 2025 pour tous les appartements.

Aménagements extérieurs

À la demande des locataires, la FCIL a fait installer une table et deux bancs piquenique à côté des potagers déjà existants.

De plus, un cheminement à l'arrière du bâtiment est toujours à l'étude en collaboration avec les services de l'État et de la Ville de Lancy 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.

PATRIMOINE DE LA FONDATION COMMUNALE IMMOBILIÈRE DE LANCY AU 31 DÉCEMBRE 2025



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 des extérieurs de l'Étoile Palettes

L'étude du projet de réfection de l'étanchéité et d'un nouvel aménagement extérieur privilégiant la végétalisation pour l'ensemble du quartier de l'Étoile Palettes a été poursuivie en 2025. Le projet a été chiffré en séparant la partie réfection de l'étanchéité et mesures de sécurisation AEAI du parking et mesures paysagères. La Ville de Lancy, propriétaire d'une partie de la zone parcellaire considérée, souhaite assurer une mutation urbaine à la hauteur des ambitions de sa politique communale et du plan climat. Elle est prête à financer près de la moitié du projet pour obtenir un parc de qualité incluant des aires de jeux et de loisirs, des cheminements et places ainsi que du paysage végétal.

La Fondation a par ailleurs, travaillé sur le suivi de la régie centrale.

PROJET EN DÉVELOPPEMENT

Bac-Maisonnettes (avenue Louis-Bertrand)

La Ville de Lancy a approché la Fondation afin qu'elle étudie l'opportunité d'une reprise de l'un des deux immeubles autorisés dans le cadre du PLQ 29990, permettant ainsi à la Ville de réaliser le dernier du périmètre et aussi d'augmenter l'offre de logements en mains publiques.

Le Conseil de fondation a validé le projet de construction du bâtiment B du périmètre en date du 1^{er} avril 2025.

La Consortium Vautier architectes en charge des travaux du bâtiment B travaille en étroite collaboration avec la Ville de Lancy, responsable de la construction d'une ludothèque au rez-de-chaussée du bâtiment B.

En charge du projet à la Fondation : Mme Barbara Tirone, présidente de la commission des travaux ainsi que MM. Stéphane Lorenzini, architecte conseil de la Fondation et Carmelo Stendardo, membre architecte de la Fondation.

Par ailleurs, la Fondation recherche activement des solutions à l'aménagement de la place triangulaire située entre les trois immeubles en devenir, triangulaires eux aussi, afin que l'espace central ne constitue pas un îlot de chaleur mais un lieu de vie où il fait bon se rencontrer.

COMPTES ET RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

Le 31 mars 2026, le Conseil de fondation a accepté à l'unanimité, les états financiers 2025 qui font ressortir un **résultat positif de Frs. 5'123'727.07** ainsi que le rapport d'activité 2025 de la FCIL.

ÉLABORATION DU BUDGET 2026

Le Conseil de fondation a élaboré le budget 2026 de la FCIL qui prévoit des recettes pour **Frs. 10'200'384.00** et des dépenses estimées à **Frs. 7'283'732.00** Il ressort un résultat net de **Frs. 2'916'652.00**. Ce budget a été accepté à l'unanimité par le Conseil de fondation du 31 mars 2026.

Lancy, le 31 mars 2026


Salima Moyard
Présidente de la FCIL