



---

## **Coûts de construction de référence indiqués dans les plans financiers des immeubles soumis à la LGZD ou à la LGL, et/ou à la LUP**

### **Base légale**

#### **L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2**

*En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :*

#### **Logements destinés à la location**

*a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent, par le nombre, le type et les loyers des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général ;*

#### **Logements destinés à la vente**

*b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales), répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général.*

*Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département des finances. Toute modification intervenant en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.*

#### **I 4 05 (LGL), art. 15, al. 2**

*L'aide de l'État est subordonnée à des critères d'économie des coûts de production et d'exploitation.*

---

### **Objectif**

Définir des **coûts de construction de référence** dans les immeubles de logements à réaliser en zone de développement et/ou bénéficiant d'aides de l'État.

Ces prix de référence ont pour objectif de fournir un cadre d'analyse et d'appréciation des coûts de construction observés dans le canton de Genève. Ils constituent des valeurs indicatives permettant d'orienter l'examen des plans financiers par l'administration et ne représentent pas des plafonds absolus.

### **Ce que fait l'OCLPF dans la pratique**

L'OCLPF procède à une analyse globale du projet et à une appréciation des coûts au regard de la cohérence générale du projet, du descriptif des travaux, du chiffrage des mandataires et de la maîtrise des coûts, des caractéristiques de l'opération ainsi que de la qualité constructive, énergétique et environnementale du projet.

Les prix de référence des coûts de construction sont exprimés en francs par m<sup>3</sup> (selon la norme SIA 116) et différenciés selon la catégorie de logements.

Ils s'entendent toutes taxes comprises (TTC) et incluent notamment :

- l'ensemble des postes liés à la construction figurant dans le plan financier ;
- le radier ;
- les travaux spéciaux usuels ;

Les montants de référence sont établis sur la base :

- de l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction (OCSTAT) ;
- de l'analyse détaillée de l'évolution des coûts des projets réalisés au cours des douze dernières années ;
- de l'évolution des règlements, ainsi que des standards constructifs et énergétiques (HPE) ;

Lorsque des travaux spéciaux présentent un caractère particulièrement spécifique ou exceptionnel au regard de la nature du projet, ceux-ci peuvent être exclus du prix de référence. Ils doivent alors être identifiés distinctement dans le plan financier et accompagnés de justifications techniques détaillées établies par les spécialistes concernés.

Il en va de même pour certains éléments particuliers rendus nécessaires par la destination de l'immeuble ou la nature spécifique de l'opération, tels que, par exemple, le mobilier intégré dans un foyer d'étudiants ou certains équipements spécialisés. Ces éléments devront également être individualisés et dûment justifiés dans le plan financier.

---

<b>Catégorie</b>	<b>Prix de référence</b>
HBM LUP	750 F / m <sup>3</sup>
HM LUP – HLM LUP	770 F / m <sup>3</sup>
ZD locatif / ZD PPE	830 F / m <sup>3</sup>
Hors-assiette	400 F / m <sup>3</sup>
Aménagements extérieurs	200 F / m <sup>2</sup>

Le cube « Hors-assiette » (anciennement « *Garage hors assiette* » dans la pratique PA/SI/036.01), comprend :

- tous les volumes hors emprise du bâtiment situés en sous-sol ;
- tous les volumes situés à partir du deuxième niveau de sous-sol sous-assiette.

---

### **Standard énergétique**

À la suite de l'analyse des coûts de construction soumis par le requérant et l'admission de ces derniers dans le(s) plan(s) financier(s) par l'OCLPF, les projets répondant au standard THPE pourraient bénéficier d'une majoration complémentaire de **+ 50 CHF/m<sup>3</sup>**.

---

### **Entrée en vigueur**

Entrée en vigueur : 01.10.2012

Dernière mise à jour : 29.06.2026