



RAPPORT D'ACTIVITE 2018

SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP – I 4 06



LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

CHEMIN DES GENÈTS 14-16-18-20 - COOPERATIVE LATITUDE

OCTOBRE 2019
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office cantonal du logement et de la planification foncière



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

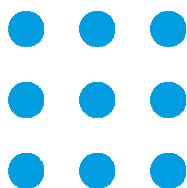


Table des matières

Résumé	5
1. Présentation et base légale	8
2. Bilan et résumé des actions	10
2.1 Actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique	10
2.2 Actions administratives	13
2.3 Perspectives 2019	17
3. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP	18
3.1 Le Fonds propre affecté LUP	18
3.2 La commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP	18
3.3 Comptes	18
3.4 Etat du Fonds LUP	20
3.5 Tableaux de suivi	21
3.6 Respect de l'article 4 alinéa 6 LUP	23
3.7 Budget 2019	23
4. Suivi des indicateurs sur le logement	24
4.1 Indicateurs généraux sur le logement	24
4.2 Indicateurs relatifs au programme LUP	29
Annexes	33

Liste des tableaux

Tableau 1	Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution	10
Tableau 2	Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m ²	11
Tableau 3	Charges financières nettes, par année, en F	18
Tableau 4	Etat du fonds LUP, par année, en F	19
Tableau 5	Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F	20
Tableau 6	Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F	21
Tableau 7	Respect de l'article 4 al. 6 LUP, état des dépenses 2010-2018, selon l'objet de destination, en F	22
Tableau 8	Indicateur 06 - Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML)	28
Tableau 9	Indicateur 07 - Terrains acquis par m ² , selon année et zone d'affectation	29
Tableau 10	Indicateur 08 - Terrains acquis par m ² , selon année et état de la procédure	30

Liste des figures

Figure 1	Indicateur 01 – Evolution de la population résidante, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2003 (OCStat)	23
Figure 2	Indicateur 02 – Taux de vacance des logements à Genève, depuis 1997 (OCStat)	24
Figure 3	Indicateur 03 – Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction, depuis 2006 (OCStat)	26
Figure 4	Indicateur 04 – Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000 (OCLPF)	27
Figure 5	Indicateur 05 – Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP (OCLPF)	28

Rapport d'activité

Le présent rapport couvre l'activité déployée par l'administration cantonale dans le cadre du programme de mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06), du 24 mai 2007, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018.

Le contenu du rapport met en valeur les actions engagées sous la responsabilité de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du Département du territoire (DT). A ce titre, il n'engage pas les membres de la Commission d'attribution des ressources financières du Fonds LUP.

Résumé

Le bilan de l'activité du programme LUP pour l'année 2018 est marqué par les points suivants :

- ***Une année record pour le nombre de nouveaux LUP construits***

Le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits a atteint le chiffre record de 711 nouveaux logements, en forte hausse par rapport à la moyenne des 10 dernières années (278 logements/an en moyenne sur la période 2008-2017).

Ce nombre est représentatif de la reprise de la construction à Genève puisqu'au cours de l'année 2018, 2'682 logements neufs ont été construits dans le canton. En prenant en compte les logements issus de transformation (211) ainsi que les logements détruits (200), le gain total net se fixe à 2'693 logements. Ce résultat est également nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1'522).

Ainsi le nombre de logements d'utilité publique construits en 2018 (711) représente 26.5 % de la production totale des logements construits (2'682), contre 25.6 % en 2017 et 13.4 % en 2016.

- ***Une croissance marquée du parc LUP***

Au total, le parc LUP a augmenté de 905 logements, issus de 711 logements construits, 147 comptabilisés, 34 logements intégrés et 13 acquis, permettant d'atteindre 17'415 logements à fin 2018.

Sur ces 905 logements, 758 sont également au bénéfice de la LGL, les 147 logements restants étant au bénéfice de la catégorie IV au sens de l'article 12 du règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP), du 23 novembre 2009.

Le parc LUP représente 10.66 % du parc locatif (163'362 unités) contre 10.23 % à fin 2017.

- ***Des LUP majoritairement construits par des entités publiques***

Sur les 711 nouveaux LUP construits, 55.5 % des logements sont des opérations

publiques (FIDP, fondations communales, communes) et 37 % des coopératives qui ont construit sur des terrains appartenant à des entités publiques (communes, canton et FPLC). 7.5 % de ce type de logements ont été réalisés par des opérateurs privés-

- **Des dépenses inférieures au budget**

Les charges brutes du fonds LUP se montent à 24'806'615 F pour l'année 2018 sur un budget de 35'000'000 F.-. Compte tenu des remboursements par la FPLC d'un montant de - 2'450'000 F (acquisition annulée) et par la FIDP Camille Martin de deux montants totalisant - 37'218 F (trop perçu), les dépenses nettes sont de 22'319'397 F en 2018.

- **Des acquisitions de terrains stables**

L'année 2018 est marquée par l'acquisition de 5 parcelles et 2 dépendances représentant 4'533 m² de terrain, contre 4'156 m² en 2017 et 4'498 m² en 2016. Ces acquisitions sont stables depuis quelques années mais la tendance générale reste à la baisse. L'acquisition des 5 parcelles représente un potentiel de 56 logements. Le Fonds LUP a également permis le rachat d'une quote-part PPE d'un DDP (571.7/1000) dans le périmètre Praille Acacias Vernets.

- **Les fondations HBM de droit public (FIDP), principales bénéficiaires des ressources financières du fonds LUP**

Les dépenses nettes du fonds LUP se montent en 2018 à 22'319'397 F. Les fondations immobilières de droit public (FIDP) ont bénéficié des ressources du fonds LUP à hauteur de 36.4 % (8.1 mios F), la FPLC 20.9 % (4.7 mios F), la commune de Thônex 21.7 % (4.8 mios F) et l'Etat de Genève 21.0% (4.7 mios F).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration de 5'473 logements, à l'acquisition de 2'121 logements existants, à la construction de 3'486 nouveaux logements d'utilité publique et à l'acquisition de 142'686 m² de terrain. De plus, à la suite du recensement effectué en 2010 auprès des communes genevoises ou de leurs fondations, 6'118 logements d'utilité publique ont pu être comptabilisés dans le parc LUP depuis 2011¹. De plus, 183 logements ont pu être comptabilisés suite au renouvellement de contrats de droit de superficie (DDP) sur des terrains de l'Etat de Genève, dont 147 logements en 2018. Ainsi, le nombre de logements comptabilisés s'élève au total à 6'301 logements.

Constats et perspectives

Le présent rapport 2018 fait suite au bilan des 10 ans de la loi LUP (2007-2017). Les constats globaux alors posés demeurent d'actualité. Si le bilan, après dix années d'exercice, est positif sur de nombreux points, il n'en demeure pas moins que d'autres objectifs ne sont toujours que partiellement atteints.

Le constat est désormais connu : l'atteinte de l'objectif de la constitution d'un parc pérenne

¹ Chiffres mis à jour 2016

de logements d'utilité publique à hauteur de 20 % du parc locatif cantonal sera difficilement atteignable dans des délais raisonnables. Même avec une croissance soutenue comme en 2018 (croissance de + 0.4 % du parc), il faudrait plus d'un quart de siècle pour parvenir à l'objectif légal.

Les leviers ont été identifiés dans le cadre du RD 1108 et du bilan des dix ans de la LUP :

- Revoir l'article 4A LGZD : l'article 4A LGZD, d'une part, ne produit pas assez de LUP par année et, d'autre part, produit peu de logements locatifs non subventionnés dédiés à la classe moyenne, puisque la catégorie de logements ZDLOC ne représente que 17 % de la production alors que la classe moyenne représente plus de 50% de la population. La complexité du dispositif en raison de règles du jeu différentes selon la zone de fond et la zone de déclassement et qui laissent certains choix aux opérateurs, a pour conséquence de créer des inégalités dans la contribution à l'effort de création du parc LUP. Enfin, il sied de rappeler que le dispositif a atteint sa péremption au 31 juillet 2019, l'échéance des 10 ans de la loi 10008 et celle des 2 ans supplémentaires instaurés par la loi 12074 le 12 mai 2017 ayant été atteintes.

C'est dans cet objectif de correction, visant à maintenir la prévisibilité du dispositif, simplifier la teneur du dispositif, atténuer les inégalités territoriales et réserver l'aide de l'Etat en priorité à ceux qui en ont le plus besoin, que le Conseil d'Etat a adopté le PL 12093 le 5 avril 2017. Ce projet de loi est à l'heure actuelle examiné en Commission du logement.

- Maintenir une politique foncière active grâce aux fonds LUP : l'objectif légal des "20% LUP" définissent d'importants besoins de construction de logements d'utilité publique. Ils sont évalués à plus de 20'000 logements supplémentaires. L'actuel article 4A LGZD, en regard de la planification directrice prévue par le Plan directeur cantonal 2030, ne produirait qu'entre 10'000 et 15'000 logements, en fonction des options prises par les opérateurs. Au-delà de la question de la révision des taux de LUP obligatoires à prévoir dans l'article 4A LGZD, une politique foncière active, par l'acquisition de terrains déclassés et en développant les droits de superficie sur ces terrains conditionnés aux objectifs des logements d'utilité publique, doit pouvoir rester un levier majeur d'action.

Il est cependant aussi relevé que les terrains disponibles à la vente sont plus rares, les possibilités d'investissements en faveur du LUP, que ce soit sur des immeubles existants et/ou sur des terrains, sont en diminution.

- Simplifier le système : la cohabitation de deux lois distinctes, la LGL et la LUP, comprenant chacune des définitions différentes de la notion de logement d'utilité publique tout en intégrant divers renvois entre ces lois, est peu claire et peu pratique, tant pour les professionnels de l'immobilier, que les locataires ou l'Etat. Il est donc indispensable de prévoir la fusion entre la LGL et la LUP, de manière à coordonner les droits et obligations de chacun et de prévoir les aides pouvant être attribuées par l'Etat. Le système devrait gagner en clarté, lisibilité et prévisibilité. La définition d'un "logement d'utilité publique" doit être revue et précisée, permettant notamment, le cas échéant, de convertir et comptabiliser en LUP un certain nombre d'immeubles existants.

1. Présentation et base légale

La loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06) a été votée par le Grand Conseil, sans opposition, le 24 mai 2007 et est entrée en vigueur le 31 juillet 2007. Les lignes directrices de cette politique ont fait l'objet d'un accord entre les principaux partenaires du logement à Genève, à l'exception de l'ASLOCA, qui a été signé le 1^{er} décembre 2006². La politique en faveur des logements d'utilité publique a été l'un des quatre piliers de la Nouvelle politique du logement (NPL) définie par le Conseil d'Etat lors de la législature 2006-2009³. Cet objectif a été dès lors repris à chaque législature. Il est contenu dans les objectifs stratégiques n°17 et n°18 "*Renforcer la mixité sociale des quartiers*" et "*Loger la population*" du programme de législature 2014-2018. Pour la présente législature 2018-2023, le Conseil d'Etat a mis cet objectif en première action, sous le chapitre "*Favoriser la construction de logements abordables et l'aménagement de quartiers durables*". Le Département du territoire (DT) l'a traduit dans sa feuille de route 2018-2023 et a réaffirmé la volonté de soutenir la construction de logements, en particulier d'utilité publique.

La LUP vise la constitution d'un parc durable de logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton. Suite à la modification de la loi par le Grand Conseil le 14 mai 2009⁴, l'objectif légal vise la constitution d'un parc de logements d'utilité publique représentant à terme 20 % du parc locatif cantonal. Pour atteindre cet objectif, un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements. Ce dernier est financé en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse jusqu'à l'atteinte de l'objectif. Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat, par les fondations immobilières de droit public et par les communes.

Les critères définissant la qualité d'utilité publique d'un logement au sens de la présente loi sont :

- la qualité du propriétaire : un logement d'utilité publique appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif (art 1 al. 2) ; il peut appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans au moins par une convention avec l'Etat (art. 1 al. 3) ;
- l'application d'un taux d'effort (TE), soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer (art. 1 al. 2) ;
- l'application d'un taux d'occupation du logement (TO), soit un rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci (art. 1 al. 2).

La LUP ne crée pas une nouvelle catégorie de logements subventionnés mais garantit au

² A noter que, à la suite de l'accord cité sous note ³, l'ASLOCA a rejoint le groupe de suivi du protocole d'accord sur le logement (voir infra page 8).

³ La nouvelle politique du logement voulue par le Conseil d'Etat repose sur les quatre piliers suivants : 1) création d'un parc de logement d'utilité publique ; 2) maintien des aides personnalisées aux locataires ; 3) développement des coopératives et de l'accès à la propriété ; 4) assouplissement des règles en zone de développement.

⁴ Cette modification a fait l'objet d'un accord entre les auteurs de l'IN 133 "Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse", dont l'ASLOCA, et le Conseil d'Etat, en date du 27 avril 2009. Suite à cet accord, l'IN 133 a été retirée. Pour rappel, dans sa version de 2007, la LUP assignait un objectif de 15 % à atteindre en 10 ans. Cet objectif a été porté à 20 % sans limitation dans le temps par la nouvelle loi de 2009.

logement considéré un label de qualité "d'utilité publique" sur le long terme.

La LUP a modifié la loi générale sur les zones de développement (LGZD – L 1 35) par la création d'un nouvel article 4A qui fixe les catégories de logements sociaux et/ou de logements d'utilité publique à réaliser dans le cadre de nouveaux programmes en zone de développement, sur zone de fond villa et zone de fond agricole. Il s'agit d'une différence avec la situation antérieure qui prévoyait une répartition sur la base d'une simple pratique administrative dite des "deux-tiers [de logements subventionnés] – un tiers [de logements "libres"]".

Il est à relever que cette disposition légale est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son entrée en vigueur, avec une péremption initialement programmée au 31 juillet 2017. Dans cette perspective, le Conseil d'Etat a adopté le 4 avril 2017 le projet de loi 12093 modifiant l'article 4A LGZD. Il est actuellement en suspens à la commission du logement. Dans l'attente de son traitement et afin d'assurer la garantie juridique de l'article 4A LGZD, la loi 12074 a été votée le 12 mai 2017. Elle prolonge l'applicabilité de l'article 4A LGZD à toute demande jusqu'au 31 juillet 2019. A partir de cette date, le département s'est engagé à prolonger par pratique administrative l'article 4A LGZD jusqu'au 31 décembre 2019, dans l'attente des résultats des travaux parlementaires sur le PL 12093.

2. Bilan et résumé des actions

2.1 Actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique

2.1.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique en 2018

Quatre modalités président à la constitution du parc de logements d'utilité publique :

- *Modalité 1 - Intégration* : les logements existants qui ont été volontairement soumis à la loi par leur propriétaire

Deux immeubles existants comprenant 34 logements, situés à l'avenue de Mategnin 59 et 61 à Meyrin, propriété de la FPLC, ont été intégrés dans le parc LUP suite à la constitution d'un droit de superficie et au transfert de propriété des immeubles précités à la société coopérative Les Fraisiers de Mategnin.

- *Modalité 2 - Acquisition* : les logements qui ont été acquis par des partenaires publics grâce aux ressources financières du Fonds LUP aux fins de les soumettre au régime LUP

Un immeuble existant comprenant 13 logements, situé route de Peney 14 à Vernier, a été acquis par la Fondation HBM Camille Martin.

- *Modalité 3 - Construction* : les logements qui ont été construits en application de l'article 4A LGZD et/ou grâce aux ressources financières du Fonds LUP

711 nouveaux logements ont été construits, répartis sur 20 opérations immobilières.

- *Modalité 4 - Comptabilisation* : les logements en mains d'entités publiques ou d'organismes sans but lucratif auxquels sont appliqués un taux d'effort et un taux d'occupation.

147 logements d'utilité publique existants de type LUP IV, en application de l'article 12 du règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP) ont été comptabilisés dans le parc LUP, suite au renouvellement du DDP 14038, propriété de la société coopérative Les Ailes, situé chemin des Ailes 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 ; avenue Louis-Casai 79, 81 et chemin du Ruisseau 41.

Au bilan de l'année 2018, 34 logements existants ont été intégrés, 13 logements existants ont été acquis, 711 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits et 147 logements ont été comptabilisés dans le parc LUP, soit un total annuel de 905 logements.

2.1.2 Taux LUP : objectif 20 %

L'objectif de la LUP vise la constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20 % du parc locatif cantonal.

Au 31 décembre 2018, le parc locatif de référence est constitué de 163'362 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 234'502 objets, soit un taux de 69.66 %⁵. En 2017, le taux était de 70.15% et en 2016 de 69.7 %.

⁵ Cette donnée n'est pas une statistique faisant partie des prestations de base fournies par l'OCSTAT. Elle est une construction basée sur les données officielles existantes. Cet agrégat de référence regroupe les bâtiments

Le parc de logements d'utilité publique étant constitué au 31.12.2018 de 17'415 logements, il atteint le seuil de 10.66 % du parc locatif. Il était de 10.23 % fin 2017 et de 10.07 % fin 2016.

Tableau 1 : Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution

	1. Intégration	2. Acquisition	3. Construction	4. Comptabi- lisation	TOTAL ANNUEL (au 31.12)	TOTAL CUMULE (au 31.12)
2007	5'362				5'362	5'362
2008		1'006	160		1'166	6'528
2009		814	123		937	7'465
2010	80		249		329	7'794
2011		200	204	6'118	6'522	14'316
2012		36	254		290	14'606
2013	10	28	171		209	14'815
2014			384		384	15'199
2015	21		481		502	15'701
2016		24	258		282	15'983
2017			491	36	527	16'510
2018	34	13	711	147	905	17'415
Total	5'507	2'121	3'486	6'301	17'415	

2.1.3 Nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits par rapport à la production globale de logements

Le nombre de logements d'utilité publique construits en 2018 a augmenté très significativement pour atteindre 711 nouveaux logements (+ 44 % par rapport à 2017). Il est nettement supérieur à la moyenne des 10 dernières années, qui est de 277.5 nouveaux logements par an. Ce nombre représente 26.5 % de la production totale de logements (2'682), contre 25.6 % en 2017 et 13.4 % en 2016.

Cette croissance est à mettre en relation avec la croissance du nombre de logements construits sur le canton de Genève en général : au cours de l'année 2018, 2'682 logements neufs ont été construits. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1'544). En prenant en compte les logements issus de transformation (211) ainsi que les logements détruits (200), le gain total net se fixe à 2'693 logements.

En 2018, les fondations immobilières de droit public cantonales et communales ont construit 55.5 % des nouveaux LUP (395 logements), les sociétés coopératives d'habitation 37 %

exclusivement et principalement destinés à l'habitation de trois logements ou plus dans toutes les communes du canton. Sont exclus, les maisons individuelles, les habitations de deux logements et les bâtiments abritant des logements de service, ainsi que les logements en PPE.

(263 logements), uniquement en DDP sur des terrains communaux ou cantonaux; et le secteur privé 7.5 % (53 logements). Ces logements se trouvent principalement dans le secteur des Vergers à Meyrin (104), à Carouge dans la réalisation de la 2^{ème} étape de la route de Veyrier (150) par la fondation HBM Emma-Kammacher;

Depuis le 1^{er} janvier 2008, 3'486 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits. Ce total représente 19.1 % de tous les logements construits sur la même période, toutes zones d'affectation confondues (n = 18'297).

2.1.4 Acquisitions de terrains en zone ordinaire et en zone de développement en vue de la construction de logements d'utilité publique

L'année 2018 est marquée, comme en 2017 par une action foncière moins importante que la moyenne des années précédentes. Les attributions financières du Fonds LUP ont permis l'acquisition de 5 lots, représentant 5 parcelles et 2 dépendances, pour un total de 4'533 m² de terrain, formant un potentiel de 56 logements. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a acquis l'ensemble des parcelles concernées.

Tableau 2 : Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m²

	Nombre de Parcelles	M² de terrain acquis	TOTAL m² CUMULÉS (au 31.12)
2007	-	-	-
2008	7	7'135	7'135
2009	1	246	7'381
2010	23	21'857	29'238
2011	14	10'857	40'095
2012	15	31'236	71'331
2013	13	31'093	102'424
2014	7	5'416	107'840
2015	15	13'526	121'366
2016	9	4'498	125'864
2017	6	12'289	138'153
2018	7	4'533	142'686
TOTAL	117	142'686	

Depuis 2008, 117 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé des 142'686 m² de terrain, soit plus de 13'105 m² de terrain par année.

2.1.5 Exercice du droit de préemption LGL

Il est ici rappelé que la politique générale du Conseil d'Etat en matière d'exercice du droit de préemption vise un examen attentif de chaque dossier soumis au regard des possibilités de réalisation de logements. Il s'agit de vérifier systématiquement que la transaction effectuée vise cet objectif en l'examinant sous l'angle de l'aménagement du territoire (statut de la zone de la parcelle considérée, possibilité d'un éventuel déclassement ou d'un développement à travers l'adoption d'un plan localisé de quartier) et sous l'angle de son potentiel. Concrètement, le Conseil d'Etat fait principalement usage de son droit de préemption dans deux cas de figure : premièrement pour éviter que de nouveaux ménages s'installent dans des villas situées dans un secteur en zone de développement ; deuxièmement dans une vision de préservation générale des valeurs des transactions en zone de développement compatibles avec la réalisation de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants de la population.

En 2018, 147 dossiers ont été soumis à l'exercice du droit de préemption institué par l'article 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977. Suite à l'examen attentif de chaque dossier, l'Etat de Genève n'a pas exercé son droit de préemption. Le dernier cas de préemption par l'Etat de Genève remonte à l'année 2013.

2.2 Actions administratives

2.2.1 Dotations en terrain

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, ce dernier a cédé à titre de dotation les parcelles suivantes :

- parcelle 3882 sur la commune de Chêne-Bourg, chemin de la Gravière 17, secteur dit de "La Mousse", à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
- parcelle 3915 sur la commune de Chêne-Bourg, avenue des Vergys 20, secteur dit de "La Mousse", à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

Ces dotations en fonciers n'impactent pas les ressources financières du Fonds LUP.

2.2.2 Autres cessions

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, ce dernier a cédé :

- parcelle 3215 sur la commune de Chêne-Bougeries, route de Chêne 84-86, secteur dit "Jules-Cougnard" : cession de 1'535 m² de droits à bâtir à la Fondation HBM Emma Kammacher pour la réalisation du bâtiment du bâtiment A du PLQ 29491

2.2.3 Echanges fonciers

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, ce dernier a échangé :

- cession par l'Etat de Genève à la FPLC de la parcelle 1128 de la commune de Lancy, 22 chemin des Semailles, secteur Les Semailles, et cession par la FPLC à l'Etat de Genève la parcelle 1439 de la commune de Lancy, chemin de la Chaumière 12, secteur La Chapelle
- cession par l'Etat de Genève à la FPLC de la parcelle 3942 de la commune de Chêne-Bourg, avenue des Grands-Monts 8, secteur La Mousse, et cession par la FPLC à l'Etat de Genève la parcelle 1214 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, rue Edouard-Rod 8, secteur Soret-Rod-Soubeyran

2.2.4 Attribution de terrains en vue de l'octroi d'un DDP

- Aucune nouvelle attribution de terrains propriété de l'Etat de Genève n'a été effectuée en 2018.

2.2.5 Octroi de droits distincts et permanents de superficie (DDP)

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève en faveur de la construction de LUP, ce dernier a octroyé les droits de superficie distincts et permanents suivants :

- parcelle 4613 de la commune de Chêne-Bourg : octroi d'un DDP à la Fondation Nicolas Bogueret (FNB) pour la construction et l'exploitation d'un immeuble de logements d'utilité publique de catégorie HM-LUP et HLM-LUP comportant 64 logements et 261 pièces, ainsi que des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

2.2.6 Prolongation et renouvellement de droits distincts et permanents de superficie (DDP)

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève en faveur de la construction de LUP, ce dernier a renouvelé les droits de superficie distincts et permanents suivants :

- parcelle 11330 de la commune de Meyrin : renouvellement du DDP 14038 (devenu DDP 15038) à la société coopérative Les Ailes pour l'exploitation d'immeubles comportant 147 logements d'utilité publique existants, situé chemin des Ailes 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 ; avenue Louis-Casai 79, 81 et chemin du Ruisseau 41.

2.2.7 Prise d'arrêtés départementaux (AD) en vue de soumettre un immeuble à la LGL et à la LUP

- parcelles 1195, 1255 et 884 sur la commune de Carouge, 44 logements existants situés à la route des Acacias 70-72-74, achetés en 2007 par la FPLC dans le cadre de la valorisation des actifs de l'ex-FondvalBCGE, ont été soumis à la LUP dans la catégorie HBM par arrêté départemental du 24 octobre 2018 (HBM 287 LUP).

2.2.8 PL 12093 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD - 1 35) (Catégories de logements)

Suite aux "Rencontres du logement", tenues entre novembre 2014 et mars 2015, des orientations de réformes ont été données afin d'atteindre les objectifs liés aux besoins prépondérants de la population genevoise de pouvoir se loger dans de bonnes conditions. Ainsi, 38 propositions ont été formulées dans le rapport divers RD 1108, validé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2015⁶.

Le constat est partagé par les acteurs du logement que l'article 4A LGZD actuel ne permet pas d'atteindre le taux de LUP à hauteur de 20 % du parc locatif dans un délai raisonnable. Un double impératif a porté les travaux du groupe de suivi sur le 4A LGZD afin d'accroître le nombre de LUP : la péremption de l'article 4A LGZD au 31 juillet 2017 et une production insuffisante de logements LUP depuis 2007.

Des présentations et des échanges ont eu lieu proposant une nouvelle répartition des catégories de logements défini dans un nouvel article 4A. La problématique de répondre à la demande en logements en faveur de la classe moyenne a aussi été abordée. Le Conseil d'Etat a adopté le 5 avril 2017 le projet de loi (PL) 12093, qui a été transmis de suite au Grand Conseil.

Le PL propose une modification de l'article 4A LGZD et propose que les catégories de logements à construire soient désormais réparties en 3 portions, aisément appréhendables :

- un tiers du programme au moins pour des LUP destinés aux personnes à revenus modestes; auquel vient s'ajouter
- un deuxième tiers au minimum du programme pour des logements locatifs destinés à la classe moyenne, dont 50% sont en principe réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique;
- le solde du programme de logement est laissé au libre choix de celui qui le réalise.

La nouvelle disposition propose une importante simplification du dispositif et vise prioritairement à mieux répondre aux besoins en logement de la population genevoise dans son ensemble tout en tenant compte de sa diversité. Le projet du nouvel article 4A LGZD s'attache également à apporter des réponses concrètes à l'ensemble des déficits rencontrés dans le cadre des 10 années écoulées de pratique de la disposition actuelle.

Ce projet de loi (PL 12093), adopté le 5 avril 2017 par le Conseil d'Etat, est en suspens à la commission du logement du Grand Conseil. A ce titre, différentes présentations et bilans ont été faites par l'OCLPF à la commission en 2018.

⁶ RD 1108 : Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030

2.2.9 PL 12360 de boucllement du crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert par l'article 4 de la loi 10008 pour la construction de logements d'utilité publique

Afin de contribuer à l'objectif de constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20 % du parc locatif du canton, la loi LUP dans sa version de 2007 (loi 10008) a notamment ouvert un crédit d'investissement global (art. 4) de 300 000 000 F sur 10 ans.

Suite au dépôt de l'initiative populaire "Pour un financement juste et durable de la politique sociale du logement par l'or de la Banque Nationale Suisse" (IN 133), le Grand Conseil a adopté, le 14 mai 2009, diverses modifications de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (loi 10460), dont notamment la création du fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après : Fonds propre affecté LUP), auquel est désormais attribué chaque année un montant de 35 000 000 F pour contribuer à la constitution de ce parc. Cette attribution est financée en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse.

La loi 10460 contient toutefois une disposition transitoire qui a maintenu le crédit d'investissement de 300 000 000 F ouvert au Conseil d'Etat par l'article 4, alinéa 1, de la loi initiale pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007. Ce crédit d'investissement a ainsi assuré, en premier lieu et jusqu'à son épuisement, le financement annuel du Fonds propre affecté LUP.

Etant épuisé depuis fin 2015, le premier crédit de 300 000 000 F a fait l'objet en 2018 d'un projet de loi de boucllement. Au terme de l'utilisation du Fonds propre affecté LUP, les dépenses ont respecté l'enveloppe de 300 000 000 F définie par l'article 4 de la loi 10008 pour la construction de logements d'utilité publique. Le solde, correspondant à 471 885 F, représente moins de 0,16% du budget voté. Les dépenses réalisées par les entités éligibles, soit en crédits d'acquisition réservés à l'Etat de Genève et en dotations pour la FPLC, les FIDP et les communes, sont conformes à la loi votée.

Le crédit a permis la construction de 1'155 logements, l'acquisition de 2'201 logements dans des immeubles existants et l'acquisition de 90 parcelles représentant 125'543 m² de terrain. En ce sens, le crédit d'investissement de 300 000 000 F a atteint son objectif, à savoir la construction de logements d'utilité publique et l'acquisition de parcelles et d'immeubles.

Ce projet de loi (PL 12360), adopté le 9 mai 2018 par le Conseil d'Etat, est en suspens à la commission des travaux du Grand Conseil.

2.2.10 Rapport du Conseil d'Etat sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06), du 24 mai 2007

L'article 7 de la loi LUP dans sa version de 2007 (loi 10008) prévoit que les effets de la loi seront évalués 10 ans après son entrée en vigueur. Le rapport doit évaluer, d'une part, l'effet de l'article 4A LGZD sur la production du logement en général et du logement d'utilité publique en particulier et, d'autre part, l'atteinte de l'objectif légal visant à constituer un parc pérenne de logements d'utilité publique sur le canton de Genève.

Le département a transmis un rapport divers (RD) du Conseil d'Etat au Grand Conseil en janvier 2019 (RD1267).

2.3 Perspectives 2019

2.3.1 Evolution du parc LUP

En 2019, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être inférieure à 2018, avec une production d'environ 500 logements. Ainsi, le parc LUP devrait augmenter d'environ + 3 % en raison des nouveaux projets en construction. Il y aura peu d'acquisition de logements existants.

Le nombre de logements d'utilité publique autorisés reste sur une tendance haute. La réalisation des projets lancés en 2016 et 2017 aboutiront à des mises en location en 2019-2020.

2.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2019, la coordination des acteurs publics sur l'évaluation des besoins et sur la demande d'actions foncières dans le cadre de la mise en œuvre des plans localisés de quartier et des grands projets d'urbanisation devrait continuer à porter ses fruits. Le nombre de parcelles et de surfaces constructibles acquises devrait être stable. L'objectif est l'acquisition de parcelles pour un total d'environ 5'000 m² de terrain minimum.

3. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP

3.1 Le Fonds propre affecté LUP

L'article 4 de la LUP, modifié en 2009, attribue au Fonds propre affecté LUP (ci-après Fonds LUP) un montant annuel de 35'000'000 F. En application d'une recommandation du SAI (alors ICF), le Fonds LUP est considéré de manière rétroactive depuis 2007. Il est rappelé ici que le financement du Fonds LUP a été assuré par le crédit d'investissement de 300'000'000 F qui a été institué par la loi initialement votée en 2007. Depuis son épuisement à fin 2015, le Fonds est financé en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse, tel que prévu par la loi votée en 2009.

L'alinéa 4 de l'article 4 stipule que "les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique".

3.2 La commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP

L'article 4 de la LUP institue la création d'un Fonds propre affecté destiné à atteindre les objectifs de la loi (art. 4 al. 1) ainsi qu'une commission d'attribution consultative, qui donne son préavis sur l'attribution des ressources financières du Fonds (art. 4 al. 5).

Les membres de la commission d'attribution du Fonds propre affecté pour la réalisation de logements d'utilité publique, pour l'exercice 2018 sont :

- M. Vinh Dao, représentant de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), président
- M. Claude Détruche, représentant de l'Association des communes genevoises (ACG)
- M. Thomas Mader, représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction
- M. Jan Doret, représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
- M. Nicolas Rufener, représentant des Fondations immobilières de droit public (FIDP)
- M. Eric Fuld, représentant des milieux de défense des locataires

Le secrétariat de la commission est assuré par M. Aldo Bearzatto, chef de projet LUP, et Mme Laura Guerriero, secrétaire, à l'OCLPF.

3.3 Comptes

Le budget 2018 accordé par le Grand Conseil est de 35'000'000 F.

En 2018, les charges brutes du Fonds LUP se montent à **24'806'615 F**. Par suite d'un remboursement d'un trop perçu de dotation s'élevant à - 37'218 F et d'un montant de

- 2'450'000 F en raison d'une acquisition de terrain non réalisée, les charges nettes se montent à **22'319'397 F**. L'écart par rapport au budget est de - 36.2 %.

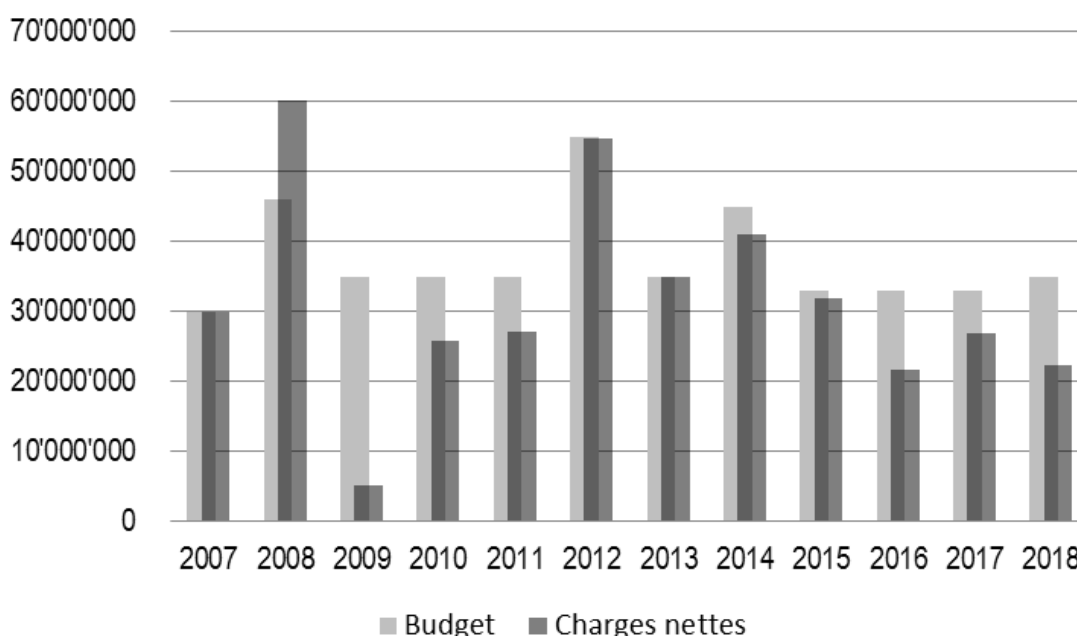
En 2018, les dotations à la construction ont permis le financement de 289 logements en cours de réalisation (10'220'010 F), la rénovation/surélévation de 5 immeubles existants rachetés de l'ex-Fondation de valorisation de la BCGE (1'636'053 F), l'acquisition d'un immeuble de 13 logements (1'100'000.- F), l'acquisition de 4'533 m² de terrains et le rachat d'un DDP (4'700'000 F).

En 2018, les principales bénéficiaires des dotations LUP sont les fondations immobilières de droit public (FIDP) à hauteur de 36,4 %, les 3 autres entités éligibles au Fonds, soit les communes, l'Etat de Genève et la FPLC, se répartissant le solde de manière quasi égale (pour respectivement 21.7 %, 21.0 % et 20.9 %). La commune de Thônex a pu bénéficier de plus de 4,8 millions correspondant à la 2^{ème} tranche de financement de la première pièce urbaine du projet des Communaux d'Ambilly (secteur Aravis I, Voirons I, Voirons 3).

Le total des comptes entre 2007 et 2018 présente des dépenses d'investissement de 381'742'865 F.

Tableau 3 : Charges financières nettes, par année, en F

	Budget (en F)	Charges nettes* (en F)	Ecart (en %)	Total cumulé (en F, au 31.12)
2018	35'000'000	22'319'397	-36.2 %	381'742'865



* Pour le détail des charges nettes par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2016, ainsi que le rapport divers (RD1267) sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – 1 4 06), du 24 mai 2007, adopté le 30 janvier 2019.

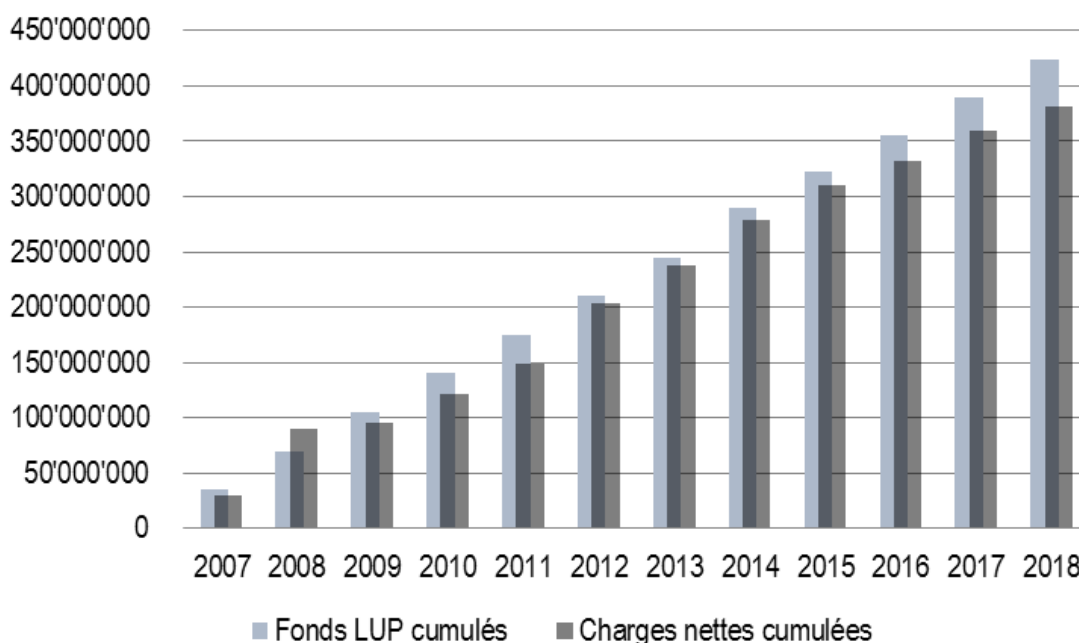
3.4 Etat du Fonds LUP

Le Fonds propre affecté LUP a été instauré par la loi 10460, adopté le 14 mai 2009 et entrée en vigueur le 14 juillet 2009.

Le capital du fonds propre affecté LUP, crédité rétroactivement depuis 2007 de 35'000'000 F par an (45'000'000 F en 2014 et de 33'000'000 F en 2015, 2016 et 2017) se monte, au 31.12.2018, à + 42'257'135 F.

Tableau 4 : Etat du Fonds LUP, par année, en F

	Fonds propre affecté LUP (en F)	Total cumulé (en F, au 31.12)	Charges nettes* (en F)
2017	389'000'000	359'423'468	
2018	424'000'000	381'742'865	22'319'397



3.5 Tableaux de suivi

Tableau 5 : Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F

	Crédit d'ouvr. ETAT (en F)	Dotation FPLC (en F)	Dotation FIDP (en F)	Subv. à l'inv. COMMUNE (en F)	Total cumulé (en F, au 31.12)
2007	-	30'000'000	-	-	30'000'000
2008	10'873'346	12'950'000	36'401'334	-	60'224'680
2009	703'170	-	4'513'000	-	5'216'170
2010	18'091'292	3'790'000	2'972'357	1'000'000	25'853'649
2011	12'459'208	-2'507'889 ^a	6'794'750	10'346'250	27'092'319
2012	25'149'834	8'695'303 ^b	15'227'127	5'582'471	54'654'735
2013	1'253'861	32'025'816	1'650'248	-	34'929'925
2014	5'354'973	19'412'700 ^c	13'144'700	3'033'913	40'946'286
2015	7'908'316	15'453'000	5'787'949 ^d	2'689'960	31'839'225
2016	3'044'387	5'310'000	8'231'463 ^e	5'100'058	21'685'908
2017	10'248	4'075'670 ^f	3'040'043	19'854'608 ^g	26'980'569
2018	4'700'000	4'663'334 ^h	8'118'109	4'837'954	22'319'397
TOTAL	89'548'637	133'867'934	105'881'080	52'445'214	381'742'865

^a Ce poste est négatif en raison du fait que la FPLC a effectué ses acquisitions de terrains en 2011 grâce à un solde d'une dotation datant de 2008 et d'un remboursement de dotations à l'Etat suite à un transfert d'immeubles à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour un montant de 3'102'000 F.

^b Ce montant tient compte du remboursement en 2012 d'un montant de 1'120'000 F par la FPLC. Les dotations en montant brut versées en 2012 à la FPLC se montent à 9'815'303 F.

^c De même pour 2014 : la FPLC a remboursé un montant de 1'469'000 F (Charges nettes : 20'881'700 F).

^d Ce montant tient compte du remboursement en 2015 d'un montant de 828'924 F par les FIDP Camille Martin et Jean Dutoit.

^e Ce montant tient compte du remboursement en 2016 d'un montant de 311'865 F par les FIDP Emile Dupont, Jean Dutoit et Emma Kammacher.

^f Ce montant tient du compte du remboursement en 2017 d'un montant de 2'990'000 F par la FPLC pour les parcelles 60, 61, 62 et 63 de Lancy, chemin du Crédo 5-7-9.

^g Ce montant tient compte du transfert de dotations aux fondations communales de la Ville de Lancy : d'un montant de 4'385'766 F pour la FCIL et de 5'163'559 F pour la FCLPA. Ces transferts de dotations correspondent à la quote-part de terrains de la parcelle 4819 à Lancy (Adret Pont-Rouge) acquise par la FPLC en 2013.

^h Ce montant tient du compte du remboursement en 2019 d'un montant de 2'450'000 F par la FPLC pour la parcelle 70 de Lancy, av. du Petit-Lancy 43. Les dotations en montant brut versées en 2019 à la FPLC se montent à 7'113'334 F.

Tableau 6 : Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F

	Nouvelles opérations^a (en F)	Achat de terrains^b (en F)	Achat de logements existants^c (en F)	Divers^d (en F)	Total cumulé ^e (en F, au 31.12)
2008	6'083'534	10'825'000	38'876'800	48'346	55'833'680
2009	3'400'000	700'000	22'113'000	3'170	26'216'170
2010	3'972'357	27'164'204	-	946'088	32'082'649
2011	1'250'000	18'825'000	12'789'000	688'319	33'532'319
2012	12'262'048	39'916'200	3'057'550	140'937	55'376'735
2013	1'650'248	33'003'181	-	276'496	34'929'925
2014	15'974'613	24'652'450	204'000	115'223	40'946'286
2015	8'477'909	23'351'506	0	9'810	31'839'225
2016	11'247'090	8'346'772	2'084'431	7'615	21'685'908
2017	21'164'413	4'075'670	1'730'237	10'248	26'980'569
2018	10'220'010	9'363'334	2'736'053	-	22'319'397'
TOTAL	95'702'223	200'223'317	83'591'071	2'226'254	381'742'865

^a Ce poste représente des charges nettes et inclut les remboursements faits par les FIDP. Le montant total de trop-perçu, calculé par l'office lors de la prise des arrêtés définitifs, se monte à - 1'178'037 F dont - 37'218 F en 2018.

^b Ce poste représente des charges nettes et inclut les remboursements faits par la FPLC, suite à des transferts de dotations ou des acquisitions abandonnées FIDP. Le montant de remboursement, représentant sept parcelles sur quatre opérations, se monte à - 8'029'000 F, dont un remboursement pour un montant - 2'450'000 F en 2018.

Le poste inclut les quatre rachats de DDP effectués par l'Etat de Genève, pour un montant global de 13'720'000 F, dont un DDP d'une valeur de 4'700'000 F en 2018.

^c Ce poste représente des charges nettes et inclut les dotations en travaux accordés aux FIDP dans le cadre restreint des acquisitions des immeubles à l'ex-FVABCGe. Le montant des dotations en travaux, représentant huit opérations, se monte à 4'442'571 F, dont cinq opérations pour un montant global de 1'636'053 F en 2018.

^d Ce poste correspond aux paiements de soultes, de frais de fonctionnement et aux frais d'actes notariés.

^e Les différences de totaux par année entre les tableaux 5 et 6 s'expliquent par le fait que le tableau 5 présente les dotations accordées aux bénéficiaires et que le tableau 6 représente les paiements effectifs faits par ces derniers.

3.6 Respect de l'article 4 alinéa 6 LUP

L'article 4 alinéa 6 de la LUP stipule que "les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70 % au moins à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de logements d'utilité publique neufs".

L'adoption de l'article 4 de la loi LUP ayant été faite dans le cadre de l'adoption de la loi 10460, le 14 mai 2009 (entrée en vigueur le 14 juillet 2009), le respect de l'alinéa 6 ne peut être considéré qu'à partir de l'exercice 2010. Sur les neuf exercices 2010-2018, la part des attributions financières dévolues soit à l'acquisition de terrains constructibles soit à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente 91.7 % des dépenses.

Tableau 7 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2018, selon l'objet de destination, en F

	Dépenses cumulées 2010 à 2018 (en F)	%	Respect quota 70%/30% art. 4 al. 6 LUP (en %)
Dotations pour nouvelles opérations	86'218'689	28.7 %	91.7 %
Dotations pour achat de terrains, y compris rachat de DDP	188'698'317	63.0 %	
Dotations pour achat de logements existants	22'601'271	7.6 %	8.3 %
Frais divers	2'226'254	0.7	
TOTAL	299'693'015	100 %	100 %

* Le total "dépenses cumulées 2010 à 2018" du tableau comprend les acquisitions de 2010 à 2012 de la FPLC issues d'une dotation datant de 2008. Cette dotation est aujourd'hui totalement utilisée.

Même en considérant le respect de cette exigence depuis 2007, la part dévolue à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente encore 77.5 % des dépenses (dont 25.1 % pour des nouvelles opérations et 52.4 % pour l'acquisition de terrains et DDP).

3.7 Budget 2019

Le budget 2019 soumis au Grand Conseil prévoit un montant de 35'000'000 F.

La répartition du budget des 35'000'000 F propose un montant global d'investissement pour les communes et l'Etat de Genève à hauteur de 18'000'000 F en vue de financer la construction de nouvelles opérations et financer des acquisitions de terrains et DDP, 7'000'000 F pour des dotations à la FPLC et 10'000'000 F pour les FIDP.

4. Suivi des indicateurs sur le logement

4.1 Indicateurs généraux sur le logement

- *Objectifs*

Définir et mettre en place les principaux indicateurs relatifs à la politique du logement

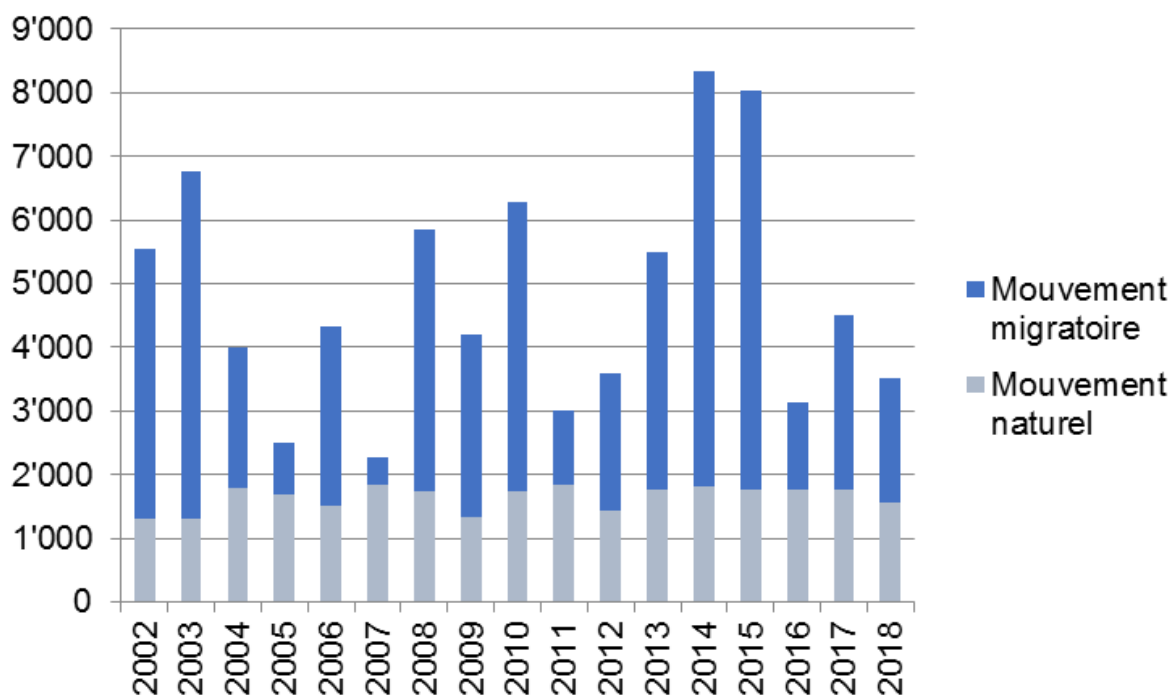
- *Définition des principaux indicateurs et résultats principaux :*

- L'indicateur 01, relatif à l'évolution démographique de la population résidante sur le canton, annonce une hausse modérée de la croissance en 2018 de + 0.7 % (+ 3'527 résidents), à l'image deux années précédentes (+ 0.9 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). La croissance 2018 est due à hauteur de 44 % au solde naturel et à hauteur de 56 % au solde migratoire.

Le canton de Genève a ainsi franchi au cours de l'année 2018 le cap des 500'000 habitants pour s'établir à 501'748 habitants à fin décembre 2018. La population genevoise se compose d'environ 300'000 résidents de nationalité suisse d'environ 200'000 résidents de nationalité étrangère. Durant la période 1996-2018, le taux de croissance annuel moyen est de 1.02 %.

Figure 1

Indicateur 01 LOGEMENT – Evolution de la population résidente, du solde migratoire et du solde naturel depuis 2002



Source : OCSTAT

2018

+3'527 résidents (+0.7%)

501'748 résidents au total

2017

+4'515 résidents (+0.9%)

498'221 résidents au total

2016

+3'128 résidents (+0.6%)

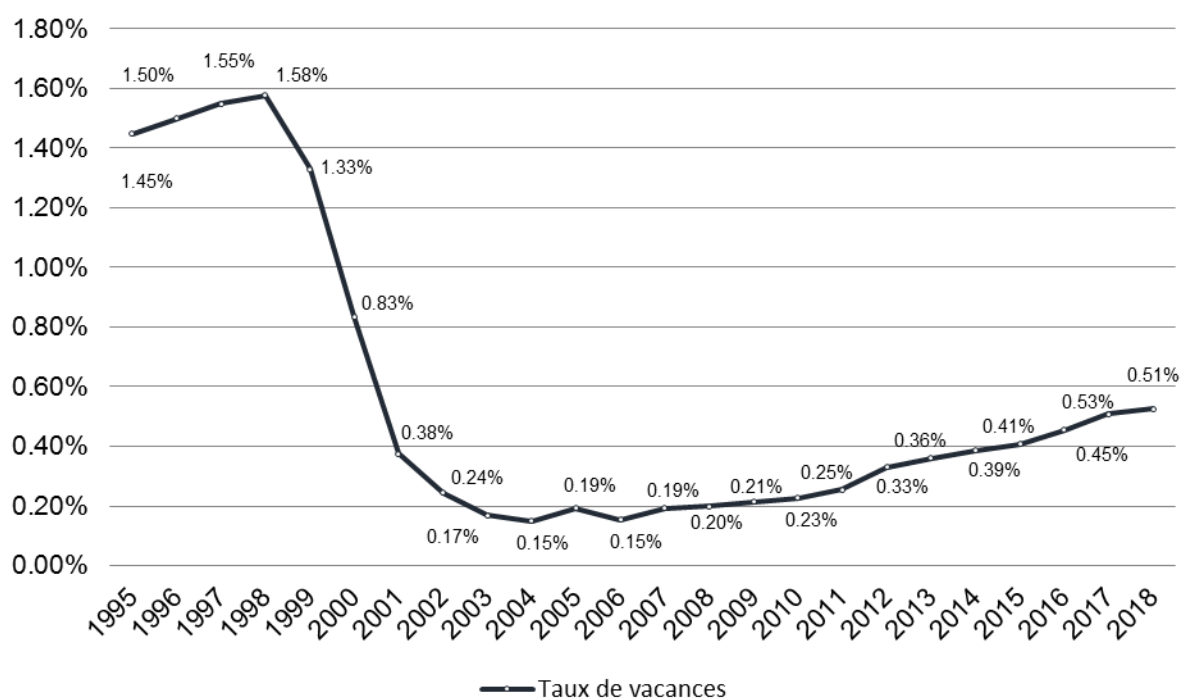
493'706 résidents au total

- L'indicateur 02, relatif à l'évolution annuelle du taux de vacance des logements à Genève, mesure le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants. Au 1^{er} juin 2018, il est recensé un taux de vacance de 0.53 % (1'222 logements) contre 0.51 % (1'067 logements) en 2017 soit 155 logements de plus en un an (+ 14 %). Le taux de vacance reste très faible, puisque seuls 1'222 logements sont recensés comme vacants sur le marché, dont 1'014 appartements et 208 maisons individuelles. En un an, le taux de vacance varie peu quelle que soit la taille du logement considéré. L'évolution la plus marquée est enregistrée pour la catégorie des 6 pièces (16 % du parc), se fixant à 0.97 % contre 1.05 % en 2017.

Selon l'OCSTAT, depuis une vingtaine d'années, malgré une légère progression depuis 2007, le taux de vacance se maintient à un bas niveau, bien au-dessous du seuil de fluidité du marché.

Figure 2

Indicateur 01 LOGEMENT – Taux de vacance des logements depuis 1995



- L'indicateur 03, relatif à l'évolution du nombre de logements prévus, autorisés et construits sur l'ensemble du canton montre une forte augmentation du nombre de logements prévus dans les requêtes et du nombre de logements construits, mais une baisse relative du nombre de logements autorisés.

Le nombre de logements ayant fait l'objet d'une requête s'élève à 5'156 fin 2018, soit une augmentation de + 40.0 % par rapport à 2017 (3'682). Ce nombre est très élevé

au regard des chiffres enregistrés entre 2008 et 2017 (2'763 logements par an, en moyenne).

Le *nombre de logements autorisés à la construction* en 2018 s'élève à 3'044, soit une baisse de - 23.3 % par rapport aux 3'971 logements autorisés en 2017. Ce nombre reste important, l'année 2017 ayant été exceptionnel, et en regard des chiffres enregistrés sur la période 2008-2017 (2'278 logements par an, en moyenne).

Le *nombre de logements construits* issus de nouvelles constructions (2'682) subit une augmentation, avec + 37.3 % de logements supplémentaires par rapport à 2017 (1'953). En prenant en compte les logements issus de transformations (211) et les logements détruits (200), le gain total se fixe à 2'693 logements. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1'522).

Le seuil de 2'500 logements neufs construits est dépassé pour la première fois depuis 1996, répondant enfin à l'objectif cantonal de créer au minimum 2'500 logements par an. Par comparaison, 1'544 logements ont été construits par an, en moyenne, entre 1998 et 2017. Le résultat de 2018 est ainsi nettement supérieur à la moyenne des années précédentes.

Après une décennie (2007-2016) marquée par des variations annuelles relativement importantes, la tendance haussière est aujourd'hui confirmée puisque la moyenne des logements construits des 4 dernières années dépassent les 2'000 logements/an (2'170).

La majorité des logements construits en 2018 font partie de projets d'habitat collectif d'une certaine importance. Ainsi, le seuil de 100 logements neufs construits a été dépassé dans six communes, notamment avec un gain notable de logements pour les villes de Genève avec 743 logements se concentrant principalement au chemin Rieu (122 logements) et dans l'écoquartier Jonction (115 logements), de Meyrin avec 571 logements, dont 450 sont situés dans le quartier des Vergers, et de Lancy avec 408 logements dont 312 pour la deuxième partie du projet immobilier La Chapelle - Les Sciers.

Ainsi, le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 1.3 % en une année et compte 234'502 logements à fin 2018.

Le *nombre de logements mis en chantier* est de 3'362 en 2018, soit une augmentation de + 25 % par rapport à l'année 2017 (2'690 logements). Ce chiffre est le plus élevé des 20 dernières années et largement supérieur à la moyenne des dix dernières années (1'730 logements par an, en moyenne).

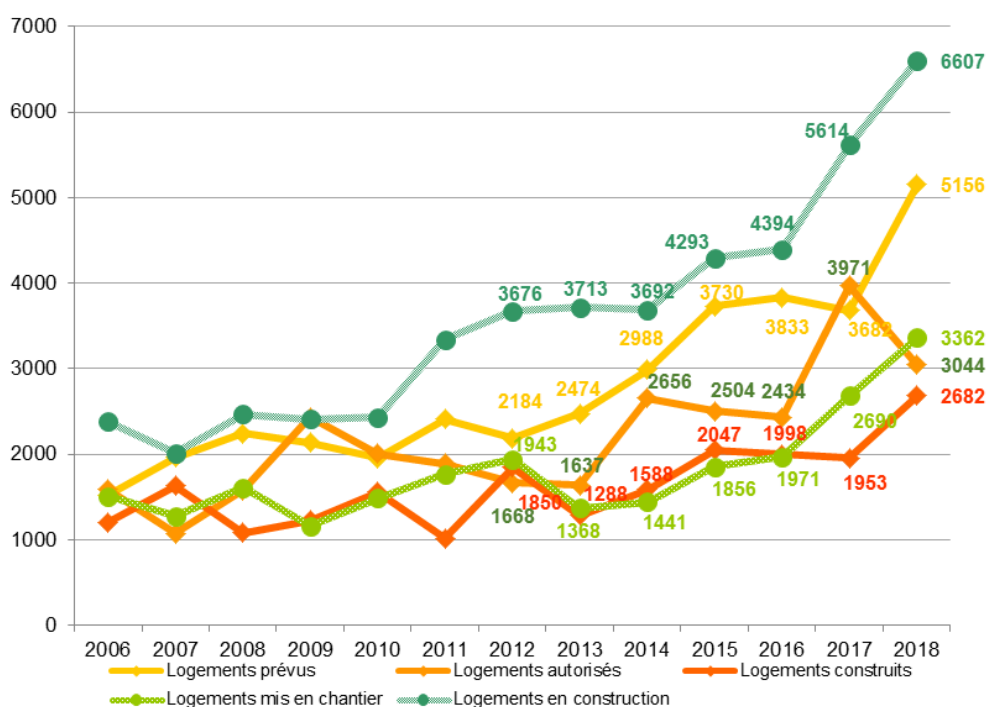
Le *nombre de logements en cours de construction* à la fin 2018 se fixe à 6'607, nombre exceptionnellement haut, le seuil des 6'000 logements n'ayant jamais été atteint depuis que la statistique a été créée (1977). Il a encore cru de + 17.7 % par rapport 2017 qui était déjà une année record. Ce chiffre est ainsi largement supérieur au nombre moyen de logements en construction à la fin de chaque année de la dernière décennie (3'604 logements en moyenne à chaque fin d'année entre 2008 et 2017).

Le seuil de 500 logements en construction est dépassé en Ville de Genève (1'430

logements), à Vernier (1'219, logements dont 870 avec le quartier de l'Etang, à Thônex (670 sont en construction aux Communaux d'Ambilly) et Lancy avec 525 logements, dont 199 dans le cadre notamment du projet Adret Pont-Rouge. En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux mais pour la plupart de moindre envergure comme les projets de la "Cité Internationale du Grand Morillon" à la route de Ferney (361 logements) et "Au cœur des Genêts" au Petit-Saconnex (170 logements).

Figure 3

Indicateur 02 LOGEMENT – Logements prévus, autorisé, construit, mis en chantier et construits depuis 2003 (OCSTAT)



Chiffres (OCSTAT)	2018 (provisoire)	2017	2016
Log prévus	5156	3682	3833
Log autorisés	3044	3971	2434
Log construits	2682	1953	1998
Log mis chantier	3362	2690	1971
En construction	6607	5614	4394

- L'indicateur 04, relatif à l'évolution du nombre de dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption de l'Etat et des communes, montre une diminution de - 19 % du nombre des dossiers soumis en 2018 par rapport à 2017. Ainsi avec 147 dossiers en 2018, contre 182 en 2017 et 160 en 2016, ce chiffre reste cependant supérieur à la moyenne des années 2008-2017 (135 cas en moyenne).

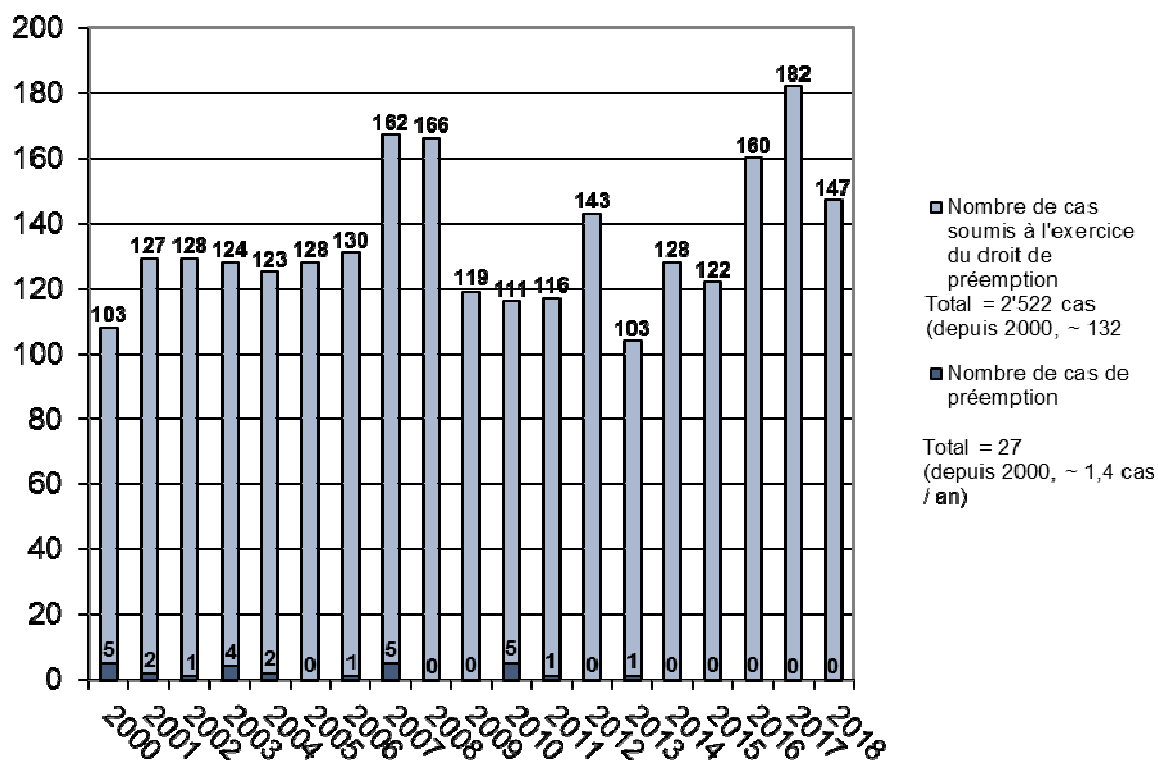
Sur les 147 dossiers traités en 2018, 30 cas, soit environ 20 %, ont concerné des transactions d'immeubles existants ou en projet (chantiers en cours) ; 43 cas, soit environ 30 %, concernent des transactions qui ne présentent pas de potentiel de

réalisation de nouveaux logements collectifs, dont 20 cas de villas sises en zone agricole de développement 5. L'ensemble de ces cas, qui n'offrent pas une réelle possibilité de préemption, représentent, de manière constante à travers les années, une part importante de dossiers soumis, soit 50 % des cas pour l'année 2018.

Sur les 74 cas restants, 62 concernent des acquisitions par des promoteurs privés et 9 par des opérateurs publics, les 3 cas restants ont fait l'objet d'interpellation pour clarifier les objectifs de la transaction. Au final, l'exercice du droit de préemption n'a pas été exercé en 2018. Pour rappel, l'exercice du droit de préemption LGL a été exercé 27 fois entre 2000 et 2018, soit 1.4 fois par année en moyenne, et que 7 fois ces 10 dernières années. Le dernier cas de préemption remonte à l'année 2013.

Par rapport à la zone d'affectation où se localisent les dossiers traités, 84 dossiers sur 147 ont concerné la ZD3 et la ZD2, affectés pour des projets de logements collectifs, soit 57.1 % du total.

Figure 4
Indicateur 04 LOGEMENT – Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000



4.2 Indicateurs relatifs au programme LUP

- *Objectifs*

Mesurer la part de logements LGL et LUP dans la production des logements mis en location en zone de développement.

- L'indicateur 05 montre qu'en 2018 1'767 logements au total ont fait l'objet d'une décision de mise en location (DML). 2/3 des logements de ce total sont des logements subventionnés au titre de la LGL (1'185); et 2/3 de ces logements LGL sont également des LUP (808, soit 45.7 % du total de toutes les DML). La part de ZD-LOC est de 17.3 alors que la part de ZD-PPE représente 15.6 % des DML octroyées en 2018.

Tableau 8 : Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML)

Année	A		B		C		D=A+B+C		E	F	G=D+E+F
	HBM	dont LUP	HLM	dont LUP	HM	dont LUP	TOTAL	dont LUP	ZDLOC	ZDPPE	TOTAL
2018	533	533	111	77	541	198	1'185	808	306	276	1'767
%							67.1	(45.7)	17.3	15.6	100

En comparaison annuelle, l'année 2018 est marquée par un nombre important de logements, comparable à 2017, avec une proportion plus forte de logements LGL que les années précédentes (1'377 logements au total par an, dont 56 % de logements LGL, en moyenne les quatre années précédentes).

- L'indicateur 06 montre l'évolution du parc de logements subventionnés LGL et du parc LUP.

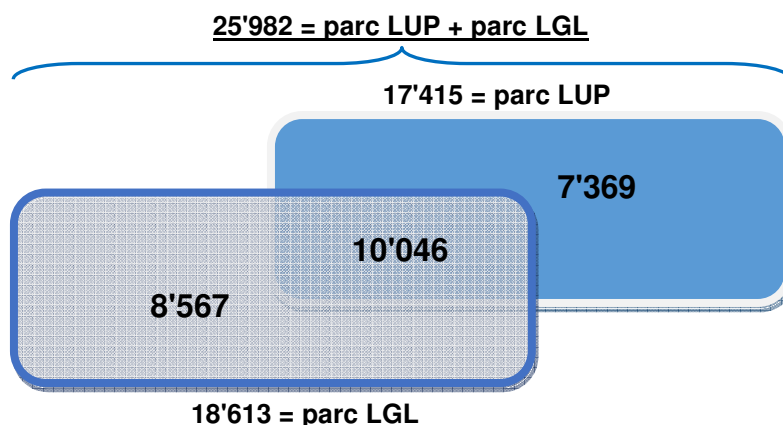
A fin 2018, le parc de logements subventionnés au titre LGL dénombre 18'613 logements, en hausse nette de + 492 logements, représentant 7.93 % du parc total des logements existants composé de 234'502 logements (OCSTAT).

A fin 2018, le parc LUP dénombre 17'415 logements, représentant 10.66 % du parc locatif cantonal de référence, estimé par l'OCSTAT à 163'362 logements.

Parmi les 17'415 logements d'utilité publique, 10'046 sont également des logements subventionnés au titre de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977, et 7'369 des logements d'utilité publique non subventionnés.

Au 31 décembre 2018, le parc global des logements à caractère social se situe ainsi à 25'982 unités composé comme suit : 18'613 logements LGL, dont 10'046 logements LUP subventionnés et 7'369 LUP non subventionnés.

Figure 5
Indicateur 06 LUP – Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP



- *Objectifs*

Mesurer l'efficacité des acquisitions de terrains grâce au fonds LUP en termes de développement de projets.

- L'indicateur 07, relatif à la *zone d'affectation des terrains achetés*, montre que la quasi-totalité des 99 % (141'215 : 142'686) des terrains achetés avec le fonds LUP se situe en zone de développement et que plus de 90 % se situent en ZD3.

Tableau 9 - Indicateur 07 - LUP
Terrains acquis par m2, selon année et zone d'affectation

Année	D2	D3	D4B	5	TOTAL
2008		7'135			7'135
2009		246			246
2010		15'613	6'244	1'471	23'328
2011		8'369	2'488		10'857
2012		30'340	896		31'236
2013		31'093			31'093
2014		5'416			5'416
2015		12'283	1'243		13'526
2016	312	3'019	1'167		4'498
2017		12'289			12'289
2018		4'533			4533
TOTAL	312	128'865	12'038	1'471	142'686

- L'indicateur 08, relatif à l'état de la procédure d'aménagement où se trouve le terrain acquis, montre que 79.4 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre où une DD est instruite ou réalisée, ou un PLQ adopté, 10.8 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre avec une MZ adoptée et 9.7 % se trouvent dans périmètre de développement à plus long terme.

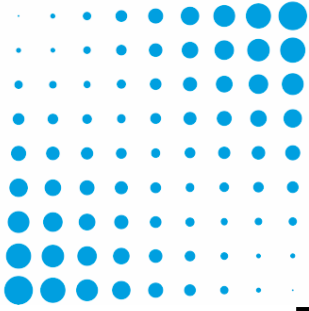
Le fonds LUP permet ainsi d'investir dans l'acquisition de terrains sur le court, moyen et long terme. Or, compte tenu de la complexité des projets et du temps de portage considérable de la majorité d'entre eux, l'Etat se doit d'être proactif et d'investir en fonction des opportunités pour assurer une production de logements sociaux pérenne.

*Tableau 10 - Indicateur 08 LUP
Terrains acquis par m2, selon année d'acquisition et état de la procédure*

Année	Projet réalisé	DD*	PLQ**	MZ	POT	TOTAL
2008	1'231	3'139	2'517		248	7'135
2009					246	246
2010	2'978	4'080	8'555		6'244	21'857
2011	487	616	7'266		2'488	10'857
2012		2'955	10'816	15'419	2'046	31'236
2013		23'253	7'840			31'093
2014		1'455	3'961			5'416
2015	915	4'059	7'254		1'298	13'526
2016		82	4'416			4'498
2017		8'755	3'534			12'289
2018			3'193		1'340	4533
TOTAL	5'611	48'394	59'352	15'419	13'910	142'686

* DD en chantier, acceptées et déposées ;

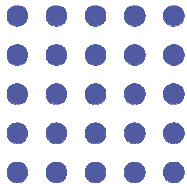
** PLQ adoptés



RAPPORT D'ACTIVITE 2018

SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP – I 4 06

ANNEXES



LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office cantonal du logement et de la planification foncière

**RAPPORT D'ACTIVITE
SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP
2018**

Liste

1. Liste détaillée des actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique

1.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique

1.2 Acquisitions de terrains en zone ordinaire et en zone de développement en vue de la construction de logements d'utilité publique

1.3 Acquisitions de terrains suite à l'exercice du droit de préemption LGL

1.4 Rachat de DDP

2. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP : liste des objets financés par le fonds propre affecté LUP

2.1 Dotations pour acquisitions d'immeubles existants

2.2 Dotations pour nouvelles constructions

2.3 Dotations pour acquisitions de terrains et de droits à bâtir

2.4 Dotations pour achats de DDP

2.5 Dotations pour travaux

2.6 Frais divers

2.7 Remboursements

1. Liste détaillée des actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique

1.1. Constitution du parc de logements d'utilité publique

Modalité 1. Intégration

- l'intégration de 34 logements d'utilité publique de type HLM par la Société Coopérative de Construction et d'Habitation Les Fraisiers de Mategnin, avenue de Mategnin 59, 61 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 20 mars 2018, APA 31490 (HLM 1223 LUP), PLQ 24386

Modalité 2. Acquisition

- l'acquisition de 13 logements d'utilité publique dans un immeuble existant sis route de Peney 14 à Vernier (parcelle 2758), par la Fondation HBM Camille Martin.

Modalité 3. Construction

- la construction de 10 logements d'utilité publique de type HBM par la Cigüe, Coopérative de Logement pour personnes en formation, rue des Arpenteurs 6 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 27 mars 2018, DD 107438 (HBM 282 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 44 logements de type HBM par la Coopérative d'Habitation Latitude, chemin du Champ-Baron 14, 16 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 31 octobre 2018, DD 104826 (HBM 259 LUP), PLQ 27399 ;
- la construction de 35 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), chemin Rieu 1C sur la commune de Genève-Eaux-Vives, décision de mise en location (DML) du 4 juin 2018, DD 104668 (HBM 262 LUP), PLQ 29588 ;
- la construction de 3 nouveaux logements d'utilité publique, en attique, de type HBM par la Fondation HBM Camille Martin (FCM), rue de Lausanne 21A, 23A, 25A, sur la commune de Genève-Cité, décision de mise en location (DML) du 22 février 2018, DD105797 (HBM 298 LUP) ;
- la construction de 84 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emile Dupont (FED), Avenue Henri-Golay 21, 23, 25, 27 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 31 mai 2018, DD 107682 (HBM 285 LUP) ;
- la construction de 66 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK), route de Chêne 52, 52A sur la commune de Genève-Eaux-Vives, décision de mise en location (DML) du 10 juillet 2018, DD 105078 (HBM 267 LUP), PLQ 29533 ;
- la construction de 25 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK), route de Chêne 84, 86 sur la commune de Chêne-Bougeries, décision de mise en location (DML) du 16 avril 2018, DD 104728 (HBM 266 LUP), PLQ 29491 ;
- la construction de 150 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK), route de Veyrier 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 sur la commune de Carouge, décision de mise en location (DML) du 10 juillet 2018, DD 103072 (HBM 214 LUP), concours d'architecture ;

- la construction de 32 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation Nouveau Meyrin, rue des Arpenteurs 2, 4 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 23 mars 2018, DD 107656, (HBM 284 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 21 logements d'utilité publique de type HBM par la Société Coopérative d'Habitation Cooplog-Soubeyran, rue Soubeyran 3 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 28 août 2018, DD 108165 (HBM 291 LUP), PLQ 29713 ;
- la construction de 17 logements d'utilité publique de type HLM par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, rue des Lattes 21C (étages 1 et 2) sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 26 janvier 2018, DD 104554 (HLM 1252 LUP), PLQ 29374 ;
- la construction de 26 logements d'utilité publique de type HLM dont 22 logements IEPA par Les Ailes société coopérative, Place de la Diversité 1 (étages 2 et 3, 4 partiel) sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 13 avril 2018, DD 107489 (HLM 1246 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 10 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative Clair-Matin, chemin des Semailles 23 sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 5 décembre 2018, DD 108059 (HM 278 LUP), PLQ 29813 ;
- la construction de 61 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), chemin du 23-Août 1, 3, 5, 7 (chaque allée pour partie) sur la commune de Genève-Plainpalais, décision de mise en location (DML) du 28 février 2018, DD 104411 (HM 177 LUP), PLQ 29778 ;
- la construction de 19 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative d'habitation Cité Derrière - Terroux 5, chemin Terroux 5 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 23 avril 2018, DD 104674 (HM 195 LUP), PLQ 29633 ;
- la construction de 36 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative d'Habitation Latitude, chemin du Champ-Baron 18, 20 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 31 octobre 2018, DD 104826 (HM 190 LUP), PLQ 27399 ;
- la construction de 22 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative Equilibre, Promenade de l'Aubier 20 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 30 janvier 2018, DD 107684 (HM 272 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 16 logements d'utilité publique de type HM par M. Joseph Cerutti, Mach Développement SA, avenue de Riant-Parc 22 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 12 décembre 2018, DD 106989 (HM 249 LUP), PLQ 29972 ;
- la construction de 20 logements d'utilité publique de type HM par Tribord Sàrl, chemin du Séquoia 8 sur la commune de Chêne-Bougeries, décision de mise en location (DML) du 13 décembre 2018, DD 104981 (HM 223 LUP), PLQ 29489 ;
- la construction de 14 logements d'utilité publique de type HM par la Société Coopérative d'Habitation Voisinage, Esplanade des Récréations 21 (), Promenade du Voisinage 5 () sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 16 novembre 2018, DD 107872 (HM 288 LUP), PLQ 29674 ;

Au total, ce sont 470 HBM, 43 HLM et 198 HM, totalisant 711 nouveaux logements, qui ont été construits en 2018.

Modalité 4. Comptabilisation

- la comptabilisation de 147 logements d'utilité publique a été réalisé suite à un renouvellement de DDP sur la parcelle 11330 de Meyrin, propriété de l'Etat de Genève et attribuée à la Coopérative Les Ailes (DDP 15038), chemin des Ailes 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 ; avenue Louis-Casai 79, 81 et chemin du Ruisseau 41 (catégorie LUP IV).

1.2. Acquisition de terrains en zone ordinaire et en zone de développement en vue de la construction de logements d'utilité publique

- acquisition par la FPLC de la parcelle 3516 (dépendance 1451) de la commune de Lancy, d'une surface de 1'055 m², route de la Chapelle 14E, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 10998 de la commune de Meyrin, d'une surface de 1'113m², avenue Louis-Casai 72 / chemin de Joinville 35, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 1568 de la commune de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 661 m², avenue Edmond-Vaucher 4, ZD3
- acquisition par la FPLC, pour 1/3, de la parcelle 1573 de la commune de Genève Petit-Saconnex d'une surface de 2'036, soit 679 m², avenue Edmond-Vaucher 14, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 4944 de la commune de Lancy, d'une surface de 1'025 m², chemin des Palettes 8A, ZD3.

1.3. Acquisitions de terrains suite à l'exercice du droit de préemption LGL

Aucune acquisition n'a été réalisée par l'Etat de Genève en 2018 par l'exercice du droit de préemption LGL.

1.4. Rachat de DDP

- acquisition de 19 lots PPE par l'Etat de Genève, avenue de la Praille 45, parcelle 3148 de la commune de Carouge (DDP 3150), lots PPE 142, 156, 157, 158, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 représentant un total de 570,6/10000èmes du droit de superficie

2. **Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP : liste des objets financés par le fonds propre affecté LUP**

2.1.	<u>Dotations pour acquisitions d'immeubles existantes</u>	<u>1'100'000.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la fondation HBM Camille Martin pour l'acquisition d'un immeuble de 13 logements existants sis route de Peney 14, parcelle 2578 à Vernier	1'100'000.-
2.2.	<u>Dotations pour nouvelles constructions</u>	<u>10'257'228.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la fondation HBM Emile Dupont pour la réalisation de 185 logements sis chemin des Ouches 2-12 et chemin des Sports 69-71, parcelle 1523 à Genève-Petit-Saconnex – DD 110436 (HBM 113 LUP)	5'289'830.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la fondation HBM Emma Kammacher pour la création de 4 nouveaux logements, route de Saint-Julien 110, parcelle 10535 de Plan-les-Ouates (immeuble ex-Fondval-BCGe)	129'444.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la commune de Thônex pour l'immeuble Voirons 1, sis sur parcelle 6490, Les Communaux d'Ambilly sur la commune de Thônex – DD 108393 (HM 291 LUP). Versement 2^{ème} tranche (1^{ère} tranche : 2'276'420.- en 2017)	2'276'420.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la commune de Thônex pour l'immeuble Aravis 1, sis sur parcelle 6478, Les Communaux d'Ambilly sur la commune de Thônex – DD 108393 (HM 294 LUP). Versement 2^{ème} tranche (1^{ère} tranche : 1'677'900.- en 2017)	1'677'900.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la commune de Thônex pour l'immeuble Voirons 3, sis sur parcelle 6480, Les Communaux d'Ambilly sur la commune de Thônex – DD 108393 (HM 292 LUP). Versement 2^{ème} tranche (1^{ère} tranche : 883'634.- en 2017)	883'634.-
2.3.	<u>Dotations pour acquisitions de terrains et droits à bâtir</u>	<u>7'113'334.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 3516 (dépendance 1451) de la commune de Lancy, d'une surface de 1'055m², route de la Chapelle 14^E	1'600'000.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 10998 de la commune de Meyrin, d'une surface de 1'113m², avenue Louis-Casai 72 / chemin de Joinville 35	1'800'000.-
	<ul style="list-style-type: none">• dotation pour l'acquisition par la FPLC de la parcelle 1568 de la commune de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 661 m², avenue Edmond-Vaucher 4	1'080'000.-

- dotation à la FPLC pour l'acquisition, à hauteur d'1/3, de la parcelle 1573 de la commune de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 2'036, soit 679 m², avenue Edmond-Vaucher 14 953'334.-
- dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 4944 de la commune de Lancy, d'une surface de 1'025 m², chemin des Palettes 8A 1'680'000.-

En 2018, 4'533 m² de terrains ont été acquis par la FPLC

2.4. Dotations pour achats de DDP **4'700'000.-**

- acquisition de 19 lots PPE par l'Etat de Genève, avenue de la Praille 45, parcelle 3148 de la commune de Carouge (DDP 3150), lots PPE 142, 156, 157, 158, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, représentant un total de 570.6/10000^{ème} du droit de superficie 4'700'000.-

2.5. Dotations pour travaux (immeubles ex-Fondval-BCGe) **1'636'053.20.-**

- dotation à la fondation HBM Jean Dutoit pour travaux de rénovation de 14 logements existants sis rues de Fribourg 6 – Neuchâtel 5, parcelle 2912 de Genève Cité (immeuble faisant partie du lot racheté à l'ex-Fondval-BCGe en 2008) 85'621.40.-
- dotation à la fondation HBM Emma-Kammacher pour travaux de rénovation de 38 logements existants sis rue de Genève 86-88, parcelle 3570 de Chêne-Bourg (immeuble faisant partie du lot racheté à l'ex-Fondval-BCGe en 2008) 785'176.-
- dotation à la fondation HBM Emma-Kammacher pour travaux de rénovation de 14 logements existants, route de Saint-Julien 110, parcelle 10535 de Plan-les-Ouates (immeuble faisant partie du lot racheté à l'ex-Fondval-BCGe en 2008) 573'000.-
- dotation à la fondation HBM Jean Dutoit pour travaux de rénovation de 20 logements existants, rue de Fribourg 12, parcelle 2735 de Genève-Cité (immeuble faisant partie du lot racheté à l'ex-Fondval-BCGe en 2008) 94'650.80.-
- dotation à la fondation HBM Jean Dutoit pour travaux de rénovation de 17 logements existants sis rue de Monthoux 55 /Fribourg 13, parcelle 2255 à Genève-Cité (immeuble faisant partie du lot racheté à l'ex-Fondval-BCGe en 2008) 97'605.-

2.6. Frais divers =

- -

Total charges brutes **24'806'615.20.-**

2.7. **Remboursements** **- 2'487'218.-**

- remboursement de trop perçu par la Fondation HBM Camille Martin, chemin de Tivoli 16 à Lancy (HBM 224 LUP) - 26'720.-
- remboursement de trop perçu par la Fondation HBM Camille Martin, chemin du Bois-des-Frères 2, 2A, 2B, 2C à Vernier (HBM 301 LUP) - 10'498.-
- remboursement pour non dépensé par la FPLC, parcelles 2192, 4053, chemin du Gui 11A, de Lancy - 2'450'000.-

Total charges nettes **22'319'397.20.-**