

RAPPORT D'ACTIVITE 2019

SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP – 14 06

**LOI POUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE**

DR JEAN-LOUIS PREVOST 16 – FONDATIONS DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

OCTOBRE 2020

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office cantonal du logement et de la planification foncière

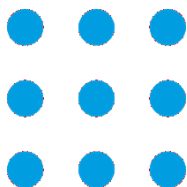


Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Résumé | 5 |
| Chiffres clefs 2019 | 7 |
| 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 2020 | 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 | 19 |
| 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 2020 | 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 |
| 5. Annexes | 33 |

Liste des tableaux

| | | |
|------------|---|----|
| Tableau 1 | Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution | 11 |
| Tableau 2 | Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m ² | 12 |
| Tableau 3 | Charges financières nettes, par année, en F | 19 |
| Tableau 4 | Etat du fonds LUP, par année, en F | 20 |
| Tableau 5 | Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F | 21 |
| Tableau 6 | Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F | 22 |
| Tableau 7 | Respect de l'article 4 al. 6 LUP, état des dépenses 2010-2018, selon l'objet de destination, en F | 23 |
| Tableau 8 | Indicateur 06 - Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML) | 30 |
| Tableau 9 | Indicateur 07 - Terrains acquis par m ² , selon année et zone d'affectation | 31 |
| Tableau 10 | Indicateur 08 - Terrains acquis par m ² , selon année et état de la procédure | 32 |

Liste des figures

| | | |
|----------|---|----|
| Figure 1 | Indicateur 01 - Evolution de la population résidante, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2003 (OCStat) | 24 |
| Figure 2 | Indicateur 02 - Taux de vacance des logements à Genève, depuis 1997 (OCStat) | 25 |
| Figure 3 | Indicateur 03 - Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction, depuis 2006 (OCStat) | 28 |
| Figure 4 | Indicateur 04 - Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000 (OCLPF) | 29 |
| Figure 5 | Indicateur 05 - Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP (OCLPF) | 30 |

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 – 14 06), du 24 mai 2007, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

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 2019 est marqué par les points suivants :

- ***Un nombre soutenu de nouveaux logements LUP construits***

Le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits a atteint le chiffre de 560 nouveaux logements, en baisse par rapport à 2018, année record de production de nouveaux logements réalisés (711). Ce nombre reste cependant élevé par rapport à la moyenne des 12 dernières années (337 logements/an en moyenne sur la période 2008-2019).

Il reste représentatif de la reprise de la construction à Genève puisqu'au cours de l'année 2019, le nombre de logements neufs construits s'élève à 2'058 (chiffre provisoire). La moyenne des logements neufs construits est de 1'725 logements/an sur les dix dernières années, soit entre 2009 et 2018, et de 1'600 logements/an ces vingt dernières années, soit de 1999 à 2018.

Le nombre de logements d'utilité publique construits en 2019 (560) représente un taux effectif de 27.2 % de la production totale des logements neufs construits (2'058).

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

Au total, le parc LUP a augmenté de 603 logements, issus de 560 logements construits et de 43 logements comptabilisés, permettant d'atteindre 18'018 logements à fin 2019. Il n'y a eu ni acquisition, ni intégration d'immeubles de logements existants en 2019.

Les 560 nouveaux LUP construits sont également au bénéfice de prestations de la LGL. Les 43 logements comptabilisés sont des logements existants appartenant à des sociétés coopératives d'habitation dont le contrat de superficie (DDP) a été renouvelé à la condition de la soumission des logements à la LUP, en 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 10.93 % du parc locatif (164'857 unités) contre 10.66 % en 2018 et 10.23 % à fin 2017. Sa croissance atteint + 0.3% en 2019.

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

Sur les 560 nouveaux LUP construits, 61 % des logements sont des opérations publiques (fondations communales pour 194 unités, FIDP pour 148 unités), 33 % des logements sont réalisés par des sociétés coopératives d'habitation (184 unités), qui ont construit sur des terrains appartenant à des entités publiques (communes, canton et FPLC) et 6 % des logements ont été réalisés par un opérateur privé (fondation de droit privé, 34 unités).

- **Une année record du nombre de nouveaux logements en construction**

A fin 2019, 7'789 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton contre 4'057 logements par an en moyenne de 2009 à 2018. A court terme le potentiel de logements neufs est très important. Le seuil des 7'000 logements est dépassé pour la première fois depuis la création de la statistique en 1977.

- **Des dépenses inférieures au budget**

Les charges brutes du fonds LUP se montent à 24 523 563 F pour l'année 2019 sur un budget de 35 000 000 F. Compte tenu des remboursements par la FIDP HBM Camille Martin d'un montant total de – 1 725 022 F (trop perçu), les dépenses nettes s'élèvent à 22 798 541 F en 2019.

- **Des acquisitions de terrains à la baisse**

L'année 2019 est marquée par l'acquisition de 3 parcelles et 4 quotes-parts de dépendances représentant 3'533 m² de terrain, contre 4'533 m² en 2018, 4'156 m² en 2017 et 4'498 m² en 2016. La tendance générale des acquisitions est en baisse depuis quelques années, compte tenu de la raréfaction des terrains à acquérir en zone de développement. L'achat des parcelles avec leurs quotes-parts de dépendance représente un potentiel de 45 logements. Le Fonds LUP a également permis le rachat d'une quote-part PPE d'un DDP (336/1000^{èmes}) dans le périmètre Praille Acacias Vernets (PAV).

- **Les fondations communales immobilières, principales bénéficiaires des ressources financières du fonds LUP**

Les dépenses nettes du Fonds LUP se montent en 2019 à 22 798 541 F. La Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) a bénéficié des ressources du Fonds LUP à hauteur de 48.93 % (11.1 mios F), la FPLC de 17.99 % (4.1 mios F), les Fondations immobilières de droit public (FIDP) de 17.92 % (4 mios F), et l'Etat de Genève de 15.16 % (3.4 mios F).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration de 5'507 logements, à l'acquisition de 2'121 logements existants, à la construction de 4'046 nouveaux logements d'utilité publique et à l'acquisition de 146'219 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. Par ailleurs, 226 logements ont pu

¹ Chiffres mis à jour 2016

être comptabilisés à la suite de renouvellements de contrats de droit de superficie (DDP) sur des terrains de l'Etat de Genève, dont 43 en 2019. Ainsi, le nombre de logements comptabilisés s'élève au total à 6'344 logements.

Chiffres clefs 2019

| | |
|--|---------|
| LOGEMENTS LUP | |
| Logements LUP nouvellement construits | 560 |
| Logements LUP comptabilisés | 43 |
| Total logements LUP annuel | 603 |
| BILAN DU PARC LOCATIF ET DU PARC LUP | |
| Parc de logement dans le canton de Genève | 236'791 |
| Parc locatif | 164'857 |
| Parc LUP | 18'018 |
| % Parc LUP/Parc locatif | 10.93 % |
| BILAN LOGEMENTS | |
| Logements neufs construits | 2'058 |
| Logements en construction | 7'789 |
| Logements mis en chantier | 2'463 |
| Logements autorisés | 3'402 |
| Gain net de logements issus des nouvelles constructions, des transformations et des démolitions) | 2'131 |

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 ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des 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).

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.

La LUP ne crée pas une nouvelle catégorie de logements subventionnés mais garantit au 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, afin d'assurer la garantie juridique de l'article 4A LGZD.

Les débats parlementaires s'étant prolongés, le projet de loi 12074 a été voté le 12 mai 2017 et a prolongé l'applicabilité de l'article 4A LGZD jusqu'au 31 juillet 2019.

Mis aux voix le 17 octobre 2019, le projet de loi 12093 est rejeté en premier débat par 57 non contre 40 oui. Lors de cette même session, le PL 12477 est adopté en troisième débat dans son ensemble par 57 oui et 40 non.

La nouvelle loi 12477 votée en 2019 prolonge l'applicabilité de l'article 4A LGZD sans échéance et oblige le Conseil d'Etat a présenté au Grand Conseil un rapport tous les cinq ans, dès son entrée en vigueur.

La loi 12477 est soumise à un référendum facilité (500 signatures nécessaires), qui a abouti avec plus de 5'000 signatures. L'article 4A LGZD n'est donc plus en force depuis le 31 juillet 2019. Une prochaine votation populaire est fixée pour le mois de novembre 2020.

L'arrêté du Conseil d'Etat du 26 février 2020 constate l'aboutissement du référendum cantonal contre la loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L1 35 – 12477) du 17 octobre 2019. La publication est parue dans la FAO le 28 février 2020.

Constatant qu'il n'y a plus d'article 4A LGZD en force, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a publié le 28 février 2020 une nouvelle pratique administrative concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement, visant à mieux répondre aux besoins en logements de la classe moyenne tout en maintenant les objectifs de la LUP. Elle s'applique depuis le 28 février 2020 à toute demande d'autorisation de construire déposée après cette date.

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 2019

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

Aucun logement d'utilité publique n'a été intégré au parc en 2019.

- *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

Aucun logement existant n'a été acquis en 2019.

- *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

560 nouveaux logements ont été construits, répartis sur 14 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.

43 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 aux 3 renouvellements du DDP à Bernex, dont les bénéficiaires sont les coopératives suivantes : GALAXIE au chemin des Saules 83 (11 logements sur la parcelle 7062, DDP 7071) ; FOMHAB au chemin des Saules 85 et 81 (8 logements sur la parcelle 7061, DDP 8864 ; 8 logements sur la parcelle 7066, DDP 8865) ; LES JOYEUX LOGIS au chemin des Saules 99 et 101 (16 logements sur les parcelles 7057 et 7058 – DDP 7070). Ces 3 DDP sont prolongés pour une nouvelle durée échéant le 31 décembre 2093.

Au bilan de l'année 2019, 560 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits et 43 logements ont été comptabilisés dans le parc LUP, représentant un total annuel de 603 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 2019, le parc locatif de référence est constitué de 164'857 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 236'791 objets, soit un taux

de 69.62 %⁵. En 2018, le taux était de 69.66 %, en 2017 de 70.15 % et en 2016 de 69.7 %.

Le parc de logements d'utilité publique étant constitué au 31 décembre 2019 de 18'018 logements, il atteint le seuil de 10.93 % du parc locatif. Il était de 10.66 % fin 2018, de 10.23 % fin 2017 et de 10.07 % fin 2016. Sa progression atteint une croissance de + 0.3 % en 2019.

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

| | 1. Intégration | 2. Acquisition | 3. Construction | 4. Comptabilisation | 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 |
| 2019 | 0 | 0 | 560 | 43 | 603 | 18'018 |
| Total | 5'507 | 2'121 | 4'046 | 6'344 | 18'018 | |

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

Le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits en 2019 est de 560 nouveaux logements (- 21 % par rapport à 2018). Il est supérieur à la moyenne des 12 dernières années, qui est de 337 nouveaux logements par an.

Cette croissance est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre de logements construits sur le canton de Genève en général : au cours de l'année 2019, 2'058 logements neufs ont été construits. Ce résultat est inférieur à la production de 2018 (2'717, chiffre définitif), mais reste nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières

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 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.

années, soit de 1999 à 2018 (1'600). Par conséquent, le nombre de nouveaux LUP construits représente 27.2 % de la production totale de nouveaux logements construits (2'058), contre 26.5 % (2'682) en 2018, 25.6 % en 2017 et 13.4 % en 2016.

En prenant en compte les logements issus de transformation (308) ainsi que les logements détruits (235), le gain total net se fixe à 2'131 logements contre 2'693 logements fin 2018.

En 2019, les fondations immobilières de droit public cantonales et communales ont construit 61 % des nouveaux LUP (342 logements), les sociétés coopératives d'habitation 33 % (184 logements), uniquement en DDP sur des terrains communaux ou cantonaux, et le secteur privé 6 % (34 logements). Ces logements se trouvent principalement au Petit-Saconnex, secteur *Riant-Parc, Soubeyran, Châtelaine* (205) ; à Lancy au chemin Daniel-Ihly dans le cadre du plan directeur de quartier *Les Marbriers* (163) et à Vernier au chemin Edmond-Vaucher, chemin De-Maisonnette (72).

Depuis le 1^{er} janvier 2008, 4'046 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits. Ce total représente 19.8 % de tous les logements construits sur la même période, toutes zones d'affectation confondues (n = 20'390).

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

Depuis 2008, 124 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé de 146'219 m² de terrain, soit plus de 12'185 m² de terrain par année.

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

| | Nombre de parcelles | M ² de terrain acquis | TOTAL m ² 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 |
| 2019 | 7 | 3'533 | 146'219 |
| TOTAL | 124 | 146'219 | |

L'année 2019 est marquée, comme en 2018, par une action foncière moins importante que la moyenne des années précédentes. Les attributions financières du Fonds LUP ont permis l'acquisition de 3 lots, représentant 3 parcelles et 4 dépendances, pour un total de 3'533 m² de terrain, formant un potentiel de 45 logements. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a acquis la majorité des terrains, suivie par la Fondation immobilière de droit public (FIDP) Emile Dupont et l'Etat de Genève.

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 2019, 144 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 terrains

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, une parcelle a été cédée à titre de dotation en 2019 :

- Cession à titre de dotation immobilière par l'Etat de Genève à la Fondation HBM Camille Martin des parcelles 53, 54, 56, 57 de la Ville de Lancy, propriétés de l'Etat de Genève, sise en Z5D3, au lieudit *Plateau de Saint-Georges*, en vue de la création de LUP. ACE du 30 janvier.2019.

2.2.2 Autres cessions

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, les cessions suivantes ont eu lieu :

- Cession par l'Etat de Genève à la FPLC de la parcelle 1463 de la commune de Genève Petit-Saconnex (369 m²) sise en Z5D3, au lieudit *Cité Jardin d'Aïre*. A cette suite, la FPLC souhaite l'échanger contre la parcelle 4944 (1'025m²) à Lancy afin d'accroître sa maîtrise foncière en ZD3, au lieudit *Les Semailles*.

- Cession par l'Etat de Genève à la commune de Vernier de la parcelle 989 (306 m²) de la commune de Vernier sise en Z4BD3, afin que la commune puisse octroyer un DDP en faveur des Maisons communales de Vernier pour construire le bâtiment "A" (12 logements) du PLQ 28942 adopté par le CE le 25 août 1998.

2.2.3 Echanges fonciers

Afin d'accroître le parc de logements d'utilité publique, l'Etat de Genève a autorisé les échanges de parcelles suivants, selon l'article 98 al 2, lettre b de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 :

- Cession à titre d'échange par la Fondation HBM Emile Dupont, des parcelles 5794 et 2036 de Genève Petit-Saconnex à un privé contre sa parcelle 2466 de la même commune. Les parcelles 5794 et 2036 se situent dans le secteur "M" du PDQ 29816 *Concorde* en vigueur et sont destinées au plan de site *Cité Jardin d'Aïre*, alors que la parcelle privée 2466, avenue d'Aïre 113, sise en ZD3 située dans le périmètre du PLQ 29833 *Michée-Chauderon*, adopté par le CE le 11 avril 2018 permettra la construction de LUP. ACE 8 mai 2019.
- Cession à titre d'échange par la FPLC de la parcelle 1451 (328 m²) de Genève Petit-Saconnex, rue Henri-Bordier 33, sise dans le secteur "M" du PDQ 29816 *Concorde*, contre une part de copropriété d'une moitié de la parcelle 4944 (d'une contenance de 512.5 m²) de la Ville de Lancy, secteur des *Semailles*, chemin des Palettes 8A, sise en ZD3. ACE 21 août 2019.
- Cession à titre d'échange de terrains entre la FPLC, la Ville de Lancy et l'Etat de Genève, puis cession par l'Etat de Genève à la FPLC de sa sous-parcelle DP 3857B pour être réunie aux sous-parcelles 1144A, 1145A, 1146A, 1147A, 1148A, 1148B, 1152A, 4487A, 4488, 4493A et ainsi former la nouvelle parcelle 5216 (d'une contenance de 4'868 m²) de la Ville de Lancy, permettant de réaliser le futur bâtiment "C" du PLQ 29860 *Chemin des Rambossons, l'avenue des Communes-Réunies et le chemin des Semailles*, adopté par le CE le 13 novembre 2013 (à proximité de la boucle des Palettes). ACE 17 juillet 2019.

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

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, le canton a octroyé les droits à bâtir issus des parcelles 3874, 1413, 1420, 1421, 1426, 4993 sur la commune de Genève Petit-Saconnex, à la société coopérative d'habitation TOTEM, en vue de la construction de LUP, représentant 20 à 25 logements, dans le cadre de la mise en œuvre du secteur "T" du plan directeur de quartier *Concorde* (PDQ 29816).

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 un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 99 ans à la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) pour la construction et l'exploitation d'un immeuble de logements d'utilité publique IEPA (immeubles avec encadrement pour personnes âgées) de catégorie HLM-LUP comportant 121 logements et 382 pièces, ainsi que des places

de stationnement (DD 111380). Les droits à bâtir sont issus des ex-parcelles 639, 640, 641, 642 de la commune de Vernier, qui ont formé les parcelles 5768 et 5772, grevées des DDP 5775 et DDP 5890.

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 7062 de la commune de Bernex : renouvellement du DDP 7071 à la coopérative GALAXIE pour l'exploitation d'immeubles comportant 11 logements d'utilité publique existants, situés chemin des Saules 83,
- parcelles 7061 et 7066 de la commune de Bernex : renouvellement des DDP respectivement 8864 et 8865, avec radiation de l'ancien DDP 7069, à la coopérative FOMHAB pour l'exploitation d'immeubles comportant 16 logements d'utilité publique existants, situés chemin des Saules 85 et 81,
- parcelles 7057 et 7058 de la commune de Bernex : renouvellement du DDP 7070 à la coopérative LES JOYEUX LOGIS pour l'exploitation d'immeubles comportant 16 logements d'utilité publique existants, situés chemin des Saules 101 et 99.

Ces 3 renouvellements de DDP (43 logements) sont prolongés pour une nouvelle durée échéant le 31 décembre 2093.

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

- Aucun.

2.2.8 RD 1267 - 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 le 30 janvier 2019 (RD1267) sur la mise en œuvre de la loi LUP 2007-2017, soit un bilan des 10 ans de la loi LUP.

2.2.9 Mise à jour de la pratique "Prix admis dans les plans financiers pour les terrains en zone de développement" (PA/SI/001.06) et autres mesures favorisant la libération des terrains en zone de développement

En mai 2019, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a mis à jour la pratique relative aux prix admis dans les plans financiers pour les terrains en

zone de développement. La valeur maximale à laquelle un bien peut être valorisé dépendra désormais de l'indice d'utilisation du sol (IUS) des futures constructions. Le prix du terrain admis dans les plans financiers pourra aller de 1 000 francs/m² (jusqu'à un IUS de 1.4) à 1 138 F/m² (IUS 1.8) (PA/SI/001.06).

Cette meilleure valorisation des biens immobiliers en zone de développement s'accompagne d'une nouvelle pratique qui permet de faciliter la "*Libération des terrains en ZD*" (PA/SI/032.02). Deux choix sont désormais possibles pour le propriétaire d'un terrain en zone villa : premièrement échanger sa villa contre maximum trois appartements en PPE à leur prix de revient avec la possibilité de les louer, ou de les revendre avec une marge allant jusqu'à 50 % ; deuxièmement, vendre directement le terrain et la villa avec une plus-value d'au maximum 32 %.

Une brochure d'information aux propriétaires de villas en zone de développement a à cet effet été publiée : <https://www.ge.ch/document/information-aux-proprietaires-villas-zone-developpement>.

2.2.10 PL 12360 de bouclage 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 bouclage. 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, était encore en suspens à la commission des travaux du Grand Conseil à fin 2019. Il a été depuis adopté en juin 2020 et transmis au Conseil d'Etat.

2.3 Perspectives 2020

2.3.1 Evolution du parc LUP

En 2020, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être supérieure à 2019, avec une production d'environ 600 à 700 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 2016-17 et 2018 aboutiront à des mises en location en 2019-2020.

2.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2020, 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 cependant diminuer et se stabiliser à la baisse. L'objectif est l'acquisition de parcelles pour un total d'environ 3'000 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 00 000 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 2019 sont :

- M. Vinh Dao, représentant de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), président
- Mme Carole-Anne Kast, représentante de l'Association des communes genevoises (ACG)
- M. Thomas Mader, représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction
- M. Raphaël Conti, représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
- M. Ernest Greiner, 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 Mme Christine Massot, cheffe de projet LUP et Mme Laura Guerriero Meloni, secrétaire, à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

3.3 Comptes

Le budget 2019 accordé par le Grand Conseil est de 35 000 000 F.

En 2019, les charges brutes du Fonds LUP se montent à **24 523 563 F**. Par suite de deux remboursements de trop perçu de dotation s'élevant à - 1 725 022 F, les charges nettes se montent à **22 798 541 F**. L'écart par rapport au budget est de - 34.8%.

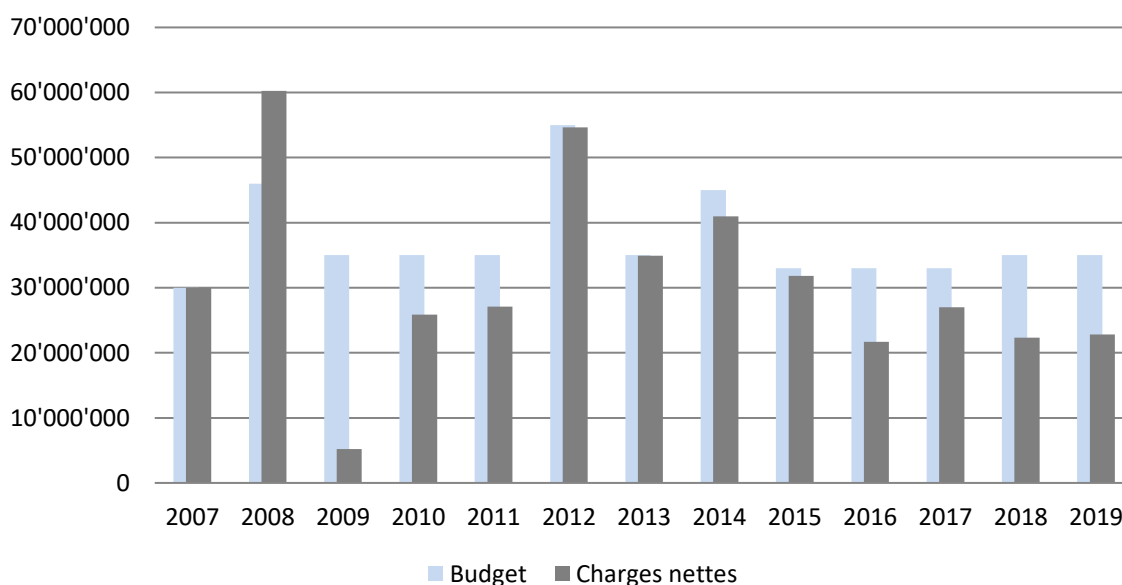
En 2019, les dotations à la construction ont permis le financement de 131 logements en cours de réalisation (8 034 251 F), l'acquisition par les Fondations Immobilières de Droit Public de 6 immeubles existants comportant 126 logements d'utilité publique (8 564 312 F), l'acquisition de 3'533 m² de terrains (4 525 000 F) pour un potentiel de 45 logements et le rachat d'une quote-part PPE d'un DDP (3 400 000 F).

En 2019, les principales bénéficiaires des dotations LUP sont les communes, notamment la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) à hauteur de 48.93 % (11.1 mios F), les 3 autres entités éligibles au Fonds, soit la FPLC, les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) et l'Etat de Genève, se répartissant le solde de manière quasi égale (pour respectivement 17.98 % (4.1 mios F), 17.92 % (4 mios F) et 15.16 % (3.4 mios F).

Le total des comptes entre 2007 et 2018 présente des dépenses d'investissement de 404 541 406 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) |
|-------------|-------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 2019 | 35'000'000 | 22'798'541 | -34,8 % | 404'541'406 |



* Pour le détail des charges nettes par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2018, 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.

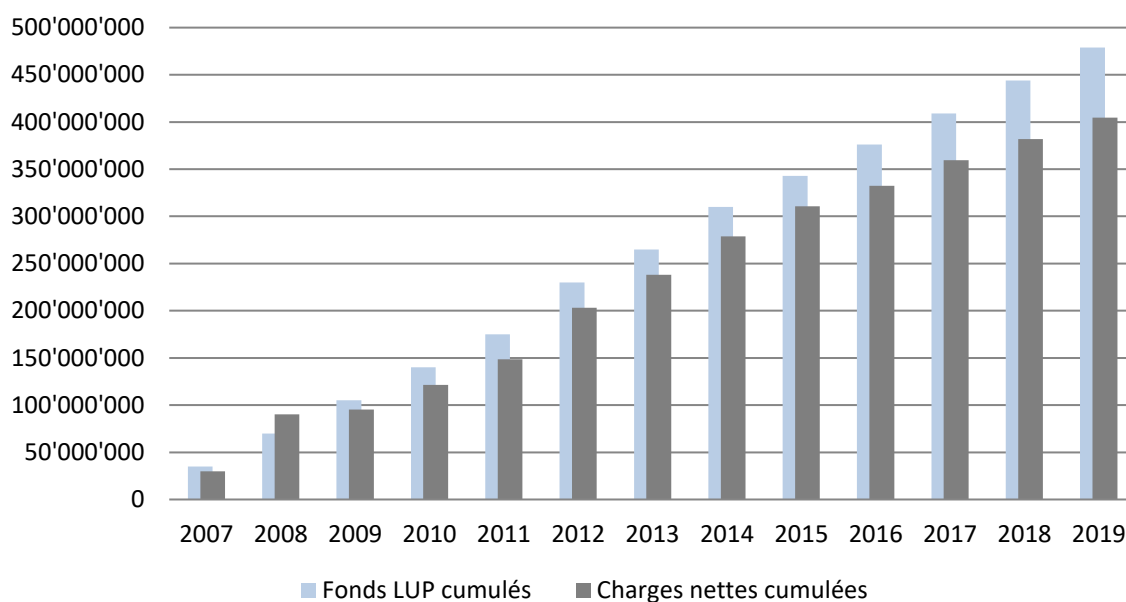
3.4 Etat du Fonds LUP

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 décembre.2019, à + 54 458 594 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) |
|-------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 2018 | 424'000'000 | 381'742'865 | 22'319'397 |
| 2019 | 459'000'000 | 404'541'406 | 22'798'541 |



3.5 Tableaux de suivi

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

| | Crédit d'ouvr. ETAT (en F) | Dotations FPLC (en F) | Dotations 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 |
| 2019 | 3'457'000 | 4'100'000 | 4'085'321ⁱ | 11'156'220 | 22'798'541 |
| TOTAL | 93'005'637 | 137'967'934 | 109'966'401 | 63'601'434 | 404'541'406 |

^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 2018 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 2018 à la FPLC se montent à 7'113'334 F.

ⁱ Ce montant tient compte d'un remboursement en 2019 de 1'725'022 F par la FIDP Camille Martin (1'716'787 F et 8'235 F pour deux dossiers différents).

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

| | Nouvelles opérations ^a (en F) | Achat de terrains DDP, SBP ^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 |
| 2019 | 8'034'251 | 7'925'000 | 8'564'312 | - | 22'798'541 |
| TOTAL | 103'736'474 | 208'148'317 | 92'155'383 | 2'226'254 | 404'541'406 |

^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 – 1'725'022 F concernant deux opérations (- 1'716'787 et - 8'235 F) en 2019.

^b Ce poste représente des charges nettes.

Le poste inclut un rachat d'une quote-part PPE d'un DDP (336/1000^{èmes}) effectué par l'Etat de Genève, d'une valeur de 3'400'000 F en 2019.

^c Ce poste représente des charges nettes et inclut les dotations accordées aux FIDP et aux fondations communales dans le cadre restreint des acquisitions des immeubles acquis auprès de la RISA (Rentés immobilières). Le montant des dotations, concerne deux opérations, l'une de 2'209'924 F pour la FIDP HBM Camille Martin et l'autre de 6'354'388 F pour la Fondation communale immobilière de Lancy. Ces immeubles faisaient partie de l'ex-Fondation de valorisation de la BCGe. En 2008, la FPLC a acquis environ 93% du capital-actions de la RISA (Rentés Immobilières SA). L'objectif de ces acquisitions d'un total de 126 logements, en 2019, par des entités publiques a pour but de pérenniser ces logements en logements d'utilité publique.

^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 dix exercices 2010-2019, la part des attributions financières dévolues soit à l'acquisition de terrains constructibles soit à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente 89.6 % des dépenses.

Tableau 7 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2019, selon l'objet de destination, en F

| | Dépenses cumulées 2010 à 2019 (en F) | % | Respect quota 70%/30% art. 4 al. 6 LUP (en %) |
|---|--|--------------|--|
| Dotations pour nouvelles opérations | 94'252'940 | 29 % | 89.6 % |
| Dotations pour achat de terrains, y compris rachat de DDP | 196'623'317 | 60.6 % | |
| Dotations pour achat de logements existants | 31'165'583 | 9.6 % | 10.3 % |
| Frais divers | 2'226'254 | 0.7 % | |
| TOTAL | 324'268'094* | 100 % | 100 % |

* Le total "dépenses cumulées 2010 à 2019" 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 entre 2007 et 2019 encore 77 % des dépenses (dont 25.6 % pour des nouvelles opérations et 51.4 % pour l'acquisition de terrains et DDP).

3.7 Budget 2020

Le budget 2020 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 de 9 000 000 F pour des subventions aux communes et 9 000 000 F pour des crédits à l'Etat de Genève 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

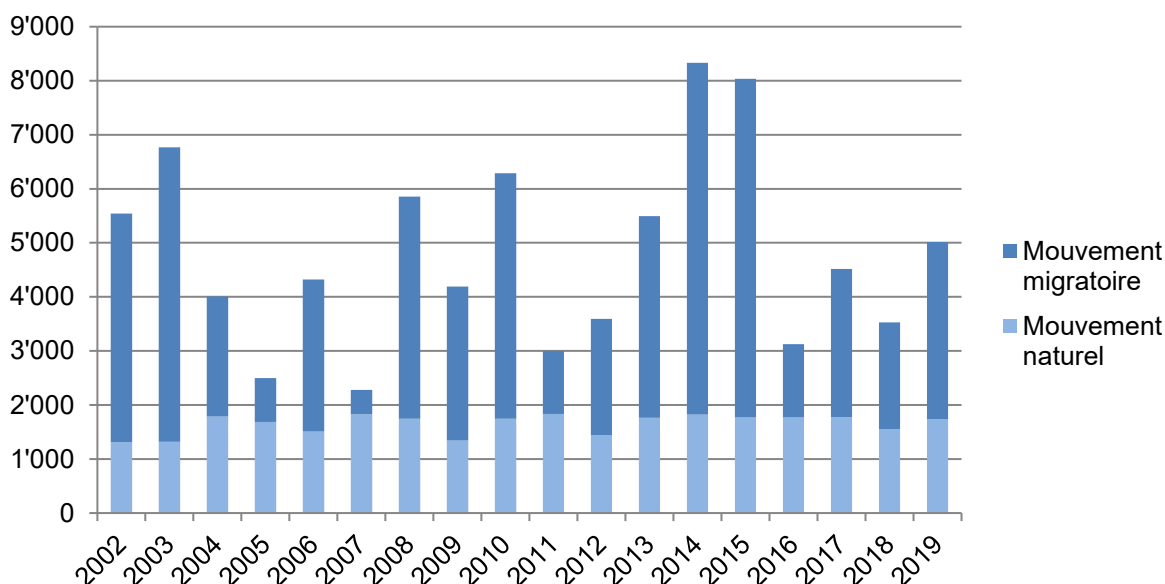
- *Définition des principaux indicateurs et résultats principaux :*

- L'indicateur 01, relatif à l'évolution démographique de la population résidente sur le canton, annonce une hausse soutenue de la croissance en 2019 de + 1% (+ 5'017 résidents), à l'image des années précédentes (+ 0.7% en 2018, + 0.9 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). La croissance 2019 est due à hauteur de 35 % au solde naturel (naissances moins décès) et à hauteur de 65 % au solde migratoire (arrivées moins départs).

Pour rappel, le canton de Genève avait franchi au cours de l'année 2018 le cap des 500'000 habitants; 506'765 habitants sont recensés à fin décembre 2019. La population genevoise se compose d'environ 300'000 résidents de nationalité suisse (60%) et d'environ 200'000 résidents de nationalité étrangère (40%). Sur les 45 communes genevoises, 17 perdent des habitants. Les Villes de Genève, Lancy et Meyrin, sont celles qui accueillent la majorité de nouveaux habitants, compte tenu de leurs nombreux développements urbanistiques. Durant la période 1996-2019, le taux de croissance annuel moyen est de 1 %.

Figure 1

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

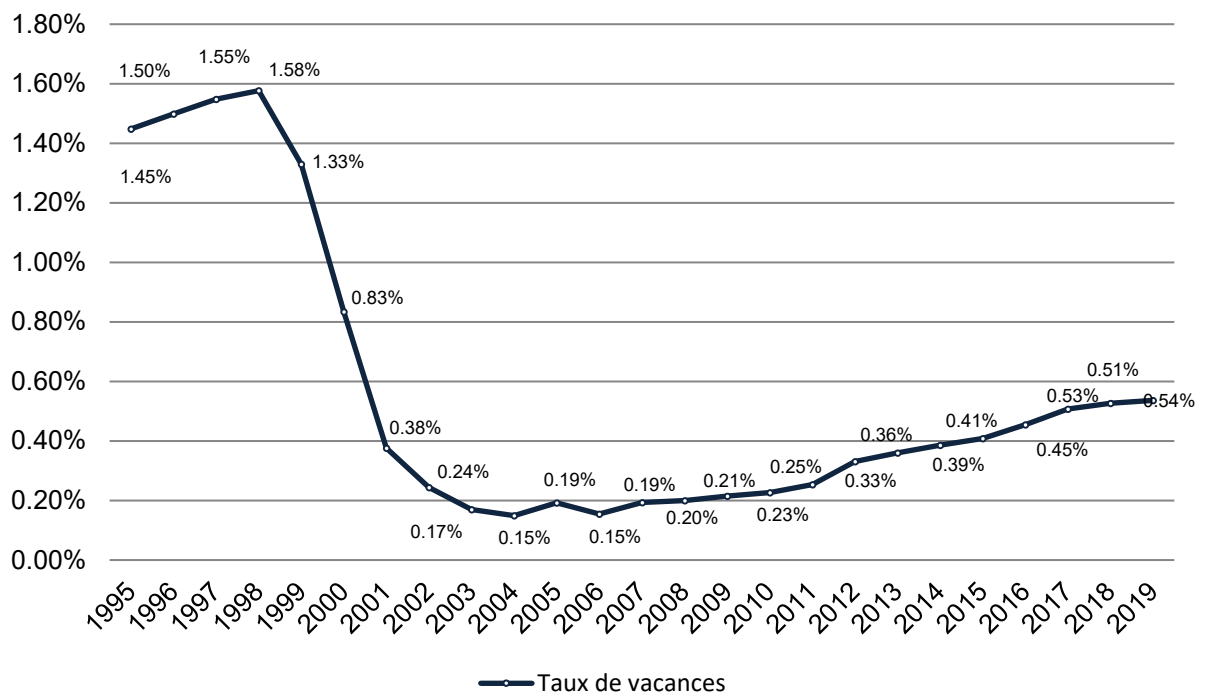


- L'indicateur 02, relatif à l'évolution annuelle du taux de vacance des logements à Genève, mesure le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des

logements existants. Au 1^{er} juin 2019, il est recensé un taux de vacance de 0.54 % (1'260 logements) contre 0.53% (1'222 logements) en 2018, soit 38 logements de plus en un an (+ 3%). Le taux de vacance reste très faible, puisque seuls 1'260 logements sont recensés comme vacants sur le marché, dont 1'071 appartements et 189 maisons individuelles. En un an, le taux de vacance varie peu quelle que soit la taille du logement considéré. Les logements de 5 pièces affichent le taux de vacance le plus bas (0.36%), alors que le taux le plus élevé est enregistré pour les logements de 7 pièces ou plus (1.37%).

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, mis en chantier, en construction et construits sur l'ensemble du canton* montre une diminution sur l'ensemble des catégories, sauf la catégorie relative aux logements en construction qui atteint le chiffre record de 7'789 logements en 2019 (contre 4'000 logements par an, en moyenne de 2009 à 2018).

Le *nombre de logements prévus ayant fait l'objet d'une requête* s'élève à 3'919 (chiffre provisoire) fin 2019, soit une diminution de - 30 % par rapport à 2018 (5'596, chiffre définitif). Ce nombre reste cependant élevé au regard des chiffres enregistrés ces dernières années.

Le *nombre de logements autorisés à la construction* en 2019 s'élève à 3'402 (chiffre provisoire), soit une augmentation d'environ + 4 % par rapport aux 3'265 (chiffre définitif) logements autorisés en 2018. Ce nombre reste également important en regard de l'année 2018 et des chiffres enregistrés sur la période 2009-2018 (2'446 logements par an, en moyenne).

Le *nombre de logements neufs construits en 2019* (2'058, chiffre provisoire), subit une diminution de - 24.25% de logements par rapport à 2018 (2'717, chiffre définitif). La moyenne des vingt dernières années (soit de 1999 à 2018) est de 1'600. La moyenne des dix dernières années (soit de 2009 à 2018) est de 1'725.

Concernant le gain net effectif de logements, il s'élève à 2'131 logements (chiffre provisoire). Ce chiffre est constitué des logements neufs construits (2'058), additionné des 308 logements issus de transformations (combles et surélévations) et à la perte de 35 logements détruits (démolis ou perdus suite à des transformations). La moyenne des vingt dernières années (soit de 2009 à 2018) est de 1'589. La moyenne des dix dernières années (soit de 2009 à 2018) est de 1'783.

Après douze années (2008-2019) marquées par des variations annuelles relativement importantes, la tendance haussière est aujourd'hui confirmée puisque la moyenne des logements neufs construits ces cinq dernières années dépasse les 2'000 logements/an. L'année 2019 ne permet cependant pas d'atteindre l'objectif cantonal de créer 2'500 logements par an.

Le seuil de 100 logements neufs construits a été dépassé dans huit communes, notamment avec un gain notable de logements pour les Villes de Genève (526), Lancy (265) et Meyrin (196). La majorité des logements construits en 2019 font partie de projets d'habitat collectif d'une certaine importance.

En Ville de Genève, dans le secteur *Au cœur des Genêts* et dans le quartier *Bouchet-Moillebeau*, 170 logements ont été construits ainsi que 140 logements à l'avenue Riant-Parc, dans le quartier du *Mervelet*. A Lancy, le chemin Daniel-Ihly accueille 184 nouveaux logements qui s'inscrivent dans le plan directeur de quartier *Les Marbriers*. Meyrin recense 191 nouveaux logements dans le quartier *Les Vergers*. Cet ensemble devrait être finalisé en 2020 et recenser plus de 1'300 logements au final.

Ainsi, le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 1% en une année et compte 236'791 logements à fin 2019.

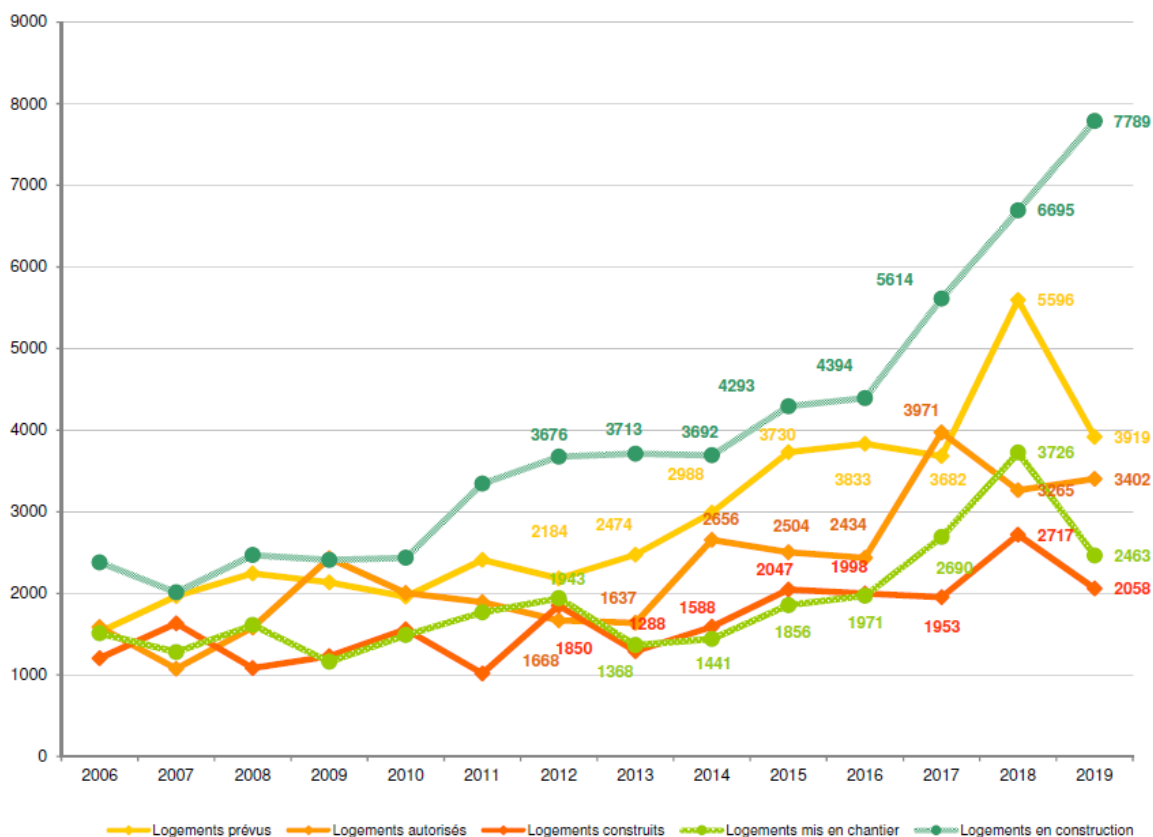
Le *nombre de logements mis en chantier* est de 2'463 en 2019, soit une diminution conséquente de - 33.9% par rapport à 3'726 logements (chiffre

définitif) comptabilisé en 2018 et - 8.43% par rapport à 2'690 logements en 2017. Ce chiffre (2'463) est inférieur à l'année exceptionnelle de 2018, mais reste plus élevé que ces vingt dernières années et est largement supérieur à la moyenne des dix dernières années (1'941 logements par an, en moyenne de 2009 à 2018).

Le *nombre de logements en cours de construction* à la fin 2019 se fixe à 7'789 (chiffre provisoire), nombre exceptionnellement haut. En effet, le seuil des 7'000 logements est atteint pour la première fois depuis que la statistique a été créée en 1977. Il a encore crû de + 17.9 % par rapport à 2017 (6'607, chiffre définitif) qui était déjà une année record.

Le seuil de 500 logements en construction est dépassé en Ville de Genève (1'637 logements), Vernier (1'572), Thônex (946), Lancy (674) et Plan-les-Ouates (652). La grande majorité de ces logements font partie de projets immobiliers d'habitat collectif. C'est le cas notamment dans le quartier de *l'Etang*, à Vernier, où 1'164 logements sont en cours de construction à fin 2019. A Thônex, la première partie du projet *Communaux d'Ambilly* groupe 670 logements et, à Lancy, 393 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge*. Par ailleurs, la troisième partie du projet *La Chapelle – Les Sciens*, qui se trouve sur la commune de Plan-les-Ouates, dénombre 614 logements en cours de construction à fin 2019.

Figure 3
Indicateur 02 LOGEMENT – Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction depuis 2003 (OCSTAT)



| Chiffres (OCSTAT) | 2019 (provisoire) | 2018 (définitif) | 2017 | 2016 |
|-------------------|-------------------|------------------|------|------|
| Log prévus | 3919 | 5'596 | 3682 | 3833 |
| Log autorisés | 3402 | 3'265 | 3971 | 2434 |
| Log construits | 2058 | 2'717 | 1953 | 1998 |
| Log mis chantier | 2463 | 3'726 | 2690 | 1971 |
| En construction | 7789 | 6'695 | 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 stabilité du nombre des dossiers soumis en 2019 par rapport à 2018. Ainsi avec 144 dossiers en 2019 contre 147 en 2018, 182 en 2017 et 160 en 2016, ce chiffre est en légère baisse.

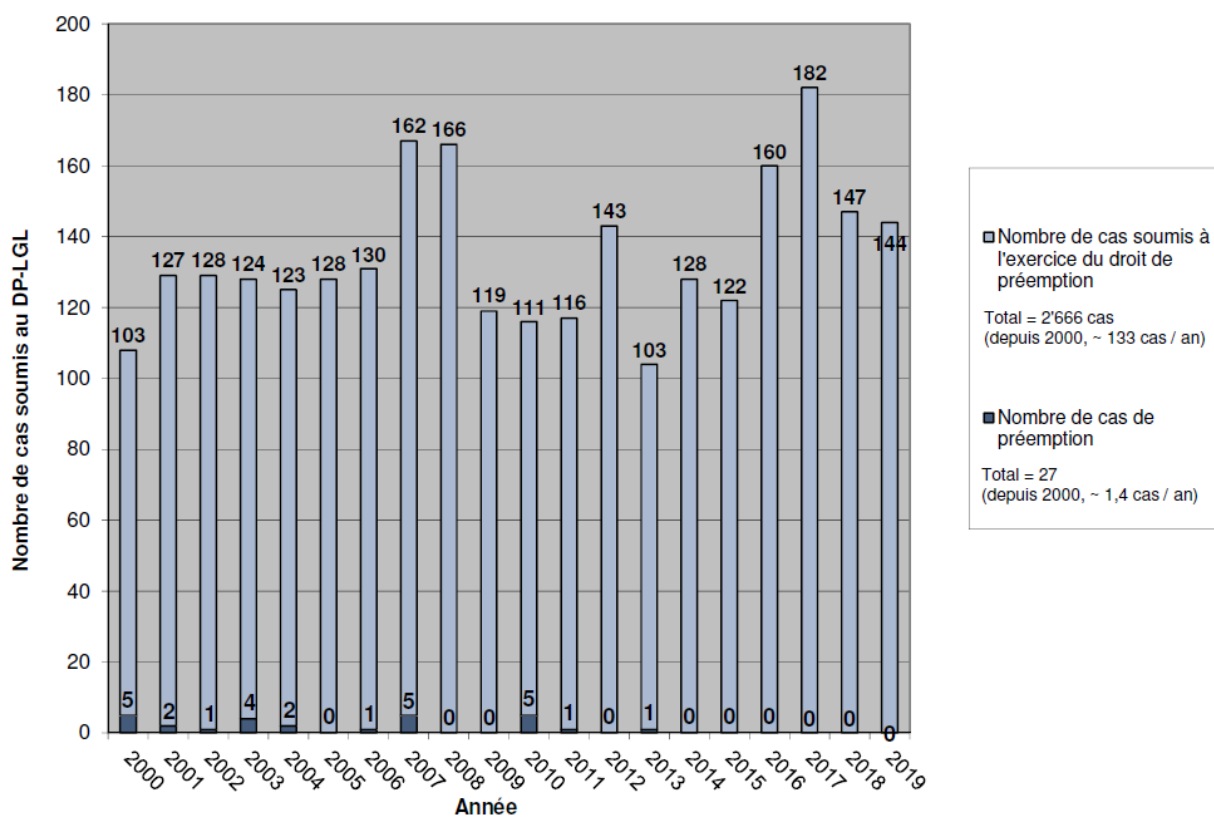
Sur les 144 droits de préemption LGL traités en 2019, 57 dossiers (39.5 % des cas soumis) ont concerné des achats de terrains à des promoteurs privés (27.1 %) et publics (12.4 %) et 84 dossiers (58.3 %) ont concerné des parcelles ne démontrant aucun intérêt de développement (immeubles déjà construits ou en construction, AGD5, bâtiments maintenus dans le PLQ, etc.). Seuls 3 dossiers (2.2 %) ont été débattus, majoritairement situés dans le quartier de la Mousse à Chêne-Bourg. L'Etat n'a pas exercé son droit de préemption LGL en 2019.

Cette proportion de dossiers concernant des ventes de terrains à développer est en baisse, vu que les moyennes annuelles passées reflétaient un rapport 55 % / 40 % / 5 % (au lieu de 40 % / 58 % / 2 % en 2018).

En termes de localisation, la Ville de Genève (30 cas) et les principales communes périurbaines (Lancy 15 cas, Vernier 11 cas, Meyrin 10 cas) sont concernées.

Malgré la stabilité du nombre de dossiers soumis, il sied de relever la raréfaction du nombre de vente des terrains constructibles en zone de développement, constat qui avait déjà été fait ces trois dernières années. Aucune amélioration significative n'est à prévoir à court terme, les Grands projets en extension en zone agricole étant pratiquement maîtrisés au niveau foncier. Les prochains territoires à explorer sont les déclassements de zones prévus à Meyrin et Vernier ainsi que les 4 zones réservées d'Onex et de Carouge.

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 2019 1'621 logements au total ont fait l'objet d'une décision de mise en location (DML). 44% de ces logements sont des logements subventionnés au titre de la LGL (723) et environ 1/3 de ces logements LGL sont également des LUP (560, soit 34.5 % du total de toutes les DML). La part de ZD-LOC est de 15.4 % alors que la part de ZD-PPE représente 40 % des DML octroyées en 2019.

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 |
| 2019 | 243 | 243 | 153 | 153 | 327 | 164 | 723 | 560 | 249 | 649 | 1621 |
| | | | | | | | 44.6% | 34.5% | 15.4% | 40.0% | 100% |

En comparaison avec l'année 2018 cette année est marquée par un nombre moins important de logements LGL (1'185 LGL contre 723 LGL en 2019). Les logements LGL représentent 44.6 % en 2019 des logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), contre 67.1 % en 2018.

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

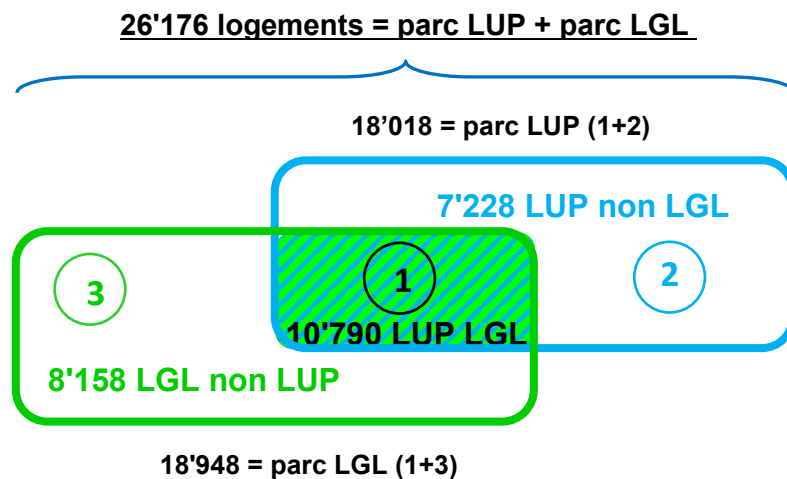
A fin 2019, le parc de logements subventionnés au titre LGL dénombre 18'948 logements, en hausse de + 335 logements. Il représente 8 % en 2019 du parc total des logements existants composé de 236'791 logements (OCSTAT), contre 7.93 % en 2018.

A fin 2019, le parc LUP dénombre 18'018 logements (17'415 en 2018), représentant 10.93 % en 2019 contre 10.66 % en 2018 du parc locatif cantonal de référence, estimé par l'OCSTAT à 164'857 logements.

Parmi les 18'018 logements d'utilité publique, 10'790 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 7'228 des logements d'utilité publique non subventionnés.

Au 31 décembre 2019, le parc global des logements à caractère social se situe ainsi à 26'176 unités, composé comme suit : 18'948 logements LGL, dont 10'790 logements LUP subventionnés et 7'228 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 développements de projets.

- L'indicateur 07, relatif à la zone d'affectation des terrains achetés, montre que la quasi-totalité des 99 % (calcul $144'748 : 146'219 \times 100$) 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 | | | 4'533 |
| 2019 | | 3'533 | | | 3'533 |
| TOTAL | 312 | 132'398 | 12'038 | 1'471 | 146'219 |

- L'indicateur 08, relatif à l'état de la procédure d'aménagement où se trouve le terrain acquis, montre que 78.7 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre où une DD est instruite ou réalisée, ou avec un PLQ adopté ; 11.8 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre avec une MZ adoptée et 9.5 % se trouvent dans périmètre de développement à plus long terme.

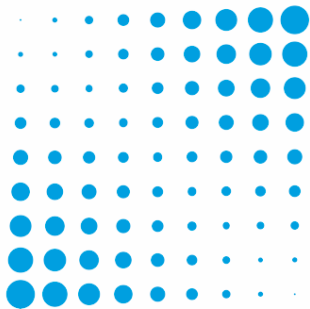
Le Fonds LUP permet ainsi d'investir dans l'acquisition de terrains sur le court, moyen et long terme. Or, compte tenu de la complexité des projets et du temps de portage considérable de la majorité d'entre eux, l'Etat se doit d'être proactif et d'investir en fonction des opportunités pour assurer une 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 |
| 2019 | | | 1'726 | 1'807 | | |
| TOTAL | 5'611 | 48'394 | 61'078 | 17'226 | 13'910 | 146'219 |

* DD en chantier, acceptées et déposées ;

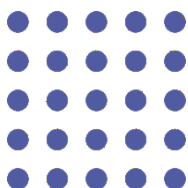
** PLQ adoptés



RAPPORT D'ACTIVITE 2019

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 2019
SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP**

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

- 3. Carte des acquisitions par le Fonds LUP entre 2007 et 2019**

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

- aucun logement n'a été intégré au parc LUP.

Modalité 2. Acquisition

- aucun logement n'a été acquis.

Modalité 3. Construction

- la construction de 80 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Camille Martin (FCM), chemin Daniel-Ihly 15-17, sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 10 juillet 2019, DD 109275 (HBM 294 LUP), PLQ 29754 ;
- la construction de 83 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation Communale Immobilière de Lancy (FCIL), chemin Daniel-Ihly 21 (étages 1 à 4), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 6 août 2019, DD 109275 (HLM 1261 LUP), PLQ 29754 ;
- la construction de 12 logements d'utilité publique de type HM par la Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV), chemin De-Maisonnette 2 sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 5 juillet 2019, DD 107803 (HM 313 LUP), PLQ 28942 ;
- la construction de 41 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), rue des Coopératives 9-11, promenade du Voisinage 5-7, esplanade des Récréations 19 (chaque allée pour partie), sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 17 mai 2019, DD 107872 (HM 290 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 34 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation Alphonse Carfagni, avenue de Châtelaine 36, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 6 février 2019, DD 108322 (HLM 1255 LUP), PLQ 29742 ;
- la construction de 38 logements d'utilité publique de type HM par la société coopérative d'habitation COPIMMOB Promotions et Développements Immobiliers, avenue Riant-Parc 26-28, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 27 juin 2019, DD 108077 (HM 277 LUP), PLQ 29772 ;
- la construction de 44 logements d'utilité publique de type HBM par la société coopérative d'habitation COPROLO Soubeyran, rue Soubeyran 3A, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 27 juin 2019, DD 107807 (HBM 286 LUP), PLQ 29713 ;
- la construction de 26 logements d'utilité publique de type HM par la société coopérative d'habitation LES AILES, avenue Riant-Parc 3, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 21 février 2019, DD 107564 (HM 264 LUP), PLQ 29451 ;
- la construction de 8 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK), chemin de Chapelly 6Bis, sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 6 décembre 2019, DD 107191 (HBM 279 LUP) ;

- la construction de 47 logements d'utilité publique de type HM par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), chemin Dr-Jean-Louis-Prévost 16, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 24 juin 2019, DD 106495 (HM 347 LUP), PLQ 29793 ;
- la construction de 36 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation communale immobilières de Satigny (FCIS), route du Mandement 185-187, sur la commune de Satigny, décision de mise en location (DML) du 7 février 2019, DD 105773 (HLM 1243 LUP), PLQ 29717 ;
- la construction de 16 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), chemin Dr-Jean-Louis-Prévost 14 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 24 juin 2019, DD 105515 (HBM 272 LUP), PLQ 29793 ;
- la construction de 60 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation HBM Emile Dupont (FED), avenue Edmond-Vaucher 19-19A-19B-19C, sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 19 mars 2019, DD 105508 (HBM 269 LUP), PLQ 29270 ;
- la construction de 35 logements d'utilité publique de type HBM par la société coopérative d'habitation CITÉ DERRIÈRE EIDGUENOTS 21, avenue des Eidguenots 21, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 11 septembre 2019, DD 108167 (HBM 289 LUP), PLQ 29790.

Au total, ce sont 243 HBM, 153 HLM et 164 HM, totalisant 560 nouveaux logements, qui ont été construits en 2019.

Modalité 4. Comptabilisation

- la comptabilisation de 43 logements d'utilité publique a été réalisée à la suite de renouvellements de DDP à Bernex (catégorie LUP IV) :
 - 1) parcelle 7062, propriété de l'Etat de Genève, attribuée à la société coopérative d'habitation GALAXIE (DDP 7071), 11 logements, chemin des Saules 83 ;
 - 2) parcelles 7061 et 7066, propriétés de l'Etat de Genève, attribuées à la société coopérative d'habitation FOMHAB (renouvellement des DDP respectivement 8864 et 8865), 16 logements, chemin des Saules 85 et 81 ;
 - 3) parcelles 7057 et 7058, propriétés de l'Etat de Genève, attribuées à la société coopérative d'habitation LES JOYEUX LOGIS (renouvellement du DDP 7070), 16 logements, chemin des Saules 101 et 99.

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 3986 (1'687 m²) et 1/9^{ème} dans la parcelle de dépendance 3989 (120.5 m²) de la commune de Thônex, représentant une surface totale de 1'807.5 m², chemin Pré-Courbes 6, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 530 (500/1000^{èmes}) de la commune de Lancy, d'une surface de 890.5 m², chemin Surville 6, ZD3
- acquisition par l'Etat de Genève d'une quote-part de 1/12^{ème} dans la parcelle 5156, dépendance de la parcelle 2192 de la commune de Lancy, d'une surface de 57 m², chemin du Gui, ZD3.
- acquisition par la Fondation immobilière de droit public HBM Emile Dupont de la parcelle 2466 (699 m²), de la commune de Genève Petit-Saconnex, sise à l'avenue d'Aire 113, par voie d'échange avec ses parcelles 5793 de 181 m² (issue de la nouvelle parcelle 2031A, cette dernière provenant de la division de la

parcelle 2031 en deux sous-parcelles, 2031A et 2031B), 5794 de 187 m² (issue de la réunion des parcelles 2031A et 2034) et 2036 (249 m²) sis à l'avenue Henri-Bordier 15. L'échange immobilier porte ainsi sur la parcelle 2036 (249 m²) et ses parcelles 5793 (16.21 m²) et 5794 (62.44 m²), sis à l'avenue Henri-Bordier 15 dans le futur plan de site du *PDQ Concorde* contre la parcelle 2466 (699 m²) sise à l'avenue d'Aïre 113, ZD3, représentant une surface totale de 778 m² (699 + 16.21 + 62.4 m²).

Le total des acquisitions en terrain représente 3'533 m².

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 2019 par l'exercice du droit de préemption LGL.

1.4. Rachat de DDP

- acquisition d'une part PPE du DDP 2741 de 336/1000^{èmes} par l'Etat de Genève sur la parcelle 2730 de la commune de Genève-Plainpalais, rue François-Dussaud 17, représentant une surface utile de 1'013 m², ZIAD2.

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>8'564'312.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation HBM Camille Martin pour l'acquisition de 2 immeubles contenant 38 logements existants sis chemin de Tivoli 6-8, respectivement 16 et 22 logements, parcelles 3614 et 3615 à Lancy | 2'209'924.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour l'acquisition de 4 immeubles contenant 88 logements existants sis chemin de Tivoli 4-10-12-14, respectivement 22 logements par allées, parcelles 3613, 3616, 3617, 3618 à Lancy | 6'354'388.- |
| 2.2 | <u>Dotations pour nouvelles constructions</u> | <u>8'034'251.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la commune de Plan-les-Ouates pour la réalisation de 15 logements sis chemin de l'Essartage – Les Sciers – bâtiment H1, parcelles 5697, 5702, 5703, 5709, 5713 à Plan-les-Ouates, DD 110865 (HLM 1272 LUP) | 875'490.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la commune de Plan-les-Ouates pour la réalisation de 22 logements sis chemin de l'Essartage – Les Sciers – bâtiment E1, parcelles 5709, 5710, 5712, 5689 à Plan-les-Ouates, DD 110860 (HLM 1273 LUP) | 1'326'342.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation HBM Camille Martin pour la réalisation de 62 logements sis chemin de l'Adret – Pont-Rouge – bâtiment L10, parcelle 5179 à Lancy, DD 110822 (HBM 300 LUP) | 2'307'242.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation HBM Jean-Dutoit pour la réalisation de 3 logements dans les combles au Rond-Point de la Jonction 6-8, parcelles 156 et 157 à Genève-Plainpalais, DD 112214 (HBM 264 LUP) | 239'000.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation HBM Jean-Dutoit pour la réalisation de 6 logements dans les combles sis rue de la Servette 37, parcelle 2795 à Genève-Cité. Dans le cadre de la rénovation de cet immeuble ayant appartenu à l'ex-Fondval-BCGe, comportant 12 logements existants, une dotation pour travaux avait déjà été versée sur l'exercice 2017. DD 112205 (HBM 250 LUP) | 686'177.- |
| | <ul style="list-style-type: none">• dotation à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour la réalisation de 23 logements, sis chemin des Mérinos (nouvelle adresse chemin de l'Adret 1-3-5-7) – Adret – îlot L13, parcelle 5179 à Lancy (acquise par la FPLC avec ses fonds propres), la dotation terrain équivaut à 1'282'161.- et la dotation construction à 1'317'839.- francs | 2'600'00.- |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| 2.3 | <u>Dotations pour acquisitions de terrains et droits à bâtir</u> | <u>4'525'000.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 530 (500/1000èmes) de la commune de Lancy, d'une surface de 890,5 m² chemin de Surville 6, potentiel de 16 logements, ZD3 • dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 3986 (1'687 m²) et 1/9^{ème} dans la parcelle de dépendance 3989 (120 m²) de la commune de Thônex, d'une surface totale de 1'807, chemin des Prés-Courbes 6, potentiel de 18 logements, ZD3 • dotation pour l'acquisition par l'Etat de Genève d'une quote-part de 1/12^e dans la parcelle 5156, dépendance de la parcelle 2192 de la commune de Lancy d'une surface de 57 m², chemin du Gui, potentiel 1 logement, ZD3 • dotation pour l'acquisition par la Fondation immobilière de droit public HBM Emile Dupont de la parcelle 2466 d'une surface de 778 m², de la commune de Genève Petit-Saconnex, avenue d'Aïre 113, potentiel de 10 logements, ZD3 | <p>1'480'000.-</p> <p>2'620'000.-</p> <p>57'000.-</p> <p>368'000.-</p> |
| 2.4 | <u>Dotations pour achats de DDP</u> | <u>3'400'000.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • acquisition d'une part PPE du DDP 2741 de 336/1000^{èmes} par l'Etat de Genève sur la parcelle 2730 de la commune de Genève-Plainpalais, rue François-Dussaud 17, représentant une surface utile de 1'013 m², ZDIA | <p>3'400'000.-</p> |
| 2.5 | <u>Dotations pour travaux (immeubles ex-Fondval-BCGe)</u> | <u>0.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • aucune demande de dotation travaux n'a été requise | |
| 2.6 | <u>Frais divers</u> | <u>0.-</u> |
| <u>Total charges brutes</u> | | 24'523'563.- |

| | | |
|-------|--|---------------------------------------|
| 2.7 | <u>Remboursements</u> | <u>- 1'725'022.-</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> remboursement de trop perçu par la Fondation HBM Camille Martin, rue de la Golette 5A, 5B, 5C, 7A, 7B, 9A, 11A, 11B, 13A, 13B à Meyrin, DD 101213 (HBM 152 LUP) remboursement de trop perçu par la Fondation HBM Camille Martin, Promenade de la Dentellière 4, 6, 8, 10 (ex-Avenir 2 à 8), bâtiment B6 à Meyrin, DD 104950 (HBM 274 LUP) | <p>- 1'716'787.-</p> <p>- 8'235.-</p> |
| <hr/> | | |
| | <u>Total charges nettes</u> | 22'798'541.- |
| <hr/> | | |

Achat de terrains et dotation par le Fonds LUP entre 2007 et 2019

- Demande définitive
- Plan localisé de quartier
- Modification de zone
- Potentiel identifié par le PDCan 030
- Achat 2007-2018
- Achat 2019

limite communale

