RAPPORT D'ACTIVITE 2020

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

PLACE DU PONT-ROUGE 2, LANCY – FONDATION COMMUNALE POUR LE LOGEMENT DE PERSONNES AGEES (FCLPA)

NOVEMBRE 2021

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

Résumé **7**

Chiffres clefs 2020 **10**

1. Présentation et base légale **11**

2. Bilan et résumé des actions **15**

2.1 Actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique 15

2.2 Actions administratives 18

2.3 Perspectives 2021 23

3. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP **25**

3.1 Le Fonds propre affecté LUP 25

3.2 La commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP 25

3.3 Comptes 26

3.4. Etat du Fonds LUP 27

3.5 Tableaux de suivi 28

3.6 Respect de l'article 4 alinéa 6 LUP 30

3.7 Budget 2021 31

4. Suivi des indicateurs sur le logement **33**

4.1 Indicateurs généraux sur le logement 33

4.2 Indicateurs relatifs au programme LUP 39

Annexes (parc LUP, engagements financiers, carte des acquisitions) **43**

Liste des tableaux

Tableau 1	Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution	16
Tableau 2	Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m^2	17
Tableau 3	Charges financières nettes, par année, en F	26
Tableau 4	Etat du fonds LUP, par année, en F	27
Tableau 5	Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F	28
Tableau 6	Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F	29
Tableau 7	Respect de l'article 4 al. 6 LUP, état des dépenses 2010-2019, selon l'objet de destination, en F	30
Tableau 8	Indicateur 06 - Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML)	40
Tableau 9	Indicateur 07 - Terrains acquis par m^2, selon année et zone d'affectation	41
Tableau 10	Indicateur 08 - Terrains acquis par m^2, selon année et état de la procédure	42

Liste des figures

Figure 1	Indicateur 01 - Evolution de la population résidante, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2003 (OCSTAT)	34
Figure 2	Indicateur 02 - Taux de vacance des logements à Genève, depuis 1997 (OCSTAT)	35
Figure 3	Indicateur 03 - Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction, depuis 2006 (OCSTAT)	38
Figure 4	Indicateur 04 - Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000 (OCLPF)	39
Figure 5	Indicateur 05 - Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP (OCLPF)	40

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 1er janvier au 31 décembre 2020.

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 2020 est marqué par les points suivants :

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

  Le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits a atteint le chiffre de 712 nouveaux logements, en hausse par rapport à 2019 (560 unités) et similaire par rapport à 2018, année record de production de nouveaux logements réalisés avec 711 logements. Ce nombre reste très élevé par rapport à la moyenne des 13 dernières années (366 logements/an en moyenne sur la période 2008-2020).

  Il reste représentatif de la reprise de la construction à Genève puisqu'au cours de l'année 2020, le nombre de logements neufs construits s'élève à 2'211 (chiffre provisoire). La moyenne des logements neufs construits est de 1'810 logements/an sur les dix dernières années, soit entre 2010 et 2019.

  Le nombre de logements d'utilité publique construits en 2020 (712) représente un taux effectif de 32.2 % de la production totale des logements neufs construits (2'211).

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

  Au total, le parc LUP a augmenté de 712 logements, issus de 712 logements construits, permettant d'atteindre 18'730 logements à fin 2020. Il n'y a eu ni comptabilisation, acquisition ou intégration d'immeubles de logements existants en 2020.

  Les 712 nouveaux LUP construits sont également au bénéfice de prestations de la LGL.

  Le parc LUP représente 11.27 % du parc locatif cantonal (166'246 unités) contre 10.93 % en 2019, 10.66 % en 2018 et 10.23 % à fin 2017. Sa croissance atteint + 0.34 % en 2020.

  Au cours de l'année 2020, marquée par l'interruption momentanée des chantiers au printemps et les restrictions liées à la pandémie de Covid-19, 2'455 logements ont été construits dans le canton de Genève dont 2'211 sont des nouveaux logements construits. Un chiffre élevé, puisqu'à l'exception de l'année 2018 durant laquelle 2'717 logements neufs ont été construits, il faut remonter à 1997 pour trouver une production supérieure.

- ***Des logements LUP majoritairement construits par les communes et leurs fondations communales***

  Sur les 712 nouveaux LUP construits, 58 % des logements sont des opérations publiques (fondations communales pour 413 unités), suivis des opérateurs privés avec 25 % (180 unités), 13 % des logements sont réalisés par des sociétés coopératives d'habitation (94 unités) qui ont construit sur des terrains appartenant à des entités publiques (communes, canton et FPLC) et 4 % des logements ont été réalisés par les FIDP (25 unités).

  Les 413 unités des communes et fondations communales sont les suivantes :

  - Fondation communale pour le logement des personnes âgées à la place du Pont-Rouge à Lancy : 145 logements,
  - Fondation communale immobilière de Lancy à Pont-Rouge (bâtiments L1, L2) : 96 logements,
  - Nouveau Meyrin, Fondation communale de droit public pour le logement à la rue des Coopératives, Promenade du Voisinage, Esplanade des Récréations (bât L13) : 87 logements,
  - Fondation de la commune de Thônex pour le logement à l'av de Thônex (bâtiment C) : 48 logements,
  - Fondation des maisons communales de Vernier au chemin du Croisant : 27 logements,
  - Fondation de la Commune de Bellevue pour la construction et la gestion de logements au Chemin Rillet : 10 logements.

  Avec l'introduction le 28 février 2020 d'une nouvelle pratique administrative concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement (1/3 LUP, 1/3 logements non subventionnés (ZDLOC), 1/3 libre choix (PPE ou locatif), il est relevé que les opérateurs privés réalisent une croissance considérable avec la création de 180 unités en 2020 contre 34 en 2019.
  Les FIDP ont une faible production en 2020 (25 unités) due à des projets en cours de développement et pas encore finalisés. Les projets seront mûrs en 2022-2023 ce qui constituera une reprise de la construction par les FIDP.

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

  A fin 2020, 8'797 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton contre 4'668 logements par an en moyenne de 2010 à 2019. A court terme le potentiel de logements neufs est très élevé. A titre de comparaison, ces cinq dernières années, durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne était de 5'963. De plus, le nombre de logements autorisés à la construction durant l'année (4'860) est aussi historiquement haut.

- ***Des dépenses inférieures au budget***

  Les charges brutes du fonds LUP se montent à 22 228 949 F pour l'année 2020 sur un budget de 35 000 000 F. Compte tenu des remboursements par la FIDP HBM Camille Martin d'un montant total de - 1 653 377 F (trop perçu) et des remboursements de la FPLC s'élevant à un montant total de - 1 967 670 F, les dépenses nettes s'élèvent à 18 625 902 F en 2020.

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

  L'année 2020 est marquée par l'acquisition de 6 parcelles représentant 2'988 m^2 de terrain, contre 3'533 m^2 en 2019, 4'533 m^2 en 2018, 4'156 m^2 en 2017 et 4'498 m^2 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 en 2020 représente un potentiel de 36 logements. Le Fonds LUP a également permis le rachat d'un DDP dans le périmètre Praille Acacias Vernets (PAV).

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

  Les dépenses brutes du Fonds LUP s'élèvent en 2020 à 22 228 949 F et les dépenses nettes à 18 625 902 F. La Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) a bénéficié des ressources du Fonds LUP à hauteur de 41.2 % (9'156'064 F), l'Etat de Genève de 39.52 % (8'785'225 F), la FPLC de 16.55 % (3'680'000 F) et les Fondations immobilières de droit public (FIDP) de 2.73 % (607'660 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 4'758 nouveaux logements d'utilité publique et à l'acquisition de 149'207 m^2 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 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.

[1] Chiffres mis à jour 2016

Chiffres clefs 2020

LOGEMENTS LUP	
Logements LUP nouvellement construits	712
Logements LUP comptabilisés	0
Total logements LUP annuel	712
BILAN DU PARC LOCATIF ET DU PARC LUP	
Parc de logement dans le canton de Genève	238'935
Parc locatif cantonal	166’246
Parc LUP	18'730
% Parc LUP/Parc locatif	11.27 %
BILAN PARC LGL ET LUP	
Parc LUP subventionnés LGL (1)	11'361
Parc LUP non subventionnés LGL (2)	7'369
Parc LGL non LUP (3)	8'695
Parc LUP (1 + 2)	18'730
Parc LGL (1 + 3)	20'056
Total Parc LUP + parc LGL	27'425
BILAN LOGEMENTS	
Logements neufs construits	2’211
Logements en construction	8’711
Logements mis en chantier	2'592
Logements autorisés	4’860
Gain net de logements issus des nouvelles constructions, en déduction des transformations et des démolitions (325)	2'130

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 1er décembre 2006[2]. 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 2006-2009[3]. 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 2009[4], 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, la loi 12074 votée le 12 mai 2017 a prolongé l'applicabilité de l'article 4A LGZD jusqu'au 31 juillet 2019. Puis, la loi 12477 votée le 17 octobre 2019, à prolongé l'applicabilité de l'article 4A LGZD sans échéance et oblige le Conseil d'Etat à présenter au Grand Conseil un rapport tous les cinq ans, dès son entrée en vigueur.

La loi 12477 a été soumise à un référendum facilité, qui a abouti avec plus de 5'000 signatures. L'article 4A LGZD, dans sa version du 24 mai 2007, n'était donc plus en force dès le 31 juillet 2019.

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.

C'est pourquoi, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a publié le 28 février 2020 dans la feuille d'avis officielle (FAO) 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'est appliquée entre le 28 février et le 31 décembre 2020 à toute demande d'autorisation de construire déposée après cette date.

Cette nouvelle pratique administrative fixait les catégories de logement en zone de développement comme suit :

a) 1/3 du programme en logements d'utilité publique (LUP) destinés aux personnes à revenus modestes, dont 50% de catégorie HBM
b) 1/3 du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) destinés à la classe moyenne
c) 1/3 du programme est laissé au libre choix de celui qui réalise (ZDLOC ou PPE, mais au minimum 20% de PPE).

N'étaient pas concernés par cette pratique : les logements construits en zones de développement 4B et 4B protégée ainsi que les logements situés dans le périmètre du quartier "Praille-Acacias-Vernets" (selon la loi 10788, du 23 juin 2011).

Des dérogations étaient envisageables octroyées si les circonstances l'exigeaient.

La loi 12762 du 28 août 2020, modifiant l'article 4A LGZD a été votée par le Grand Conseil suite à un accord politique sur le logement, confirmant les catégories de logements à réaliser en zone de développement, tels que mentionnées ci-dessus. Par ailleurs, le Groupe de suivi de l'accord sur le logement a pu être réuni le 2 novembre 2020.

En sus de l'adoption de la L 12762, par le Grand Conseil, celui-ci a également adopté la L 12763 abrogeant la L 12744.

Le Conseil d'Etat a fixé l'entrée en vigueur de la loi 12762, modifiant la teneur de l'art. 4A LGZD du 28 août 2020, au 1er janvier 2021.

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 2020

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 2020.

- *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 2020.

- *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

  712 nouveaux logements ont été construits, répartis sur 16 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.

  Aucune comptabilisation de logements n'est à relever en 2020.

Au bilan de l'année 2020, 712 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits.

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 2020, le parc locatif de référence est constitué de 166'246 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 238'935 objets, soit un taux de 69.57 %[5]. En 2019, le taux était de 69.62 %, en 2018 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 2020 de 18'730 logements, il atteint le seuil de 11.27 % du parc locatif. Il était de 10.93% fin 2019, de 10.66 %

[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.

fin 2018, de 10.23 % fin 2017 et de 10.07 **%** fin 2016. Sa progression atteint une croissance de + 0.34 % en 2020.

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
2019	0	0	560	43	603	18’018
2020	**0**	**0**	**712**	**0**	**712**	**18’730**
Total	**5’507**	**2'121**	**4’758**	**6'344**	**18’730**	

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 2020 est de 712 nouveaux logements (+ 27.15 % par rapport à 2019). Ce nombre reste très élevé par rapport à la moyenne des 13 dernières années (366 logements/an en moyenne sur la période 2008-2020).

Cette croissance est à mettre en relation avec l’augmentation du nombre de logements construits, en général, sur le canton de Genève : au cours de l'année 2020, 2'211 logements neufs ont été construits. Ce résultat est supérieur à la production de 2019 (2058, chiffre définitif), et reste nettement supérieur à la moyenne entre 2010 et 2019 (1’810). Par conséquent, le nombre de nouveaux LUP construits représente 32.2 % de la production totale de nouveaux logements construits (2'211), contre 27.2% (560 sur 2'058) en 2019, 26.5 % (711 sur 2'682) en 2018, 25.6 % en 2017 et 13.4 % en 2016.

En prenant en compte les logements issus de transformation (244) ainsi que les logements détruits (325), le gain total net se fixe à 2'130. Le seuil de 2'000 logements est dépassé pour

la sixième année consécutive. Une telle série n'avait plus été vue depuis près de cinquante ans, quand, de 1955 à 1975, le gain de logements a été, chaque année, supérieur à 2'000.

En 2020, les fondations immobilières de droit public cantonales et communales ont construit 62 % des nouveaux LUP (438 logements), les opérateurs privés 25 % (180 logements), les sociétés coopératives d'habitation 13 % (94 logements), uniquement en DDP sur des terrains communaux ou cantonaux.

Sur les 712 logements construits, la grande majorité font partie de "grands projets " de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. Ceux-ci se trouvent principalement à Lancy (quartier de l'Adret – Pont-Rouge) : 344 logements ; à Meyrin (les Vergers) : 87 logements et au chemin des Sapins : 14 logements ; à Plan-les-Ouates (Pré-de-la-Raisse) : 69 logements ; à Thônex (avenue de Thônex) : 48 logements.

Les autres projets se situent à Genève Petit-Saconnex (avenue de Trembley) : 31 logements ; à Vernier (chemin du Croissant) : 27 logements ; à Carouge (avenue J. Grosselin) : 25 logements ; à Bardonnex (chemin des Forches) : 24 logements ; à Chêne-Bougeries : 16 logements ; à Perly-Certoux : 17 logements ; à Bellevue : 10 logements.

Depuis le 1er janvier 2008, 4'758 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits. Ce total représente 17.35 % de tous les logements à caractère social construits sur la même période, toutes zones d'affectation confondues (n = 27'425 unités = parc LUP et parc LGL).

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, 130 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé de 149'207 m^2 de terrain, soit plus de 11'477 m^2 de terrain par année (149'207/13 ans).

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

	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
2020	**6**	**2’988**	**149’207**
TOTAL	**130**	**149'207**	

L'année 2020 est marquée, comme en 2019, par une action foncière moins importante que la moyenne des années précédentes. Les attributions financières du Fonds LUP en 2020 ont permis l'acquisition de 6 parcelles, pour un total de 2’988 m^2 de terrain, formant un potentiel de 36 logements. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a acquis la majorité des terrains (4 parcelles), suivie par l’Etat de Genève via l’usage du droit de préemption LGL (2 parcelles).

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 2020, 170 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 a exercé son droit de préemption à deux reprises pour l’acquisition des parcelles n° 1733 et 4046 à Chêne-Bourg situées en ZD4B.

2.2 Actions administratives

2.2.1 Transfert de dotations

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, une parcelle a été cédée à titre de dotation en 2020 :

- Transfert de dotation immobilière par la FPLC en faveur de la Fondation HBM René et Kate Block (FRKB) des parcelles 2527 et 2533 de la commune de Genève Petit-Saconnex, acquises en 2010, dans le cadre de la réalisation du PLQ 29832 *La Forêt*, adopté par le Conseil d'Etat le 27 avril 2016. ACE du 15 janvier 2020.

2.2.2 Autres cessions

Dans le cadre de la même opération telle que mentionnée ci-dessus, *La Forêt*, l'Etat a cédé des droits à bâtir en faveur de la Fondation HBM René et Kate Block (FRKB) :

- Divisions, cessions, et réunions parcellaires nécessaires à la réalisation des immeubles A1, A2 (par le privé), B1 (par un superficiaire de l'Etat de Genève), B2 (par un superficiaire de la Ville de Genève), C et D (par la FRKB) et un parc public (par la Ville de Genève), en vue de la réalisation du PLQ 29832 *La Forêt* adopté par le Conseil d'Etat le 27 avril 2016. ACE du 15 janvier 2020.

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 de terrains entre la FPLC et un privé de la parcelle 1458 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex contre la parcelle 1568 de la même commune. Cet échange à terme permet à la FPLC d'accroitre sa maîtrise foncière dans le périmètre situé au lieu-dit *Edmond-Vaucher.* ACE du 5 février 2020.
- Cession à titre d'échange par l'Etat de Genève à une société privée des parcelles 1611, 1617 et 1618 de la commune de Cologny contre la parcelle 2042 de la commune de Pregny-Chambésy et ce, en vue du relogement de la République de Cuba, propriétaire de la parcelle 2863 de la commune de Genève Petit-Saconnex (parcelle incluse dans le PLQ 29834 *Les Fontaines Saintes*). ACE du 24 juin 2020.
- Convention sous seing privé visant à régler les modalités de cession à titre d'échange par l'Etat de Genève à la FPLC de la parcelle 2935 et d'une partie, à détacher, de la parcelle 2936 de la commune de Genève, section Plainpalais, contre les parcelles 884, 1195 et 1255 de la commune de Carouge (PLQ *Etoile 1*, îlot B, secteur PAV). Attendu qu'à l'issue de l'échange mentionné ci-dessous, l'Etat de Genève disposera des biens-fonds nécessaires à la constitution d'un droit de superficie devant être octroyé au privé pour la réalisation du bâtiment B4 (R + 8) du PLQ 30044 *Etoile 1* à Carouge, en zone ordinaire 2, dans le secteur Praille-Acacias-Vernets, adopté le 6 novembre 2019. Ce PLQ prévoit deux aires d'implantation des constructions, soit les bâtiments à réaliser dans l'îlot A (59'001 m2 SBP) et ceux à réaliser dans l'îlot B (66'500 m2 SB). L'Etat détiendra aussi la totalité des droits à bâtir de l'îlot A, permettant la réalisation de l'entier du PLQ *Etoile 1*. ACE du 30 mars 2020.
- Cessions à titre d'échanges entre l'Etat de Genève et des privés, permettant à l'Etat de Genève d'acquérir le feuillet DDP 2015 N° 6 de la commune de Carouge, sis dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets, correspondant à des ateliers (route des Jeunes 47). Cette opération permet à l'Etat de Genève de maîtriser des ateliers et un immeuble soumis au régime de la propriété par étages sis dans un secteur stratégique du secteur Praille-Acacias-Vernets, en zone de développement 2. ACE du 25 novembre 2020.

- Cessions portant sur deux opérations successives. D'une part, la dotation immobilière par l'Etat de Genève à la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) de 92 parcelles situées hors PAV et du feuillet DDP 2015 N° 6 de Carouge, et d'autre part, la vente par cette fondation à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) de l'ensemble des biens reçus. Ces opérations permettent à la FPAV de se substituer à l'Etat, libérer le foncier dans le secteur Praille-Acacias-Vernets. Attendu que le but principal la FPAV est la création du quartier Praille-Acacias-Vernets, défini par le plan 29712A de modification des limites de zones PAV, en conformité avec le plan directeur de quartier PDQ 29951 *Praille-Acacias-Vernets* sur les villes de Genève, Carouge et Lancy, adopté par le CE le 1er avril 2015 et visant à définir les principes de mise en œuvre du développement du périmètre Praille-Acacias-Vernets. ACE du 16 décembre 2020.

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

- Aucun

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 universitaire pour le logement des étudiants (FULE), pour la construction d'un immeuble comprenant 24 logements d'utilité publique comportant 140.5 pièces, ainsi que 100 places pour vélos sur une partie de la parcelle n°4265 de la commune de Genève – Plainpalais, Avenue de Champel 15A, 15B, 15C, Z2, DD 111296 délivrée le 18 octobre 2018, DDP 4317.
- la Fondation Terra Casa, pour la construction d'un immeuble comprenant 27 logements d'utilité publique HM LUP comportant 88 pièces pour 2'423 m^2 de SBP et 61 logements ZDLOC comportant 229 pièces pour 5'648 m^2 de SBP et 801 m^2 de surfaces commerciales. Sont aussi prévues 67 places de parc intérieures pour voitures, 20 places motos intérieures et 9 places visiteurs extérieures, parcelle 5631, Route des Morillons 2-4-6, ZD3, PLQ 30072 *Cité Internationale du Grand-Morillon* adopté par le CE le 27 juin 2018, DD 112013 délivrée le 9 septembre 2019, DDP 5838.
- la Fédération des Eaux-Vives, société coopérative (FEV) comprenant 160 logements d'utilité publique HM et HLM LUP sur parcelle 3454 de la commune de Genève – Eaux-Vives, Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives 25-27-29-31-33-35, ZD3 (ex ZFE), PLQ 29786 *Gare des Eaux-Vives*, adopté par le CE le 26 juin 2013, DD 111072 délivrée le 28 février 2020. Il s'agit d'un DDP à deux degrés. D'une part, entre l'Etat de Genève et la FEV et d'autre part, entre la FEV et les coopératives de logements, soit : coopérative l'Etrier avec 71 logements HM LUP et 3 logements HLM LUP, la coopérative Génération Logements Eaux-Vives avec 52 logements HLM LUP et la coopérative Insula Eaux-Vives avec 14 logements HM LUP et 20 logements HLM LUP. Le 1er degré constitue le DDP 3567 et le 2e degré constitue le DDP 3570.

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

- Aucun.

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. Cette pratique n'a pas changé en 2020. 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/m^2 (jusqu'à un IUS de 1.4) à 1 238 F/m^2 (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 : Brochure d'information aux propriétaires de villa en ZD.

2.2.10 L 12360 – loi de bouclement 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 (LUP) du 5 juin 2020

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 bouclement. 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 471 884 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 m^2 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.

La loi de bouclement 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 (LUP) (12360) a été adopté le 5 juin 2020 par le Grand Conseil.

2.2.11 Nouvelle pratique administrative de l'OCLPF concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement – application dès 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. Le but est d'ajuster les pourcentages de logements, à construire avec pour principal objectif, de mieux les répartir et faire en sorte qu'ils répondent à l'ensemble des besoins de la population. Cette pratique prévoit la répartition des catégories de logements à construire en trois portions :

a) 1/3 du programme en logements d'utilité publique (LUP) destinés aux personnes à revenus modestes, dont 50% de catégorie HBM. Ce pourcentage épouse l'objectif quantitatif de parvenir à un socle de LUP de 20% du parc locatif genevois,

b) 1/3 du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) destinés à la classe moyenne,

c) 1/3 du programme est laissé au libre choix de celui qui réalise (ZDLOC ou PPE, mais au minimum 20% de PPE).

Cette nouvelle pratique administrative s'est appliquée du 28 février 2020 au 31 décembre 2020 à toute demande d'autorisation de construire.

2.2.12 L 12762 modifiant la loi générale sur les zones de développement (catégories de logements) du 28 août 2020

La loi 12762, modifiant l'article 4A LGZD, issue d'un accord politique sur le logement, est votée le 28 août 2020 par le Grand Conseil. La proportion de catégorie de logement à réaliser confirme celle, susmentionnée, fixée par la pratique administrative de l'OCLPF le 28 février 2020.

La plus grande nouveauté consiste à fixer un pourcentage de logements locatifs non subventionnés à construire pour la classe moyenne de la population, qui a été insuffisamment prise en compte ces dernières années. En effet, seuls 17% de logements locatifs non subventionnés ont été construits pour la classe moyenne alors qu'elle représente plus de 50% de la population. Par ailleurs, près de 50% de logements destinés à la propriété (PPE et villas) ont été produits, alors que moins de 20% des ménages sont intéressés et éligibles à cause notamment des restrictions fédérales de financement.

En prévoyant un pourcentage minimum de logements locatifs non subventionnés à hauteur de 33%, la pratique vise à doubler le nombre de logements locatifs construits pour la classe moyenne de la population et ainsi corriger à terme le manque de production de ce type de logements. Elle permet également de mieux répartir géographiquement les logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton et d'éviter qu'ils ne soient concentrés sur les zones péri-urbaines et garantit une meilleure mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Cette loi s'appliquera à partir du 1er janvier 2021.

2.3 Perspectives 2021

2.3.1 Evolution du parc LUP

En 2021, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être équivalente à 2020, avec une production d'environ 750 à 850 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 2017-18 et 2019 aboutiront à des mises en location en 2020-2021.

2.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2021, 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 m^2 de terrain.

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 2020 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 (APCG) de janvier à juin 2020
- Mme Stéphanie Castella, représentante de associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction (APCG) de juillet à décembre 2020
- 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) de janvier à mars 2020.
- Mme Karin Grober-Thorens, représentante des Fondations immobilières de droit public (FIDP) d'avril à décembre 2020.
- 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 2020 accordé par le Grand Conseil est de 35 000 000 F.

En 2020, les charges brutes du Fonds LUP se montent à **22 228 949 F**. Par suite de quatre remboursements, deux proviennent d'un trop perçu de dotation s'élevant à 1 458 511 F et à 176 866 F par les FIDP et deux autres proviennent de remboursements de 1 885 670 F et 82 000 F par la FPLC, les charges nettes se montent à **18 625 902 F**. L'écart par rapport au budget est de - 53.2 %.

En 2020, les dotations à la construction ont permis le financement de 132 logements en cours de réalisation (9 763 724 F), l'acquisition de 2'988 m^2 de terrains (7 055 225 F) pour un potentiel de 36 logements et le rachat d'un DDP dans le PAV (5 410 000 F).

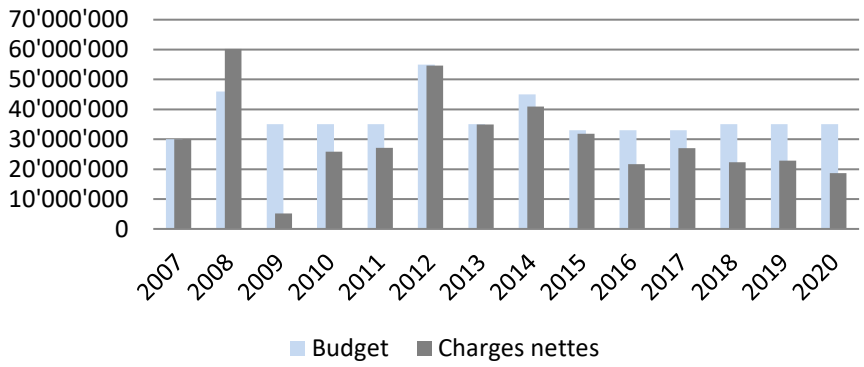
En 2020, les principaux bénéficiaires des dotations LUP sont les communes, notamment la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) à hauteur de 41.20 % (9 156 064 F), les trois autres entités éligibles au Fonds, soit l'Etat de Genève, la FPLC et les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP), se répartissant le solde, respectivement comme suit : 39.52 % (8 785 225 F),16.55 % (3 680 000 F) et 2.73 % (607 660 F).

Le total des comptes entre 2007 et 2020 présente des dépenses d'investissement de 439 541 406 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)
2020	**35'000'000**	**18'625'902**	**- 53.2 %**	**439'541'406**

***** Pour le détail des charges nettes par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2019, 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.



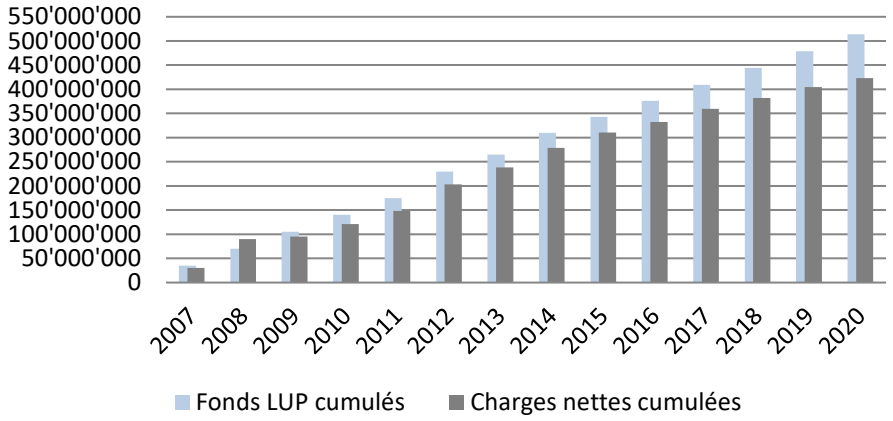
3.4. Etat du Fonds LUP

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 2020, à + 70 832 692 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)**
2019	459'000'000	404’541’406	22'798’541
2020	**494'000'000**	**423'167’308**	**18’625’902**



3.5 Tableaux de suivi

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

	Crédit d'ouvrage ETAT (en F)	Dotation FPLC (en F)	Dotation FIDP (en F)	Subv. à l'invest.. 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	19'854'608g[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	4'085'321[i]	11'156'220	22'798'541
2020	**8'785'225**	**1'712'330**[j]	**- 1'027'717**[k]	**9'156'064**	**18'625'902**
TOTAL	101'790'862	139'680'264	108'938'684	72'757'498	423'167'308

[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).

[j.] Ce montant tient compte de deux remboursements en 2020 pour un total de 1'967'670 F par la FPLC. Ce montant se décompose comme suit : remboursement par la FPLC d'un montant de dotation perçu (1'885'670 F) pour l'acquisition de 1'409 m2 de droits à bâtir issus de la parcelle 2667 situés dans le PLQ 29504 Avenue de l'Amandolier à Genève Eaux-Vives et remboursement d'une soulte (82'000 F) suite à l'échange entre la FED (parcelles 1451, 1458, 1459, avenue Henri-Bordier 33-47-49) et la FPLC (parcelles 2468-2469 pour partie, avenue d'Aïre 107-109) de la commune de Genève Petit-Saconnex. Les parcelles 2468 (Aïre 109) et 2469 (Aïre 107) ont été acquises par la FPLC avec le Fonds LUP pour un montant total de 2'342'000 francs, respectivement 1'142'000 francs et 1'200'000 francs). La soulte de 82'000 provient de l'échange entre la FPLC et la FED.

[k.] Ce montant tient compte de deux remboursements en 2020 pour un total de 1'635'377 F par la FIDP Camille Martin. Ce montant se décompose comme suit : remboursement d'un trop-perçu pour Meyrin, Rue de la Golette 15, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15F, 15G, parcelles 14942 (1'458'511 F) et d'un trop perçu pour Lancy, Chemin des Troènes 3C, parcelle 4994 (176'866 F).

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 net[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	-	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
2020	8'128'347	10'497'555	-	-	18'625'902
TOTAL	**111'864'821**	**218'645'872**	**92'155'383**	**2'226'254**	**424'892'330**

[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 (336/1000èmes) 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 (Rentes 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 (Rentes 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 récipiendaires 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 onze exercices 2010-2020, la part des attributions financières dévolues soit à l'acquisition de terrains constructibles soit à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente 90.3 % des dépenses.

Tableau 7 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2020, selon l'objet de destination, en F

	Dépenses cumulées 2010 à 2020 (en F) *	**%**	**Respect quota 70%/30% art. 4 al. 6 LUP (en %)**
Dotations pour nouvelles opérations	97'278'666	28 %	**90.3 %**
Dotations pour achat de terrains, y compris rachat de DDP	215'826'540	62.3 %	
Dotations pour achat de logements existants	31'165'583	9 %	9.7 %
Frais divers	2'226'254	0.7 %	
TOTAL	**346'497'043***	**100 %**	**100 %**

[*] Le total "dépenses cumulées 2010 à 2020" 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 2020 encore 77.8 % des dépenses (dont 26.3 % pour des nouvelles opérations et 51.5 % pour l'acquisition de terrains et DDP).

3.7 Budget 2021

Le budget 2021 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 17 000 000 F pour des subventions aux communes et 5 000 000 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 ; 5 000 000 F pour des dotations à la FPLC et 8 000 000 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 :*

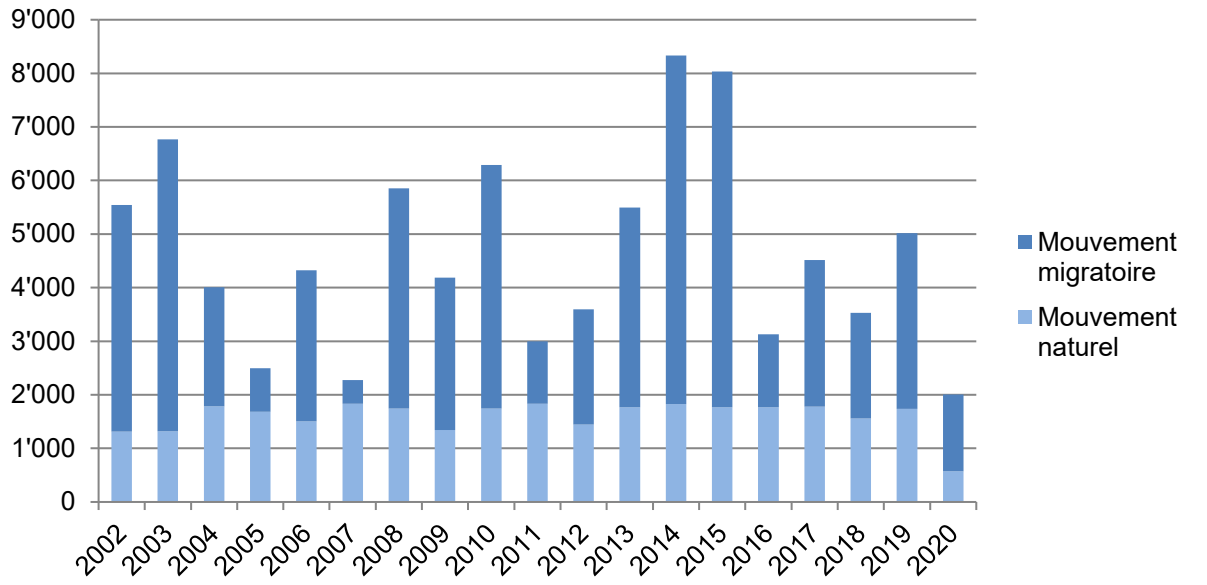
- L'indicateur 01, relatif à l'évolution démographique de la population résidante sur le canton, annonce un net ralentissement de la croissance en 2020 qui se fixe à 0.4 % (+ 2'009 habitants), chiffre bien inférieur aux années précédentes qui annonçait des hausses soutenues (+ 1% en 2019, + 0.7% en 2018, + 0.9 % en 2017 et + 0.6 % en 2016).

  Selon la publication "Bilan et état de la population du Canton de Genève en 2020" de l'OCSTAT, "*la faible progression de la population résidante est liée à la pandémie de Covid-19. Premièrement, le solde migratoire (arrivées moins départs ; + 1'435 personnes, contre + 3'122 personnes en moyenne par année de 2015 à 2019) est peu élevé en comparaison historique. Le contexte économique incertain et les restrictions de déplacement mises en place ont freiné l'immigration étrangère. Deuxièmement, le solde naturel (naissances moins décès) est très bas (+ 574 personnes) à cause de l'augmentation marquée du nombre de décès en 2020 : 4'279, contre 3'393 en moyenne au cours des cinq dernières années. Le canton de Genève a connu deux périodes de surmortalité inédite en cours d'année, la première en mars et avril et la seconde, plus meurtrière, en novembre et décembre".*

  Pour rappel, le canton de Genève avait franchi au cours de l'année 2018 le cap des 500'000 habitants, 508'774 habitants sont recensés à fin décembre 2020. La population genevoise se compose d'environ 300'000 résidants de nationalité suisse (60%) et d'environ 200'000 résidents de nationalité étrangère (40%). Selon l'OCSTAT, *"sur les 45 communes genevoises, vingt perdent des habitants. Les baisses les plus marquées sont enregistrées en ville de Genève (- 365), Onex (- 110), Carouge (- 108), Vernier (- 89), Versoix (- 70) et Confignon (- 51). A l'opposé, Lancy connaît la plus forte augmentation (+ 575), devant Meyrin (+ 476), Thônex (+ 429) et Cologny (+ 284)"*.

  Selon l'OCSTAT, *"Deux types de mouvements migratoires sont distingués dans les communes. Tout d'abord, les mouvements avec l'extérieur du canton (+ 1'435 personnes dans l'ensemble du canton) profitent majoritairement à la ville de Genève, qui gagne 1'773 habitants. Ensuite, les mouvements intercommunaux, qui consistent à quitter une commune du canton pour s'installer dans une autre, font que la ville de Genève perd 2'460 habitants, Carouge 229 et Vernier 130. Parmi les communes qui en gagnent, figurent Lancy (+ 464), Meyrin (+ 350), Thônex (+ 308), Cologny (+ 217) et Veyrier (+ 171)"*.

Figure 1
Indicateur 01 LOGEMENT – Evolution de la population résidente, du solde migratoire et du solde naturel depuis 2002

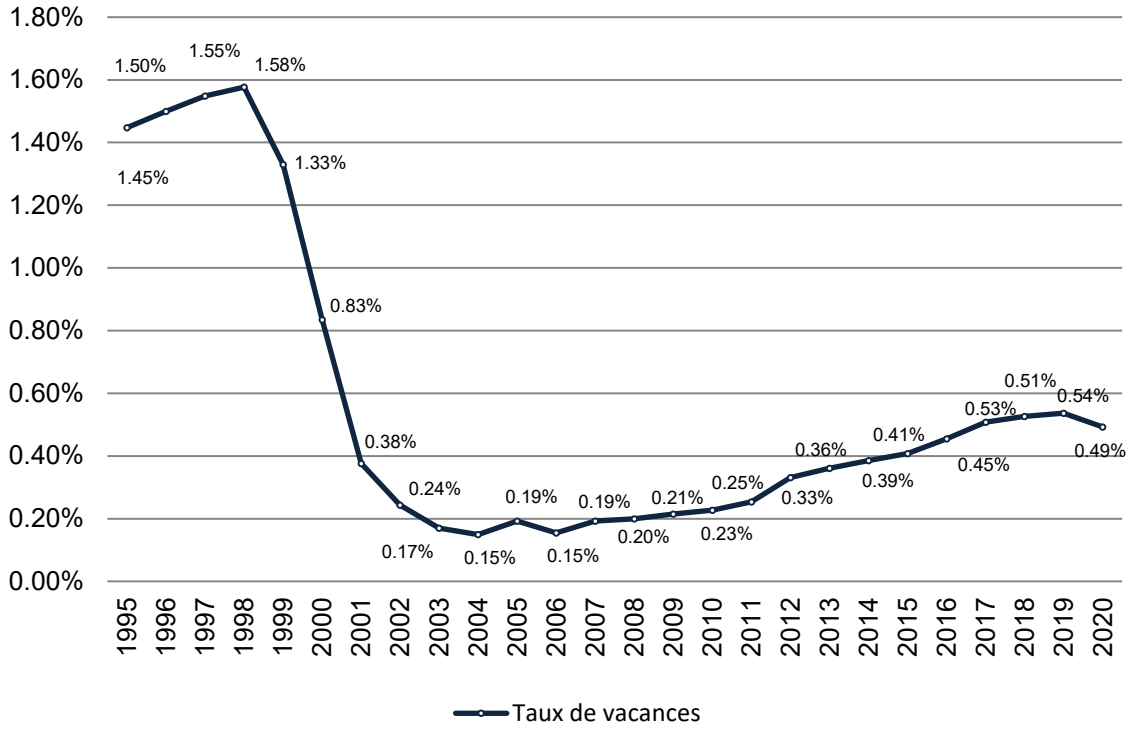


Source : OCSTAT		
2020	**2019**	**2018**
+2'009 résidents (+0.4%)	+5'017 résidents (+1%)	+3'527 résidents (+0.7%)
508'774 résidents au total	506'765 résidents au total	501'748 résidents au total

- 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 1er juin 2020, il est recensé un taux de vacance de 0.51 % (1'149 logements) contre 0.54 % (1'260 logements) en 2019, 0.53% (1'222 logements) en 2018, soit une perte de 111 logements en un an (- 8.8 %). Le taux de vacance reste très faible, puisque seuls 1'232 logements sont recensés comme vacants sur le marché, dont 1'149 appartements et 83 maisons individuelles. En un an, le taux de vacance varie peu quelle que soit la taille du logement considéré.

  Selon la publication "Mouvement de la construction en 2020" de 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 02 LOGEMENT – Taux de vacance des logements depuis 1995



Chiffres (OCSTAT)	2020 (provisoire)	2019 (définitif)	2018	2017
Log prévus	1268	3919	5596	3682
Log autorisés	4860	3402	3265	3971
Log construits	2211	2058	2717	1953
Log mis chantier	2592	2463	3726	2690
En construction	8797	7789	6695	5614

- 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 augmentation sur l'ensemble des catégories, sauf la catégorie relative aux logements prévus.

  Le *nombre de logements prévus ayant fait l'objet d'une requête* s'élève à 1'268 (chiffre provisoire) fin 2020, soit une diminution de - 67.6 % par rapport à 2019 (3'919, chiffre définitif). Ce nombre reste très bas au regard des chiffres enregistrés ces dernières années, notamment en regard de la moyenne des dix dernières années (2010-2019) qui est de 3'331.

  Le *nombre de logements autorisés à la construction* en 2020 s'élève à 4'860 (chiffre provisoire), soit une augmentation d'environ + 42.9 % par rapport aux 3'402 (chiffre définitif) logements autorisés en 2019. Ce nombre reste également important en regard de l'année 2020 et des chiffres enregistrés sur la période 2010-2019 (2'550 logements par an, en moyenne).

  En 2020, 4'860 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Un grand nombre se concentrent en ville de Genève (2'016 logements) et dans la commune de

Lancy (994). La plupart de ces logements font partie de "grands projets" immobiliers. Selon l'OCSTAT, *"en ville de Genève, près de 1'400 logements ont été autorisés dans le quartier des Vernets, dans le cadre du grand projet immobilier Praille Acacias Vernets (PAV). A Lancy, 228 logements ont été autorisés dans le quartier du Bachet et 121 dans le quartier des Semailles. En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Gy présente le ratio le plus élevé. Les 24 logements autorisés à la route de Bellebouche représentent 12 % du parc de logements de la commune. Dans la commune de Bernex, les 333 logements autorisés représentent près de 8 % du parc. Il s'agit principalement de logements autorisés dans le cadre du projet de Saint-Mathieu"*.

Le *nombre de logements neufs construits en 2020* (2'211, chiffre provisoire), subit une augmentation de + 7.4 % de logements par rapport à 2019 (2'058, chiffre définitif). La moyenne des dix dernières années (2010 à 2019) est de 1'810. Un chiffre élevé, puisqu'à l'exception de l'année 2018 durant laquelle 2'717 logements neufs ont été construits, il faut remonter à 1997 pour trouver une production supérieure.

Concernant *le gain net effectif de logements*, il s'élève à 2'130 logements (chiffre provisoire). Ce chiffre est constitué des logements neufs construits (2'211), additionné des 244 logements issus de transformations (combles et surélévations) et à la perte de 325 logements détruits (démolis ou perdus suite à des transformations).

Après treize années (2008-2020) marquées par des variations annuelles relativement importantes, la tendance haussière est aujourd'hui confirmée puisque la moyenne des logements neufs construits ces six dernières années dépasse les 2'000 logements/an. Une telle série n'avait plus été vue depuis près de cinquante ans, quand, de 1955 à 1975, le gain de logement a été, chaque année, supérieur à 2'000 logements. L'année 2020 ne permet cependant pas d'atteindre l'objectif cantonal de créer 2'500 logements par an.

Selon l'OCSTAT, *"en 2020, 2'211 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Si le seuil de 100 logements neufs construits est dépassé dans sept communes, Lancy (440 logements), la ville de Genève (354) et Meyrin (264) en comptent le plus grand nombre. La grande majorité de ces logements font partie de " grands projets " de construction qui groupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Lancy, 440 logements neufs ont été construits dans le cadre du projet Adret Pont-Rouge. A Meyrin, 237 logements situés dans le quartier des Vergers ont été livrés en 2020. A fin 2020, la quasi-totalité des 1'350 logements de ce nouveau quartier ont été réalisés. Une soixantaine de logements sont encore en cours de construction. En ville de Genève, 103 logements neufs ont été construits à la route des Franchises et 93 à l'avenue Trembley. En considérant le nombre de logements neufs construits en 2020 par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Bardonnex et d'Hermance sont les plus dynamiques, avec un ratio de 6 %. Ces nouvelles constructions se situent principalement au chemin des Forches, à Bardonnex (63 logements), et entre la route d'Hermance et la route de Chevrens, à Hermance (28 logements)".*

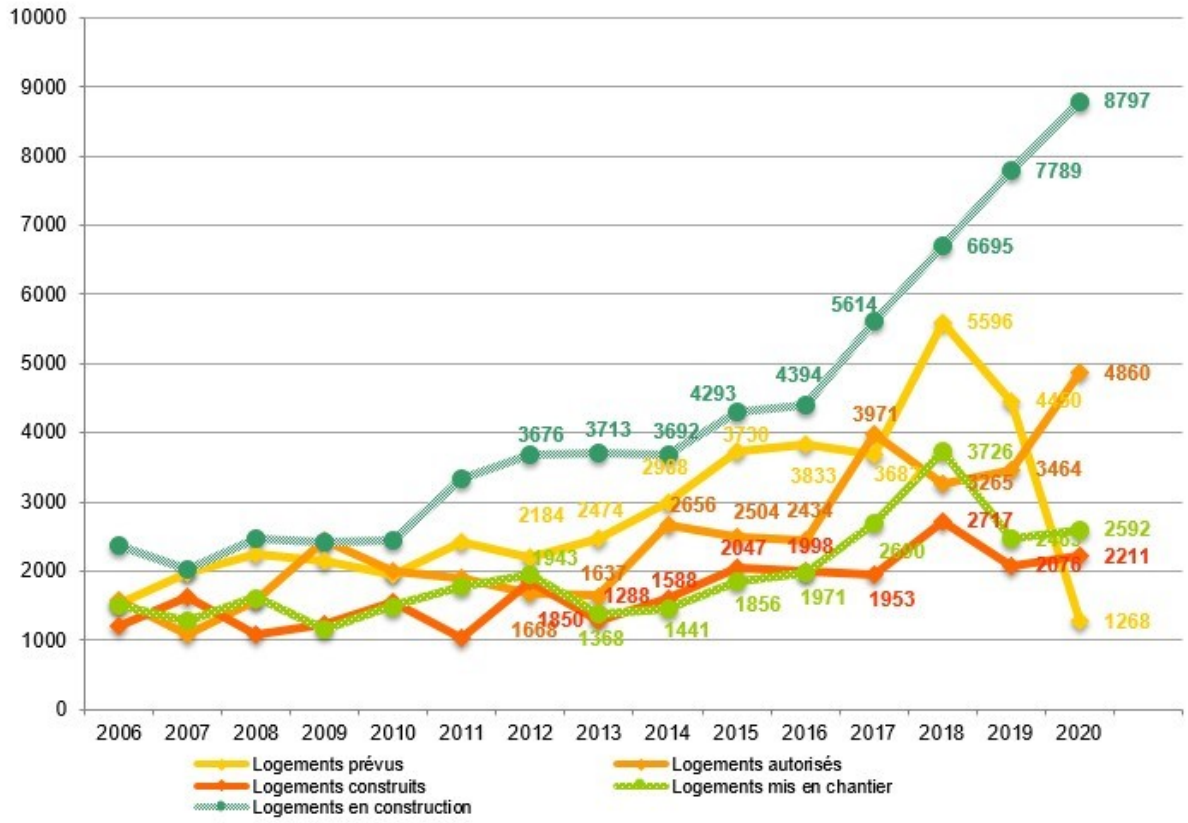
Ainsi, le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 0.9% en une année et compte 238'935 logements à fin 2020.

Le *nombre de logements mis en chantier* est de 2'592 en 2020, soit une augmentation de + 5.2 % par rapport à 2'463 logements (chiffre définitif) comptabilisés en 2019 et - 33.9 % par rapport à 3’726 logements comptabilisés en 2018. Ce chiffre (2’592) est supérieur à l’année exceptionnelle de 2019, et reste plus élevé que ces vingt dernières années. En outre, il est largement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2'104 logements par an, en moyenne de 2010 à 2019).

Le nombre de logements en cours de construction à la fin 2020 se fixe à 8'797 (chiffre provisoire) qui est un chiffre record. A titre de comparaison, ces cinq dernières années, durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne était de 5’963.

Selon la publication "Mouvement de la construction en 2020" de l'OCSTAT*, "à fin 2020, 8’797 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 500 logements est dépassé en ville de Genève (2’065), à Vernier (1’515), Lancy (979), Thônex (923) et Plan-les-Ouates (639). Comme pour les logements construits, la grande majorité des logements en cours de construction font partie de « grands projets » 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 2020. A Lancy, 228 logements sont en cours de construction dans le quartier du Bachet et 194 dans le cadre du projet Adret Pont-Rouge, où 440 logements ont déjà été livrés en 2020. A Thônex, la première partie du projet Communaux d’Ambilly groupe 670 logements en cours de construction à fin 2020. Par ailleurs, 590 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet immobilier Les Sciers, à Plan-les-Ouates. En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Le projet de la Cité internationale du Grand Morillon compte 472 logements en cours de construction à fin 2020. Par ailleurs, 398 logements sont en cours de construction au chemin Ella-Maillart, dans le quartier des Allières (EauxVives). En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l’ensemble du parc, la commune de Troinex va connaître une croissance de près de 40 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2020, 389 logements sont en cours de construction, pour l’essentiel dans le cadre du projet immobilier Le Parc-des-Crêts"*.

Figure 3
Indicateur 03 LOGEMENT – Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction depuis 2006 (OCSTAT)



Chiffres (OCSTAT)	2020 (provisoire)	2019 (définitif)	2018 (définitiif)	2017
Log prévus	1268	3919	5596	3682
Log autorisés	4860	3402	3265	3971
Log construits	2211	2058	2717	1953
Log mis chantier	2592	2463	3726	2690
En construction	8797	7789	6695	5614

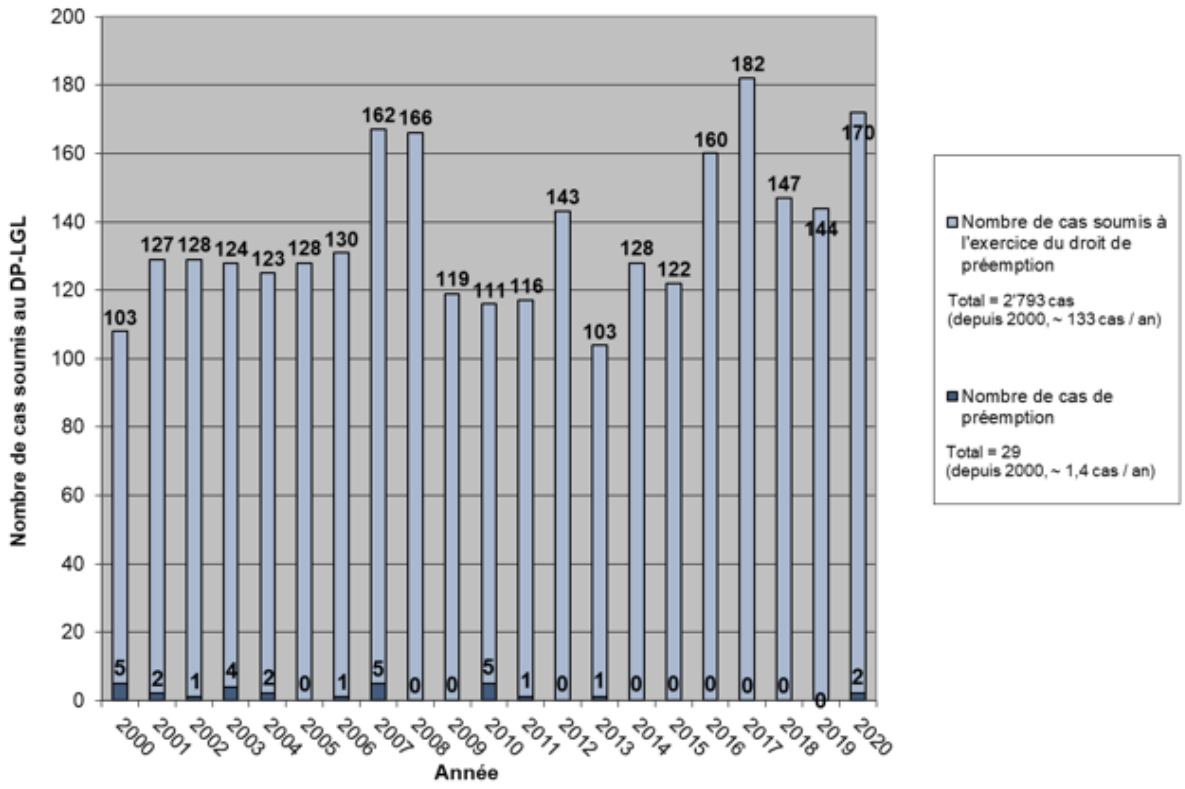
- L'indicateur 04, relatif à l'évolution du nombre de dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption de l'Etat et des communes, montre une stabilité du nombre des dossiers soumis en 2020 par rapport à 2019. Ainsi avec 170 dossiers en 2020 contre 144 en 2019, 147 en 2018 et 182 en 2017, ce chiffre est en légère augmentation.

  Sur les 170 droits de préemption LGL traités en 2020, 44.9 % ont concerné des achats de terrains à des promoteurs privés (37.8 %) et publics (7.1 %) et 54.1 % ont concerné des parcelles ne démontrant aucun intérêt de développement (immeubles déjà construits ou en construction, AGD5, bâtiments maintenus dans le PLQ, etc.). Seuls trois dossiers ont été débattus, majoritairement situés dans le quartier de la Mousse à Chêne-Bourg. L'Etat a exercé son droit de préemption LGL deux fois en 2020.

  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 quatre dernières années. Aucune amélioration significative n'est

à prévoir à court terme, les Grands projets en extension en zone agricole étant pratiquement maitrisés au niveau foncier. Les prochains territoires à explorer sont les zones réservées d'Onex et de Carouge. Les modifications de zones Cointrin Est et Cointrin Est sur les communes de Meyrin et Vernier (totalisant 22.5 hectares, 2'300 logements et 800 emplois) ont été refusées par votation populaire le 9 février 2020.

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, relatif au parc de logements subventionnés montre qu'en 2020, 1’910 logements au total ont fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), 53% de ces logements sont des logements subventionnés au titre de la LGL (1’004) et plus de la moitié de ces logements LGL sont également des LUP (687, soit 36 % du total de toutes les DML). La part de ZD-LOC est de 27 % alors que la part de ZD-PPE représente 20 % des DML octroyées en 2020.

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

	A		B		C		D= A+B+C		E	F	G= D+E+F
Année	**HBM**	**dont LUP**	**HLM**	**dont LUP**	**HM**	**dont LUP**	**TOTAL**	**dont LUP**	**ZDLOC**	**ZDPPE**	**TOTAL**
2020	0	0	506	442	498	245	**1004**	**687**	512	373	**1910**
							53%	*36%*	*27%*	*20%*	*100%*

En comparaison avec l'année 2019, 2020 est marquée par un nombre plus important de logements LGL (723 LGL en 2019 contre 1'004 LGL en 2020). Les logements LGL représentent 53 % en 2020 des logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), contre 45 % en 2019.

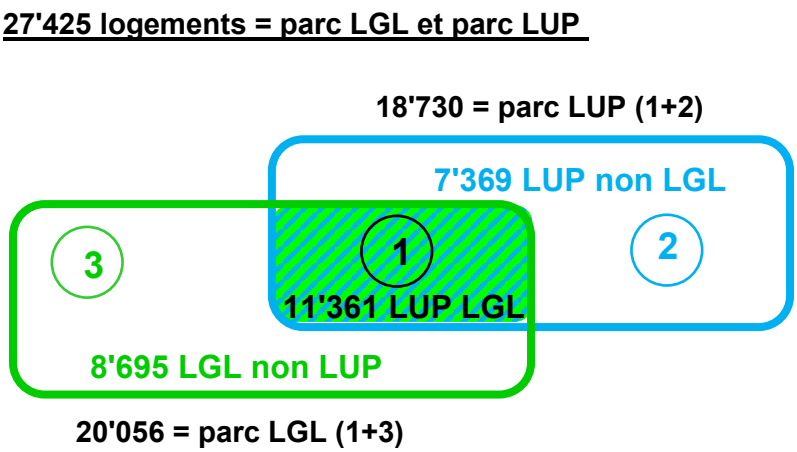
- L'indicateur 06, relatif à l'évolution du parc de logements subventionnés LGL en lien au parc LUP, montre qu'à fin 2020, le parc de logements subventionnés au titre LGL dénombre 20'056 logements, en hausse de + 1'108 logements. Il représente 8.4 % en 2020 du parc total des logements existants composé de 238'935 logements (OCSTAT), contre 8 % en 2019.

  A fin 2020, le parc LUP dénombre 18'730 logements (18'018 en 2019), représentant 11.27 % en 2020 contre 10.93 % en 2019 du parc locatif cantonal de référence, estimé par l'OCSTAT à 166'246 logements.

  Parmi les 18'730 logements d'utilité publique, 11'361 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 2020, le parc global des logements à caractère social se situe ainsi à 27'425 unités, composé comme suit : 20'056 logements LGL, dont 11'361 logements LUP subventionnés et 7'369 LUP non subventionnés.

Figure 5
Indicateur 05 LUP – Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP



- *Objectifs*

  Mesurer l'efficience 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 totalité des terrains achetés avec le fonds LUP se situe en zone de développement et que plus de 93 % se situent en ZD3.

Tableau 9 - Indicateur 07 - LUP
Terrains acquis par m^2, selon année et zone d'affectation

Année	D2	D3	D4B	TOTAL
2008	0	7'135	0	7'135
2009	0	246	0	246
2010	0	15'613	6'244	21'857
2011	0	8'369	2'488	10'857
2012	0	30'340	896	31'236
2013	0	31'093	0	31'093
2014	0	5'416	0	5'416
2015	0	12'283	1'243	13'526
2016	312	3'019	1'167	4'498
2017	0	12'289	0	12'289
2018	0	4'533	0	4'533
2019	0	3'533	0	3'533
2020	0	2'159	830	2'989
TOTAL	**312**	**136'027**	**12'868**	**149'207**

- L'indicateur 08, relatif à l'état de la procédure d'aménagement où se trouve le terrain acquis, montre que 78.3 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre où une DD est instruite ou réalisée, ou avec un PLQ adopté ; 9 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre avec une MZ adoptée et 12.7 % 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 m^2, selon année d'acquisition et état de la procédure

Année	Projet réalisé	DD*	PLQ**	MZ	POT	TOTAL
2008	4'370	913	1'604		248	7'135
2009					246	246
2010	7'058	3'647	5'198		5'954	21'857
2011	1'103	616	7'650		1'488	10'857
2012	2'955		4'459	14'180	9'642	31'236
2013	9'813	1'070	3'234		3'536	17'653
2014		1'278	3'961			5'239
2015	3'589	3'977	4'662		1'298	13'526
2016	82	312	4'104			4'498
2017	12'645	9'727	3'534			25'906
2018			3'193		1'340	4'533
2019			1'725		1'808	3'533
2020			2'589		400	2'989
TOTAL	**41'615**	**21'540**	**45'913**	**14'180**	**25'959**	**149'207**

* DD en chantier, acceptées et déposées

** PLQ adoptés, en cours.

RAPPORT D'ACTIVITE 2020

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 (OCLPF)

RAPPORT D'ACTIVITE 2020
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

1.5 Synthèse des logements d'utilité publique construits

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 2020

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 (DML)

- la construction de 31 logements d'utilité publique de type HM par la Fondation Terra Casa, Avenue de Trembley 6, 6A (rez inférieur au 3e étage de chaque allée et 4e étage pour le 6A partiel), sur la commune de Genève Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 8 juin 2020, DD 109846 (HM 328 LUP), PLQ 29817 ;
- la construction de 96 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation Communale Immobilière de Lancy (FCIL), Place de Pont-Rouge 4-6-8 (bâtiment L1) et Place de Pont-Rouge 10-12 (bâtiment L2), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 20 juillet 2020, DD 109115 (HLM 1262 LUP), PLQ 29584 ;
- la construction de 64 logements d'utilité publique de type HM par la Société coopérative COOPLOG PONT-ROUGE, Chemin des Mérinos 10-12 (bâtiment L7), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 13 mars 2020, DD 109116 (HM 311 LUP), PLQ 29584 ;
- la construction de 145 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation communale pour le logement de personnes âgées (FCLPA), Place du Pont-Rouge 2, sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 14 avril 2020, DD 109115 (HLM 1258 LUP), PLQ 29584 ;
- la construction de 39 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation Nicolas Bogueret, Chemin des Mérinos 4 et 4A, sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 21 juillet 2020, DD 109116 (HLM 1257 LUP), PLQ 29584 ;
- la construction de 29 logements d'utilité publique de type HM par la Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève, Chemin Pré-de-la-Raisse 17, sur la commune de Plan-les-Ouates, décision de mise en location (DML) du 29 mai 2020, DD 108787/2 (HM 330 LUP), PLQ 29783 ;
- la construction de 10 logements d'utilité publique de type HM par la Fondation communale de Bellevue pour la construction et la gestion de logements, Chemin de Rilliet 2-4-6-8 (chaque allée pour partie), sur la commune de Bellevue, décision de mise en location (DML) du 22 janvier 2020, DD 109092 (HM 315 LUP) ;
- la construction de 25 logements d'utilité publique de type HBM par la par la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK), Rue Jacques-Grosselin 5, sur la commune de

Carouge, décision de mise en location (DML) du 21 octobre 2020, DD 109955 (HBM 236 LUP) ;

- la construction de 40 logements d'utilité publique de type HM par SI Natacha SA, Chemin Pré-de-la-Raisse 2, sur la commune de Plan-les-Ouates, décision de mise en location (DML) du 3 novembre 2020, DD 110475 (HM 350 LUP), PLQ 29783, PLQ 29783 ;
- la construction de 16 logements d'utilité publique de type HM par la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), Chemin des Sureaux 8 (étages 1 et 2), Route de Chêne 80B (étages 0 à 2 pour partie et étage 3), sur la commune de Chêne-Bougeries, décision de mise en location (DML) du 4 novembre 2020, DD 1109332 (HM 338 LUP), PLQ 29491 ;
- la construction de 17 logements d'utilité publique de type HM par Garage Bourgeois SA, Route de Saint-Julien 296, sur la commune de Perly-Certoux, décision de mise en location (DML) du 19 août 2020, DD 105121 (HM 203 LUP), PLQ 29787 ;
- la construction de 48 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation de la commune de Thônex pour le logement, Avenue de Thônex 17, sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 24 juillet 2020, DD 106544 (HLM 1250 LUP), PLQ 29684 ;
- la construction de 27 logements d'utilité publique de type HLM par la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV), Chemin du Croissant 5 (rez-de-chaussée) et 7, sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 6 juillet 2020, DD 110092 (HLM 1269 LUP), PLQ 29461 ;
- la construction de 24 logements d'utilité publique de type HM par la Caisse de pension du Comité International de la Croix-Rouge, Chemin des Forches 2 et 4 (A1 et A2), sur la commune de Bardonnex, décision de mise en location (DML) du 10 juillet 2020, DD 109558 (HBM 340 LUP), PLQ 28009 ;
- la construction de 14 logements d'utilité publique de type HM par la coopérative Fleurettes Les Sapins, Chemin des Sapins 3, sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 19 juin 2020, DD 109242 (HM 318 LUP), PLQ 29663 ;
- la construction de 87 logements d'utilité publique de type HLM par NOUVEAU MEYRIN, fondation communale de droit public pour le logement, Rue des Coopératives du Voisinage 3-4 et Esplanade des Récréations 23 (chaque allée pour partie), sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 24 janvier 2020, DD 108574 (HLM 1302 LUP), PLQ 29674.

Au total, ce sont 25 HBM, 245 HM et 442 HLM, totalisant 712 nouveaux logements, qui ont été construits en 2020.

Les Fondations communales ont réalisé 413 unités, les privés 180, les Coopératives d'habitation 94 et les Fondations immobilières de droit public (FIDP) 25 unités.

Modalité 4. Comptabilisation

- il n'y a pas eu de renouvellement de DDP permettant une comptabilisation de logements en 2020.

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 des parcelles 1770 et 1937 de la commune de Versoix représentant une surface totale de 735 m^2, chemin du Val-de-Travers 23, PLQ 28520, ZD3 (potentiel : 7 logements) ;
- acquisition par la FPLC de la parcelle 2471 de la commune de Genève Petit-Saconnex, d'une surface de 712 m^2, à laquelle s'ajoute 78 m^2 de terrain issus des parcelles de dépendances, avenue d'Aïre 103, ZD3, PLQ 29833, (potentiel : 12 logements) ;
- acquisition par la FPLC de la parcelle 3245 de la commune de Lancy, d'une surface de 633 m^2, chemin des Semailles 24, ZD3, PLQ 29835 (potentiel : 9 logements) ;

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

- acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 1733 de la commune de Chêne-Bourg, d'une surface de 430 m^2, avenue des Grands-Monts 12, ZD4B, (potentiel 4 logements) ;
- acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 4046 de la commune de Chêne-Bourg, d'une surface de 400 m^2, avenue du Simplon 9, ZD4B (potentiel 4 logements) ;

Le total des acquisitions en terrains (mentionné aux points 1.2 et 1.3) représente 2'988 m^2 (6 parcelles), pour un potentiel total de 36 logements.

1.4. Rachat de DDP

- acquisition du DDP 2700 par l'Etat de Genève dans le PAV, sur la parcelle 2674 de la commune de Genève-Plainpalais, rue Viguet 6, représentant une surface de 956 m^2, ZD2.

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 existantes **0.-**

- aucune

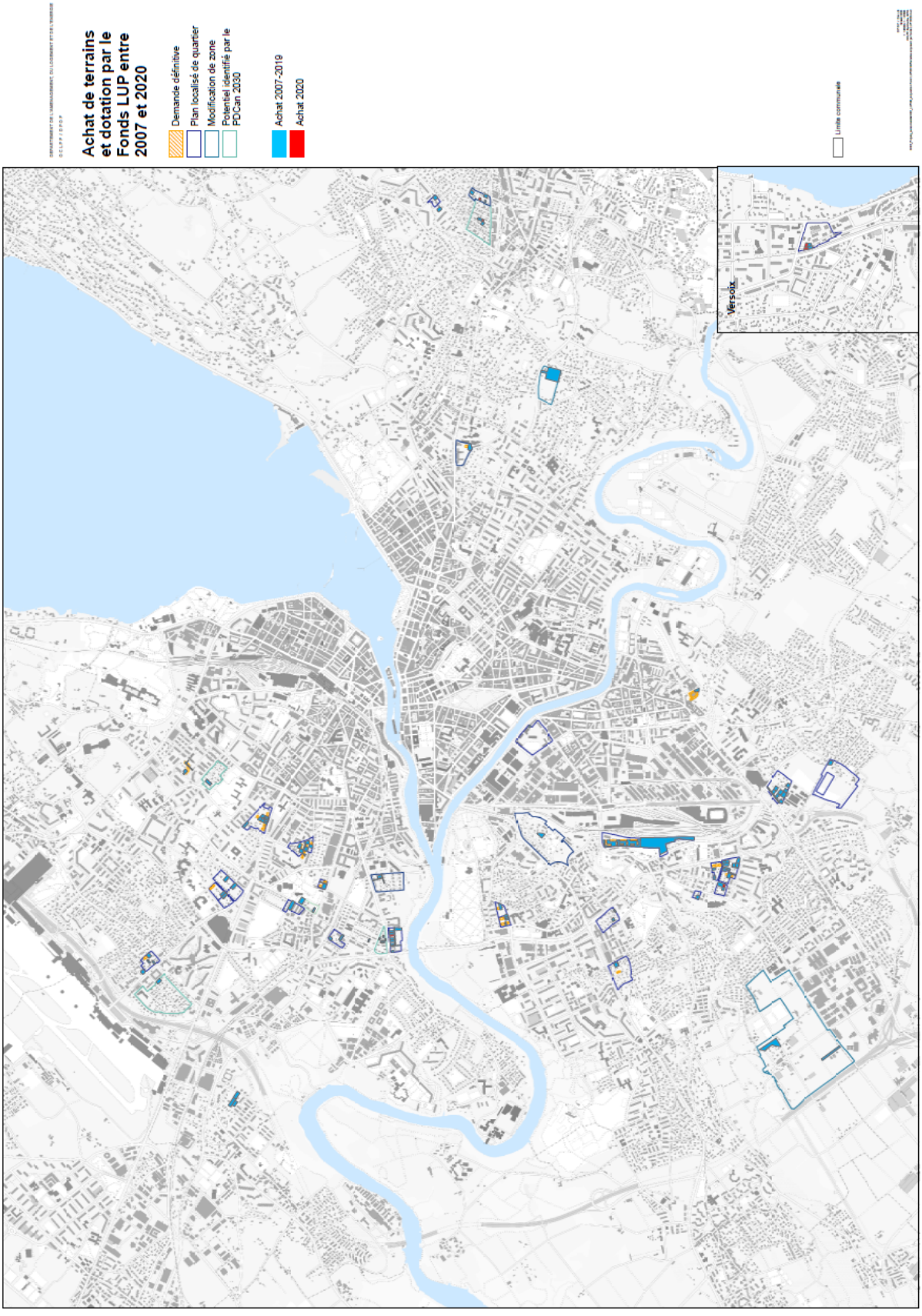
2.2 Dotations pour nouvelles constructions (132 logements) **2'943'726.-**

- dotation à la Fondation HBM Emma Kammacher pour la réalisation de 10 logements dans les combles, sis rue Caroline 28-30-32, rue Simon-Durant 6-8, parcelles 3288, 3289, DD 112253 (HBM 101 LUP) 525'660.-
- subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour la réalisation de 72 logements sis avenue Eugène-Lance 86-88, parcelle 5226 à Lancy, DD 112473 (HBM 307 LUP) 1'617'384.-
- subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour la réalisation de 50 logements sis chemin de Gaimont 7-9 (bâtiment 14 du PLQ 29885), parcelles 1387, 2176 à Lancy, DD 111069 (HLM 1289 LUP 800'682.-

2.3 Dotations pour acquisitions de terrains et droits à bâtir **13'875'223.-**

- dotation à la Fondation HBM Emile Dupont d'une soulte de 82'000 francs, suite à l'échange entre la FED (des parcelles 1451, 1458, 1459, avenue Henri-Bordier 33-47-49) et la FPLC (des parcelles 2468-2469 pour partie, avenue d'Aïre 107-109) de la commune de Genève Petit-Saconnex. Les parcelles 2468 (Aïre 109) et 2469 (Aïre 107) ont été acquises par la FPLC avec le Fonds LUP pour un montant total de 2'342'000 francs, respectivement 1'142'000 francs et 1'200'000 francs). La soulte de 82'000 provient de l'échange entre la FPLC et la FED. Or la FPLC ayant encaissé un montant supérieur aux dotations reçues, l'OCLPF a adressé une facture à la FPLC pour remboursement du montant à l'Etat, qui l'a reversé à la FED sous forme de dotation 82'000.-
- subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour l'acquisition de la parcelle 5226, sis avenue Eugène-Lance 86-88, de la commune de Lancy, ZD3 3'541'918.-
- subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour l'acquisition des parcelles 1387, 2176, sis chemin de Gaimont 7-9, de la commune de Lancy, PLQ 29885 *Surville* adopté par le CE le 25.06.2014, ZD3 3'196'080.-

•	dotation à la FPLC pour l'acquisition des parcelles 1770 et 1937 représentant une surface totale de 735 m^2, sis chemin du Val-de-Travers 23, de la commune de Versoix, (potentiel : 7 logements), PLQ 28520 *Val-de-Travers* adopté par le CE le 26.01.1994, ZD3	940'000.-
•	dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 2471 d'une surface de 712 m^2, sis avenue d'Aïre 103, de la commune de Genève Petit-Saconnex, (potentiel : 12 logements), PLQ 29833 *Michée-Chauderon* adopté par le CE le 11.04.2018, ZD3	1'280'000.-
•	dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 3245 d'une surface de 633 m^2, sis chemin des Semailles 24, de la commune de Lancy, (potentiel : 9 logements), PLQ 29835 *Av Curé-Baud, ch des Rambossons* adopté par le CE le 13.11.2013, ZD3	1'460'000.-
•	crédit à l'Etat de Genève pour l'acquisition de la parcelle 1733 d'une surface de 430 m^2 via l'usage du droit de préemption LGL, sis avenue des Grands-Monts 12, de la commune de Chêne-Bourg (potentiel 4 logements), ZD4B	1'911'375.-
•	crédit à l'Etat de Genève pour l'acquisition de la parcelle 4046 d'une surface de 400 m^2 via l'usage du droit de préemption LGL, sis avenue du Simplon 9, de la commune de Chêne-Bourg (potentiel : 4 logements), ZD4B	1'463'850.-
2.4	Dotations pour achats de DDP	**5'410'000.-**
•	acquisition du DDP 2700 par l'Etat de Genève sur la parcelle 2674 de la commune de Genève-Plainpalais, rue Viguet 6, d'une surface de 956 m^2, ZD2	5'410'000.-
2.5	Dotations pour travaux (immeubles ex-Fondval-BCGe)	**0.-**
•	aucune	
2.6	Frais divers	**0.-**
Total charges brutes		**22'228'949.-**

2.7	Remboursements	**3'603’047.-**
	• remboursement de trop perçu par la Fondation HBM Camille Martin, rue de la Golette 15, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15F, 15G (89 logements, parcelle 14942) à Meyrin, DD 103285 (HBM 223 LUP)	1'458’511.-
	• remboursement de trop peru par la Fondation HBM Camille Martin, Chemin des Troènes 3C (parcelle 4994, 16 logements) à Lancy, DD 101568 (HBM 205 LUP)	176'866.-
	• remboursement par la FPLC d'un montant de dotation perçu pour l'acquisition de 1'409 m^2 de droits à bâtir issus de la parcelle 2667 situés dans le PLQ 29504 Avenue de l'Amandolier à Genève Eaux-Vives	1'885'670.-
	• remboursement par la FPLC d’un trop perçu de dotation suite à l’échange entre la FED (parcelles 1451, 1458, 1459, avenue Henri-Bordier 33-47-49) et la FPLC (parcelles 2468-2469 pour partie, avenue d’Aïre 107-109) de la commune de Genève Petit-Saconnex. Les parcelles 2468 (Aïre 109) et 2469 (Aïre 107) ont été acquises par la FPLC avec le Fonds LUP pour un montant total de 2'342'000 francs, respectivement 1'142'000 francs et 1'200'000 francs). La soulte de 82'000 francs provient de l’échange entre la FPLC et la FED.	82'000.-
Total charges nettes		**18'625'902.-**

3. Carte des acquisitions par le Fonds LUP entre 2007 et 2020