

RAPPORT D'ACTIVITE 2021

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



LOI POUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

CHEMIN DES OUCHES 2 À 12, GENÈVE PETIT-SACONNEX – FONDATION IMMOBLIERE DE DROIT PUBLIC HBM EMILE DUPONT (FED)

30 JUIN 2022

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

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

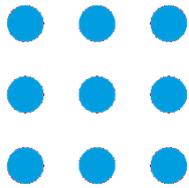


Table des matières

Résumé	7
Chiffres clefs 2021	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	19
2.3 Perspectives 2022	24
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 2022	31
4. Suivi des indicateurs sur le logement	33
4.1 Indicateurs généraux sur le logement	33
4.2 Indicateurs relatifs au programme LUP	38
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	18
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 2010-2021, 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)	39
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
Tableau 11	Récapitulatif des logements LUP réalisés	50

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)	37
Figure 4	Indicateur 04 - Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000 (OCLPF)	38
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 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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 propre affecté LUP.

Résumé

Le bilan de l'activité du programme LUP pour l'année 2021 est marqué par les points suivants :

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

Le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits a atteint un record absolu avec 825 nouveaux logements, bien en hausse par rapport à 2020 (688 unités¹), à 2019 (560 unités) et 2018 (711 unités). Ce nombre reste extrêmement élevé par rapport à la moyenne des 14 dernières années avec 396 logements/an construits en moyenne sur la période 2008-2021 (5'554 logements /14 années).

Il est représentatif de l'activité très soutenue de la construction à Genève puisqu'au cours de l'année 2021, le nombre de logements neufs construits s'élève à 3'215 (chiffre provisoire), seuil jamais atteint depuis 1975.

Le nombre de logements d'utilité publique construits en 2021 (825) représente un taux effectif de 25.6 % de la production totale des logements neufs construits (3'215).

- ***Une croissance considérable du parc LUP et un nombre conséquent de nouvelles constructions réalisées***

Au total, le parc LUP a augmenté de 825 logements, permettant d'atteindre 19'469 logements à fin 2021. Il n'y a eu ni comptabilisation, acquisition ou intégration d'immeubles de logements existants en 2021.

Les 825 nouveaux LUP construits sont également au bénéfice de prestations de la LGL.

Le parc LUP (19'469 unités) représente 11.53 % du parc locatif cantonal (168'905 unités) contre 11.27 % en 2020, 10.93 % en 2019, 10.66 % en 2018 et 10.23 % à fin 2017. Sa croissance atteint + 0.26 % en 2021.

Au cours de l'année 2021, marquée par l'interruption momentanée des chantiers au printemps et les restrictions liées à la pandémie de Covid-19, 3'438 logements ont été construits dans le canton de Genève dont 3'215 se situent dans des bâtiments nouvellement construits. La publication de l'OCSTAT N° 03 de mars 2022 "Mouvement de la construction en 2021" précise que *"la barre des 3'000 logements neufs construits*

¹ Chiffre mis à jour en 2021

est dépassée pour la première fois depuis 1975. Le seuil de 500 logements neufs construits est dépassé dans 3 communes : en ville de Genève (805 logements), à Plan-les-Ouates (606) et à Vernier (579)".

Malgré cette forte croissance de construction, les effets de l'introduction du nouvel article 4A LGZD au 1^{er} janvier 2021 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), ne pourront être évalués qu'à partir de 2025-2026. En effet, les logements LUP pris en compte en 2021 sont issus des décisions de mise en location dont les accords de principe ont été délivrés par l'OCLPF en 2017-2018.

- ***Des logements LUP principalement construits par des opérateurs publics ainsi que par des opérateurs autres que publics qui contribuent activement à la réalisation de LUP***

Sur les 825 nouveaux LUP construits, 423 unités (51.2%) l'ont été par des opérateurs publics (237 unités construites par des fondations communales et 186 unités construites par les FIDP). Suivent les opérateurs autres que publics, tels que les associations, les entités sans but lucratif, les fondations de placement, les sociétés d'investissement, les caisses de prévoyance et les particuliers, avec 389 logements (47.2 %). Les sociétés coopératives d'habitation quant à elles n'ont construit que 13 logements (1.6%) sur des terrains appartenant à des entités publiques (communes).

Les 825 unités font partie, pour la plupart de "grands projets" de construction issus de concours d'architecture qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. Les catégories de logements LUP réalisés sont les suivantes : 537 HM, 102 HLM et 186 HBM.

En 2021, les FIDP et les fondations communales ont une production considérable de logements alors que les coopératives d'habitation n'ont pu réaliser que très peu de logements. Cette situation est due à la pénurie de terrains à octroyer et à la complexité des projets à voir le jour.

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

A fin 2021, 8'239 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton contre 8'815 logements en 2020. Un chiffre légèrement plus bas qu'en 2020, mais qui reste historiquement haut. La publication de l'OCSTAT N° 03 de mars 2022 "Mouvement de la construction en 2021" précise *"à titre de comparaison, ces 5 dernières années, durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne s'établissait à 6'868 logements"*.

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

Les charges brutes du fonds LUP se montent à 24 744 665 F pour l'année 2021 sur un budget de 35 000 000 F. Compte tenu d'un remboursement de la FPLC s'élevant à un montant total de - 1 375 000 F, les dépenses nettes s'élèvent à 23 369 665 F en 2021.

- **Des acquisitions de terrains stables**

L'année 2021 est marquée par l'acquisition de 3 parcelles par la FPLC représentant 3'740 m² de terrain contre 3'533 m² en 2019, 4'533 m² en 2018, représentant un potentiel de 34 logements. La tendance générale des acquisitions est en baisse depuis quelques années, compte tenu de la raréfaction des terrains à acquérir en zone de développement.

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

Les dépenses brutes du Fonds LUP s'élèvent en 2021 à 24 744 665 F et les dépenses nettes à 23 369 665 F. Les fondations communales ont bénéficié des ressources du Fonds LUP à hauteur de 57.2 % (14 150 705 F), les FIDP de 23.2 % (5 753 960 F) et la FPLC de 19.6 % (4 840 000 F). Les ressources financières du fonds LUP ont permis le financement de 339 logements.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration de 5'428 logements, à l'acquisition de 2'142 logements existants, à la construction de 5'555 nouveaux logements d'utilité publique et à l'acquisition de 158'251 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 2011². 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.

² Chiffres mis à jour 2016

Chiffres clefs 2021

LOGEMENTS LUP	
Logements LUP nouvellement construits	825
Logements LUP comptabilisés	0
Total logements LUP annuel	825
BILAN DU PARC LOCATIF ET DU PARC LUP	
Parc de logement dans le canton de Genève	242'607
Parc locatif cantonal	168'905
Parc LUP	19'469
% Parc LUP/Parc locatif	11.53 %
BILAN PARC LGL ET LUP	
Parc LUP subventionnés LGL (1)	12'415
Parc LUP non subventionnés LGL (2)	7'054
Parc LGL non LUP (3)	8'630
Parc LUP (1 + 2)	19'469
Parc LGL (1 + 3)	21'045
Total Parc LUP + parc LGL	28'099
BILAN LOGEMENTS (chiffres OCSTAT)	
Logements issus de nouvelles constructions	3'215
Gain réel de logements construits + 23 unités (223 log issus de transformations et -200 log perdus suite à des démolitions, transformations)	3'238
Logements en cours de construction	8'239
Logements mis en chantier	2'611
Logements autorisés	2'571

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 2006³. 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 2006-2009⁴. 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 2009⁵, 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).

³ 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).

⁴ 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.

⁵ 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, a 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) publiait 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. Le Conseil d'Etat a fixé l'entrée en vigueur de la loi 12762 au 1er janvier 2021. En sus de l'adoption de la L 12762, par le Grand Conseil, celui-ci a également adopté la L 12763 le 28 août 2020 abrogeant la L 12477.

Cela étant, les effets du nouvel article 4A LGZD ne pourront être évalué qu'à partir de 2025-2026. En effet, les logements LUP pris en compte en 2021 sont issus des décisions de mise en location dont les accords de principe ont été délivrés par l'OCLPF en 2017-2018.

Enfin, il est à noter que le "Groupe de suivi de l'accord sur le logement" a été réuni le 22 septembre 2021, séance lors de laquelle une nouvelle dénomination lui a été attribuée comme suit : **"Groupe de suivi de la politique du logement"**.

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 2021

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 LUP en 2021.

- *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 2021.

- *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

825 nouveaux logements ont été construits, répartis sur 21 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 2021.

Au bilan de l'année 2021, 825 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 2021, le parc locatif cantonal de référence est constitué de 168'905 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 242'607 objets, soit un taux de 69.62 %⁶. En 2020, le taux était de 69.57, en 2019, 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 2021 de 19'469 logements, il atteint le seuil de 11.53 % du parc locatif cantonal. Il était de 11.27 % fin 2020,

⁶ 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.

de 10.93% fin 2019, de 10.66 % fin 2018, de 10.23 % fin 2017 et de 10.07 % fin 2016. Sa progression atteint une croissance de + 0.26 % en 2021.

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

Les chiffres du parc LUP ont été mis à jour dans le rapport LUP 2021 et les ajustements sont expliqués ci-dessous. Les logements sont dorénavant comptabilisés au moment de leur démolition (année) et les nouveaux logements comptabilisés au moment de leur réalisation (année).

	1. Intégration	2. Acquisition	3. Construction	4. Comptabi- lisation	TOTAL ANNUEL (au 31.12)	TOTAL CUMULE (au 31.12)
2007	5'201 a)				5'201	5'201
2008		1'027 b)	160		1'187	6'388
2009		814	119 c)		933	7'321
2010	80		249		329	7'650
2011		200	204	6'118	6'522	14'172
2012		36	254		290	14'462
2013	10	28	171		209	14'671
2014			384		384	15'055
2015	103 d)		481		584	15'639
2016		24	258		282	15'921
2017			491	36	527	16'448
2018	34	13	711	147	905	17'353
2019	0	0	560	43	603	17'956
2020	0	0	688 e)	0	688	18'644 f)
2021	0	0	825	0	825	19'469
Total	5'428	2'142	5'555	6'344	19'469	

a) 2007 : le chiffre de 5'201 logements remplace le chiffre mentionné dans le rapport LUP 2020 (5'362), représentant une diminution de 161 unités provenant de doublons d'écriture et de démolitions, notamment 54 démolitions listées aux adresses suivantes : 30 logements au chemin des Ouches 2-4-6-8-10-12 intégrés en 2007 puis démolis et reconstruits en 2021; 22 logements démolis à la rue Jean-Simonet 11-13-15-20, au chemin des Sports 69-71 et à la route de Vernier 106A-106C. A cela s'ajoute la suppression de 2 logements de coopératives d'habitation qui ne sont pas des logements attribués avec un contrôle TO/TE, à l'avenue des Libellules 4-6.

b) 2008 : le chiffre de 1'027 logements remplace le chiffre mentionné dans le rapport LUP 2020 (1'006) avec une augmentation totalisant 4 logements provenant d'une augmentation de 32 unités à la rue de Lausanne 21A, 23A, 25A et d'une diminution de 11 unités à la rue Chaponnière 3.

c) 2009 : le chiffre de 119 logements remplace le chiffre mentionné dans le rapport LUP 2020 (123) avec une diminution de 4 logements au chemin du Vieux-Moulin 18-20.

d) 2015 : le chiffre de 103 logements remplace le chiffre mentionné dans le rapport LUP 2020 (21) avec une augmentation de 82 logements provenant du chemin des Mésanges 2-2bis et du Square Clair-Matin 2-4-6-8.

e) 2020 : le chiffre de 688 logements remplace le chiffre de 712 unités. Ces 24 logements en moins sont issus de rénovations comptabilisées à tort comme nouvelles constructions. La surélévation réalisée ne concerne qu'un logement. Il s'agit du dossier rue Jacques-Grosselin 5 à Carouge (DML du 21.10.2020, DD109955, HBM 236 LUP).

f) 2020 : au vu des explications qui précèdent, le total de logements cumulé à fin 2020, tel qu'annoncé dans le rapport LUP 2020, passe de 18'730 à 18'644 unités.

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 2021 est de 825 nouveaux logements (+ 20 % par rapport à 2020 avec 688 logements). Ce nombre reste très élevé par rapport à la moyenne des 14 dernières années (396 logements/an en moyenne sur la période 2008-2021).

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 2021, 3'215 logements issus des nouvelles constructions ont été réalisés. Ce résultat est exceptionnel et n'a plus été atteint depuis 1975. Le nombre de nouveaux LUP construits (825) représente 25.7 % de la production totale de nouveaux logements construits en 2021 (3'215), contre 30.7 % (688/2'239) en 2020, 27 % (560/2'076) en 2019, 26.2 % (711/2'717) en 2018, 25.1 % (491/1'953) en 2017 et 12.9 % (258/1'998) en 2016.

En prenant en compte les logements issus de transformation (+223) ainsi que les logements détruits (-200), le gain total net se fixe à 3'238 logements. La barre des 3'000 logements neufs construits est dépassée pour la première fois depuis 1975, comme annoncé par la publication de l'OCSTAT N°03-mars 2022 "Mouvement de la construction en 2021 : *"1975 marque la fin d'une période de 15 ans au cours de laquelle ce seuil a été franchi chaque année, quand de grands ensembles tels que le Lignon, les Avanchets ou Cité-Nouvelle, ont été construits"*.

En 2021, les opérateurs autres que publics, qui contribuent à la construction de LUP (associations, entités sans but lucratif, fondations de placement, sociétés d'investissement, caisses de prévoyance, particuliers) ont construit 47 % des nouveaux LUP avec 389 logements, les communes 29% (237 logements), les fondations immobilières de droit public cantonales 23 % (186 logements) et les sociétés coopératives d'habitation 1 % (13 logements), en DDP sur des terrains communaux ou cantonaux.

Sur les 825 logements construits, la grande majorité font partie de "grands projets" de construction issus de concours d'architecture qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. Ceux-ci se trouvent principalement à Genève Petit-Saconnex (les Ouches et rue Michèle-Nicod) : 212 logements ; Thônex (les communaux d'Ambilly) : 207 logements ; Vernier : 150 logements ; à Meyrin (les Vergers) : 19 logements. Les autres projets se situent dans les communes suivantes : Bellevue (route des Romelles) : 80 logements ; Chêne-Bourg (chemin des Charbonniers) : 64 logements ; Plan-les-Ouates (37 logements), Genève Cité (13 logements), Bardonnex (10 logements), Lancy (29 logements), Onex (4 logements).

Depuis le 1^{er} janvier 2008, 5'555 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits. Ce total représente 19.76 % de tous les logements à caractère social construits sur la même période, toutes zones d'affectation confondues (n = 28'099 unités => parc LUP et parc LGL).

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

Depuis 2008, 135 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé de 158'251 m² de terrain, soit plus de 11'303 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
2020	6	2'988	149'207
2021	5	9'044	158'251
TOTAL	135	158'251	158'251

L'année 2021 est marquée, depuis 2018, par une action foncière bien moins importante que la moyenne des années précédentes. Les attributions financières du Fonds LUP en 2021 ont permis l'acquisition de 3 parcelles, pour un total de 3'740 m² de terrain par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), formant un potentiel de 34 logements. Deux subventions à l'acquisition de terrains ont également été attribués, l'une à la Fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIVV) pour l'acquisition d'une partie de la parcelle 3938, d'environ 4'100 m² sis chemin des Grands-Esserts 3, de la commune de Veyrier ; l'autre à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour l'acquisition de la parcelle 92 d'une surface de 1'204 m², sis avenue du Cimetière 28-32, de la commune de Lancy.

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 2021, 167 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 une reprise en vue de l'acquisition de la parcelle n° 1810 (245 m²) à Genève Eaux-Vives (avenue Théodore-Weber 9) sise en ZD3.

2.2 **Actions administratives**

2.2.1 Transfert de dotations

Dans le cadre d'une dotation octroyée par l'Etat à une fondation puis transférée à une autre fondation, l'opération suivante a été réalisée :

- En 2015 La FPLC a acquis via le fonds LUP la parcelle 3245 de la commune de Chêne-Bourg, avenue de Bel-Air 61, au lieu-dit *Plateau de Bel-Air*. En 2021, la FPLC transfère la dotation à la Fondation de la commune de Chêne-Bourg pour le logement en vue de réaliser sur la nouvelle parcelle 4708 de Chêne-Bourg, issue du remaniement parcellaire des parcelles 3245, 3246 et 4019, des logements d'utilité publics. ZD3. DD 112765.

Afin d'accroître le parc de logements d'utilité publique, le Conseil d'Etat a autorisé les opérations suivantes à titre de cessions de dotation, transfert d'actifs immobiliers, cessions et échanges fonciers, selon l'article 98 al 2, lettre b de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 :

2.2.2 Transfert d'actifs à titre de dotation immobilière

- Pour rappel, par arrêté du Conseil d'Etat du 16 décembre 2020, l'Etat de Genève a transféré à la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) 92 terrains situés hors PAV ainsi que le feuillet DDP 2015 N°6 de Carouge, que la FPAV a vendu à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). De ce fait, la FPAV a bénéficié de liquidités pour initier ses activités dès le 1^{er} janvier 2021 et disposer des fonds

nécessaires au rachat des DDP dans le but de mettre en œuvre la relocalisation des entreprises hors PAV. De la même manière, la FTI est devenue propriétaire de la majeure partie des immeubles détenus par l'Etat de Genève dans le périmètre stratégique du PAV. Dès lors, cette dotation N° 2 s'articule de la manière suivante :

Dotation immobilière par l'Etat de Genève à la FPAV de 174 parcelles situées dans le PAV en vertu de la loi N° 12285 (LFPAV) du 28 février 2019. En devenant propriétaire des parcelles grevées de droits de superficie dans le PAV, soit en sa qualité de superficiant, la FPAV est légitimée pour négocier tous les contrats des droits de superficie afin de permettre les développements futurs dans le PAV. ACE du 16 juin 2021.

- Cession à titre de remboursement, par transfert d'actifs, entre l'Etat de Genève et la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) de 21 immeubles situés dans le canton de Genève, en vertu de la loi 12228 (financement de la CPEG). Dès lors, tous les droits et obligations attachés aux immeubles sont transférés de plein droit à la CPEG. ACE du 24 novembre 2021.

2.2.3 Dotations immobilières par l'Etat de Genève en faveur de fondations immobilières

- Transfert à titre de dotation immobilière par l'Etat de Genève en faveur de la Fondation HBM Jean Dutoit de la parcelle 1209 de la commune de Genève Petit-Saconnex, ainsi que 476 m2 de droits à bâtir issus de la parcelle 5665 de la même commune, dans le cadre de la réalisation du bâtiment D du PLQ 29713A *Rue Edouard-Rod, Rue Soubeyran et Avenue Soret*, ZD3. ACE du 14 avril 2021.
- Cession à titre de dotation par l'Etat de Genève à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) de la parcelle 5605 de la commune de Genève Petit-Saconnex, dans le cadre de la réalisation du PLQ 29665 *Avenue de Joli-Mont et Avenue de Riant-Parc*, au lieu-dit *Le Mervelet*, ZD3. ACE du 21 avril 2021.

2.2.4 Echanges fonciers

- Cession à titre d'échange par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du feuillet de propriété par étages 5126 - 119 et 5126 - 22 de la commune de Lancy à des particuliers, contre les parcelles 2376 et 2377 de la commune de Genève Petit-Saconnex dans le cadre de la réalisation du futur bâtiment G du PLQ 29790 *Eidguenots*. ZD3. ACE 2 septembre 2021.
- Cession à titre d'échange par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) du feuillet de propriété par étages 5126 - 115 de la commune de Lancy au Forum de ventes et de promotions immobilières SA contre 277 m2 de droits à bâtir localisés dans le futur bâtiment D du PLQ 29769 *Chemin de la Bâtie, Avenue du Cimetière, Chemin du Repos* à Lancy. ZD3. ACE du 24 novembre 2021.

- Cession à titre d'échange par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) la parcelle 1463 de la commune de Genève Petit-Saconnex à des particuliers contre la part de copropriété de 50% de la parcelle 4944 de la commune de Lancy, au lieu-dit *Les Semailles*. ZD3. ACE du 22 septembre 2021.

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 Nicolas Bogueret, pour la construction d'un immeuble comprenant 10 logements d'utilité publique HM LUP, sur la parcelle n° 93 de la commune de Genève – Plainpalais, rue de la Coulouvrenière 1, Z2, DD 112993 délivrée le 14 avril 2020, DDP 4358.
- la Société coopérative d'habitation COPROLO Troènes, pour la construction d'un immeuble comprenant 14 logements d'utilité publique HLM LUP, sur parcelle n° 472, de la commune de Lancy, chemin des Troènes 7, ZD3, PLQ 29168 *Chemin des Troènes*, DD 106878 délivrée 9 juin 2015, DDP 5274.
- la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) pour la construction de 106 logements d'utilité publique HM LUP sur parcelle n° 5700 de la commune de Genève – Petit-Saconnex, Square Aimée-Rapin 2-4-6-8. ZD3. PLQ 29832 *Route de Meyrin, Avenue de la Forêt*, DD 111508 délivrée le 30 septembre 2019, DDP 5840.

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 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

Cette pratique est toujours d'actualité en 2021. Pour rappel, 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 dépend 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 1 238 F/m² (IUS 1.8) ([PA/SI/001.06](#)).

Cette meilleure valorisation des biens immobiliers en zone de développement s'accompagne d'une 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 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 (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 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 471 884 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 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.

La loi 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 (12360) a été adoptée le 5 juin 2020 par le Grand Conseil.

2.2.11 L 12762 modifiant la loi générale sur les zones de développement (catégories de logements) avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021

La loi 12762, modifiant l'article 4A LGZD, issue d'un accord politique sur le logement, a été votée le 28 août 2020 par le Grand Conseil et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021. La proportion de catégorie de logement à réaliser confirme celle, fixée par la pratique administrative de l'OCLPF du 28 février 2020, en trois portions comme suit :

- 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).

Ne sont pas concernés : 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).

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.

2.3 Perspectives 2022

2.3.1 Evolution du parc LUP

En 2022, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être inférieure à 2021, avec une production d'environ 600 à 650 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 2019-2020 aboutiront à des mises en location en 2022-2023.

2.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2022, 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.

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 2021 sont :

- Mme Raphaëlle Vavassori, représentante de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), présidente
- Mme Carole-Anne Kast, représentante de l'Association des communes genevoises (ACG)
- Mme Stéphanie Castella, représentante de associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction (APCG)
- M. Raphaël Conti, représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
- Mme Karin Grobet-Thorens, représentante 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 2021 accordé par le Grand Conseil est de 35 000 000 F.

En 2021, les charges brutes du Fonds LUP se montent à **24 744 665 F**. Par suite d'un remboursement de 1 375 000 F à la FPLC, les charges nettes se montent à **23 369 665 F**. L'écart par rapport au budget est de - 33.2 %.

En 2021, les dotations à la construction ont permis le financement de 339 logements en cours de réalisation (18 415 971 F), l'acquisition de 3'740 m² de terrains (4 840 000 F) par la FPLC pour un potentiel de 34 logements et une subvention destinée aux communes pour l'acquisition de 5'304 m² de terrains (1 488 694 F).

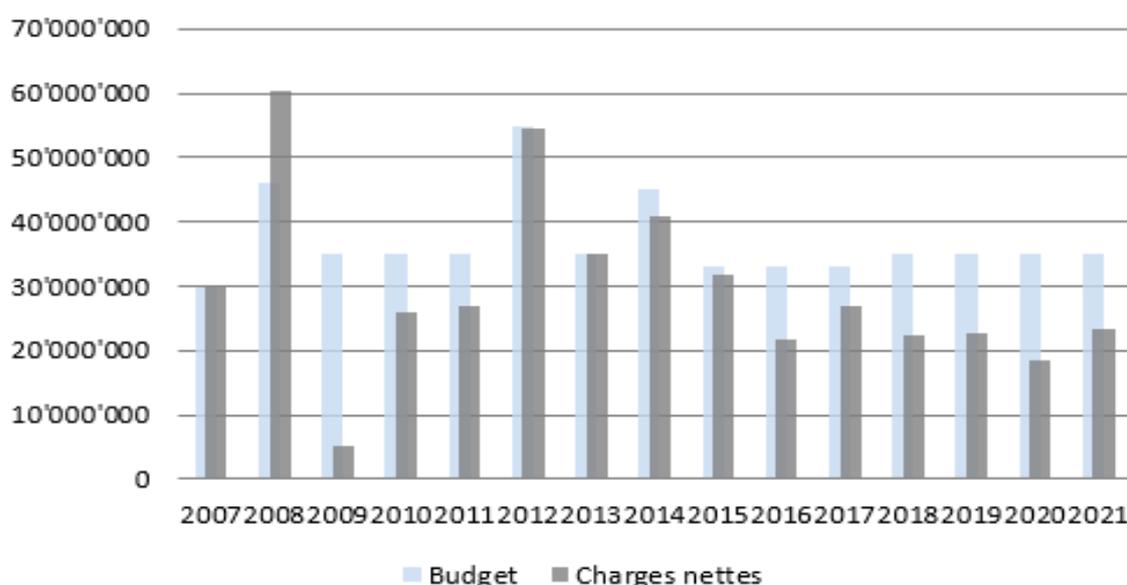
En 2021, les principaux bénéficiaires des dotations LUP sont les communes, notamment la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIVV) à hauteur de 57.2 % (14 150 705 F), les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) à hauteur de 23.2 % (5 753 960 F), la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) à hauteur de 19.6 % (4 840 000 F).

Le total des comptes entre 2007 et 2021 présente des dépenses d'investissement de 462 911 071 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)
2021	35'000'000	23'369'665	- 33.2 %	462'911'071

* Pour le détail des charges nettes par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2021, 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.



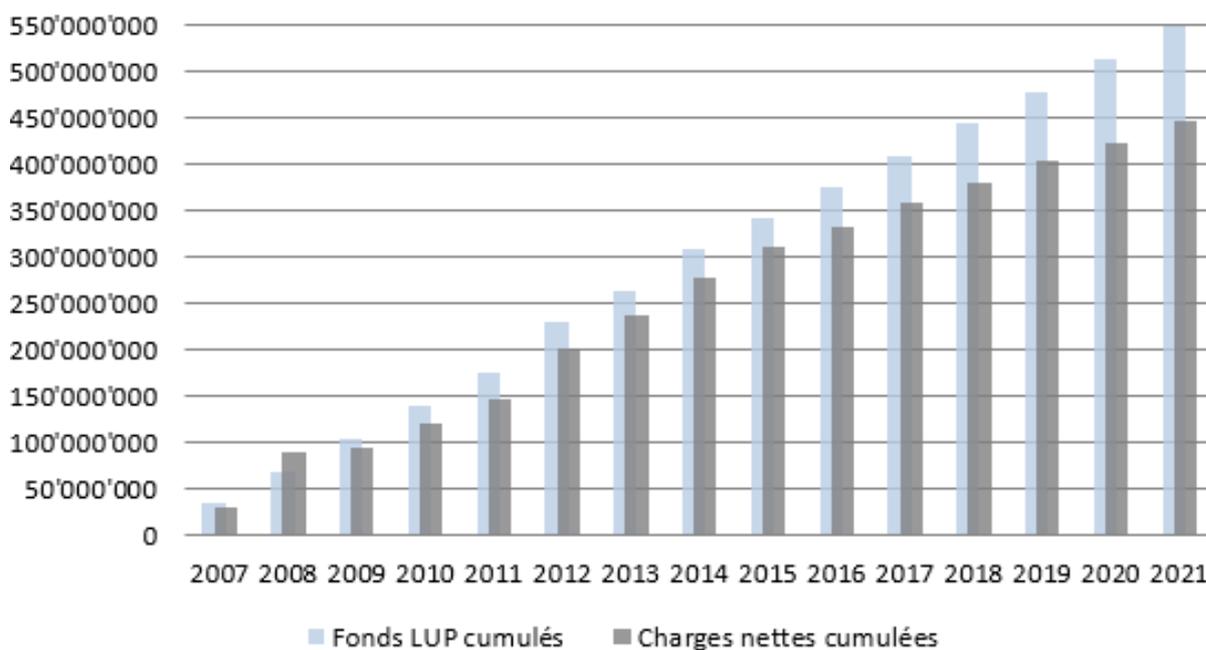
3.4. Etat du Fonds LUP

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 2021, à + 82 463 027F.

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)
2020	494'000'000	423'167'308	18'625'902
2021	529'000'000	446'536'973	23'369'665



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	19'854'608 ^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	4'085'321 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
2021	-	3'465'000 ^l	5'753'960	14'150'705	23'369'665
TOTAL	101'790'862	143'145'264	114'692'644	86'908'203	446'536'973

^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 HBM Camille Martin et Jean Dutoit.

^e Ce montant tient compte du remboursement en 2016 d'un montant de 311'865 F par les FIDP HBM 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 HBM 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'Aire 107-109) de la commune de Genève Petit-Saconnex. Les parcelles 2468 (Aire 109) et 2469 (Aire 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 HBM 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).

^l. Ce montant tient compte d'un remboursement en 2021 de 1'375'000 F par la FPLC pour le projet Les Platanes, 24 à 24D route de Meyrin, Genève Petit-Saconnex.

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
2021	18'415'971	4'953'694	-	-	23'369'665
TOTAL	130'280'792	223'599'566	92'155'383	2'226'254	448'261'995

^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 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 douze exercices 2010-2021, la part des attributions financières dévolues soit à l'acquisition de terrains constructibles soit à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente 90.9 % des dépenses.

Tableau 7 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2021, selon l'objet de destination, en F

	Dépenses cumulées 2010 à 2021 (en F) *	%	Respect quota 70%/30% art. 4 al. 6 LUP (en %)
Dotations pour nouvelles opérations	120'797'258	33 %	90.9 %
Dotations pour achat de terrains, y compris rachat de DDP	212'074'566	57.9 %	
Dotations pour achat de logements existants	31'165'583	8.5 %	9.1 %
Frais divers	2'194'736	0.6 %	
TOTAL	366'232'142	100 %	100 %

* Le total "dépenses cumulées 2010 à 2021" 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 2021 encore 78.9 % des dépenses (dont 29 % pour des nouvelles opérations et 49.9 % pour l'acquisition de terrains et DDP).

3.7 Budget 2022

Le budget 2022 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 une reprise mesurée de la croissance en 2021 (+ 0.6%) et ce, suite au net ralentissement constaté en 2020 (+ 0.4%) en raison de la pandémie de Covid-19. Si cette hausse en 2021 est peu élevée en comparaison historique, elle est proche de celle des années précédant la pandémie (+ 0,8 % en moyenne par an de 2016 à 2019).

Selon la publication "Bilan et état de la population du Canton de Genève en 2021" de l'OCSTAT, *"La faible progression de la population résidante s'explique par la persistance de l'incertitude du contexte économique et sanitaire liée à la pandémie. Le solde migratoire (arrivées moins départs) est peu élevé en 2021 : + 1'264 personnes, contre + 2'336 personnes en moyenne par année de 2016 à 2019. Il est même inférieur à celui enregistré en 2020 (+ 1'435). Fait assez rare, en 2021, c'est le solde naturel (naissances moins décès) qui explique principalement la croissance de la population. Il a retrouvé son niveau d'avant la pandémie (+ 1'883 personnes) du fait que le nombre de décès est revenu à son effectif d'avant la pandémie et que le nombre de naissances atteint un niveau record (5'235) "*.

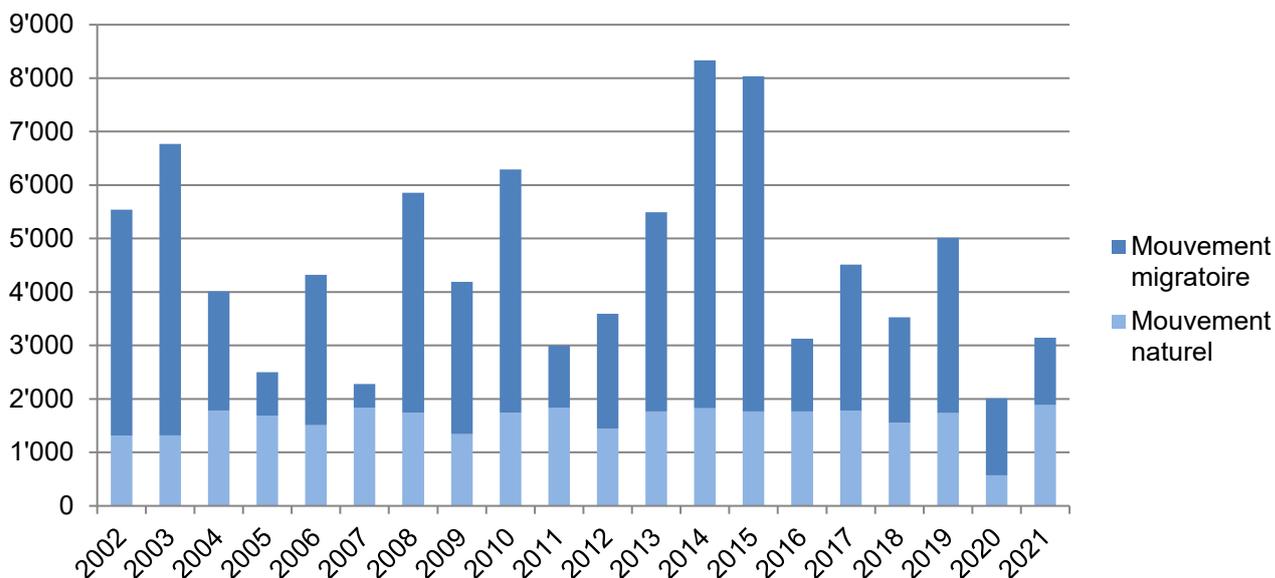
Pour rappel, le canton de Genève avait franchi au cours de l'année 2018 le cap des 500'000 habitants. A fin 2021, la population résidante du canton s'établit à 511'921 habitants. Les étrangers en représentent 40,6 % (207'777). La population résidante étrangère croît de 1,4 % en 2021, davantage qu'en 2020 (+ 1,0 %). Cette hausse n'a plus été aussi élevée depuis 2014. Selon l'OCSTAT, *" A fin 2021, 13 des 45 communes du canton comptent plus de 10'000 habitants (par ordre de taille décroissant : Genève, Vernier, Lancy, Meyrin, Carouge, Onex, Thônex, Versoix, Chêne-Bougeries, Le Grand-Saconnex, Veyrier, Plan-les-Ouates et Bernex). Elles groupent 430'531 personnes, soit 84 % de la population du canton. En 2021, 19 communes perdent des habitants. Les baisses les plus marquées sont enregistrées en ville de Genève (- 223), Carouge (- 184), Onex (- 107) et Le Grand-Saconnex (- 77). A l'opposé, Plan-les-Ouates connaît la plus forte augmentation (+ 1'144), devant Vernier (+ 627) et Chêne-Bougeries (+ 503).*

Deux types de mouvements migratoires sont distingués dans les communes. Tout d'abord, les mouvements avec l'extérieur du canton (+ 1'264 personnes dans l'ensemble du canton) profitent majoritairement à la ville de Genève, qui gagne 1'691 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

2'837 habitants et Carouge 342. Parmi les communes qui en gagnent, figurent Plan-les-Ouates (+ 1'046), Chêne-Bougeries (+ 461) et Vernier (351)".

Figure 1

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



Source : OCSTAT

2021

+3'147 résidents (+0.6 %)

511'921 résidents au total

2020

+2'009 résidents (+ 0.4 %)

508'774 résidents au total

2019

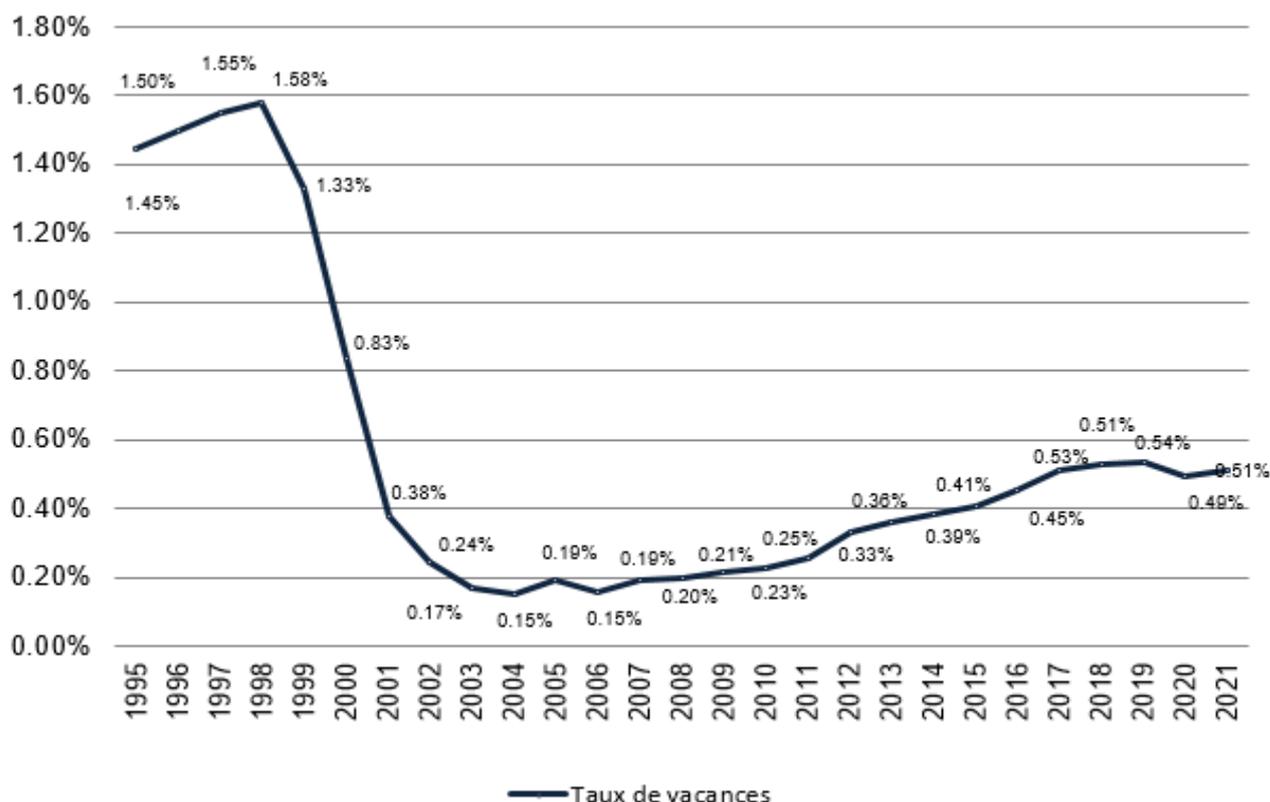
+5'017 résidents (+ 1 %)

506'765 résidents au total

- L'indicateur 02, relatif à l'évolution annuelle du **taux de vacance** des logements à Genève, mesure le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants. Au 1^{er} juin 2021, il est recensé un taux de vacance de 0,51 % (1'232) contre 0,51 % (1'149 logements) en 2020, 0,54 % (1'260 logements) en 2019, 0,53% (1'222 logements) en 2018, soit une perte de 83 logements en un an. 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 2021" 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



- 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 les catégories relatives aux logements autorisés et les logements en construction.

Le nombre de **logements prévus ayant fait l'objet d'une requête** s'élève à 1'677 (chiffre provisoire) fin 2021, soit une diminution de – 32.2 % par rapport à 2020 (1'268, chiffre définitif). Ce nombre reste bas au regard des chiffres enregistrés ces dernières années.,

Le nombre de **logements autorisés à la construction** en 2021 s'élève à 2'571 (chiffre provisoire), soit une importante diminution % par rapport aux (logements autorisés en 2020 (4'860).

Selon la publication "Mouvement de la construction en 2021" de l'OCSTAT", un grand nombre de ces nouveaux logements se concentrent en ville de Genève (789 logements) et dans la commune de Vernier (538). La plupart de ces logements font partie de "grands projets" immobiliers. En ville de Genève, près de 220 logements ont été autorisés dans le quartier Colladon (Petit-Saconnex) et environ 150 dans le quartier des Vollandes (Eaux-vives). A Vernier, près de 240 logements ont été autorisés dans

le quartier de Châtelaine-Simonet et environ 150 au chemin Henri-De-Buren, non loin du Pont-Butin.

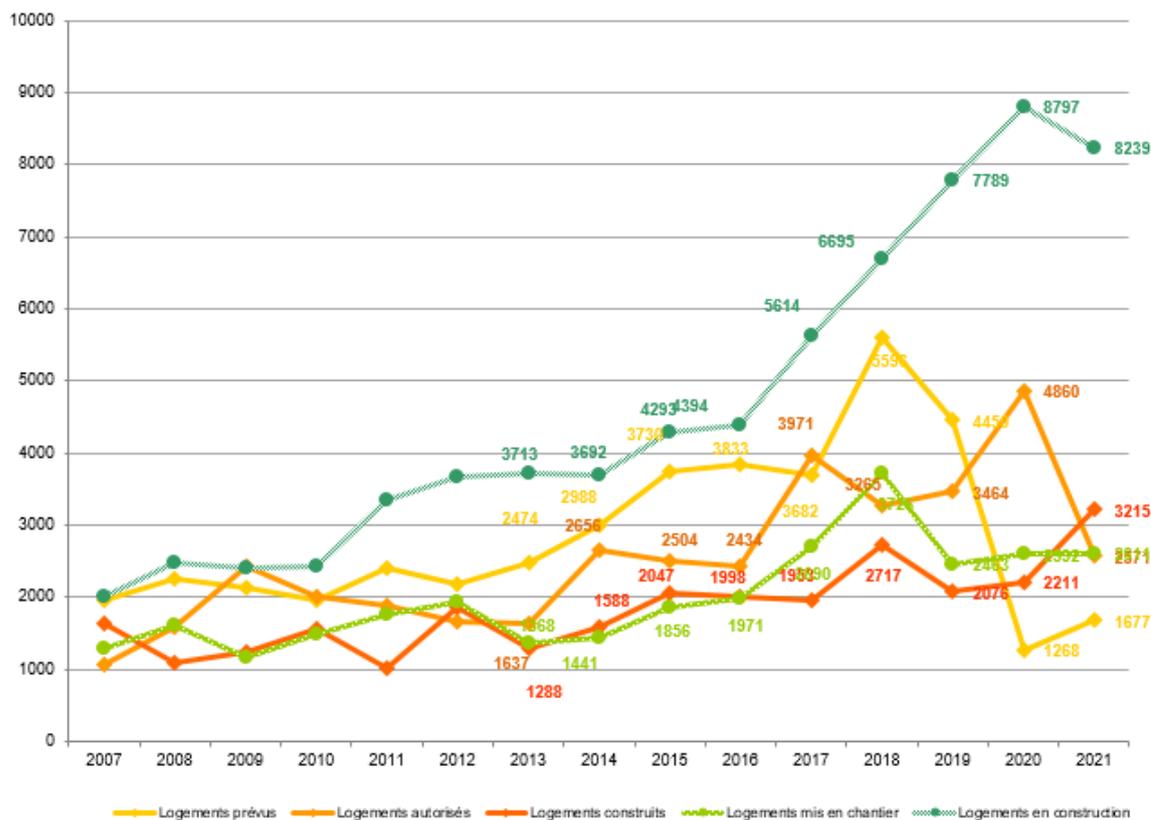
Le nombre de **logements mis en chantier** est de 2'611 en 2021, soit une augmentation de + 0.7 % par rapport à 2'592 logements (chiffre définitif) comptabilisés en 2020 et 5.2 % en 2019. Ce chiffre (2'611) reste largement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2'219 logements par an, en moyenne de 2011 à 2020).

Le nombre de **logements en cours de construction** à la fin 2021 se fixe à 8'239 (chiffre provisoire) qui est légèrement plus bas qu'à fin 2020 (8'815), mais qui reste historiquement haut. A titre de comparaison, ces cinq dernières années, durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne était de 6'868.

Selon la publication "Mouvement de la construction en 2021" de l'OCSTAT, *"à fin 2021, 8'239 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 1'000 logements est dépassé en ville de Genève (1'883), à Lancy (1'169), et à Vernier (1'113). 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 à Lancy, où 228 logements sont en cours de construction dans le quartier du Bachet et 195 dans le cadre du projet Adret Pont-Rouge (ce dernier dénombre déjà 440 logements neufs livrés en 2020). A Vernier, 690 logements sont en cours de construction dans le nouveau quartier de l'Etang, où 474 logements ont déjà été livrés en 2021. En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Dans le quartier des Allières (Eaux-Vives), 399 logements sont en cours de construction. Par ailleurs, 232 logements sont en cours de construction au Square Aimée-Rapin, dans le quartier de La Forêt. 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 37 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2021, 372 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)



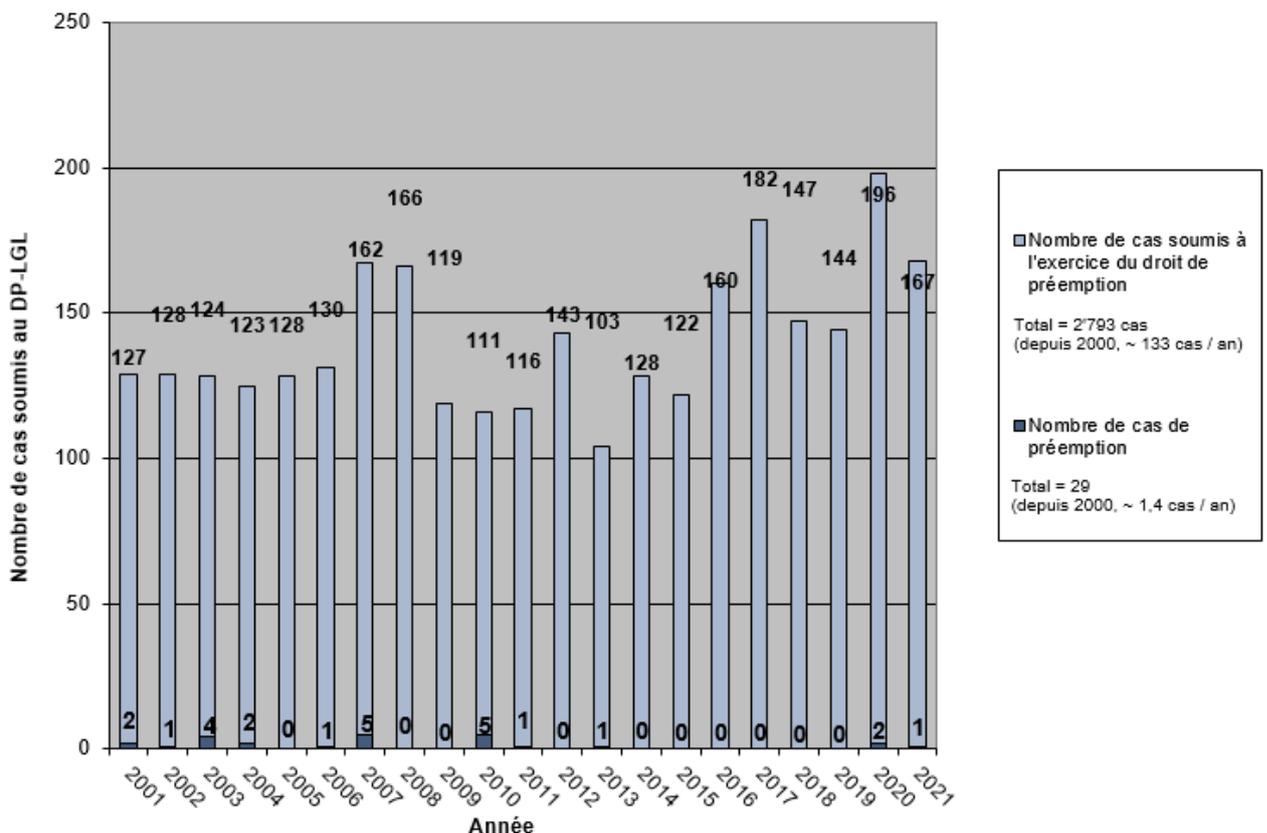
Chiffres (OCSTAT)	2021 (provisoire)	2020 (définitif)	2019	2018
Log prévus	1677	1268	3919	5596
Log autorisés	2571	4860	3402	3265
Log construits	3215	2211	2058	2717
Log mis chantier	2611	2592	2463	3726
En construction	8239	8815	7789	6695

- 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 2021 par rapport à 2020. Ainsi avec 167 dossiers en 2021 contre 170 en 2020, 144 en 2019, 147 en 2018 et 182 en 2017, ce chiffre reste stable.

Sur les 167 droits de préemption LGL traités en 2021, 52 cas ont concerné des particuliers/familles (31.2%), 48 cas des promoteurs intéressés à développer (28.7%), 58 cas des investisseurs en placements immobiliers (34.7%), 9 cas des entités publiques (5.4%). Sur les 167 dossiers, 66 % ont concerné des parcelles ne démontrant aucun intérêt de développement (immeubles déjà construits ou en construction, AGD5, bâtiments maintenus dans le PLQ, etc.). L'Etat a exercé son droit de préemption LGL une fois en 2021.

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 cinq 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 anciennes zones réservées d'Onex et de Carouge, pour partie.

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 2021, 2'735 logements au total ont fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), 64% de ces logements sont des logements subventionnés au titre de la LGL (1'738) dont un peu moins de la moitié de ces logements LGL sont également des LUP (825 unités, représentant 30 % du total de toutes les DML). La part de ZD-LOC est de 26 % alors que la part de ZD-PPE représente 10 % des DML octroyées en 2021.

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
2020	1	1	506	443	498	246	1'005	688	512	373	1'890
2021	186	186	299	102	1'253	537	1'738	825	709	288	2'735
2021							64%	(30%)	26%	10%	100%

En comparaison avec l'année 2020, 2021 est marquée par un nombre plus important de logements LGL (1'738 LGL en 2021 contre 1'005 LGL en 2020). Les logements LGL représentent 64 % en 2021 des logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), contre 53% en 2020 et 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 2021, le parc de logements subventionnés au titre LGL dénombre 21'045 logements, en hausse de + 988 logements. Il représente 8.7 % en 2021 du parc total des logements existants composé de 242'607 logements (OCSTAT), contre 8.4% en 2020 et 8 % en 2019.

A fin 2021, le parc LUP dénombre 19'469 logements (18'644 en 2020 et 17'956 en 2019), représentant 11.53% contre 11.27 % en 2020 et 10.93 % en 2019 du parc locatif cantonal de référence, estimé par l'OCSTAT à 168'905 logements.

Parmi les 19'469 logements d'utilité publique, 12'415 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 7'054 des logements d'utilité publique non subventionnés.

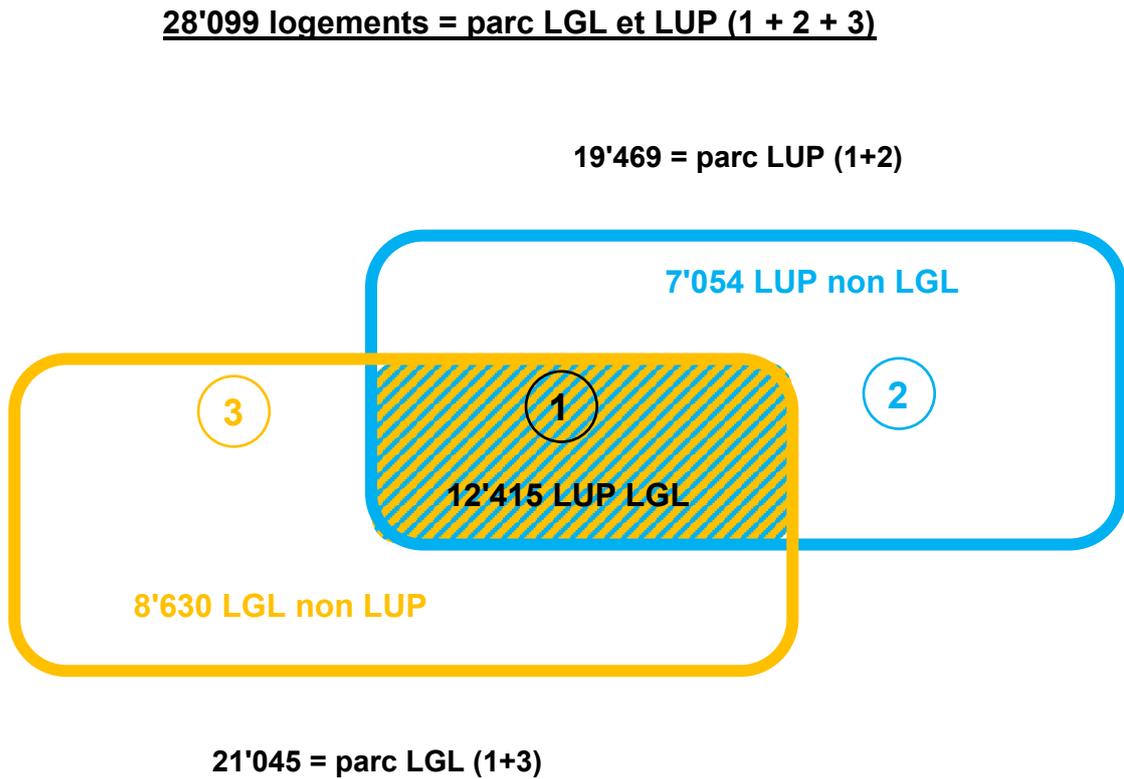
Au 31 décembre 2021, le parc global des logements à caractère social se situe ainsi à 28'099 unités, composé comme suit : 21'045 logements LGL, dont 12'415 logements LUP subventionnés et 8'630 logements subventionnés non LUP.

Nous rendons attentifs sur le fait qu'il peut y avoir des différences admissibles dans les chiffres annoncés en 2021 en comparaison des années précédentes, principalement avec les chiffres de 2020. En effet, des différences sont dues : lors de la prise en compte de chiffres de l'OCSTAT dénommés "provisoires" puis "définitifs" ; différences provenant également lors du transfert de données entre les immeubles effectivement détruits et les LUP nouvellement construits qui ne se remarquent que lors de la DML (décision de mise en location), voire lors de logements identifiés comme non LUP qui sont devenus des LUP.

Cet état de fait explique les écarts dans les chiffres du schéma ci-après (figure 05) : LUP non LGL 7'054 unités en 2021 par rapport à 7'369 en 2020 ; LGL non LUP : 8'630 unités en 2021 par rapport à 8'695 en 2020. Ces différences se répercutent ainsi sur le parc LGL et le parc LUP. Les disparités des chiffres mis à jour sont expliquées en page 16 du présent rapport.

Ce "flottement des données" entre ce qui est démolit et reconstruit devrait s'améliorer ces prochaines années avec la refonte des systèmes d'information.

Figure 5
Indicateur 05 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 totalité 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	D4A	D4B	TOTAL
2008		7'135			7'135
2009		246			246
2010		15'613		6'244	21'857
2011		8'369		2'488	10'857
2012		30'340		896	31'236
2013		17'653			17'653
2014		5'239			5'239
2015		12'283		1'243	13'526
2016	312	3'019		1'167	4'498
2017		25'906			25'906
2018		4'533			4'533
2019		3'533			3'533
2020		2'159		830	2'989
2021		6'497	2'547		9'044
TOTAL	312	142'524	2'547	12'868	158'251

- **L'indicateur 08**, relatif à **l'état de la procédure d'aménagement** où se trouve le terrain acquis, montre que 73 % 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 18 % se trouvent dans périmètre de développement à plus long terme.

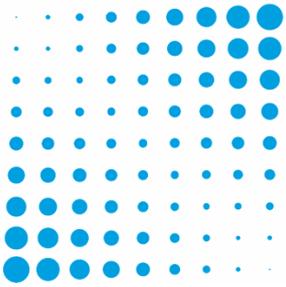
Le Fonds LUP permet ainsi d'investir dans l'acquisition de terrains sur le court, moyen et long terme. Or, compte tenu de la complexité des projets et du temps de portage considérable de la majorité d'entre eux, l'Etat se doit d'être proactif et d'investir en fonction des opportunités pour assurer une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

*Tableau 10 - Indicateur 08
Terrains acquis par m², 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	3'978	4'867		5'954	21'857
2011	1'103	937	7'329		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	4'974	2'592	4'662		1'298	13'526
2016	82	312	4'104			4'498
2017	12'645	9'727	3'534			25'906
2018		1'113	2'080		1'340	4'533
2019			1'725		1'808	3'533
2020			2'589		400	2'989
2021		5'304	1'193		2'547	9'044
TOTAL	43'000	27'224	45'341	14'180	25'506	158'251

* DD en chantier, acceptées et déposées

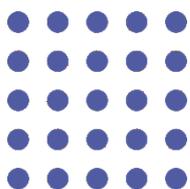
** PLQ adoptés, en cours.



RAPPORT D'ACTIVITE 2021

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 2021 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 2021**

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 4 logements d'utilité publique de type HM par PRE LONGET SA, Vieux-Chemin d'Onex 44, sur la commune d'Onex, décision de mise en location (DML) du 1^{er} février 2021, DD 108182 (HM 317 LUP), PLQ 29796 ;
- la construction de 1 logement d'utilité publique de type HBM par la FONDATION HBM RENE ET KATE BLOCH, Avenue du Lignon 53 sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 5 mars 2021, APA 48074 (HBM 168 LUP). Un nouveau logement a été réalisé lors de la rénovation de cet ensemble situé à l'avenue du Lignon 50-53 ;
- la construction de 33 logements d'utilité publique de type HM par EDMOND DE ROTSCCHILD REAL ESTATE SICAV, Allée des Grenouilles 5 (bâtiment E3.2), sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 1^{er} avril 2021, DD 107341 (HM 346 LUP), PLQ 29947 ;
- la construction de 29 logements d'utilité publique de type HM par EDMOND DE ROTSCCHILD REAL ESTATE SICAV, Allée des Grenouilles 7 (bâtiment E3.1), sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 1^{er} avril 2021, DD 107341 (HM 345 LUP), PLQ 29947 ;
- la construction de 36 logements d'utilité publique de type HM par EDMOND DE ROTSCCHILD REAL ESTATE SICAV, Square des Nénuphars 1 (bâtiment D7), sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 7 octobre 2021, DD 107343 (HM 281 LUP), PLQ 29947 ;
- la construction de 51 logements d'utilité publique de type HLM par EDMOND DE ROTSCCHILD REAL ESTATE SICAV, Allée des Nénuphars 4 et 9 (bâtiment E2), sur la commune de Vernier, décision de mise en location (DML) du 1^{er} avril 2021, DD 107341 (HLM 1271 LUP), PLQ 29947 ;
- la construction de 10 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION DE PLACEMENT POUR IMMOBILIER D'UTILITE PUBLIQUE UTILITA, Chemin d'Archamps 22A, sur la commune de Bardonnex, décision de mise en location (DML) du 4 mai 2021, DD 109687 (HM 325 LUP) ;
- la construction de 22 logements d'utilité publique de type HM par la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, Chemin du Bois-Ecard 8, sur la commune de Plan-les-Ouates,

décision de mise en location (DML) du 25 mai 2021, DD 110860/2 (HM 470 LUP), PLQ 29783 ;

- la construction de 15 logements d'utilité publique de type HM par la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, Chemin du Bois-Ecard 15, sur la commune de Plan-les-Ouates, décision de mise en location (DML) du 25 mai 2021, DD 110865/2 (HM 469 LUP), PLQ 29783 ;
- la construction de 80 logements d'utilité publique de type HM par ALLIANZ SUISSE LEBENSVERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT AG, Route des Romelles 19 et 25 (étages 1 à 5 et étages 6 à 8 partiels), sur la commune de Bellevue, décision de mise en location (DML) du 9 juin 2021, DD 111874 (HM 390 LUP), PLQ 29902 ;
- la construction de 7 logements d'utilité publique de type HM par SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV, Chablais 8A (pour partie, rez, 1^{er} et 2^e étages), sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 18 juin 2021, DD 108785 (HM 322 LUP), PLQ 29891 ;
- la construction de 27 logements d'utilité publique de type HM par la par la FONDATION TERRA ET CASA, Rue Michèle-Nicod 2, 4, 6 (1^{er} et 2^e étages, 3^e étage partiel), sur la commune de Genève Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 26 juillet 2021, DD 112013 (HM 410 LUP), PLQ 30072 ;
- la construction de 185 logements d'utilité publique de type HBM par la FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED), Chemin des Ouches 2, 2A, 4, 6, 8, 10, 12 sur la commune de Genève Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 3 septembre 2021, DD 110505 (HBM 113 LUP), SIA 142 ;
- la construction de 83 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION DE LA COMMUNE DE THONEX POUR LE LOGEMENT, Cour de l'Emine 2, 4, 6, 8 (ARAVIS 1), sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 13 septembre 2021, DD 108393 (HM 291 LUP), PLQ 29743 ;
- la construction de 66 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION DE LA COMMUNE DE THONEX POUR LE LOGEMENT, Place des Métayers 2 (VOIRONS 1), sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 11 septembre 2021, DD 108393 (HM 294 LUP), PLQ 29743 ;
- la construction de 51 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION DE LA COMMUNE DE THONEX POUR LE LOGEMENT, Place du Métral 2 (VOIRONS 3), sur la commune de Thônex, décision de mise en location (DML) du 13 septembre 2021, DD 108393 (HM 292 LUP), PLQ 29743 ;
- la construction de 13 logements d'utilité publique de type HM par la SOCIETE COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF (CODHA), Rue Jean-Robert-Chouet 6, sur la commune de Genève Cité, décision de mise en location (DML) du 27 septembre 2021, DD 109869 (HM 332 LUP) ;
- la construction de 22 logements d'utilité publique de type HLM (logements "étudiants, "communautaires Cause", "seniors") par la FONDATION NICOLAS BOGUERET, Chemin des Charbonniers 7, 11 (partiels), sur la commune de Chêne-Bourg, décision

de mise en location (DML) du 11 octobre 2021, DD 108839 (HLM 1260 LUP), PLQ 29683 ;

- la construction de 42 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION NICOLAS BOGUERET, Chemin des Charbonniers 7, 9, 11 (partiels), sur la commune de Chêne-Bourg, décision de mise en location (DML) du 11 octobre 2021, DD 108839 (HM 319 LUP), PLQ 29683 ;
- la construction de 19 logements d'utilité publique de type HM par LITHOS FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER, Esplanade des Récréations 22 (1^{er} et 3^e étages, 5^e et 6^e étages pour partie), sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 21 octobre 2021, DD 107531 (HM 310 LUP), PLQ 29674 ;
- la construction de 29 logements d'utilité publique de type HLM par l'ASSOCIATION DES VERNETS D'ARVE, Chemin des Palettes 14A, sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 16 décembre 2021, DD 110550 (HLM 1282 LUP), PLQ 29813.

Au total, ce sont 537 HM, 186 HBM et 102 HLM, totalisant 825 nouveaux logements, qui ont été construits en 2021.

Les entités publiques (Fondations immobilières de droit public - FIDP, les communes et les Fondations communales) ont réalisé 423 logements (HBM/HM), les opérateurs autres que publics, tels que les associations, les entités sans but lucratif, les fondations de placement, les sociétés d'investissement, les caisses de prévoyance et les particuliers ont réalisé 389 logements (HLM/HM), et les Coopératives d'habitation n'ont pu réaliser que 13 logements (HM).

Les nouveaux 825 LUP issus de "grands projets immobiliers", regroupant plusieurs bâtiments d'habitat collectifs, sont construits dans les communes suivantes :

Genève Petit-Saconnex (Ouches, rue Michèle-Nicod): 212 logements (HBM/HM),

Thônex (Communaux d'Ambilly) : 207 logements HM,

Vernier :150 logements HLM/HM/HBM,

Bellevue (route des Romelles) : 80 logements HM,

Chêne-Bourg (Chemin des Charbonniers) : 64 logements HLM/HM,

Plan-les-Ouates : 37 logements HM,

Lancy : 29 logements HLM,

Meyrin (Les Vergers) : 19 logements HM,

Genève Cité : 13 logements HM,

Bardonnex : 10 logements HM,

Onex : 4 logements HM.

Tableau 11 Récapitulatif des logements LUP réalisés en 2021

Année	Modalité*	N°DD	Catégorie	N° Dossier	Commune	Adresse	Numéro	Nom du propriétaire	Nb de LUP
2021	CONS	108785	HM	322	Thônex	Chemin du Chablais	8A	Agence immobilière Gérard Paley et fils	7
2021	CONS	110650	HLM	1282	Lancy	Chemin des Palettes	14A	Association les Vernets d'Arve	29
2021	CONS	108182	HM	317	Onex	Vieux-Chemin d'Onex	44	Pré Longet SA	4
2021	CONS	109687	HM	325	Barborex	Chemin d'Archamps	22A	Utilita fondation de placement pour immobilier d'utilité publique	10
2021	CONS	110865	HM	469	Plan-les-Ouates	Chemin du Bois-Ecard	15	Commune de Plan-les-Ouates	15
2021	CONS	110860	HM	470	Plan-les-Ouates	Chemin du Bois-Ecard	8	Commune de Plan-les-Ouates	22
2021	CONS	111874	HM	390	Bellevue	Route des Romettes	19	Allianz Suisse Lebensversicherungsgesellschaft AG	48
2021	CONS	111874	HM	390	Bellevue	Route des Romettes	25	Allianz Suisse Lebensversicherungsgesellschaft AG	32
2021	CONS	1121013	HM	410	Genève-Petit-Saconnex	Rue Michèle-Nicod	2	Fondation Terra Casa	15
2021	CONS	1121013	HM	410	Genève-Petit-Saconnex	Rue Michèle-Nicod	4	Fondation Terra Casa	6
2021	CONS	1121013	HM	410	Genève-Petit-Saconnex	Rue Michèle-Nicod	6	Fondation Terra Casa	6
2021	CONS	107341	HM	346	Vernier	Allée des Grenouilles - E3.2	5	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	33
2021	CONS	107341	HM	345	Vernier	Allée des Grenouilles - E3.1	7	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	29
2021	CONS	107341	HLM	1271	Vernier	Allée des Ménaphars - E2.1	4	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	43
2021	CONS	107341	HLM	1271	Vernier	Allée des Grenouilles - E2.2	9	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	8
2021	CONS	109669	HM	332	Genève Cité	Rue Jean-Robert-Chouet	6	COOHA	13
2021	CONS	107531	HM	310	Meyrin	Eplanade des Récréations (A23)	22	Lithos Fondation de placement immobilier	19
2021	CONS	108393	HM	291	Thônex	Cour de l'Ermine (ARAVIS 1)	2	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	20
2021	CONS	108393	HM	291	Thônex	Cour de l'Ermine (ARAVIS 1)	4	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	14
2021	CONS	108393	HM	291	Thônex	Cour de l'Ermine (ARAVIS 1)	6	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	14
2021	CONS	108393	HM	291	Thônex	Cour de l'Ermine (ARAVIS 1)	8	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	35
2021	CONS	108393	HM	294	Thônex	Place des Métayers (VOIRONS 1)	2	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	66
2021	CONS	108993	HM	292	Thônex	Place du Métral (VOIRONS 3)	2	Fondation de la commune de Thônex pour le logement	51
2021	CONS	108839	HLM	1260	Chêne-Bourg	Chemin des Charbonniers	7	Fondation Nicolas Bogueuret	4
2021	CONS	108839	HLM	1260	Chêne-Bourg	Chemin des Charbonniers	11	Fondation Nicolas Bogueuret	18
2021	CONS	108839	HM	319	Chêne-Bourg	Chemin des Charbonniers	7	Fondation Nicolas Bogueuret	20
2021	CONS	108839	HM	319	Chêne-Bourg	Chemin des Charbonniers	9	Fondation Nicolas Bogueuret	16
2021	CONS	108839	HM	319	Chêne-Bourg	Chemin des Charbonniers	11	Fondation Nicolas Bogueuret	6
2021	CONS	107343	HM	281	Vernier	Square des Ménaphars (D7)	1	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	36
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	2	Fondation HBM Emile Dupont	32
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	2A	Fondation HBM Emile Dupont	24
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	4	Fondation HBM Emile Dupont	25
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	6	Fondation HBM Emile Dupont	26
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	8	Fondation HBM Emile Dupont	26
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	10	Fondation HBM Emile Dupont	26
2021	CONS	110605	HBM	113	Genève Petit-Saconnex	Chemin des Ouches	12	Fondation HBM Emile Dupont	26
2021	CONS	APA 48074	HBM		Vernier	Avenue du Lignon	53	Fondation René et Kate Block	1
								Total 2021	825

Modalité 4. Comptabilisation

- il n'y a pas eu de renouvellement de DDP permettant une comptabilisation de logements en 2021.

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 5294 de la commune de Versoix représentant une surface de 2'547 m², chemin Louis-Dégallier 26, pas de PLQ, ZD4A (potentiel : 20 logements) ;
- acquisition par la FPLC des parcelles 2376 (887 m²), 2377 (260 m²) de la commune de Genève Petit-Saconnex, auxquelles s'ajoutent 46 m² de terrain issus des parcelles de dépendances 2239 (quote-part 1/28), 2378 (quote-part 13/312), 2125 (quote-part 1/114), représentant une surface totale de 1'193 m², chemin du Nant-Cayla 3, ZD3, PLQ 29790, (potentiel : 14 logements).

Au total, ce sont 3 parcelles qui ont été acquises par la FPLC avec un total de 3'740 m² de terrain, représentant un potentiel constructible de 34 logements.

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

- aucune.

1.4. Rachat de DDP

- aucun

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>0.-</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • aucune 	
2.2	<u>Dotations pour nouvelles constructions (339 logements)</u>	<u>18'415'971.-</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • subvention à la Fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIVV) pour la réalisation de 40 logements, sis chemin des Grands-Esserts 3, parcelle 3938 à Veyrier, <i>PLQ 30008 Grands-Esserts, pièce urbaine n° 6 "Ferme", projet les Messicoles</i>, DD 112992 (HM 425 LUP) • subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour la réalisation de 32 logements, sis avenue du Cimetière 28-32, parcelles 89, 92, 93, 1759, 2812 à Lancy, <i>PLQ 29769 chemin de la Bâtie, avenue du Cimetière, chemin du Repos</i>, DD 112882 (HBM 309 LUP) • subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour la réalisation de 17 logements, sis avenue du Cimetière 30, parcelles 89, 92, 93, 1759, 2812 à Lancy, <i>PLQ 29769 chemin de la Bâtie, avenue du Cimetière, chemin du Repos</i>, DD 112882 (HM 421 LUP) • subvention à la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) en vue de la réalisation de 150 logements, sis esplanade Alice-Bailly 5-9-11-15-17-21, parcelles 2821, 3453, 3461 à Genève Eaux-Vives, <i>PLQ 29786 Gare des Eaux-Vives</i>, DD 112697 (HM 412 LUP), • dotation à la Fondation immobilière de droit public HBM Emile Dupont (FED) pour la réalisation de 100 logements (60 log HBM et 40 log HBM LDTR), sis chemin Henri-De-Buren 31-33-35, parcelle 2516 à Vernier, concours SIA 142, DD 113757 (HM 314 LUP) 	<p>2'042'551.-</p> <p>960'269.-</p> <p>1'416'559.-</p> <p>8'242'632.-</p> <p>5'753'960.-</p>
2.3	<u>Dotations pour acquisitions de terrains et droits à bâtir</u>	<u>6'328'694.-</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • subvention à la Fondation immobilière de la ville de Veyrier (FIVV) pour l'acquisition d'une partie de la parcelle 3938, d'environ 4'100 m² sis chemin des Grands-Esserts 3, de la commune de Veyrier, <i>PLQ 30008 Grands-Esserts, pièce urbaine n° 6 "Ferme", projet les Messicoles</i>, bâtiment A2 du PLQ, ZD3 	270'957.-

<ul style="list-style-type: none"> • subvention à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour l'acquisition de la parcelle 92 d'une surface de 1'204 m², sis avenue du Cimetière 28-32, de la commune de Lancy, <i>PLQ 29769 chemin de la Bâtie, avenue du Cimetière, chemin du Repos</i>, ZD3 	1'217'737.-
<ul style="list-style-type: none"> • dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 5294 d'une surface de 2'547 m², sis chemin Louis-Degallier 26, de la commune de Versoix, (potentiel : 20 logements), pas de PLQ, ZD4A 	3'200'000.-
<ul style="list-style-type: none"> • dotation à la FPLC pour l'acquisition des parcelles 2376 (887 m²), 2377 (260 m²) et dépendance de 26 m², totalisant 1'193 m², sis chemin du Nant-Cayla 3, de la commune de Genève Petit-Saconnex, (potentiel : 14 logements), <i>PLQ 29790 Eidguenots</i>, ZD3 	1'640'000.-
2.4 <u>Dotations pour achats de DDP</u>	<u>0.-</u>
<ul style="list-style-type: none"> • aucune 	
2.5 <u>Dotations pour travaux (immeubles ex-Fondval-BCGe)</u>	<u>0.-</u>
<ul style="list-style-type: none"> • aucune 	
2.6 <u>Frais divers</u>	<u>0.-</u>
<ul style="list-style-type: none"> • aucun 	
<hr/>	
<u>Total charges brutes</u>	24'744'665.-
<hr/>	

2.7 Remboursements

1'375'000.-

- remboursement par la FPLC d'un trop perçu de dotation, sis route de Meyrin 24 à 24D, Genève Petit-Saconnex (solde à rembourser pour le projet les "Platanes", sis anciennement route de Meyrin 22 (367'500.), Meyrin 22A (600'000.-) et Meyrin 24 (407'500.-) après remembrement parcellaire, PLQ 28405A (DD 104084)

1'375'000.-

Total charges nettes

23'369'665.-
