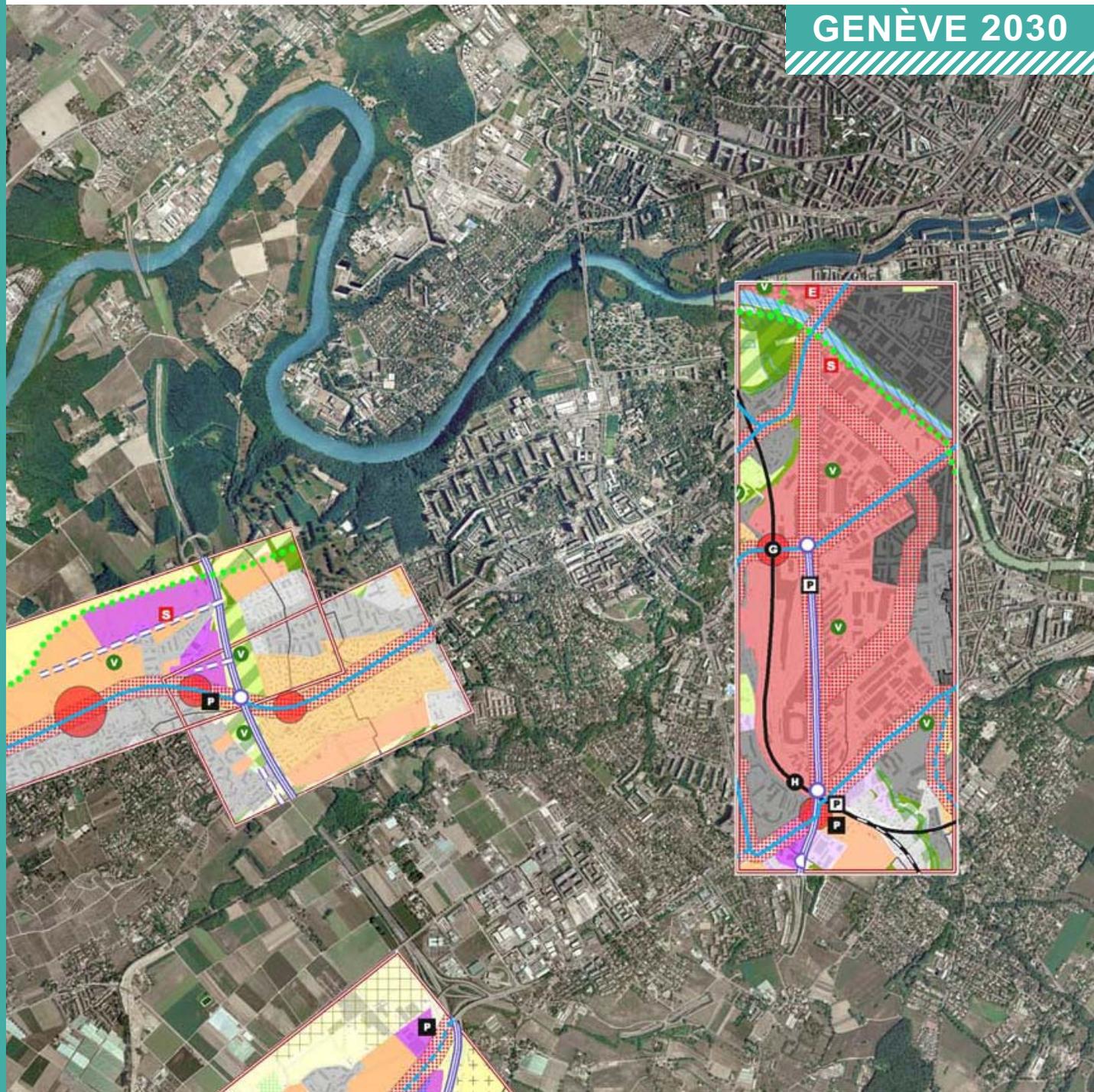


# Plan directeur cantonal

Etude des besoins et de l'offre en logements | septembre 2011



GENÈVE 2030

[www.ge.ch/amenagement](http://www.ge.ch/amenagement)

Département des constructions et des technologies de l'information  
Office de l'urbanisme - Direction de la planification directrice cantonale et régionale  
Rue David-Dufour 5 - Case postale 224 - 1211 Genève 8  
Tel. +41 (22) 546 73 50 - [infodcti@etat.ge.ch](mailto:infodcti@etat.ge.ch) - [www.ge.ch/amenagement](http://www.ge.ch/amenagement)

sept. 2011

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>Méthodologie</b>	<b>7</b>
Les phases de l'étude	7
L'évaluation des besoins	8
L'évaluation de l'offre (1)	9
L'évaluation de l'offre (2)	10
<b>1-Le contexte</b>	<b>11</b>
La crise du logement s'aggrave à Genève	11
La population se resserre	12
Où a-t-on construit des logements depuis 2000 ? Quels logements ?	13
Un déséquilibre régional	14
<b>2-Les besoins</b>	<b>15</b>
La population genevoise va continuer de croître	15
Des besoins à différencier	16
Les scénarios des besoins	17
Combien faut-il de logements ?	18
Les besoins en logements sociaux	19
Vers un rééquilibrage régional	20

# Sommaire

<b>3-L'offre</b>	<b>21</b>
Potentiel théorique et facteurs de réalisation	21
Les scénarios de l'offre	22
Combien de logements peut-on construire ?	23
Quelles mesures ?	24
Quels logements ?	25
Quelles marges de manoeuvre ?	26
<b>4-Les mesures</b>	<b>27</b>
Urbanisation de la couronne urbaine	27
Densification de la zone villas	28
Extensions urbaines	29
Renouvellement urbain	30
Villas et villages	31
Où peut-on construire ? (1)	32
Où peut-on construire ? (2)	33

# Introduction

Le logement est un élément-clé de la politique d'aménagement du Canton de Genève. En effet, alors que la croissance démographique est particulièrement vigoureuse, la construction de logements n'atteint pas les objectifs fixés dans le plan directeur cantonal 2015 (PDCn 2015). Le monitoring du plan directeur cantonal montre et explique chaque année les différences avec l'évolution réelle.

L'enjeu est aujourd'hui de déterminer si la capacité d'accueil actuelle et projetée dans le projet de plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) suffira à accueillir dans de bonnes conditions la population future et résorber la crise actuelle du logement.

Le présent rapport rend compte d'une des études de base pour la révision du plan directeur cantonal. L'étude des capacités d'accueil pour le logement comprend deux évaluations pour la période 2010-2030 :

- le besoin en logements selon plusieurs scénarios basés sur les projections démographiques récentes (OCSTAT, avril 2011) et sur des variantes d'évolution du comportement des ménages ;

- l'offre en logements selon plusieurs scénarios de probabilité de réalisation en fonction des caractéristiques des potentiels à bâtir et selon des variantes de répartition par catégories de logement.

L'évaluation de l'offre se base sur les mesures d'urbanisation du PDCn 2015 et sur les nouvelles mesures du PDCn 2030 issues du projet d'agglomération : elle permet de calculer pour chacune des mesures leur potentiel réalisable en logements à l'horizon 2030.

# Introduction

La direction de la planification directrice cantonale et régionale a mandaté le bureau Fahrlander & Partner pour une adaptation au contexte genevois d'un modèle conçu pour l'office fédéral du développement territorial. La direction a exploité la base de données Synthurba de l'office de l'urbanisme, qui contient tous les projets de construction et d'aménagement d'une certaine importance. Elle a élaboré les hypothèses de réalisation et d'affectation en coordination avec l'office du logement, puis elle a analysé les résultats et fixé les objectifs. Un rapport détaillé sera également disponible. Une étude similaire porte sur les besoins et l'offre en matière de surfaces d'activités.

L'étude ne donne pas des prévisions de construction de logements mais des projections fondées sur un ensemble d'hypothèses dont la concrétisation devra être vérifiée dans le cadre du monitoring du plan directeur cantonal qui sera réactualisé.

# Les phases de l'étude



- **Phase I : un cadre pour l'évaluation des besoins**
  - Sélection parmi les scénarios des projections démographiques pour la période 2010-2030
  - Elaboration des variantes de besoins en logements hors croissance démographique (taille des ménages, renouvellement du parc, fluidité du marché du logement)
  - Combinaison des scénarios et variantes
- **Phase II : évaluation des besoins**
  - Calcul des besoins en logements neufs des ménages sur la période 2010-2030
  - Répartition des besoins dans les différentes catégories de logements
- **Phase III : évaluation du potentiel à bâtir théorique**
  - Recensement des projets de construction et d'aménagement
  - Classement des potentiels par mesure d'aménagement
- **Phase IV : élaboration des hypothèses de réalisation**
  - Evaluation du degré de maîtrise des projets selon plusieurs critères
  - Elaboration des scénarios de probabilités de réalisation selon la typologie
  - Elaboration des variantes de répartition par catégories de logements
  - Elaboration des variantes d'évolution de la taille des logements
  - Combinaison des scénarios et variantes
- **Phase V : évaluation du potentiel à bâtir réalisable**
  - Calcul du potentiel réalisable sur la période 2010-2030 par scénario
  - Répartition de l'offre par catégorie de logements et par mesure
- **Phase VI : synthèse**
  - Confrontation des besoins et de l'offre



# L'évaluation des besoins

## ■ Le besoin en logements : ce qu'il faudrait construire

Un des objectifs de l'étude est d'estimer sur une période donnée, selon des combinaisons de variantes, les logements neufs qui devraient être construits pour :

- satisfaire les besoins nouveaux qui résultent de l'évolution démographique et économique
- permettre la mobilité des ménages qui souhaitent changer de logement
- assurer aux ménages de bonnes conditions de logement, notamment au regard de l'évolution des comportements.

L'étude concerne le besoin en logements des ménages (*1 ménage = 1 logement = 1 résidence principale*) auxquels s'ajoutent les besoins en résidences secondaires et en logements d'entreprises. L'évaluation des besoins est réalisée sur le court terme (horizon 5 ans), sur le moyen terme (horizon 10 ans) et sur le long terme (horizon 20 ans). L'objet de l'étude est bien d'estimer ce qu'il faudrait construire mais n'est pas une enquête sur les attentes des ménages.

## ■ Les facteurs des besoins

	Facteurs d'évolution		Facteurs de besoins		Besoins en logements
Démographie	naissances / décès	→	croissance naturelle	→	besoins en résidences principales liés aux évolutions démographiques
	arrivées / départs	→	croissance migratoire		
	décohabitation / regroupement	→	taille des ménages		
Parc de logements	désaffectation / réaffectation de logements	→	disparition de logements	→	besoins en renouvellement du parc existant
Logements vacants	tension / détente des marchés	→	taux de vacance	→	besoins destinés à : - la fluidité des marchés - la mobilité des ménages
Logements divers	contexte économique	→	taux de logements non principaux	→	résidences secondaires logements d'entreprises



besoins en logements neufs

# L'évaluation de l'offre (1)



## ■ L'offre en logements : ce qu'on pourrait construire

Un des objectifs de l'étude est d'estimer sur une période donnée, selon des combinaisons de scénarios et de variantes, les logements neufs qui pourraient être construits :

- en intégrant tous les projets et potentiels de construction de logements compatibles avec le projet de plan directeur cantonal = *potentiel théorique*
- en estimant leur probabilité de réalisation en fonction de la maîtrise de leur urbanisation = *potentiel réalisable*

## ■ L'évaluation du potentiel théorique

La base de données Synthurba de l'office de l'urbanisme contient :

- les projets très avancés au stade de la demande définitive (surface brute de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>)
- les projets au stade de la planification impérative, essentiellement les plans localisés de quartier et les modifications de zone
- les projets au stade de la planification directrice, essentiellement les plans directeurs de quartier
- les potentiels à bâtir résultant des propositions du projet de plan directeur cantonal et ne faisant pas encore l'objet de procédures
- les autres potentiels à bâtir compatibles avec le régime actuel des zones

Ces projets et potentiels sont classés par mesure du projet de plan directeur cantonal.

Le potentiel à bâtir est estimée en surface brute de plancher destinée à l'habitat, convertie ensuite en nombre de logements, la surface moyenne par logement variant selon la catégorie de logement.



# L'évaluation de l'offre (2)

## ■ Les facteurs de réalisation

La maîtrise de l'urbanisation est déterminée par projet en fonction de l'état d'avancement et de la situation foncière.

Maîtrise de l'urbanisation	Etat d'avancement / Foncier		A- Acteurs-promoteurs	B- Grande propriété / terrains vides	C- Nombreuses parcelles bâties
		DD en chantier		totale	
	DD enregistrées ou acceptées		extr. forte		
	PLQ adoptés après 2000 (potentiel restant)		assez forte	assez forte	faible
	PLQ en cours et en suspens + DP acceptées		très forte	assez forte	faible
	MZ ou PDQ adoptés + DR + DP enregistrées		assez forte	assez forte	très faible
	MZ ou PDQ en cours		assez forte	moyenne	très faible
	MZ ou PDQ en suspens + PLQ abandon ou avant 2000 + potentiels identifiés		moyenne	moyenne	extr. faible
	Potentiels non identifiés				extr. faible

DD : demande définitive  
 DP : demande préalable  
 DR : demande de renseignements  
 PLQ : plan localisé de quartier  
 PDQ : plan directeur de quartier  
 MZ : modification de zone

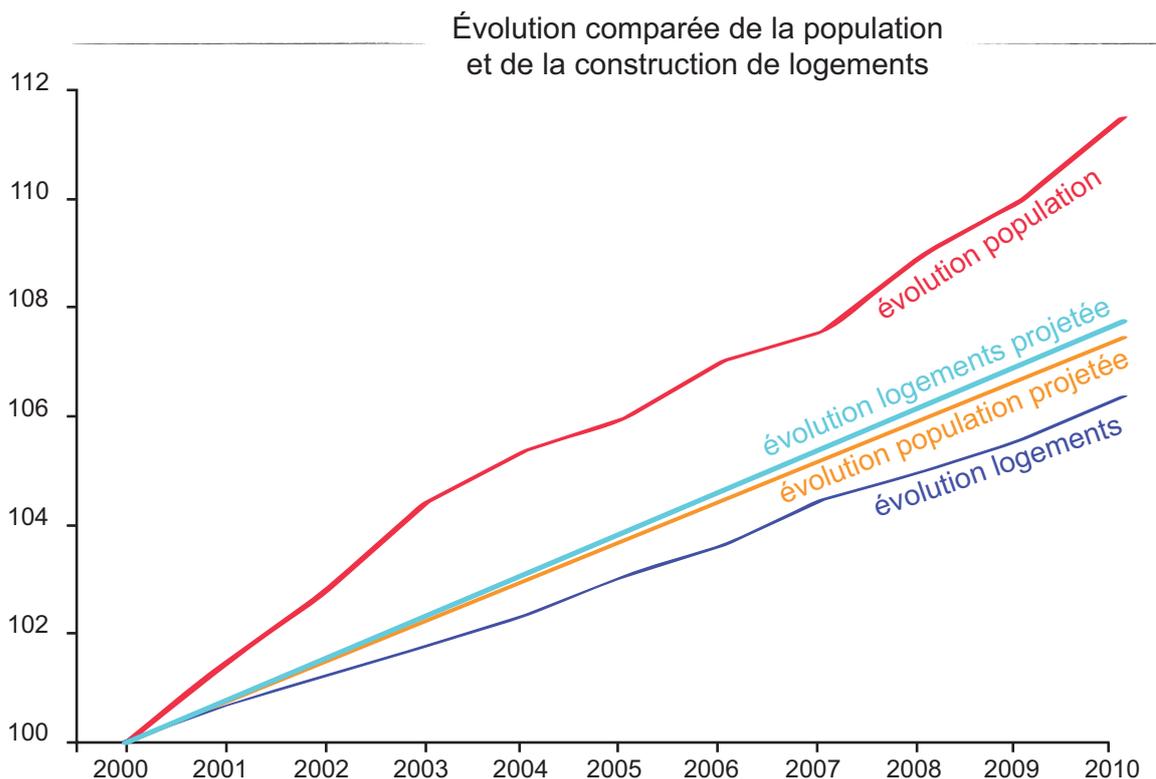
L'évaluation de l'offre est réalisée sur le court terme (horizon 5 ans), le moyen terme (horizon 10 ans) et le long terme (horizon 20 ans).

La fiabilité des données chiffrées et des hypothèses de réalisation dépend du degré d'avancement des projets. Pour les demandes définitives, leur probabilité de réalisation est extrêmement forte et le potentiel à bâtir ne peut varier que faiblement. Pour certains potentiels, il s'agit au contraire d'évaluations sommaires de leur capacité et de leur probabilité de réalisation.

# La crise du logement s'aggrave à Genève



- + 53 000 habitants de 2000 à 2010 (+ 4 800/an)  
une croissance vigoureuse, très supérieure à l'objectif du PDCn 2015
- 15 000 logements construits de 2000 à 2010 (1 430/an)  
une production inférieure à l'objectif du PDCn 2015 (1 600/an)  
mais correspondant aux surfaces de plancher projetées
- Une production ne répondant pas aux besoins  
3,5 habitants supplémentaires pour 1 logement construit

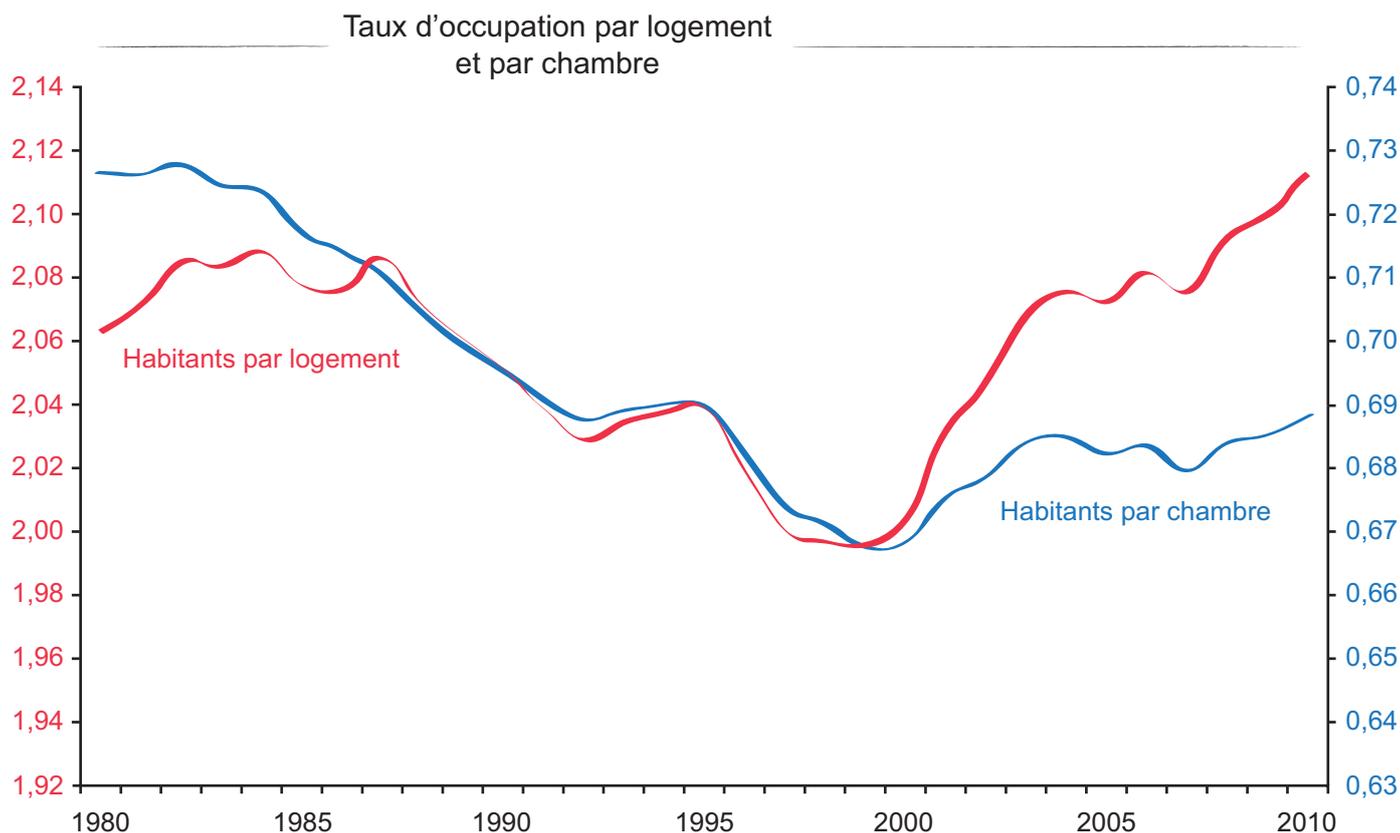


- Déficit cumulé de 10 000 logements de 2000 à 2010  
puisque'il aurait fallu construire au moins 25 000 logements
- Persistance d'un taux de vacance très faible  
de 0,17% en 2003 à 0,23% en 2010



# La population se resserre

- Resserrement marqué dans le parc de logements  
augmentation du taux d'occupation par logement  
de 2,00 habitants/logement en 1999 à 2,09 en 2009
- Inversion de tendance par rapport au desserrement constaté  
de 1980 à 2000
- Développement de nouvelles pratiques  
arrêt de la décohabitation, essor de la colocation



- Stabilisation de la taille des logements construits  
en moyenne 4,9 pièces par logement en 2010  
après la forte augmentation de 1993 (3,8 pièces) à 2004 (5,2 pièces)
- Stabilisation du taux d'occupation par pièce  
de 0,67 habitants/pièce en 1999 à 0,68 en 2009



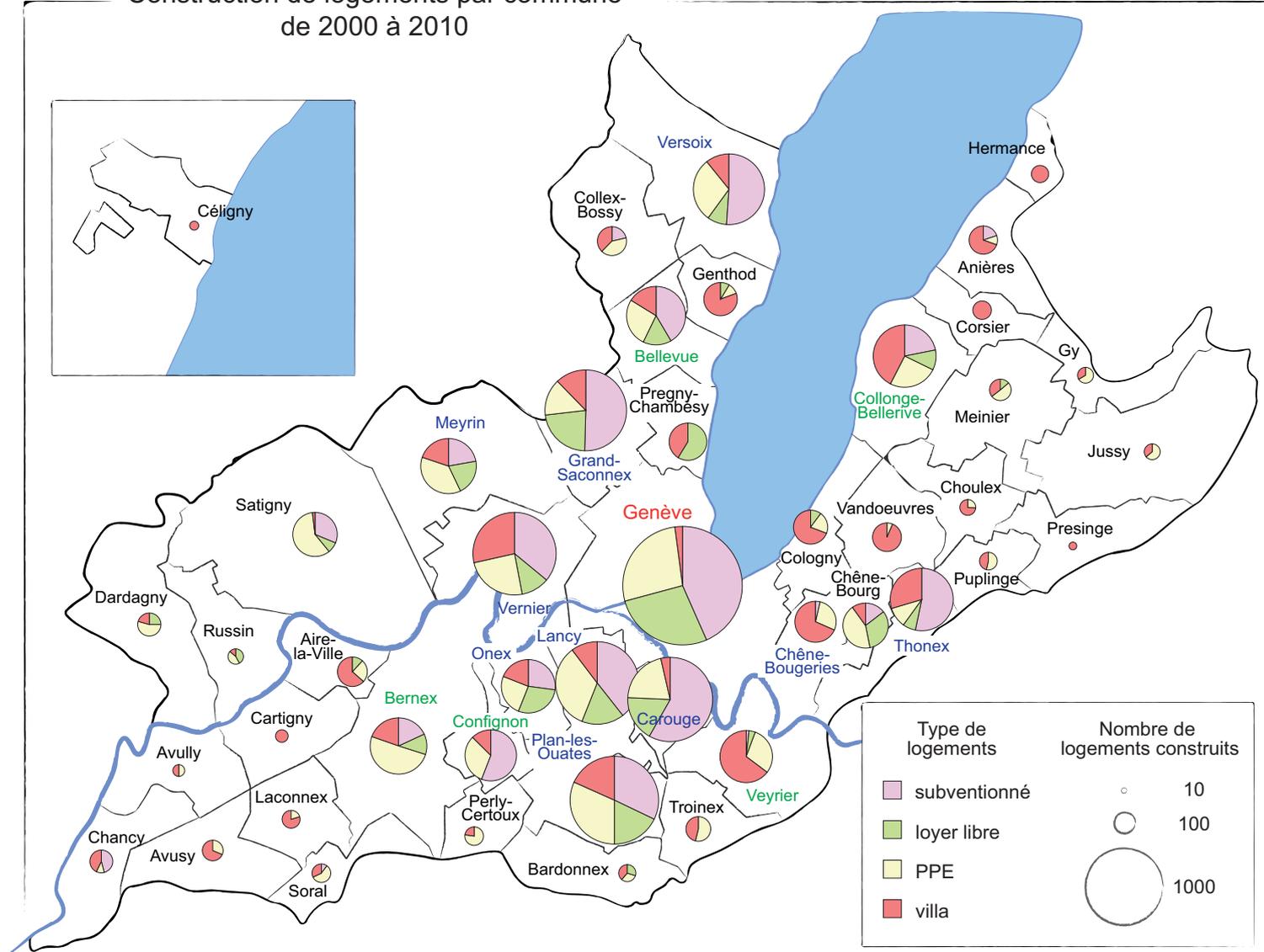
# Où a-t-on construit des logements depuis 2000 ? quels logements ?

■ Un effort concentré dans :

- la commune-centre de Genève : 15%
- 10 communes suburbaines : 53%
- 5 communes périphériques : 16%

production  
2000-2010

Construction de logements par commune de 2000 à 2010



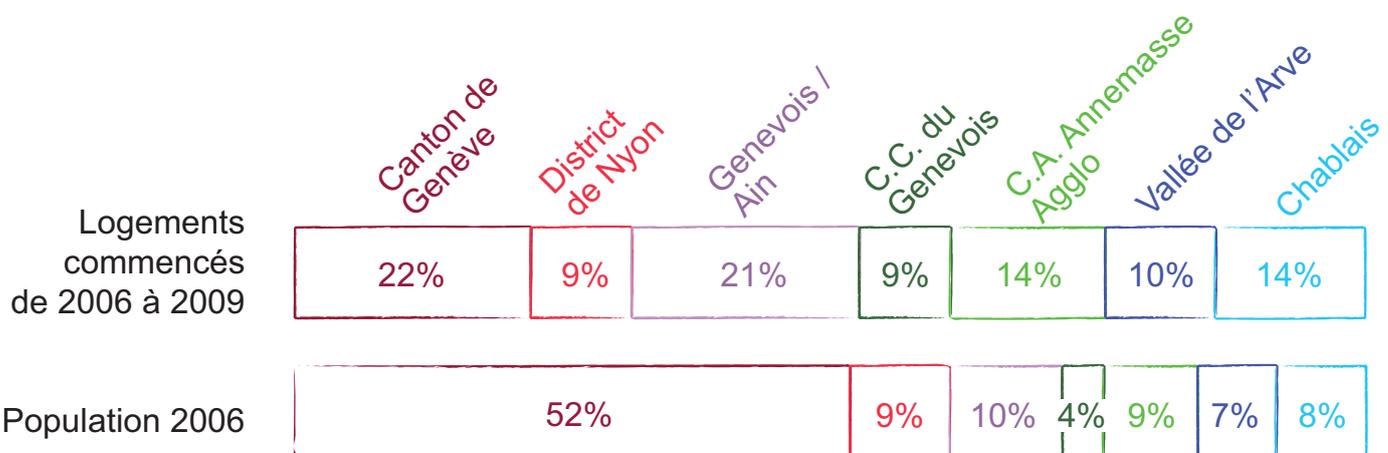
- 50% de logements locatifs, 34% de logements sociaux (HM : 10%, HLM : 17%, HBM : 7%)
- 50% de logements en accession à la propriété (PPE : 28%, villas : 22%)



# Un déséquilibre régional

- Une répartition déséquilibrée de la construction de logements...

Le canton de Genève accueille la 1/2 de la population mais construit moins d'1/4 des logements alors que les territoires voisins en réalisent plus des 3/4



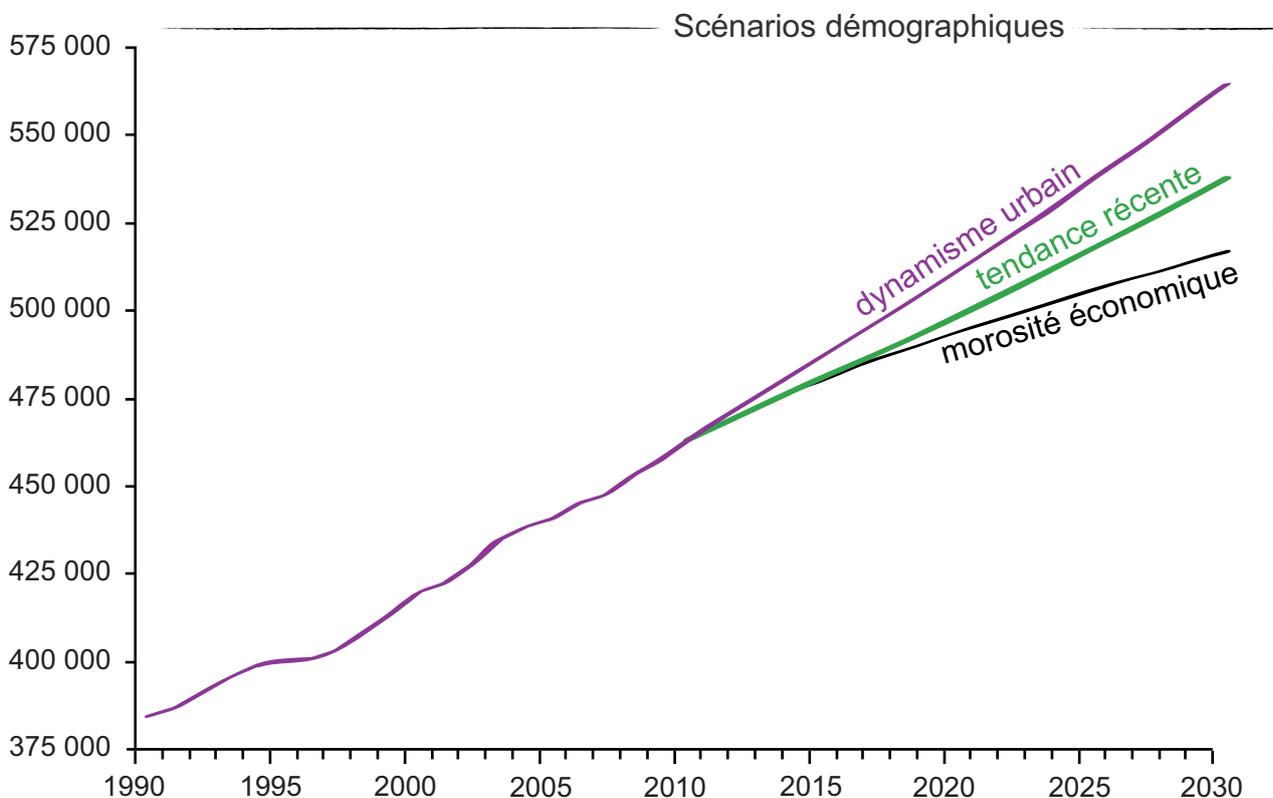
- ... qui favorise une croissance démographique 50% plus forte en périphérie
  - marquée dans les centres régionaux et locaux
  - très vigoureuse dans les villages et les communes résidentielles
- Avec des impacts négatifs
  - pression sur les prix du terrain
  - forte augmentation de l'immobilier
  - dispersion de l'habitat
  - mitage des territoires
  - forte augmentation des pendulaires

# La population genevoise va continuer de croître



- 3 scénarios des projections démographiques (OCSTAT 2011) ont été pris en compte pour l'évaluation des besoins en logements :

- 
**scénario *morosité économique* : + 53 000 habitants**  
 croissance démographique fortement freinée, dans un contexte économique défavorable, avec une diminution de l'offre de logements
- 
**scénario *tendance récente* : + 74 000 habitants**  
 croissance démographique limitée, dans un contexte économique favorable, avec une augmentation modérée de l'offre de logements, en parallèle à une croissance très forte de la population en France, induite par une offre très abondante de logements
- 
**scénario *dynamisme urbain* : + 101 000 habitants**  
 croissance démographique soutenue, dans un contexte économique très favorable, avec une augmentation continue de l'offre de logements, en parallèle à une croissance moins forte de la population en France, induite par une diminution de l'offre de logements

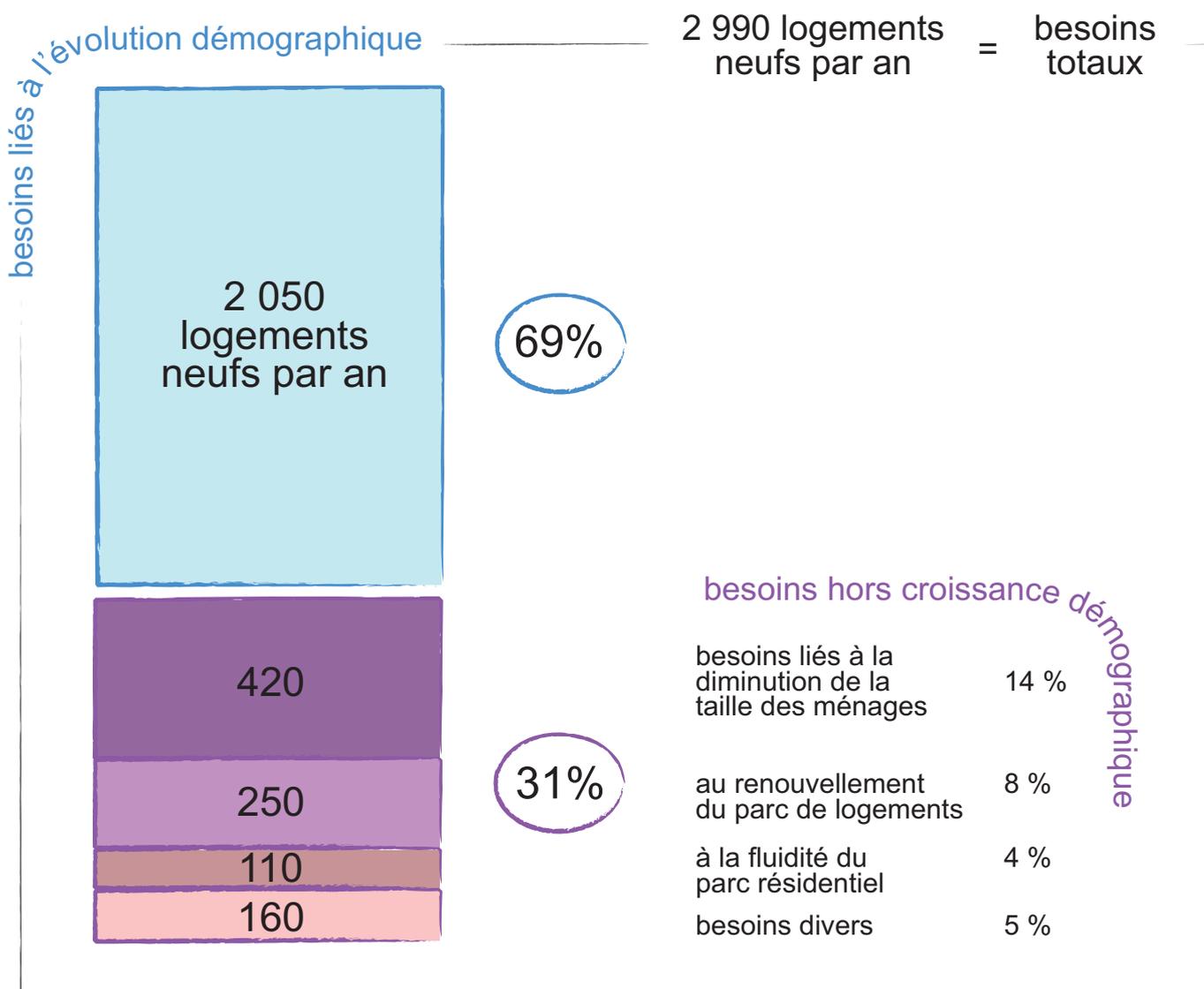


- un vieillissement inéluctable malgré l'immigration de jeunes adultes : la part des 65 ans et plus passera de 16% à environ 20% en 2030, ce qui entraînera une diminution de la taille des ménages.

# Des besoins à différencier



- Les besoins futurs ne dépendent pas uniquement de la croissance de la population
- Par exemple, pour une croissance de 101 000 habitants, un desserrement modéré des ménages et un relèvement du taux de vacance, cela signifie :



- il faut produire près de 900 logements neufs par an pour :
  - répondre de manière adaptée à la diminution de la taille des ménages
  - compenser les logements démolis (renouvellement du parc)
  - assurer un niveau de fluidité suffisant du marché du logement
- le besoin lié à la seule augmentation du nombre d'habitants demeure toutefois élevé : plus de 2 000 logements à construire par an.

# Les scénarios des besoins



- Evaluation des besoins liés à l'évolution démographique selon 3 scénarios des projections démographiques

sc. morosité + 53 000 habts	sc. tendance récente + 74 000 habts	sc. dynamisme urbain + 101 000 habts
--------------------------------	--	---

- combinés avec 3 variantes d'évolution des besoins hors croissance démographique

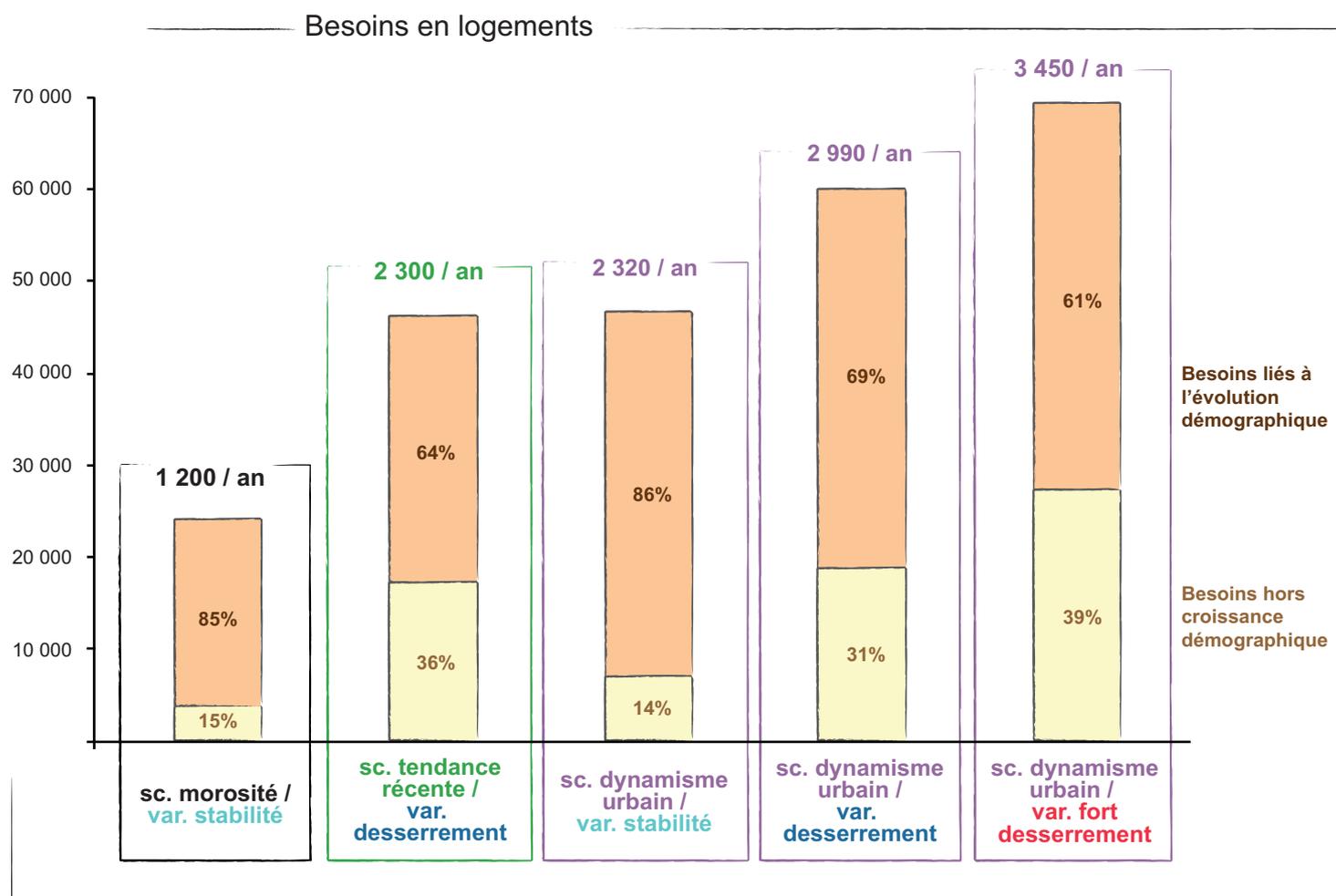
Evolution par rapport à 2010	var. stabilité	var. desserrement	var. fort desserrement
habitants par ménage	= 2,20	↘ 2,11	↘ 2,06
taux de vacance	= 0.23%	↗ 1%	↗ 2%

- **Variante stabilité**  
la pénurie de logements persiste, le taux de vacance reste au niveau actuel et les ménages ne peuvent pas se desserrer
- **Variante desserrement**  
la pénurie de logements diminue progressivement, le taux de vacance revient au niveau observé en 2000, de même que la taille des ménages, qui peuvent à nouveau se desserrer
- **Variante fort desserrement**  
le marché du logement devient fluide avec un taux de vacance élevé correspondant, la tendance à la diminution de la taille des ménages reprend au rythme observé de 1980 à 2000



# Combien faut-il de logements ?

- Selon les scénarios, il faudrait construire 24 000 à 69 000 logements de 2010 à 2030, soit 1 200 à 3 450 logements par an

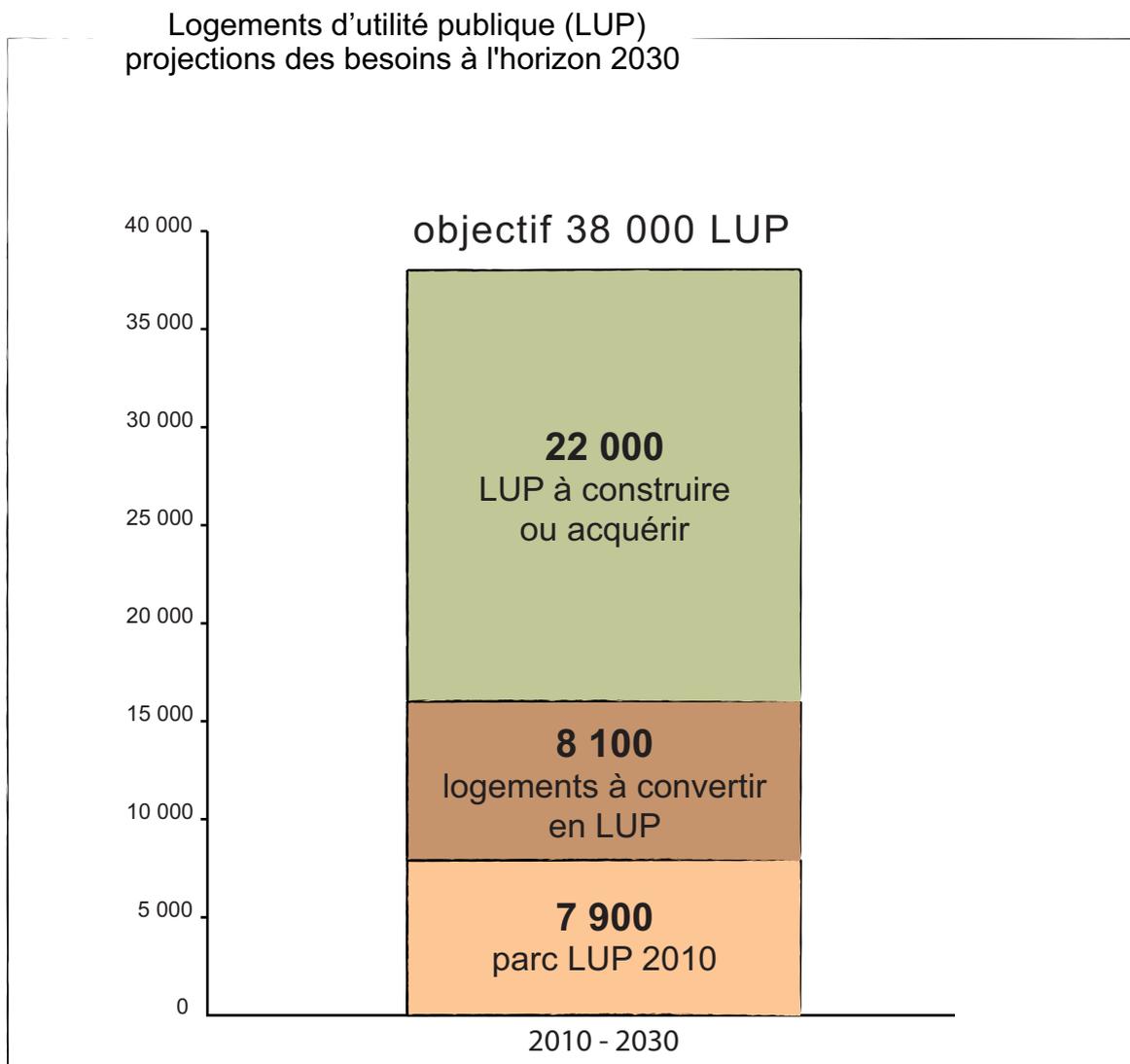


- Les besoins sont équivalents (2 300 logements par an) :
  - pour une croissance démographique modérée avec un desserrement des ménages
  - pour une croissance démographique très forte, sans desserrement des ménages

# Les besoins en logements sociaux



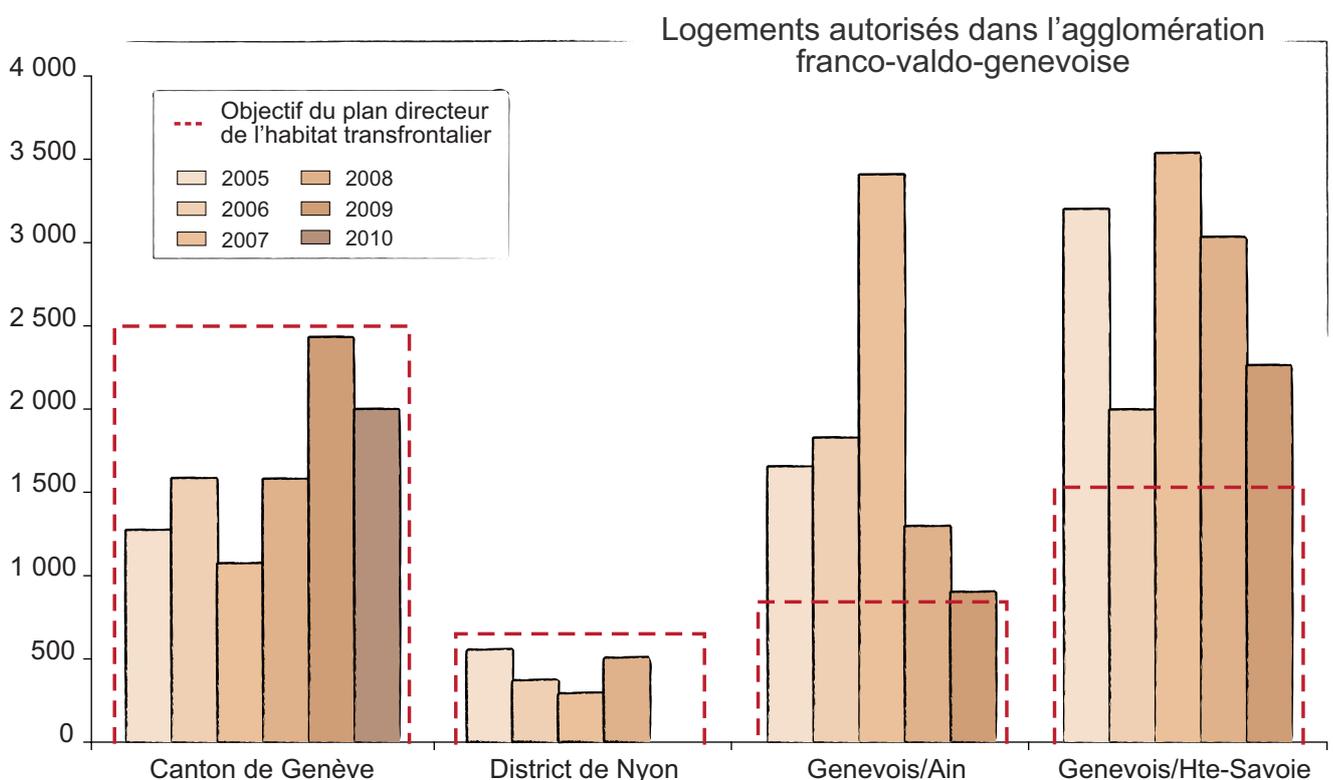
- Diminution continue du parc de logements sociaux suite à la sortie progressive du contrôle de l'Etat des HLM et HCM (taux par rapport au parc global : 15% en 1990, 9% en 2010)
- Parc actuel de LUP (logements d'utilité publique) : 7 900 logements (dont 1 820 acquis et 530 construits depuis 2007)
- Objectif LUP : 20% du parc locatif pour le scénario *dynamisme urbain, var. desserrement*, cela correspond à un parc total de 38 000 LUP en 2030, soit + 30 000 LUP de 2010 à 2030 :
  - dont 8 000 logements communaux et coopératifs à convertir
  - dont 22 000 logements à construire ou à acquérir de 2010 à 2030





# Vers un rééquilibrage régional

- Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois vise une croissance démographique équilibrée :
  - à Genève : + 100 000 habitants
  - dans la périphérie vaudoise et française
- Il faut donc rééquilibrer la production de logements : le plan directeur de l'habitat transfrontalier fixe des objectifs par territoire
- Pour Genève, l'objectif du PDCn 2030 est de construire 50 000 logements de 2010 à 2030

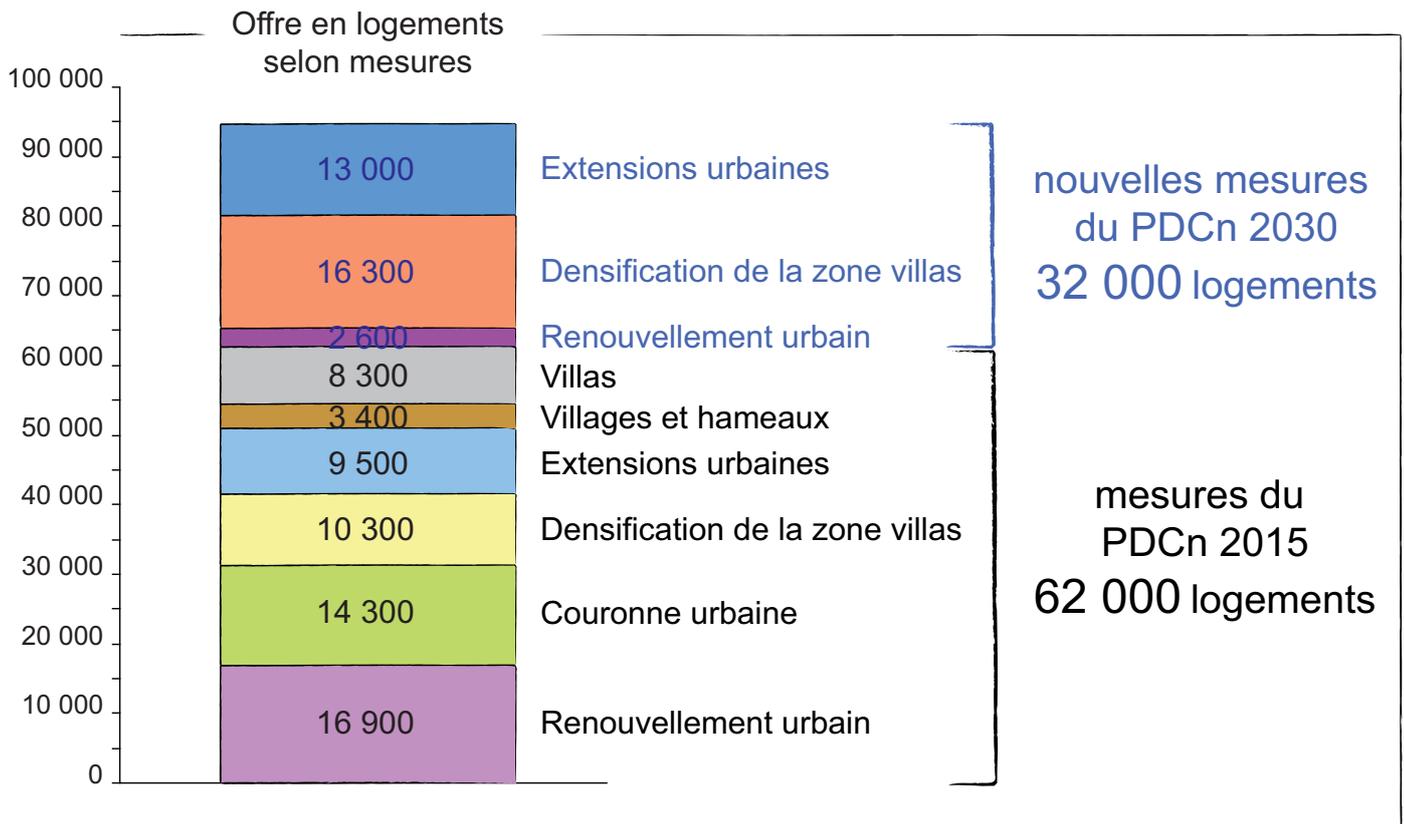


- Le rééquilibrage est amorcé mais doit être poursuivi :
  - augmentation des logements autorisés à Genève
  - diminution dans les territoires français

# Potentiel théorique et facteurs de réalisation



- Si on urbanisait à 100% tous les périmètres constructibles, le potentiel théorique s'élèverait à 94 000 logements soit 12 000 000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher



- Le potentiel théorique ne peut pas être entièrement réalisé à l'horizon 2030, en raison de plusieurs facteurs :

Avancement des procédures	→ <i>plus un projet est avancé, plus sa probabilité de réalisation croît</i>
Présence d'acteurs publics ou privés	→ <i>la volonté de construire d'un promoteur ou d'une institution augmente la maîtrise du projet</i>
Etat du foncier	→ <i>un périmètre morcelé est beaucoup moins facile à urbaniser qu'une grande propriété</i>
Occupation du sol	→ <i>la présence de nombreuses constructions augmente les coûts et ralentit la densification</i>
Equipement du territoire	→ <i>l'existence d'équipements publics et d'une desserte en transports favorise l'urbanisation</i>

# Les scénarios de l'offre



## ■ L'offre réalisable à l'horizon 2030

est évaluée selon 3 scénarios :



### scénario *tendance*

- déroulement des procédures au rythme actuel
- moyens actuels pour la politique foncière
- mise en œuvre partielle des nouvelles mesures du PDCn 2030



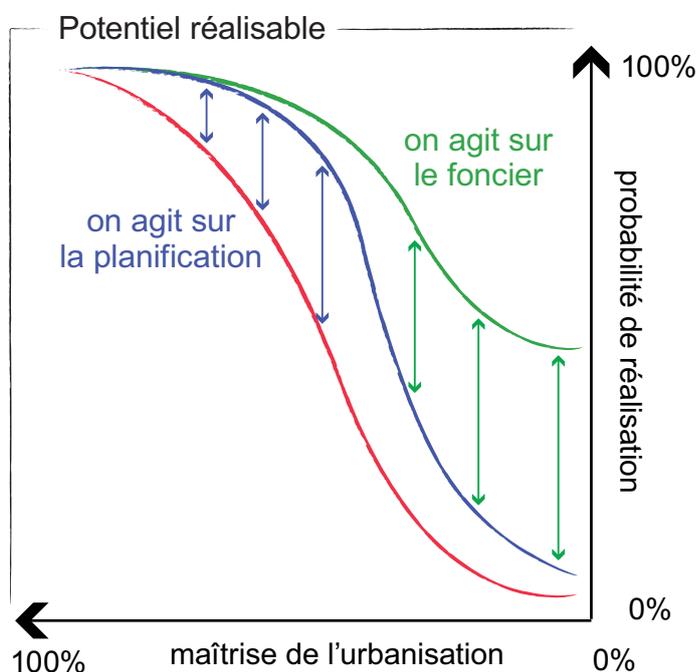
### scénario *planification +*

- accélération des procédures (PDQ, MZ, PLQ, DD...)
- augmentation du nombre de plans d'affectation
- mise en œuvre accélérée des nouvelles mesures du PDCn 2030



### scénario *foncier +*

- forte augmentation des moyens pour la politique foncière
- processus facilitant la mise à disposition des terrains
- mise en œuvre optimisée des nouvelles mesures du PDCn 2030



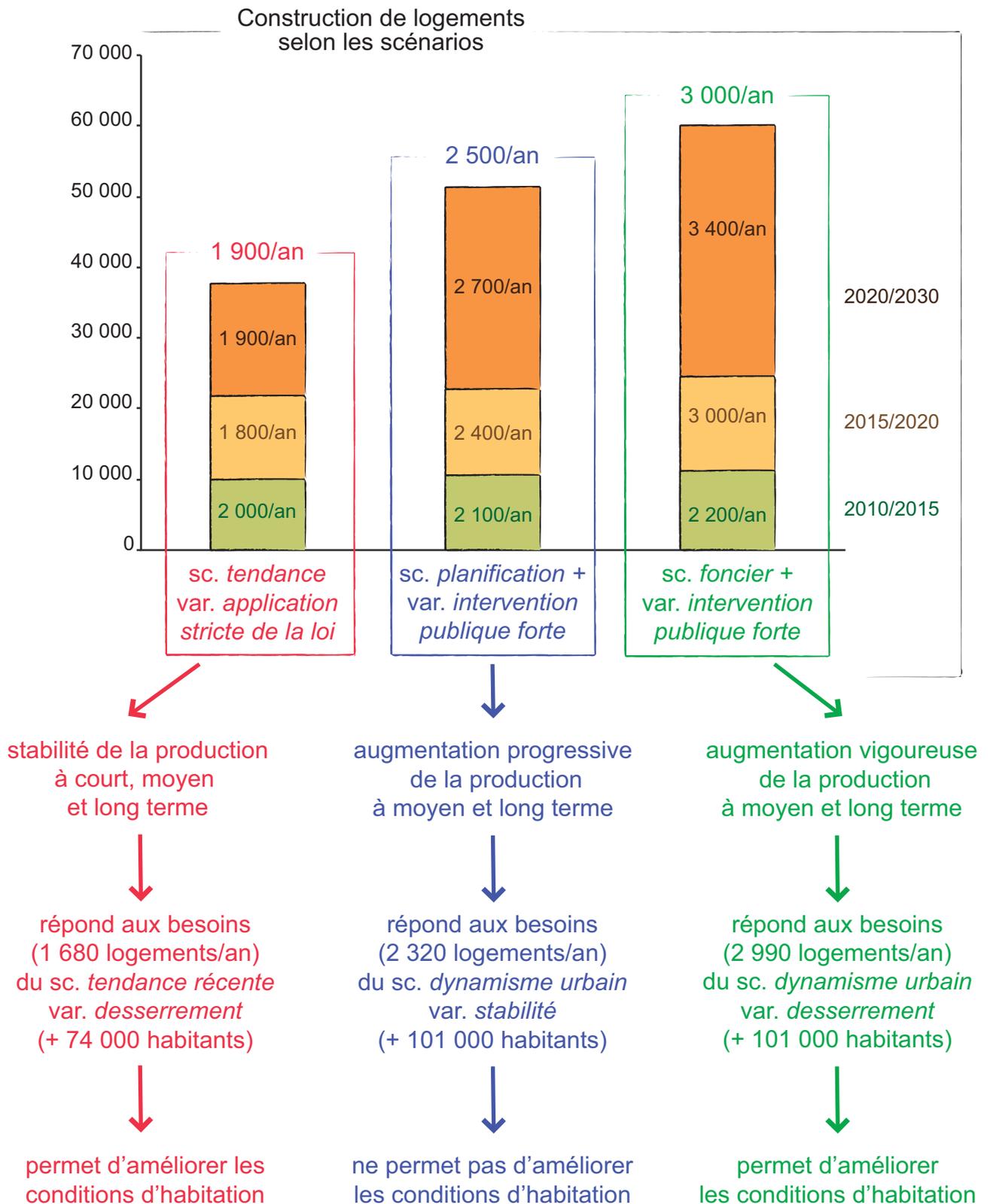
## ■ En combinaison avec 2 variantes de répartition des catégories de logements :

- variante *application stricte de la loi* : application des taux minimaux de LUP
- variante *intervention publique forte* : favorise la réalisation de LUP au-delà des taux minimaux fixés par la loi (LGZD)

# Combien de logements peut-on construire ?



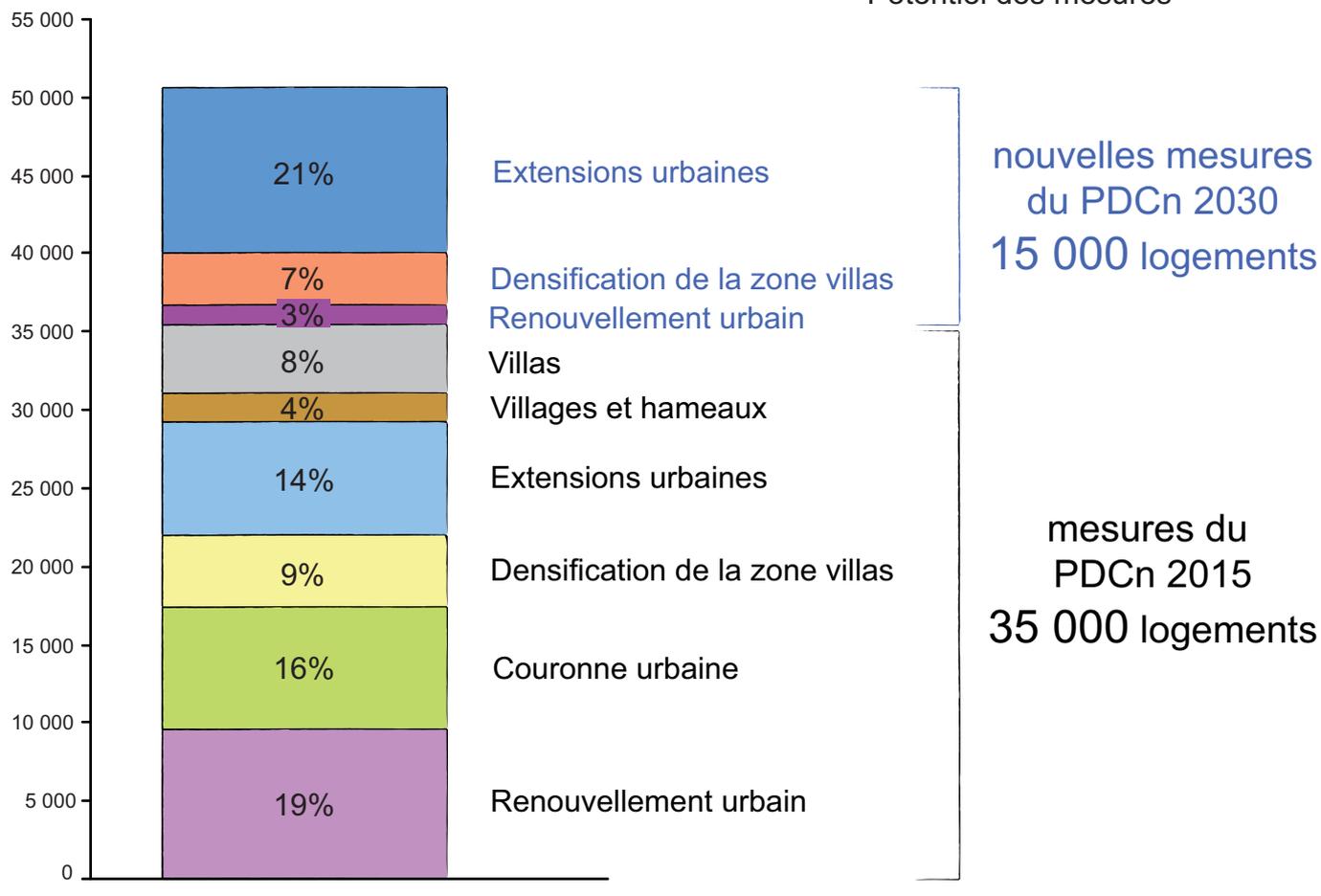
- Selon les scénarios, on peut construire de 38 000 à 60 000 logements de 2010 à 2030 par rapport au potentiel théorique de 94 000 logements





# Quelles mesures ?

Potentiel des mesures

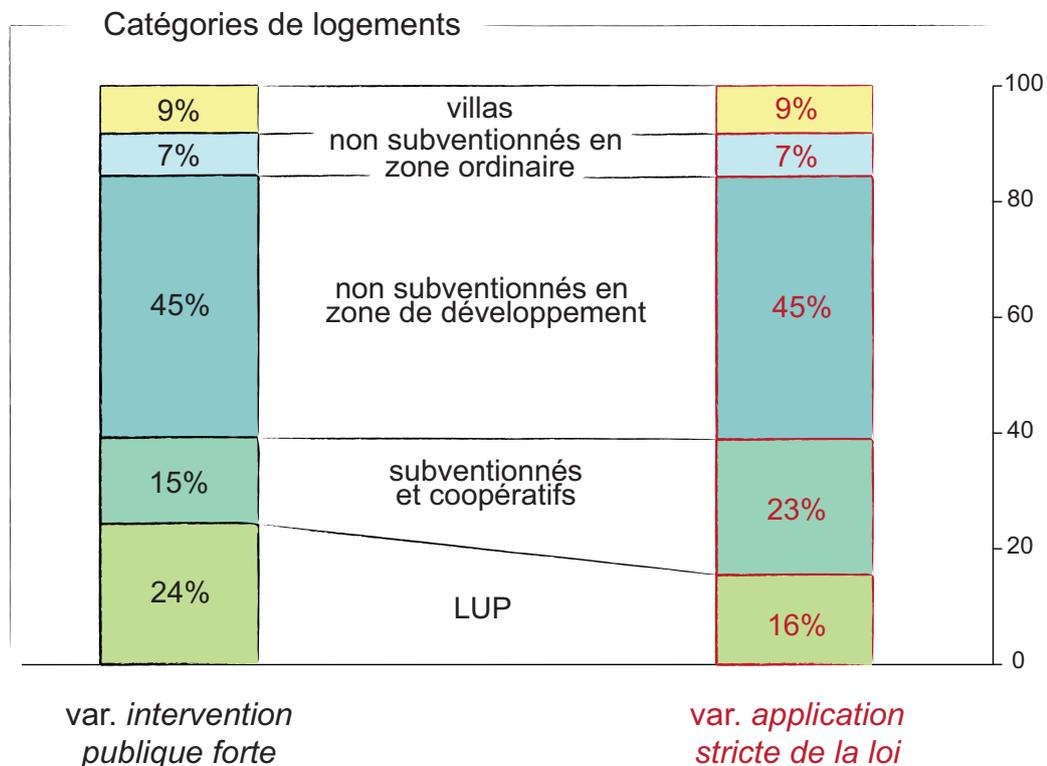


Pour le scénario *planification +*

- 50 000 logements réalisables de 2010 à 2030 :
  - renouvellement urbain : 11 000 logements (22%)
  - couronne urbaine : 8 000 logements (16%)
  - densification de la zone villas : 8 000 logements (16%)
  - extensions urbaines : 17 000 logements (35%)
  - villages et villas : 6 000 logements (12%)
- Les mesures du PDCn 2015 (70%) ne suffisent pas pour respecter l'objectif du PDCn 2030 de 50 000 logements
- Les mesures du PDCn 2030 (30%) sont nécessaires



# Quels logements ?



Pour le scénario *planification +*

- Evolution de la répartition par catégorie de logements par rapport à la période 2000-2009 :
  - part plus faible des villas (9%), avec une diminution progressive en relation avec la diminution de la surface de la zone villas
  - part plus forte des logements non subventionnés (52% - PPE, loyers libres)
  - part stable des logements subventionnés (39%) avec une augmentation progressive en relation avec l'urbanisation des extensions urbaines
- L'intervention publique forte, favorisant la réalisation de LUP au-delà des taux minimaux fixés par la loi, permettrait de réaliser
 

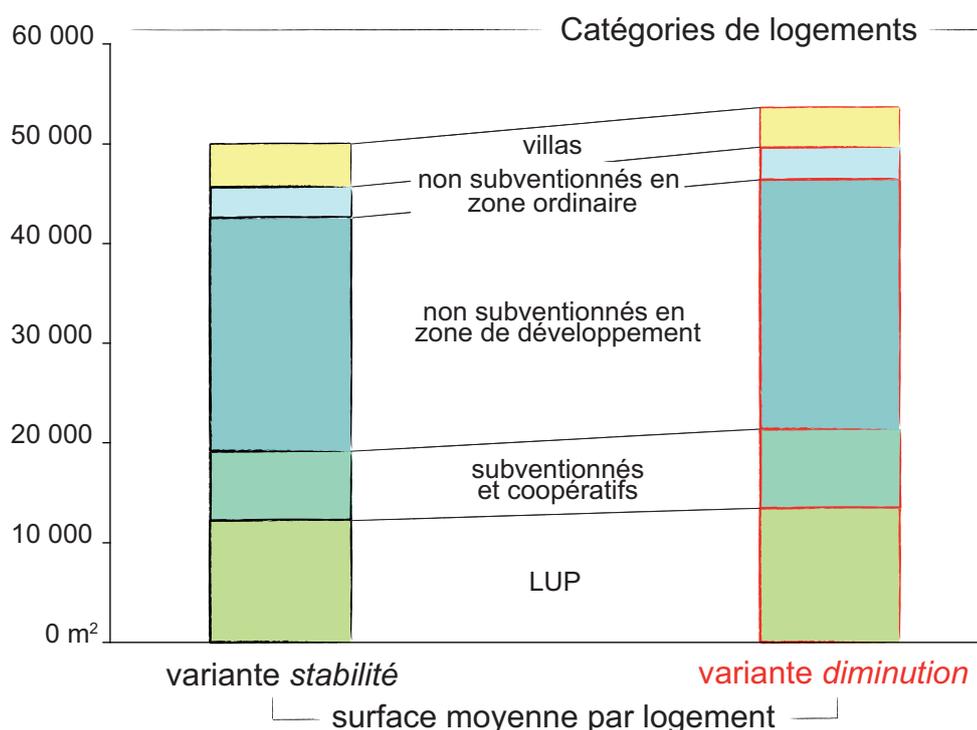
**12 000 LUP, soit 55% de l'objectif LUP**  
(20% du parc locatif)

# Quelles marges de manoeuvre ?



- L'évolution future de l'offre et des besoins pourra différer des scénarios retenus
  - en fonction de l'évolution démographique réelle
  - en fonction de l'évolution du calendrier et du programme des projets d'urbanisation
- Des marges de manoeuvres sont donc nécessaires
- Le PDCn 2030 propose des extensions urbaines supplémentaires ("périmètres à étudier")
- La surface moyenne des logements peut être diminuée pour correspondre à la décroissance tendancielle de la taille des ménages

variante *diminution* : augmentation de la part des logements de 4 pièces et moins en zone de développement



# Urbanisation de la couronne urbaine



- Une mesure ancienne, efficace mais lente
  - territoire urbain central correspondant aux zones de développement dont le déclassement a été effectué avant 1985
  - 4 400 logements construits de 2000 à 2010
  - 3 900 logements au stade du projet définitif
  - 5 500 logements dans les PLQ récents ou en cours d'élaboration
  - 4 200 logements potentiels restant à planifier
  - objectif PDCn 2015 pour horizon 2020 prochainement atteint
  
- Une mise en œuvre renforcée et accélérée
  - urbanisation graduelle de parcelles morcelées et occupées par des villas
  - maîtrise partielle par les acteurs publics ou privés
  - mesures facilitant la mise à disposition des terrains
  - mise en œuvre renforcée des mesures de planification (PLQ)
  - densités intermédiaires à fortes préconisées



- Potentiel réalisable 2010-2030
  - de + 8 000 logements (scénario *planification* +)
  - à + 9 500 logements (scénario *foncier* +)
  - dont 7 000 à 8 500 en zone de développement 'historique'
  - dont 1 000 dans les bourgs suburbains

# Densification de la zone villas



- Une mesure éprouvée, en cours de réalisation
  - depuis 1984, 68 déclassements de la zone villas en zone de développement destinée au logement (hors Communaux d'Ambilly et Frontenex-Tulette)
  - 3 500 logements construits de 2000 à 2010
  - 400 logements au stade du projet définitif
  - 1 500 logements restant à réaliser dans les déclassements approuvés
  - 6 000 logements restant à réaliser dans les déclassements en projet
  - 16 000 logements potentiels dans des déclassements supplémentaires de la zone villas (nouvelles mesures du PDCn 2030)
  - objectif PDCn 2015 pour horizon 2020 prochainement atteint
- Une mise en œuvre à relancer
  - urbanisation techniquement aisée des terrains non bâtis
  - urbanisation graduelle des terrains morcelés et occupés par des villas
  - maîtrise partielle par les acteurs publics ou privés
  - planification à relancer pour certaines mesures du PDCn 2015
  - planification à étendre aux nouvelles mesures du PDCn 2030
  - densités modérées à fortes préconisées

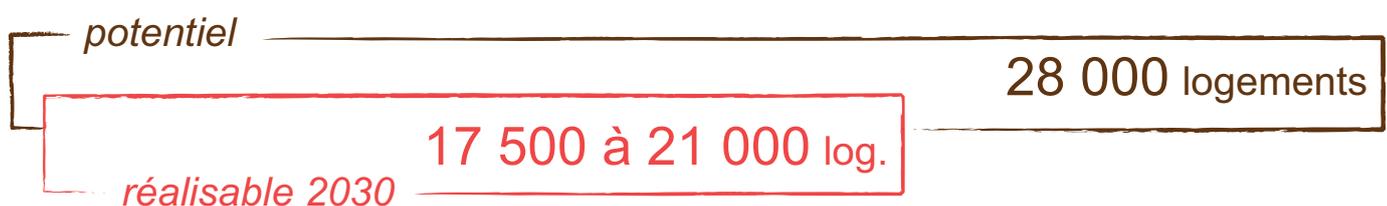


- Potentiel réalisable 2010-2030
  - de + 8 000 logements (scénario *planification* +)
  - à + 11 000 logements (scénario *foncier* +)
  - dont 4 500 à 6 000 correspondant aux mesures du PDCn 2015
  - dont 3 500 à 5 000 correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

# Extensions urbaines



- Une mesure récente, lente à concrétiser
  - depuis 2003, 12 déclassements en zone de développement de grands terrains non bâtis situés en zone agricole et en zone villas : Communaux d'Ambilly, Frontenex-Tulette, La Chapelle-Les Sciens, Les Vergers, Cherpines-Charrotons...
  - 1 000 logements au stade du projet définitif
  - 11 000 logements restant à réaliser dans les déclassements récents ou en cours d'élaboration
  - 13 000 logements potentiels dans des extensions urbaines supplémentaires (nouvelles mesures du PDCn 2030)
  - effort important à fournir pour atteindre l'objectif PDCn 2015 pour horizon 2020
  
- Une mise en œuvre à renforcer et à accélérer
  - urbanisation techniquement aisée de grands terrains non bâtis
  - échelonnement des étapes de construction
  - focalisation des oppositions locales ou cantonales
  - maîtrise importante par les acteurs publics ou privés
  - planification des projets stratégiques de développement
  - densités intermédiaires à fortes préconisées



- Potentiel réalisable 2010-2030
  - de + 17 500 logements (scénario *planification* +)
  - à + 21 000 logements (scénario *foncier* +)
  - dont 7 000 à 8 000 correspondant aux mesures du PDCn 2015
  - dont 10 000 à 13 000 correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

# Renouvellement urbain



- Une mesure récemment renforcée, à concrétiser
  - création de quartiers mixtes par reconstruction et densification de périmètres anciennement affectés aux activités
  - 1 déclassement important de la zone industrielle et de la zone ferroviaire en zone de développement (Praille-Acacias-Vernets) approuvé
  - 17 000 logements restant à réaliser dans les déclassements récents ou en cours d'élaboration
  - 2 500 logements potentiels dans des opérations supplémentaires de renouvellement urbain (nouvelles mesures du PDCn 2030)
  
- Une mise en œuvre à accélérer
  - urbanisation graduelle de grands terrains occupés par des bâtiments d'activités
  - échelonnement des étapes de construction
  - maîtrise importante par les acteurs publics ou privés
  - mise en œuvre accélérée des mesures de planification (PLQ, concours)
  - densités fortes préconisées

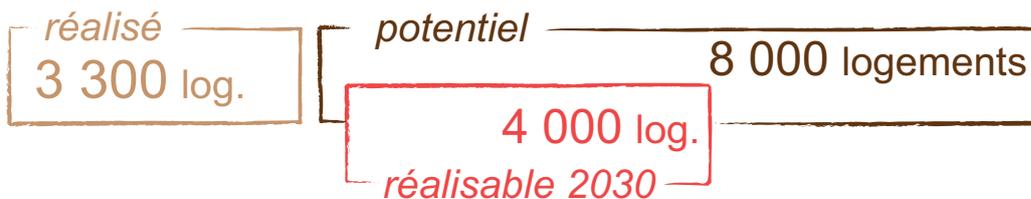


- Potentiel réalisable 2010-2030
  - de + 11 000 logements (scénario *planification* +)
  - à + 12 500 logements (scénario *foncier* +)
  - dont 9 500 correspondant aux mesures du PDCn 2015
  - dont 1 500 correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

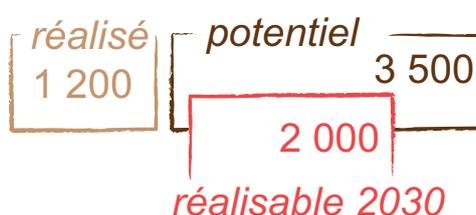


# Villas et villages

- Zone villas, un potentiel important
  - elle restera la plus vaste zone destinée au logement malgré les importants déclassements projetés
  - 3 300 villas réalisées de 2000 à 2010
  - 8 000 villas potentielles par densification faible et graduelle de la zone villas
- Potentiel réalisable 2010-2030 = + 4 000 villas



- Villages, un potentiel limité
  - densification graduelle et extensions limitées des villages inclus dans l'espace rural
  - 1 200 logements réalisés de 2000 à 2010
  - 3 500 logements potentiels
- Potentiel réalisable 2010-2030 = + 2 000 logements

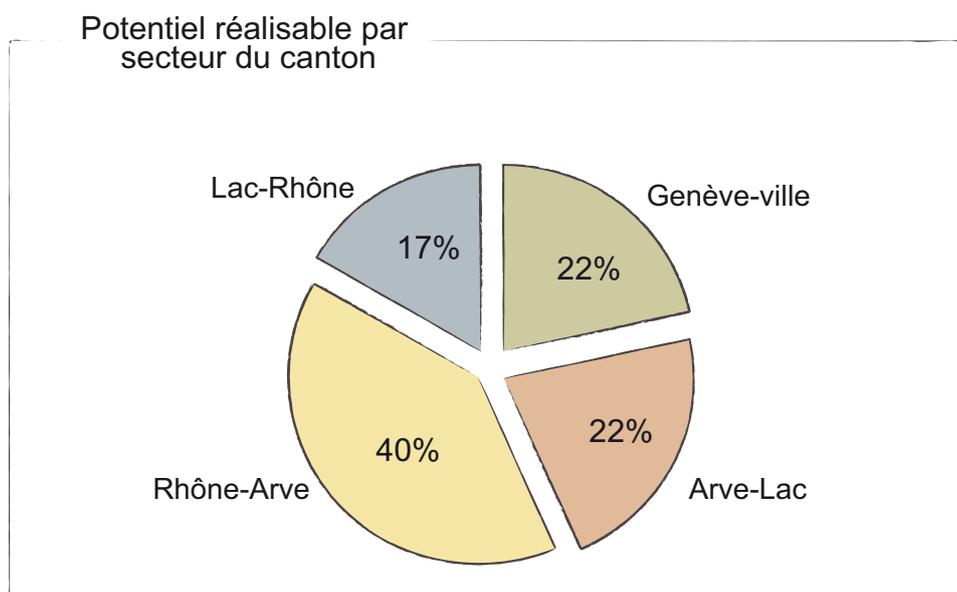




# Où peut-on construire ? (1)

Pour le scénario planification +, la production de logements de 2010 à 2030 se répartit de la façon suivante :

- **Un quart dans les communes centrales**  
de Carouge et de Genève,  
grâce au renouvellement urbain et à la densification de la couronne
- **Près d'un quart dans les communes urbaines**  
de Lancy, Onex, Troinex, Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries et Versoix  
grâce à la diversité des mesures
- **Près d'un quart dans les communes suburbaines**  
de Confignon, Plan-les-Ouates, Veyrier, Puplinge, Thônex et Meyrin  
où prédominent les grands projets d'urbanisation (PDCn 2015 et nouvelles mesures PDCn 2030)
- **Un cinquième dans les communes périphériques**  
de Bardonnex, Bernex, Collonge-Bellerive, Perly-Certoux et Satigny  
grâce aux nouvelles propositions d'extensions urbaines sur la zone agricole  
(nouvelles mesures PDCn 2030)



- Avec une concentration du potentiel au sud et à l'ouest

