

RAPPORT

D'ACTIVITÉ 2016

SUR LA MISE EN OEUVRE DE LA LOI POUR
LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
D'UTILITE PUBLIQUE

Juin 2017



Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP 2016

Résumé	4
Constats et perspectives	5
1. Présentation et base légale	7
2. Programme LUP	8
3. Organisation et gouvernance.....	9
4. Bilan et résumé des actions.....	11
4.1. Actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique	11
4.2. Actions administratives	14
4.3. Perspectives 2017.....	16
5. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP	17
5.1. En général.....	17
5.2. Comptes 2016.....	17
5.3. Etat du Fonds LUP.....	21
5.4. Budget 2017	21
6. Suivi des indicateurs sur le logement	22
6.1. Indicateurs généraux sur le logement	22
6.2. Indicateurs sur le programme LUP	26

Liste des tableaux

Tableau 1	Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution	12
Tableau 2	Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m ²	13
Tableau 3	Charges financières nettes, par année	18
Tableau 4	Engagements financiers, par année	18
Tableau 5	Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire	19
Tableau 6	Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination	19
Tableau 7	Respect de l'article 4 al. 6 LUP, état des dépenses 2010-2018, selon l'objet de destination	20
Tableau 8	Etat du fonds LUP, par année	21
Tableau 9	Indicateur 05 - Terrains acquis par m2, selon année et zone d'affectation	26
Tableau 10	Indicateur 06 - Terrains acquis par m2, selon année et état de la procédure	27

Liste des figures

Figure 1	Indicateur 01 LOGEMENT – Evolution de la population résidente, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2003 (OCStat)	22
Figure 2	Indicateur 02 LOGEMENT – Taux de vacance des logements à Genève, depuis 1997 (OCStat)	23
Figure 3	Indicateur 03 LOGEMENT – Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction, depuis 2006 (OCStat)	24
Figure 4	Indicateur 04 LOGEMENT – Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000 (OCLPF)	25

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 2016.

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 de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). A ce titre, il n'engage pas les membres du Groupe de suivi, ni les membres de la Commission d'attribution des ressources financières du Fonds LUP.

Résumé

Le bilan de l'activité du programme LUP pour l'année 2016 est marqué par les points suivants :

- *Evolution du taux de logements LUP*

Malgré une faible augmentation du nombre de logements d'utilité publique construits en 2016 (+ 258 logements contre + 481 en 2015), le pourcentage du nombre de LUP par rapport au parc locatif a atteint la barre symbolique des 10 % (10.07 %) contre 9.89 % en 2015.

Pour l'année 2016, le nombre de logements d'utilité publique construits représente 13.4 % de la production totale de logements construits (1'931), contre 22 % en 2015.

- *Evolution du nombre de logements subventionnés LGL et LUP*

Parmi les 16'118 logements d'utilité publique, 8'945 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 7'185 des logements d'utilité publique non subventionnés.

Le parc total des logements LGL est composé de 18'224 logements, en baisse nette de 539 logements par rapport à 2015. En baisse constante depuis plusieurs années, ce parc représente 7.95 % du parc total des logements existants (229'345 logements).

Au 31 décembre 2016, le parc global des logements à caractère social se situe ainsi à 25'409 unités : 18'224 LGL, dont 8'945 sont également des LUP, et 7'185 LUP non subventionnés.

- *Des LUP majoritairement construits par des entités publiques*

Sur les 258 LUP construits, 91 % des logements construits sont des opérations publiques (FIDP, fondations communales, communes et coopératives sur des parcelles de l'Etat) dont 76 % des constructions sont le fait des fondations immobilières de droit public (FIDP) et 15 % des communes. Seules 9 % des constructions sont le fait d'opérateurs privés.

- *Des acquisitions de terrains en baisse*

L'année 2016 est marquée par l'acquisition de 6 parcelles et 3 dépendances représentant 4'498 m² de terrain contre 13'526 m² en 2015.

- *Des dépenses inférieures aux prévisions*

Les charges brutes du fonds LUP se montent à CHF 21'997'774.- pour l'année 2016 sur un budget de CHF 33'000'000.-. En tenant compte de trois remboursements de dotation, les charges nettes s'élèvent à CHF 21'685'908.-.

- *Des communes qui font davantage appel aux ressources financières du fonds LUP*

Ces dernières, notamment les communes de Puplinge et Troinex investissent davantage dans la construction de logements d'utilité publique et représentent 24 % des dotations LUP 2016. Principal bénéficiaire lors des exercices précédents, la FPLC a moins sollicité le fonds LUP en 2016 que les fondations immobilières de droit public (24 % pour la FPLC et 38 % pour les FIDP).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration de 5'643 logements, à l'acquisition de 2'073 logements existants, à la construction de 2'284 nouveaux logements d'utilité publique et à l'acquisition de 136'090 m² de terrain. De plus, suite au recensement effectué en 2010 auprès des communes genevoises ou de leurs fondations, 6'118 logements d'utilité publique ont pu être comptabilisés dans le parc LUP depuis 2011¹.

Constats et perspectives

Les constats globaux posés lors du bilan du rapport d'activité 2015 demeurent d'actualité. Si ce bilan, après plus de neuf années d'exercice, est positif sur de nombreux points, il n'en demeure pas moins que d'autres objectifs ne sont toujours que partiellement atteints.

Dans les points forts, on peut relever notamment le déploiement d'une politique foncière active, menée conjointement par l'Etat et les fondations de droit public, en particulier la FPLC, qui a permis l'acquisition de plus de 136'000 m² de terrain depuis 2008, dont la partie la plus importante est intégrée dans des processus de valorisation. Cette politique d'acquisition s'appuie sur la mise en œuvre du plan directeur cantonal 2030, qui reflète une ambition importante en termes de planification de mètres carrés constructibles dévolus à des programmes de logements collectifs.

Après le bon résultat de 2015, avec 450 nouveaux logements d'utilité publique construits, le rythme de construction de logements LUP a largement fléchi en 2016. Le taux de nouveaux LUP construit est dépendant des opérations de grande envergure situées dans des zones d'affectation où un taux de LUP est obligatoire, en regard de l'article 4A LGZD. En effet, le potentiel LUP le plus important se trouve dans les grands projets, qui ne se développeront à moyens et long terme.

Force est de constater que le rythme de croissance du parc LUP n'est pas satisfaisant eu égard aux objectifs de la loi. Malgré une croissance moyenne annuelle de 254 LUP depuis

¹ Chiffres mis à jour 2016

2008, il appert que la répartition des catégories et la mécanique qui sont définies à l'article 4A LGZD ne contribuent pas assez à l'atteinte de l'objectif.

Certains principes contenus dans cette disposition légale doivent pouvoir être revus sous peine de ne pas parvenir à atteindre l'objectif fixé dans un délai raisonnable. Identifié comme un des enjeux importants lors de la 12^e journée du logement du 20 octobre 2014, les conclusions et les propositions ont été partagées avec les partenaires du logement. Sur cette base, le rapport divers sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement a été adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2015. Ce rapport contient 38 propositions déclinées sur 4 axes : rendre le foncier disponible, revoir l'article 4A LGZD et harmoniser la définition du logement d'utilité publique, répondre aux besoins actuels de la population (prix et qualité) en simplifiant le contrôle et rénover le parc de logements existant pour réduire sa consommation d'énergie. Les débats et les échanges se sont poursuivis entre l'administration et les partenaires tout au long de l'année 2016 afin de proposer des modifications légales et réglementaires permettant de concrétiser les propositions.

1. Présentation et base légale

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

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

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

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

La LUP 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

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

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

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

"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. Elle a par conséquent une péremption programmée au 31 juillet 2017.

2. Programme LUP

Adoptée en mai 2007, la loi pour la construction de logement d'utilité publique (LUP) a introduit un changement important dans la politique du logement menée dans le canton de Genève. Elle institue une rupture avec les politiques en la matière qui, depuis la fin des années 1950, étaient fondées sur l'idée de l'initiative privée dans un cadre contrôlé par l'Etat et limitée dans le temps.

Alors que celle-ci se caractérisait jusqu'alors essentiellement par une approche réactive de l'autorité, les objectifs fixés dans la LUP, en particulier celui visant la constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20 % du parc locatif, ont impliqué une modification de l'approche de l'Etat qui a dû penser son action dans une optique proactive. Désormais, l'Etat, mais aussi les communes et les entités sans but lucratif, choisissent d'assumer le rôle d'acteurs du développement d'un parc de logements d'utilité publique qui est contrôlé sur le long terme.

La mise en œuvre de la loi est fondée sur un programme d'actions diversifié qui va de la communication au soutien actif aux projets, grâce en particulier aux ressources financières mises à disposition. A cet égard, il convient également de souligner que la LUP, en matière d'aide à la pierre, a introduit un changement de paradigme, la subvention à l'exploitation cédant à une logique d'aide à l'investissement.

Les modalités de mise en œuvre de la loi ont été élaborées dans un programme d'actions qui se présente comme une liste ouverte de thématiques à traiter. Elle est sujette à des adaptations en fonction des besoins et des demandes du moment. Confirmant la transversalité de la politique du logement, ces chantiers font appel à plusieurs champs disciplinaires, impliquent les acteurs privés et publics et traversent les échelles d'intervention, allant du logement au territoire cantonal. Les champs thématiques, ainsi que les chantiers identifiés, sont fortement reliés entre eux. L'ambition du programme d'action ne se limite pas à des dimensions administratives mais s'étend à des réflexions d'ordre sociologique et architectural autour de la question de la qualité du logement social.

3. Organisation et gouvernance

La mise en œuvre de la LUP ainsi que la gestion, la coordination et le suivi du programme sont assurés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Depuis le 1^{er} mai 2013, le programme LUP est piloté par la Direction de la planification et des opérations foncières (DPOF).

L'OCLPF assure la bonne gouvernance du programme en faveur de la construction de logements d'utilité publique auprès des partenaires du logement et de l'ensemble des offices étatiques concernés. Il s'assure que les objectifs soient atteints en définissant les priorités et en faisant effectuer les arbitrages nécessaires auprès du chef du département.

Le groupe de suivi du protocole d'accord sur le logement

Les actions menées par l'administration cantonale en 2016 ont porté principalement sur la mise en place de groupes d'échanges techniques portant sur les propositions issues du rapport divers remis au Conseil d'Etat en octobre 2015. Le groupe de suivi politique, dont la composition représente les membres signataires du protocole d'accord sur le logement du 1^{er} décembre 2006, renforcés par la présence du Groupement des coopératives et de l'ASLOCA (cette dernière depuis 2009), a été principalement réuni en 2016 pour traiter ces thématiques en plénière.

Les membres pour l'exercice 2016 sont :

- L'ASLOCA-Genève, représenté par MM. Eric Fuld et Alberto Velasco
- L'Association des communes genevoises (ACG), représentée par MM. Christian Gorce et Alain Rüttsche
- L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), représentée par M. Thomas Mader
- La Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), représentée par M. Charles Lassaue
- La Chambre genevoise immobilière (CGI), représentée par M. Christophe Aumeunier
- La Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), représentée M. Jan Doret
- La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), représentée par M. Nicolas Rufener
- Les Fondations immobilières de droit public (FIDP), représentées par MM. Stéphane Lorenzini et Michel Perizzolo
- Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), représenté par MM. Jean-Pierre Chappuis et Mauro Riva
- L'Intercaisse, représentée par MM. John Lateo et Bertrand Reverdin
- Le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), représenté par Mme Carole-Anne Kast et M. Marc Brunn

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 2016 sont :

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

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

4. Bilan et résumé des actions

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

4.1.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique en 2016

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

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

Aucun logement d'utilité publique n'a été intégré au parc en 2016.

- *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 2016.

- *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

258 nouveaux logements d'utilité publique, répartis sur 8 opérations immobilières, ont été construits en 2016.

- *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

En application de l'article 7 du règlement d'exécution de la LUP (RUP), du 23 novembre 2009, le département est tenu d'interpeller tout propriétaire susceptible de détenir un ou plusieurs logements d'utilité publique. Aucun logement supplémentaire n'a été comptabilisé en 2016.

Objectif LUP 20 %

L'objectif de la LUP est la constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20 % du parc locatif cantonal. Au 31 décembre 2016, le parc locatif de référence est constitué de 160'034 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 229'345 objets, soit un taux de 69.7 %⁵. En 2015, le taux était de 70.5 % et en 2014 de 70.6 %.

Le parc de logements d'utilité publique étant constitué au 31.12.2016 de 16'118 logements, il atteint le seuil de 10.07 % du parc locatif. Il était de 9.89 % fin 2015 et de 9.65 % fin 2014.

⁵ Cette donnée n'est pas une statistique faisant partie des prestations de base fournies par l'OCStat. Elle est une construction basée sur les données officielles existantes. Cet agrégat de référence regroupe les bâtiments exclusivement et principalement destinés à l'habitation de trois logements ou plus dans toutes les communes du canton. Sont exclus, les maisons individuelles, les habitations de deux logements et les bâtiments abritant des logements de service, ainsi que les logements en PPE.

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

	1. Intégration	2. Acquisition	3. Construction	4. Comptabilisation	Total cumulé (au 31.12)
2007	5'476	-	-	0	5'476
2008	-	1006	160	0	6'642
2009	-	814	123	0	7'579
2010	80	0	249	0	7'908
2011	-	201	204	6'148	14'461
2012	-	43	254	0	14'758
2013	10	22	171	0	14'961
2014			384		15'345
2015	21		481		15'847
<i>Mise à jour</i>	56	-13		-30	15'860
2016			258		16'118
TOTAL	5'643	2'073	2'284	6'118	16'118

Au bilan de l'année, 258 logements d'utilité publique ont été construits et ajoutés au parc LUP en 2016.

Le détail des immeubles est cité en annexe 1.1, page III.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, 2'284 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits. Ce total représente 16.8 % de tous les logements construits sur la même période, toutes zones d'affectation confondues (n= 13'595).

4.1.2 Acquisitions de terrains en 2016 en zone ordinaire et en zone de développement en vue de la construction de logements d'utilité publique

La période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 est marquée par une action foncière moins importante que les années précédentes. Les différents partenaires ont pu bénéficier d'attributions financières du Fonds LUP pour l'acquisition de 7 lots, représentant 6 parcelles et 3 dépendances, pour **4'498 m² de terrain**. La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a acquis environ 70 % des surfaces des terrains, soit 3'160 m², le solde ayant été acquis par l'Etat de Genève (~ 30 % pour 1'338 m²).

L'Etat de Genève a acquis des droits à bâtir dans deux opérations en Ville de Genève. 193 m² de droits à bâtir ont été achetés en complément des droits à bâtir déjà acquis en 2015 dans le secteur Vignes-Genêts. Ces derniers seront valorisés par la coopérative Latitude. L'opération devrait débuter au printemps 2017. La seconde acquisition concerne le

secteur de la Forêt, où l'Etat a acquis 492 m² de droits à bâtir. Ces droits permettront de réaliser la totalité du bâtiment B du PLQ 29832 « Route de Meyrin-Avenue de la Forêt ».

La troisième acquisition par l'Etat de Genève concerne une parcelle privée dans le périmètre de la caserne des Vernets, ce qui permet de finaliser la maîtrise de tous les droits à bâtir de ce périmètre, tout en garantissant un accès public depuis le Quai des Vernets, tel que prévu par le PLQ.

Le détail des terrains acquis est cité en annexe 1.2, page IV.

Depuis 2008, 107 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé des 136'090 m² de terrain, soit plus de 15'120 m² de terrain par année.

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

	Nombre de parcelles	M ² de terrain	Total m ² cumulés au 31.12
2007	-	-	-
2008	7	7'135	7'135
2009	1	246	7'381
2010	24	23'328	30'709
2011	15	10'857	41'566
2012	15	31'236	72'802
2013	13	39'848	112650
2014	8	5'416	118'066
2015	15	13'526	131'592
2016	9	4'498	136'090
TOTAL	107	136'090	

4.1.3 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 2016, 160 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. L'Etat de Genève n'a pas exercé son droit de préemption⁶.

4.2. Actions administratives

4.2.1 Groupe de suivi logement

Suite aux "Rencontres du logement", tenues entre novembre 2014 et mars 2015, des orientations de réformes ont été données afin d'atteindre les objectifs liés aux besoins prépondérants de la population genevoise de pouvoir se loger dans de bonnes conditions. Ainsi, 38 propositions ont été formulées dans le rapport divers RD 1108, validé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2015⁷.

Trois thématiques principales issues du rapport ont été abordées en groupe technique spécifique, puis débattus avec le groupe de suivi en 2016 : accroître le nombre de LUP, simplifier le contrôle administratif et améliorer la qualité du logement.

Un double impératif a porté les travaux du groupe de suivi sur le 4A LGZD afin d'accroître le nombre de LUP : la péremption de l'article 4A LGZD au 31 juillet 2017 et une production insuffisante de logements LUP depuis 2007. Ainsi, le constat est partagé par les acteurs du logement que l'article 4A LGZD actuel ne permet pas d'atteindre le taux de LUP souhaité dans un délai raisonnable. Des présentations et des échanges ont eu lieu proposant une nouvelle répartition des catégories de logements défini dans un nouvel article 4A. La problématique de répondre à la demande en logements en faveur de la classe moyenne est aussi abordée. Des négociations avec les membres du groupe de suivi ont débuté et devront parvenir à un accord et une nouvelle loi en juillet 2017.

4.2.2 Dotations en terrain de l'Etat

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève, ce dernier a doté en parcelles une fondation immobilière de droit public :

- parcelles 835, 836, 838 et 840, Genève Eaux-Vives, Route de Chêne 43B, à la Fondation Immobilière de Droit Public Emma Kammacher afin de réaliser une opération de 64 logements LUP-HBM pour une valeur de CHF 5'380'000.-.

Ces dotations en terrains n'impactent pas les comptes du Fonds LUP.

⁶ Le détail du nombre de dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption de l'Etat et des communes est cité dans le chapitre 6, pages 28 et 29.

⁷ Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030

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

- parcelle 10440, sur la commune de Meyrin, chemin Terroux 1- 1A : octroi d'un DDP à la société coopérative d'habitation Cité Derrière pour la réalisation d'un immeuble de 19 logements d'utilité publique ;
- parcelle 4209, sur la commune de Genève-Plainpalais, au boulevard Chemin du 23 Août 2, 4, 6, 8 : octroi d'un DDP à la société coopérative d'habitation Les Rois pour la réalisation d'un immeuble de 48 logements d'utilité publique.

4.2.4 Plan d'action en faveur des coopératives⁸

Le plan d'action en faveur des coopératives d'habitation membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), souhaité par le Canton et en partenariat avec la FPLC, repose sur deux piliers ; d'une part, la mise à disposition de nombreux terrains aux coopératives par le Canton et la FPLC et, d'autre part, la mise en place d'une nouvelle approche dans le développement d'un urbanisme de qualité. Ainsi, deux secteurs tests ("Cointrin-Est" à Meyrin et "Grands Esserts" à Veyrier) permettront de mettre en place une nouvelle démarche participative, intégrant les habitants dans la définition du projet urbain.

L'OCLPF a délégué au GCHG l'organisation des appels à candidatures sur 5 périmètres (Les Grands Esserts, Communaux d'Ambilly, Chapelle-Gui, Les Marbriers, Clos Belmont). Les surfaces brutes de plancher (SBP) sur l'ensemble de ces secteurs représentent plus de 90'000 m² de SBP, dont environ 15'000 m² remis par la FPLC. Près de 80'500m² sont dévolus à du logement, soit près de 800 logements, et plus de 9'400m² à de l'activité. L'attribution des terrains aura lieu à la fin du premier trimestre 2017.

Le solde des droits à bâtir de ces périmètres seront remis aux FIDP et à d'autres organismes sans but lucratif. Ces surfaces représentent plus de 78'500 m² de droits à bâtir complémentaires, dont environ 69'000m² pour du logement soit près de 700 nouveaux logements à construire.

4.2.5 Etudes prospectives et monitoring

- Actualisation de la constitution du parc LUP selon année et modalités d'acquisition ;
- Suivi des indicateurs statistiques relatifs à la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) ;
- Suivi des effets de l'article 4A LGZD sur la réalisation du parc de logements d'utilité publique sur le canton ;
- Actualisation d'un atlas des parcelles acquises par la Fonds LUP depuis 2007.

⁸ L'ensemble du dossier est disponible sur le site web officiel de l'Etat de Genève https://www.ge.ch/dale/presse/2016-11-21_ppt.pdf

4.2.6 Autres actions

- Démarche auprès des propriétaires situés dans des PLQ adoptés depuis plus de 5 ans dans la Ville de Genève. Cette démarche d'interpellation des propriétaires se fait en partenariat avec la Ville de Genève, la FPLC et les milieux immobiliers. Le suivi de cette action se poursuit en 2017.

4.3. Perspectives 2017

4.3.1 Evolution du parc LUP

En 2017, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être supérieure à 2016 avec une production supérieure à 300 logements. Ainsi, le parc LUP devrait augmenter d'environ 2 % 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 2014 et 2015 aboutiront à des mises en location en 2017-2018.

4.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2016, la coordination des acteurs publics sur l'évaluation des besoins et sur la demande d'actions foncières dans le cadre de la mise en œuvre des plans localisés de quartier et des grands projets d'urbanisation devrait continuer à porter ses fruits. Le nombre de parcelles et de surfaces constructibles acquises devrait être stable, tout en étant relativement élevé par rapport à la moyenne par année. L'objectif est l'acquisition de parcelles pour un total d'environ 8'000 m² de terrain.

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

5.1. En général

L'article 4 de la LUP, modifié en 2009, fixe le Fonds propre affecté à un montant annuel de 35'000'000 F. En application d'une recommandation du SAI (alors ICF), le fonds propre affecté LUP est considéré de manière rétroactive depuis 2007. Il est rappelé ici que le financement du Fonds est assuré par le crédit d'investissement de 300'000'000 F qui a été institué par la loi initialement votée en 2007. Dès son épuisement, 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.

A l'alinéa 4 de la loi, il est stipulé 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".

5.2. Comptes 2016

Le budget 2016 accordé par le Grand Conseil est de 33'000'000 F. Ce budget permet de compenser l'affectation supplémentaire au Fonds de 10 mios obtenue en 2014. En effet, la loi LUP précise que le supplément doit être compensé au plus tard sur les 5 exercices budgétaires suivants. Par conséquent, les 35 mios alloués chaque année sont revus à 33 mios depuis 2015 et ce en principe jusqu'en 2019.

En 2016, les charges brutes du Fonds LUP se montent à **21'997'773 F**. Suite à trois remboursements de dotations non utilisées, les charges nettes se montent à **21'685'908 F** (tableau 3). L'écart par rapport au budget est de -33 %.

Le tableau 4 permet d'illustrer l'écart entre les engagements pris sur les budgets annuels et la réalité des charges nettes. Chaque année, de nombreux projets d'acquisition sont étudiés par la commission LUP. Toutefois, sur la durée d'un exercice budgétaire, nombre d'entre eux sont soit abandonnés, car ils n'ont pas trouvé une conclusion favorable avec le vendeur, soit reportés à l'année suivante.

Les dépenses 2016 ont permis le financement de 278 logements en cours de réalisation, l'acquisition de 4'498 m² de terrains, dont 1'338 m² par l'Etat de Genève.

En 2016, les bénéficiaires des dotations LUP sont les FIDP à hauteur de 38 %, les communes et la FPLC à hauteur de 24 % chacune et l'Etat de Genève à 14 %. Seules les communes de Troinex et Puplinge ont fait appel au fonds LUP.

Le total des comptes 2007-2016 présente des dépenses d'investissement de **332'442'898 F**.

Le mécanisme budgétaire prévu par la loi 10460, votée en 2009, pour alimenter le fonds a pris le relais de la loi 10008. En effet, le crédit de cette dernière a été épuisé durant l'exercice budgétaire de 2015.

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

	Budget	Charges nettes*	Ecart (en %)	Total cumulé (au 31.12)
2007	30'000'000	30'000'000	+ 0 %	30'000'000
2008	46'000'000	60'224'680	+ 31 %	90'224'680
2009	35'000'000	5'216'170	- 85 %	95'440'850
2010	35'000'000	25'864'686	- 26 %	121'305'536
2011	35'000'000	27'081'283	- 23 %	148'386'819
2012	55'000'000	54'654'735	- 0.6 %	203'041'554
2013	35'000'000	34'929'925	- 0.2 %	237'971'479
2014	45'000'000	40'946'286	-9%	278'917'765
2015	33'000'000	31'839'225	-9%	310'756'990
2016	33'000'000	21'685'908	-38%	332'442'898
TOTAL		332'442'898		

* Pour le détail des charges par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2015.

Tableau 4 : Engagements financiers, par année, en F

	Report de l'année précédente	Préavisés (engagés)**	Charges nettes	Abandonnés	A reporter
2007	-	30'000'000	-30'000'000	0	0
2008	0	60'224'680	-60'224'680	0	0
2009	0	5'216'170	-5'216'170	0	0
2010*	0	47'053'000	-25'864'686	-4'030'000	-17'158'375
2011	17'158'375	94'431'110	-27'081'283	-15'036'275	-69'471'927
2012	69'471'927	58'825'115	-54'654'735	-28'364'600	-45'277'707
2013	45'277'707	59'588'067	-34'929'925	-41'532'000	-28'403'849
2014	28'403'849	30'172'395	-40'946'286	-17'901'602	-11'607'710
2015	11'607'710	55'259'029	-31'839'225	-6'958'954	-28'068'560
2016	28'068'560	34'834'619	-21'685'908	-5'454'539	-35'762'732
TOTAL	-	-	-332'442'898		

* Année d'institution de la commission LUP (septembre 2010)

** Les préavis portent sur des travaux à effectuer dans l'année ou au cours des années à venir. La réalisation de ces engagements dépend de l'évolution de chaque projet. Depuis 2010, les préavis sont formulés par la commission LUP.

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

	Acquisition ETAT	Dotation FPLC	Dotation FIDP	Dotation COMMUNE	Total (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	18'102'329	3'790'000	2'972'357	1'000'000	25'864'686
2011	12'448'172	-2'507'889 ^a	6'794'750	10'346'250	27'081'283
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
TOTAL	84'838'388	125'128'930	94'722'928	27'752'652	332'442'898

^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 CHF 3'102'000.-.

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

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

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

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

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

	Dotations pour nouvelles opérations	Dotations pour achat de terrains	Dotations pour achat de logements existants	Divers*	Total (au 31.12)
2008	10'054'334	10'825'000	34'906'000	48'346	55'785'334
2009	3'400'000	703'170	22'113'000		26'216'170
2010	3'972'357	28'121'329	-		32'093'686
2011	1'250'000	18'888'172	12'789'000	1'316'111	34'291'629
2012	12'262'048	40'314'200	3'057'550	-979'063	54'654'735
2013	1'650'248	33'003'181	-	276'496	34'929'925
2014	15'974'613	20'771'450	-	4'200'223	40'946'286
2015	9'306'963	20'051'506	0	2'480'856	31'839'325
2016	11'558'955	8'346'772	1'212'150	568'031	21'685'908
TOTAL	69'429'518	181'024'780	74'077'700	7'911'000	332'442'998

* Ce poste correspond d'une part, aux frais de fonctionnement et au solde disponible des diverses dotations et, d'autre part, à des rachats de DDP en 2011, 2014 et 2015. Pour les exercices budgétaires de 2012 et 2014 ont été également inclus sous cette colonne les remboursements faits par la FPLC (- CHF 2'589'000.-), en 2015 les remboursements effectués par les FIDP Camille Martin et Jean Dutoit (- CHF 828'954.-) et en 2016 remboursements effectués par les FIDP Emile Dupont, Jean Dutoit et Emma Kammacher (- CHF 311'865.-).

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

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 sept exercices 2010-2016, la part des attributions financières dévolues soit à l'acquisition de terrains constructibles soit à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente 91.5 % des dépenses (contre 89.6% en 2015 et 92.1 % en 2014). Le poste DIVERS est constitué des frais de fonctionnement et autres frais, ainsi que des remboursements de dotations non-dépensés.

Tableau 7 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2016, selon l'objet de destination, en F

	Dépenses cumulées 2010 à 2016* (en F)	Respect art. 4 al. 6 LUP 70 %-30 %
Dotations pour nouvelles opérations (compris dans quota "70 %")	55'975'184	17.70%
Dotations pour achat de terrains (compris dans quota "70 %")	169'496'610	73.80%
Dotations pour achat de logements existants	17'058'700	7.90%
Divers	7'862'654	0.5 %
TOTAL	250'393'148	100 %

* Le total "dépenses cumulées 2010 à 2016" 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.

5.3. 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 solde 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 et 2016) se monte, au 31.12.2016, à **+ 21'557'102 F** (tableau 8).

Tableau 8 : Etat du Fonds LUP, par année, en F

	Fonds propre affecté LUP	Budget	Charges nettes	Total cumulé (au 31.12)
2007	35'000'000	30'000'000	30'000'000	30'000'000
2008	35'000'000	46'000'000	60'224'680	90'224'680
2009	35'000'000	35'000'000	5'216'170	95'440'850
2010	35'000'000	35'000'000	25'864'686	121'305'536
2011	35'000'000	35'000'000	27'081'283	148'386'819
2012	35'000'000	55'000'000	54'654'735	203'041'554
2013	35'000'000	35'000'000	34'929'925	237'971'479
2014	45'000'000	45'000'000	40'946'286	278'917'765
2015	33'000'000	33'000'000	31'839'225	310'756'990
2016	33'000'000	33'000'000	21'685'908	332'442'898
TOTAL	354'000'000		332'442'898	

5.4 Budget 2017

Le projet de budget 2017 soumis au Grand Conseil prévoit un montant de 33'000'000 F. Ce budget abaissé permet de rattraper l'augmentation des 10 millions obtenus en 2014. En effet, la loi LUP précise que l'augmentation doit être rattrapée au plus tard dans les cinq exercices budgétaires suivants. Par conséquent, les 35'000'000 F alloués chaque année sont revus à 33'000'000 F pour les cinq prochaines années.

La répartition du budget des 33'000'000 F prend en compte les prochaines demandes communales qui interviendront dans le cadre des Grands projets, comme pour le périmètre Communaux d'Ambilly. Ainsi, la répartition budgétaire propose un montant de dotation à hauteur de 18'000'000 F pour les communes en vue de financer la construction de nouvelles opérations et financer des acquisitions de terrains, 6'000'000 F pour des dotations à la FPLC et 6'000'000 F pour les FIDP. Le solde, soit 3'000'000 F, doit permettre l'acquisition de terrains par l'Etat de Genève.

6. Suivi des indicateurs sur le logement

6.1. Indicateurs généraux sur le logement

- *Objectifs*

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

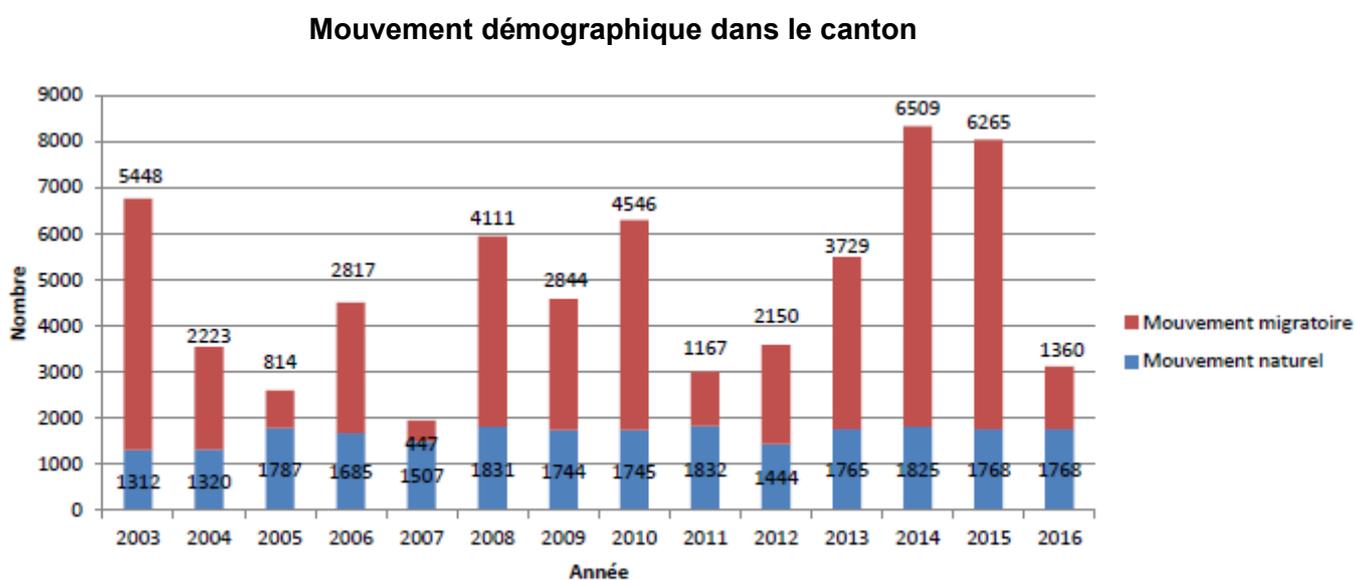
- *Définition des principaux indicateurs et résultats principaux :*

- L'indicateur 01, relatif à l'évolution démographique de la population résidente sur le canton, annonce une hausse de la croissance en 2016 de + 0.6 % (+ 3'128 résidents). La croissance de la population ralentit nettement après deux années de forte croissance. Pour rappel, le chiffre était de +8'334 résidents (+1.7%) pour l'année 2015 et de +8'334 résidents (+1.8%) pour l'année 2014. La population cantonale s'établit à 493'706 habitants en 2016 contre 490'578 en 2015.

Cette hausse en 2016 se caractérise par un solde migratoire faible (+1'360 personnes contre 6'265 en 2015) et un solde naturel élevé mais stable entre 2015 et 2016 (+1'768 personnes). En moyenne, sur dix ans, le canton connaît un solde positif de + 5'035 personnes par an.

Figure 1

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

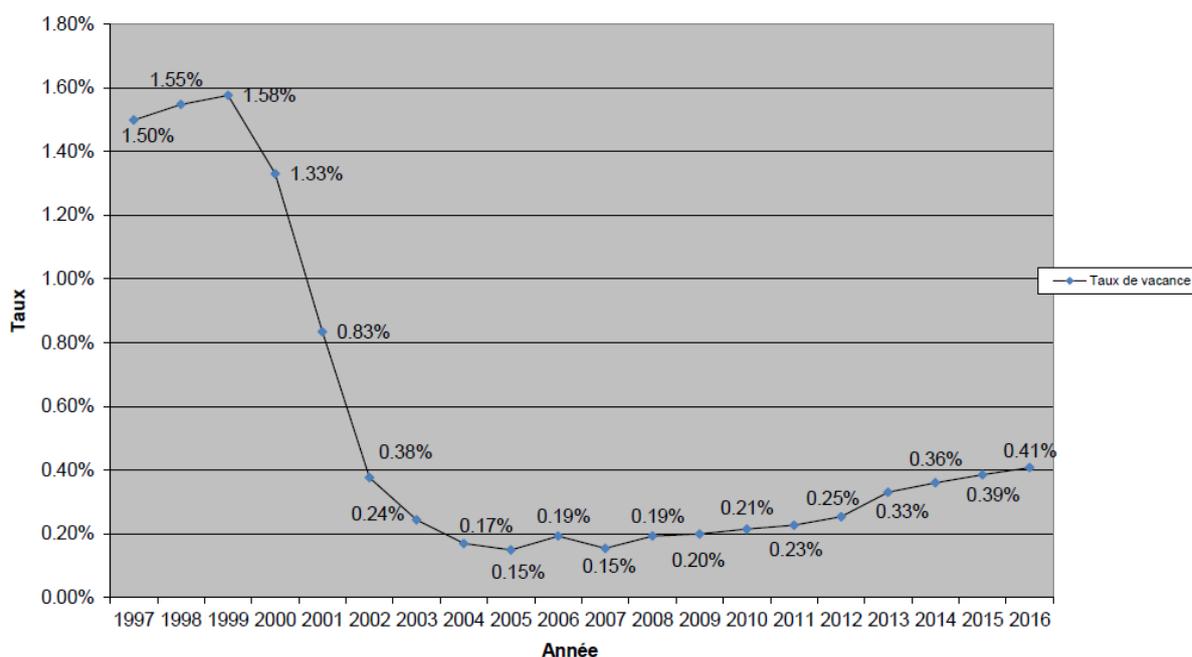


Source : OCSTAT		
2016	2015	2014
+3'128 résidents	+8'033 résidents (+1.7%)	+ 8'334 résidents (+1,8 %)
493'706 personnes	490'578 personnes	482'545 personnes

- L'indicateur 02, relatif au taux de vacance des logements à Genève au 1^{er} juin 2016, recense un taux de 0.45 % contre 0.41 % en 2015, soit 113 logements de plus en un an (+ 12 %). Le niveau reste très faible, puisque seuls 1'034 logements sont recensés comme vacants, dont 862 appartements et 172 maisons individuelles. En un an, le taux de vacance varie peu quelle que soit la taille du logement considéré. L'évolution la plus marquée est enregistrée pour la catégorie des 6 pièces (de 0.53 % en 2015 à 0.63 % en 2016).

Figure 2

Indicateur 02 LOGEMENT – Taux de vacance des logements, depuis 1997



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

Le *nombre de logements ayant fait l'objet d'une requête* s'élève à 3'396 fin 2016, soit une baisse de 9% par rapport à 2015 (3'730). Ce nombre reste cependant élevé au regard des chiffres enregistrés entre 2005 et 2016 (2'395 logements par an, en moyenne).

Le *nombre de logements autorisés* indique en 2016 des résultats également en baisse par rapport à 2015 (- 4 %) avec 2'413 logements autorisés. Ce nombre reste cependant relativement élevé au regard de la moyenne de 1'986 logements entre 2007 et 2016.

Suivant la même tendance, le *nombre de logements construits* subit une diminution avec 1'931 logements construits (- 6 %) contre 2'047 en 2016. Cependant, le nombre de logements construits en 2016 est supérieur à la moyenne de ces dix dernières années, avec 1'523 logements par an. Ces variations annuelles traduisent l'impact des projets de grande taille sur une statistique annuelle. Il s'agit donc de considérer

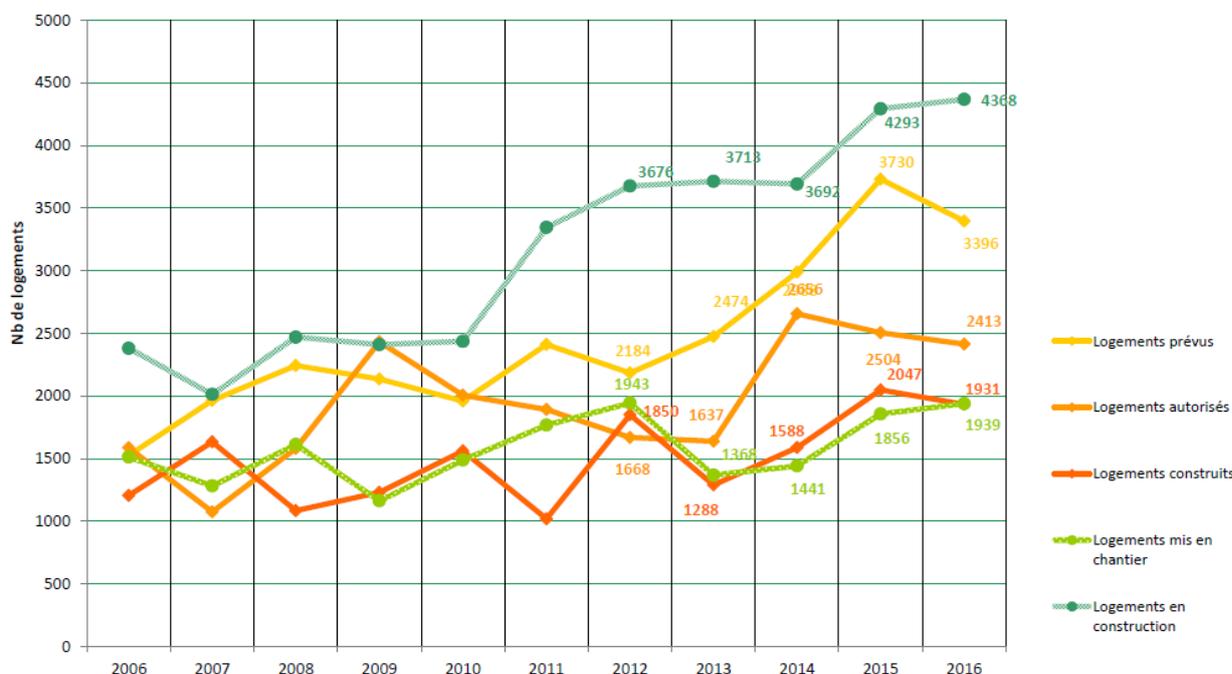
plusieurs années pour mieux traduire l'état de la situation relatif aux logements construits, tout en les mettant en relation avec le nombre de logements mis en chantier chaque année.

A ce titre, le *nombre de logements mis en chantier* est de 1'939 logements en 2016 soit une augmentation de 4 % par rapport à l'année 2015 (1'856 logements). Ce chiffre reste important eu égard à la moyenne des dix dernières années (1'586 logements par an).

Le *nombre de logements en construction*, soit 4'368 unités en 2016 augmente légèrement (+2%) et reste largement supérieur à la moyenne des 10 dernières années (3'241). Ce nombre est le plus élevé depuis 1994 avec 4'305 logements en construction.

Figure 3

Indicateur 03 LOGEMENT – Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et construits, depuis 2003 (OCStat)



2016 (provisoire)

- logts prévus : 3'396
- logts autorisés : 2'413
- logts construits : 1'931

2015

- logts prévus : 2'437
- logts autorisés : 2'391
- logts construits : 2'020

2014

- logts prévus : 2'988
- logts autorisés : 2'656
- logts construits : 1'588

Source : OCSTAT

- 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 augmentation de plus de 30% du nombre de dossiers soumis en 2016 par rapport à 2015. Ainsi avec 160 dossiers contre 122 en 2015, 128 en 2014, 103 en 2013 et 143 en 2012. Ce chiffre est supérieur à la moyenne des années 2008-2015 (126 cas en moyenne).

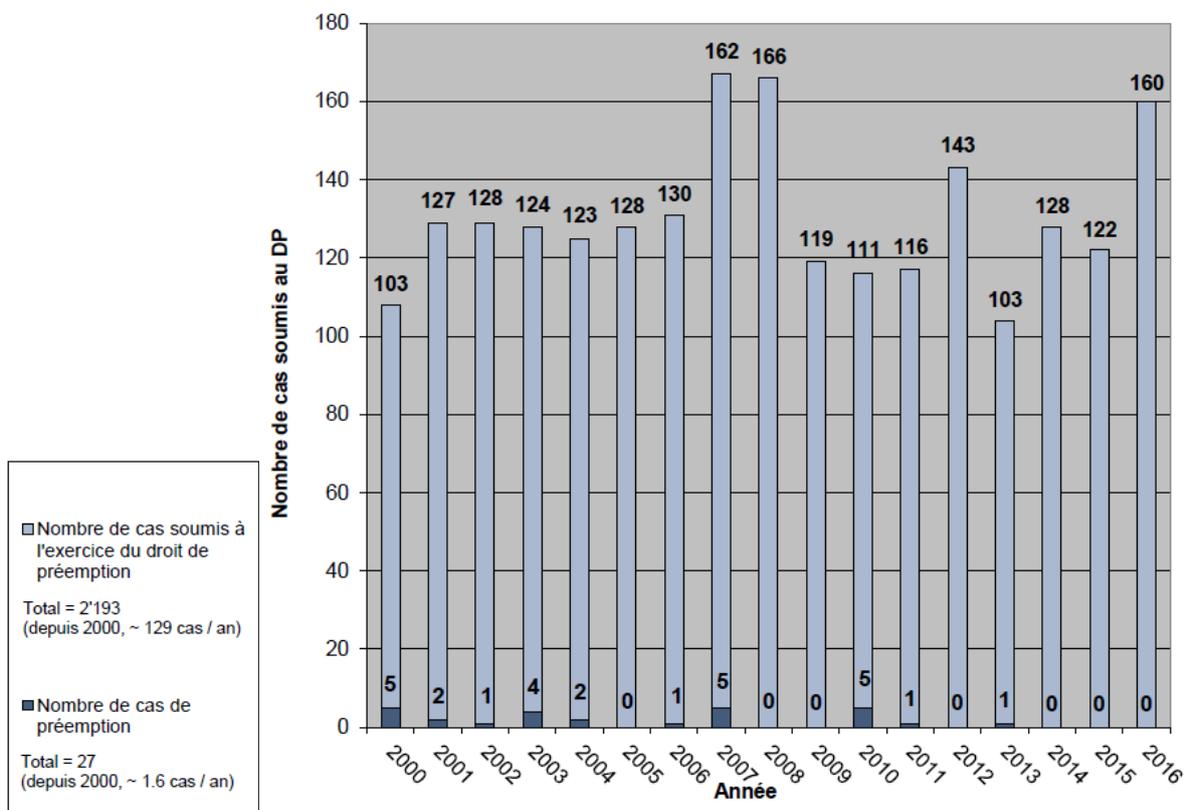
Sur les 160 dossiers traités en 2016, 49 cas, soit environ 31 %, ont concerné des transactions d'immeubles existants ou en projet (chantiers en cours) ; 44 cas, soit environ 28 %, concernent des transactions qui ne présentent pas de potentiel de réalisation de nouveaux logements collectifs, dont 17 cas de villas sises en zone agricole de développement 5 et 27 cas divers au potentiel faible ou nul en logements collectifs. L'ensemble de ces cas, qui n'offrent pas une réelle possibilité de préemption, représentent, de manière constante à travers les années, une part importante de dossiers soumis.

Sur les 67 cas restants, 47 concernent des acquisitions par des promoteurs privés et 20 par des opérateurs publics. Au final, l'exercice du droit de préemption n'a pas été exercé en 2016. Pour rappel, l'exercice du droit de préemption LGL a été exercé 27 fois entre 2000 et 2016, soit 1.6 fois par année en moyenne.

Par rapport à la zone d'affection où se localisent les dossiers traités, 103 dossiers sur 160 ont concerné la ZD3 et la ZD2, affectés pour des projets de logements collectifs, soit 64 % du total.

Figure 4

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



6.2. Indicateurs sur le programme LUP

- *Objectifs*

Mesurer l'efficacité des acquisitions de terrains grâce au fonds LUP en termes de développement de projets par la mise en place de deux indicateurs.

- L'indicateur 05, relatif à la zone d'affectation des terrains achetés, montre que 90 % des terrains achetés se situent en zone de développement et qu'à 90 % en ZD3 (dont 57 % en 5ZD3 et 8 % en AGD3), contre 84% en 2015.

Tableau 9

Indicateur 05 - BILAN FONDS LUP 2007-2016 - Terrains acquis par m2, selon année et zone d'affectation

Année	D2	D3	D4B	5	TOTAL
2008		7'135			7'135
2009		246			246
2010		15'613	6'244	1'471	23'328
2011		8'369	2'488		10'857
2012		30'340	896		31'236
2013		39'848			39'848
2014		5'416			5'416
2015		12'283	1'243		13'526
2016	312	3'019	1'167		4'498
TOTAL	312	122'269	12'038	1'471	136'090

- L'indicateur 06, relatif à l'état de la procédure d'aménagement où se trouve le terrain acquis, montre que 76.8 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre où une DD est instruite ou un PLQ est adopté. 11.3 % des surfaces achetées se trouvent dans un périmètre avec une MZ adoptée.

Tableau 10

Indicateur 06 BILAN FONDS LUP 2007-2016 - Terrains acquis par m2, selon année et état de la procédure

Année	DD*	PLQ*	MZ	POT	TOTAL
2008	4'370	2'517		248	7'135
2009				246	246
2010	7'314	9'770		6'244	23'328
2011	1'103	7'266	15'419	2'488	10'857
2012	2'226	11'545		2'046	31'236
2013	32'008	4'304		3'536	39'848
2014	177	5'239			5'416
2015	3'589	8'639		1'298	13'526
2016	82	4'416			4'498
TOTAL	50'868	53'696	15'419	16'106 m2	136'090

* DD réalisées, en chantier, acceptées et déposées ; PLQ adoptés et déposés

Rapport d'activité 2016

sur la mise en œuvre de la loi pour
la construction de logements
d'utilité publique
LUP

ANNEXES

RAPPORT D'ACTIVITE SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP 2016

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 en 2016
 - 1.2 Acquisitions de terrains en 2016 en zone ordinaire et en zone de développement en vue de construction de logements d'utilité publique
 - 1.3 Acquisitions de terrains en 2016 suite à l'exercice du droit de préemption LGL
- 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 Acquisitions de terrains
 - 2.4 Acquisitions de terrains par droit de préemption
 - 2.5 Divers

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 en 2016

Modalité 1. Intégration

- Aucun logement n'a été intégré en 2016

Modalité 2. Acquisition

- Aucun logement n'a été acquis en 2016.

Modalité 3. Construction

- la construction de 12 logements d'utilité publique de type HM par SIPLAC SA, route de Challex 21 sur la commune de Dardagny, décision de mise en location (DML) du 23 mars 2016 ;
- la construction de 48 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation Immobilière de Droit Public Jean Dutoit, avenue de Jolimont 18-20-22 sur la commune de Genève Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 27 mai 2016 ;
- la construction de 58 logements d'utilité publique de type HM par la Fondation de la Commune de Puplinge pour le Logement, rue de Frémis 2-4-6-10-12 et chemin de Courtil 2 sur la commune de Puplinge, décision de mise en location (DML) du 9 juin 2016 ;
- la construction de 24 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation Immobilière de Droit Public Camille Martin, chemin de Tivoli 16 sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 16 juin 2016 ;
- la construction de 50 logements d'utilité publique de type HBM par la Fondation Immobilière de Droit Public Camille Martin, promenade de la Dentellière 4-6-8-10 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 20 juin 2016 ;
- la construction de 12 logements d'utilité publique de type HM par Vorsorge-Einrichtung Der Suva, route du Nant-d'avril 92 et rue Virginio-Malnati 95 sur la commune de Meyrin, décision de mise en location (DML) du 12 juillet 2016 ;
- la construction de 16 logements d'utilité publique de type HLM par la commune de Céligny, route des Coudres 23-25 sur la commune de Céligny, décision de mise en location (DML) du 18 août 2016 ;
- la construction de 38 logements d'utilité publique de type HBM par la coopérative d'habitation Equilibre, rue Soubeyran 7 sur la commune de Genève Petit-Saconnex, décision de mise en location (DML) du 8 novembre 2016 ;

Modalité 4. Comptabilisation

En application de l'article 7 du règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP), du 23 novembre 2009, le département est tenu d'interpeller tout propriétaire susceptible de détenir un ou plusieurs logements d'utilité publique.

- aucun nouveau logement n'a été comptabilisé dans le parc en 2016.

Une actualisation des données a été faite en 2016 et diminue le nombre de logements comptabilisés à 6'118 contre 6'148.

1.2. Acquisition de terrains en 2016 en zone ordinaire, en zone de développement et en zone agricoles en vue de la construction de logements d'utilité publique

- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 2469 et des dépendances (1/18^e de 2484 et 13/360^e de 2441) de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 792 m², avenue d'Aire 107
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 3520 de la commune de Chêne-Bourg, d'une surface de 1'167 m², avenue de Bel Air 55A
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 4410 de la commune de Lancy, d'une surface de 711 m², Av. des Communes-Réunies 38
- l'acquisition par la FPLC des parcelles 553 et 554 de la commune de Lancy, d'une surface de 490 m², Chemin des Mouilles 4
- l'acquisition par l'Etat de la parcelle 2553 de la commune de Genève-Plainpalais, d'une surface de 312 m², Quai des Vernets 9
- l'acquisition par l'Etat des dépendances 2646 (1/13^e) et 3098 (4/35^e) de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 82 m², Chemin des Genêts
- l'acquisition par l'Etat de la parcelle 1589 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 944 m², Avenue de la Forêt 19.

1.3. Acquisitions de terrains en 2016 suite à l'exercice du droit de préemption LGL

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2016 par l'exercice du droit de préemption LGL.

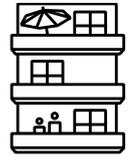
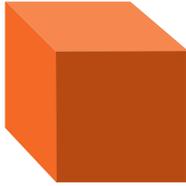
1.4. Rachat de DDP

Aucun rachat de DDP n'a été réalisé en 2016.

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>CHF 1'212'150.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la fondation HBM Jean Dutoit pour l'immeuble Routes des Fayards 276 sur la commune de Versoix	CHF 1'212'150.-
2.2.	<u>Dotations pour nouvelles constructions</u>	<u>CHF 11'558'955.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• dotation à la fondation communale de Puplinge pour les immeubles sis rue de Fremis 2 à 12 et chemin de Courtil 2 sur la commune de Puplinge – HM (2^{ème} versement)• dotation à la fondation HBM Camille Martin pour l'immeuble sis chemin de Tivoli 16 sur la commune de Lancy – HBM• dotation à la fondation HBM Emma Kammacher pour l'immeuble sis chemin de Chapelly 6b, sur la commune de Thônex – HBM• dotation à la fondation HBM Emile Dupont pour les immeubles sis avenue Henri Golay 21 à 27 sur la commune de Genève-Petit-Saconnex – HBM• dotation à la fondation communale de Troinex pour les immeubles sis rue Dottrens 49 et 51 sur la commune de Troinex – HM	CHF 3'979'626.- CHF 1'506'600.- CHF 663'942.- CHF 4'288'355.- CHF 1'120'432.-
2.3.	<u>Acquisitions de terrains</u>	<u>CHF 8'346'772.-</u>
	<ul style="list-style-type: none">• acquisition par la FPLC de la parcelle 2469 et des dépendances 2484 (1/18^e) et 2441 (13/360^e) de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 792 m², avenue d'Aire 107• acquisition par la FPLC de la parcelle 3520 de la commune de Chêne-Bourg, d'une surface de 1'167 m², avenue de Bel Air 55A• acquisition par la FPLC de la parcelle 4410 de la commune de Lancy, d'une surface de 711 m², Av. des Communes-Réunies 38• acquisition par la FPLC des parcelles 553 et 554 de la commune de Lancy, d'une surface de 490 m², Chemin des Mouilles 4	CHF 1'200'000.- CHF 2'270'000.- CHF 1'120'000.- CHF 720'000.-

• acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 2553 de la commune de Genève-Plainpalais, d'une surface de 312 m ² , Quai des Vernets 9	CHF 2'070'000.-
• acquisition par l'Etat de Genève des dépendances 2646 (1/13 ^e) et 3098 (4/35 ^e) de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 82 m ² , Chemin des Genêts	CHF 203'160.-
• acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 1589 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 944 m ² , Avenue de la Forêt 19	CHF 763'612.-
2.4. <u>Dotations travaux</u>	<u>CHF 872'281.-</u>
• dotations travaux des immeubles ex fondation de valorisation des actifs de la BCGE (FVABCGe) aux FIDP Jean Dutoit, Camille Martin et Emma Kammacher	CHF 872'281.-
2.5. <u>Acquisitions de terrains par droit de préemption</u>	<u>CHF 0.-</u>
• aucun	
2.6. <u>Divers</u>	<u>CHF -304'250.-</u>
• frais et divers	CHF 7'615.-
• remboursements FIDP (Emile Dupont, Jean Dutoit et Emma Kammacher)	- CHF 311'865.-
<u>Total Comptes 2016</u>	<u>TOTAL : CHF 21'685'908.-</u>



INFORMATIONS

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Office cantonal du logement et de la planification foncière

Rue du Stand 26 — 1211 Genève 3

T +41 (22) 546 60 60

info.logement@etat.ge.ch