



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Office du logement

Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP 2010

Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP 2010

Table des matières

1.	Présentation et base légale	4
2.	Structure organisationnelle	5
3.	Gestion du programme LUP	7
4.	Résumé des actions	8
5.	Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP	13
6.	Résultats principaux des études et des indicateurs	16
7.	Conclusion	25
	Annexe	26
I.	Programme de la 10 ^{ème} Journée du logement	

Liste des figures

Figure 1	Organigramme du programme LUP - phase lancement & réalisation	5
Figure 2	Indicateurs LUP 01 – Évolution de la population résidante, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2002	20
Figure 3	Indicateurs LUP 03 – Logements prévus, autorisés et construits 2000-2009 (OCStat)	21
Figure 4	Indicateurs LUP 04 – Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000	22
Figure 5	Indicateurs LUP 05 – Estimations du service technique de l'OLO, depuis 1998	22
Figure 6	Indicateurs LUP 06a – Activité OLO – Accord de principe (AP-APV), depuis le 30 juin 2006 (7 semestres)	23
Figure 7	Indicateurs LUP 06b – Activité OLO – Accord de principe (AP-APV), depuis le 1 ^{er} janvier 2007 (8 semestres)	23
Figure 8	Évolution du nombre des logements du parc subventionné et du parc LUP, depuis 1996	24
Figure 9	Logements subventionnés selon le type par année depuis 2007, dont LUP	24

Liste des tableaux

Tableau 1	Recensement 2010 des logements existants en mains des communes et fondations communales dont les caractéristiques sont compatibles avec les exigences de la LUP	12
Tableau 2	Etat des comptes LUP par année, selon le bénéficiaire	13
Tableau 3	Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution organisationnelle	16
Tableau 4	Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m2	17

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 2010 au 31 décembre 2010.

Le contenu du rapport met en valeur les actions engagées sous la responsabilité de l'Office du logement (OLO), département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) et du Comité de pilotage. A ce titre, il n'engage pas les membres du Groupe de suivi.

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. La politique des logements d'utilité publique est l'un des quatre piliers de la Nouvelle politique du logement (NPL) voulue par le Conseil d'Etat lors de la précédente législature (2006-2009). Les lignes directrices de cette politique ont fait l'objet d'un accord des partenaires du logement à Genève, à l'exception de l'ASLOCA, signé le 1^{er} décembre 2006¹.

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 2009², l'objectif est la constitution d'un parc de logements d'utilité représentant à terme 20% du parc locatif cantonal. Pour atteindre l'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, 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).

¹ A noter que suite à l'accord cité sous note 2, l'ASLOCA a rejoint le groupe de suivi du protocole d'accord sur le logement (voir infra page 6).

² 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.

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"]".

2. Structure organisationnelle

Le comité de pilotage du programme de logements d'utilité publique, présidé par M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du département de la construction et des technologies de l'information (DCTI), assure la bonne gouvernance du programme, approuve les modifications de contenu et définit les livrables. De plus, il valide et assure que les objectifs seront atteints, effectuant les arbitrages nécessaires et définissant les priorités.

Les actions menées par le comité de pilotage sont rapportées à un 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).

La mise en œuvre de la LUP est assurée par l'Office du logement (OLO) du DCTI. La gestion du programme fait partie du cahier des charges de M. Vinh Dao, chef de projet, qui assure la coordination, le suivi et la cohérence globale du plan-programme.

Son action est directement chapeauté par la direction de l'Office du logement composée de M. Michel Bürgisser, directeur général, de M. Philippe Favarger et Mme Marie-Christine Dulong, tous deux directeurs.

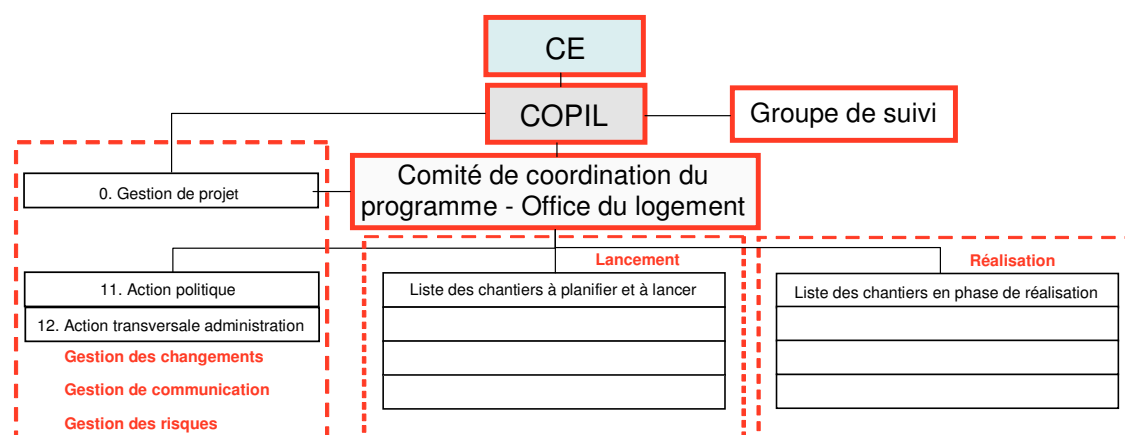


Figure 1: Organigramme du programme LUP - phase lancement & réalisation

Les membres 2010 du comité de pilotage du programme LUP

- M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du département de la construction et des technologies de l'information (DCTI), président
- M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI
- M. Philippe Favarger, directeur de l'Office du logement, DCTI
- Mme Marie-Christine Dulon, directrice de l'Office du logement, DCTI
- Mme Vasiljevic-Menoud³, directrice de l'aménagement du territoire, DCTI
- M. Jacques Moglia, adjoint de direction de l'aménagement du territoire, DCTI
- M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)
- M. Damien Clerc, secrétaire général de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
- M. Laurent Forestier, secrétaire général en charge de la communication, DCTI
- Mme Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe, DCTI
- M. Vinh Dao, chef de projet LUP, FPLC, délégué à l'Office du logement, DCTI

Le comité de pilotage s'est réuni cinq fois en 2010.

Les membres 2010 du groupe de suivi du protocole d'accord sur le logement

- L'ASLOCA-Genève, représenté par MM. Eric Fuld et Alberto Velasco
- L'Association des Communes Genevoises (ACG), représentée par M. Alain Rüttsche
- L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), représentée par MM. Thomas Mader et Andreas Fabjan
- La Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), représentée par M. Charles Lassauce
- La Chambre genevoise immobilière (CGI), représentée par M. Christophe Aumeunier
- La Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), représentée par MM. Sylvain Lehmann et Jan Doret
- La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), représentée par M. Nicolas Rufener
- Les Fondations immobilières de droit public (FIDP), représenté par MM. Bertrand Reich 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 M. Jean-Claude Zosso
- Le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), représenté par Mme Carole-Anne Kast et M. Marc Brunn

Le groupe de suivi s'est réuni trois fois en 2010.

³ Membre jusqu'au 30 novembre 2010.

3. Gestion du programme LUP

La LUP propose un changement de paradigme dans la manière d'appréhender la programmation du logement social à Genève. Elle propose 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. Désormais, l'Etat, mais aussi les communes et les entités sans but lucratif, doivent être des acteurs du développement du parc de logement d'utilité publique qui est contrôlé sur le long terme. Les modalités de mise en œuvre de la loi ont été élaborées avant son adoption formelle dans un programme d'action initial articulé autour de 25 chantiers. Une évaluation des charges et des besoins en ressources humaines a été faite à l'origine, ainsi qu'une carte de gestion des risques.

Le programme, présenté comme une liste ouverte de thématiques à traiter, a été sujette à des adaptations en fonction des besoins et des demandes du moment. Ces différents chantiers font appel à différents champs disciplinaires, à une multitude d'acteurs privés et publics et traversent les échelles d'intervention, allant du logement au territoire cantonal. Sans entrer dans leur description détaillée, l'action du programme LUP peut être regroupée en cinq thématiques.

- *les démarches et processus administratifs*: mettre en place l'application administrative de la nouvelle loi au sein des services de l'Etat;
- *les acteurs*: promouvoir une action proactive de l'Etat en matière de politique foncière en mutualisant les forces actuelles de travail et les expertises des différents partenaires, publics et parapublics; assurer une meilleure coordination interdépartementale dans la planification foncière;
- *les projets*: rendre opérationnels les droits à bâtir de l'Etat dans les périmètres à fort potentiel de construction de logements d'utilité publique;
- *le suivi*: assurer la mise en place d'outils de *monitoring* afin de vérifier que les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés dans la loi soient atteints;
- *la communication*: faire connaître le programme LUP auprès des partenaires et valoriser l'action de l'Etat auprès du grand public; mobiliser les acteurs pour atteindre les objectifs finaux.

Les champs thématiques, ainsi que les chantiers identifiés, sont fortement reliés entre eux. L'ambition du plan-programme ne veut pas se limiter à des dimensions technocratiques mais également s'étendre à des réflexions d'ordre sociologique autour de la question de la qualité du logement social.

4. Résumé des actions

4.1 Actions administratives

4.1.1 Accord sur le projet d'aménagement Praille-Acacias-Vernets" (PAV)

Le Conseil d'Etat a conclu le 4 mars 2010 un accord avec le comité référendaire "Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets" portant sur le projet de loi relatif à l'aménagement du quartier "Praïlle Acacias Vernets" modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy. Revêtant la forme d'une convention entre la République et canton de Genève, les villes concernées par le périmètre et les référendaires, l'accord prévoit notamment la répartition des catégories de logements.

Ainsi, à l'échelle du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique seront des logements d'utilité publique au sens de la LUP, selon les catégories suivantes : 22 % de logements de catégorie HBM en application de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977, 28 % de logements de catégories autres prévues par l'article 16 LGL et 16 % de logements d'utilité publique non-subventionnés. Les loyers libres représentent donc 34 % des logements réalisés sur des parcelles publiques.

Par ailleurs les échanges entre des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

4.1.2 Institution de 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).

Par arrêté départemental du 3 septembre 2010 sont nommés membres de la commission d'attribution du Fonds propre affecté pour la réalisation de logements d'utilité publique, pour la période du 1^{er} juin 2010 au 31 mai 2014:

- M. Philippe Favarger, représentant de l'Office 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. Florian Barro, représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC);
- M. Jacques Béné, représentant des Fondations immobilières de droit public (FIDP);
- M. Alberto Velasco, représentant des milieux de défense des locataires.

Le secrétariat de la commission est assuré par M. Vinh Dao. Exhortés le 28 septembre 2010, les membres de la commission se sont réunis 3 fois en 2010.

4.1.3 Outils de monitoring du programme et études prospectives

- la réalisation des études relatives aux potentiels « Logement » et « LUP » dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan directeur cantonal

Le programme de législature 2010-2013 "Donner un cap" du Conseil d'Etat vise la construction de 2'500 logements par an pour lutter contre la crise endémique du logement. Ces objectifs sont corroborés par la charte du projet d'agglomération franco-valdo-genevois et seront proposés par le nouveau plan directeur cantonal (50'000 logements d'ici à 2030). Ce changement de rythme et d'échelle dans la production de logements impacte directement la mise en œuvre de la LUP par les nouveaux potentiels qu'il propose de développer. Pour effectuer cette planification, l'étude sur les potentiels a été affinée et chiffrée

- le lancement d'une coordination Office du l'Urbanisme - Office du logement sur les nouveaux PLQ à élaborer en couronne suburbaine en vue de prendre en compte dès le début de la planification les conditions opérationnelles de réalisation des logements
- la participation à différentes études menées par la Direction générale de l'aménagement du territoire (évaluation des capacités d'accueil; comité interdépartemental sur le financement des infrastructures; groupe de travail sur la mise en œuvre des grands périmètres d'urbanisation)
- la mise en œuvre de l'étude réalisée en 2009 relative aux soldes à bâtir dans les PLQ adoptés depuis plus de 5 ans
- le suivi des indicateurs statistiques relatifs à la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (suivi des activités de l'Office du logement)
- le suivi des effets de l'article 4A LGZD sur la réalisation du parc de logements d'utilité publique sur le canton
- le suivi des résultats de la mise en place d'un monitoring sociologique au Square Tambourine (2^{ème} année de suivi longitudinal) pour évaluer les effets d'une plus grande diversité des revenus dans un même immeuble, rendue possible par une plus large fourchette de loyers, sur la mixité sociale. Les mandants sont la fondation HBM Emma Kammacher et le secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) et l'office du logement de l'Etat de Genève (OLO-DCTI). Le mandataire est le Centre de recherche sociale (CERES) de la Haute école de travail social Institut d'études sociales (HETS-IES) Genève. Les résultats définitifs de l'étude sont attendus pour l'automne 2011

4.1.4 Communication

- l'organisation de la 10^{ème} journée du logement le 11 novembre 2010, Salle Broadway, Uptown Geneva. « De la planification à la construction de logements: enjeux pour davantage de logements sur le territoire genevois »

La 10^{ème} journée du logement organisée par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) de l'Etat de Genève a eu pour thématique centrale l'articulation entre le logement et l'aménagement du territoire. Ont été notamment présentés le plan d'action pour la construction de logements du Conseil d'Etat, qui vise à terme la

construction de 2'500 logements par année (50'000 nouveaux logements à l'horizon 2030) et la contribution en offre de logements du plan directeur cantonal en révision.

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

4.2.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique en 2010

- l'intégration volontaire par la fondation de la Ville de Genève pour le logement social de 62 logements sis aux 76-78-80 rue de Montbrillant sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex;
- la construction de 8 logements d'utilité publique de type HM par l'ACASE, au 43 route de Chancy, sur la commune de Lancy (arrêté de mise en location du CE du 20 avril 2010);
- la construction de 46 logements d'utilité publique de type HM par la société coopérative d'habitation Genève, aux 30 et 32 rue Sonnex sur la commune du Grand-Saconnex (arrêté de mise en location du CE du 8 octobre 2010);
- la construction de 23 logements d'utilité publique de type HM par la société coopérative Rhône-Arve Pommier, au 34 rue Sonnex sur la commune du Grand-Saconnex, (arrêté de mise en location du CE du 8 octobre 2010);
- la construction de 36 logements d'utilité publique de type HM par la coopérative CODHA, au 36 rue Sonnex sur la commune du Grand-Saconnex (arrêté de mise en location du CE du 8 octobre 2010);
- la construction de 26 logements d'utilité publique de type HBM par la fondation de la Ville de Genève pour le logement social, au 108B rue de Carouge sur la commune de Genève, section Plainpalais (arrêté de mise en location du CE du 19 avril 2010);
- la construction de 91 logements d'utilité publique de type HBM par la fondation de la Ville de Genève pour le logement social, au 19, 19A, 19B et 21, 21A, 21B avenue de France sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex (arrêté de mise en location du CE du 11 octobre 2010);
- la construction de 19 logements d'utilité publique de type HBM par la fondation de la Ville de Genève pour le logement social, aux 13 et 13A avenue Edmond-Vaucher sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex (arrêté de mise en location du CE du 18 novembre 2010);
- la rénovation de 18 logements pour les transformer en logements d'utilité publique de type HM par la coopérative CODHA au 40 rue des Maraîchers, sur la commune de Genève, section Plainpalais (arrêté de mise en location du CE du 29 novembre 2010).

4.2.2 Acquisitions de terrains en 2010 en zone ordinaire et en zone de développement en vue de construction de logements d'utilité publique

- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 586 de la commune de Vernier (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 698 de la commune de Vernier (dotation LUP 2008);

- la promesse d'acquisition par la FPLC de la parcelle 3950 de la commune de Lancy (périmètre Chapelle 2 - dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC par échange de la parcelle 535 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC par échange de la parcelle 707 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 437 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 781 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 518 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 1148 de la commune de Lancy (dotation LUP 2008);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 1432 de la commune de Lancy (périmètre Chapelle 2);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 2527 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (périmètre Forêt);
- l'acquisition par la FPLC de la parcelle 2533 de la commune de Genève-Petit-Saconnex (périmètre Forêt);
- l'acquisition par l'Etat de Genève des parcelles 10851 et 10854 de la commune de Meyrin (périmètre Casai - Sapins - Terroux);
- l'acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 10454 de la commune de Meyrin (périmètre Casai - Sapins - Terroux);
- l'acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 10437 de la commune de Meyrin (périmètre Casai - Sapins - Terroux);
- l'acquisition par l'Etat de Genève et par échange de la parcelle 5357 de la commune de Vernier (contre parcelles 306, 2632 et 5132 en mains de promoteurs privés);
- l'acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 4165 de la commune de Plan-les-Ouates (périmètre Les Sciers);
- l'acquisition par l'Etat de Genève des parcelles 1053 et 1056 à Vernier (périmètre Echarpines);
- l'acquisition par l'Etat de Genève de la parcelle 1054 à Vernier (périmètre Echarpines).

4.2.3 Exercice du droit de préemption LGL

- l'acquisition par l'Etat de Genève par l'exercice de son droit de préemption LGL, selon décision du CE du 8 octobre 2010, de la parcelle 3346 à Genève, section Petit-Saconnex (périmètre Michée-Chauderon);

- l'acquisition par l'Etat de Genève par l'exercice de son droit de préemption LGL, selon décision du CE du 19 octobre 2010, de la parcelle 3942 de la commune de Chêne-Bourg (périmètre de la Mousse).

4.2.4 Recensement des logements d'utilité publique en mains des communes et fondations communales

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. Conformément aux dispositions de l'article 1 du RUP, les logements appartenant aux communes genevoises ou à leurs fondations sont comptabilisés dans le parc de LUP dès lors qu'un taux d'effort et un taux d'occupation leur sont appliqués. Pour satisfaire à cet impératif, l'Office du logement a procédé en 2010 au recensement des logements appartenant aux communes ou à leurs fondations. Il a été réalisé sous la forme d'un questionnaire qui a été transmis aux 45 communes genevoises et à leurs fondations.

À l'issue de ce recensement, un total de 11'654 logements appartenant aux communes ou à leur fondation a pu être répertorié. L'ensemble des données relatives aux immeubles annoncés ont été vérifiées, avec mention de la référence EGID, de l'adresse de l'immeuble, du nombre de logements et de la régie responsable de l'exploitation.

7 communes et/ou fondations communales sur 45 détiennent des logements dont les caractéristiques sont compatibles avec la LUP, soit 6'396 logements, dont 88 ont été soumis à la LUP en 2010 et ont déjà été comptabilisés dans le parc LUP :

Tableau 1 : Recensement 2010 des logements existants en mains des communes et fondations communales dont les caractéristiques sont compatibles avec les exigences de la LUP (LUP comptabilisés)

Commune	Propriétaire	LUP comptabilisés
Anières	Commune	66
Bellevue	Fondation (FLB)	75
Chêne-Bourg	Fondation	147
Ville de Genève	Commune	5'064
	Fondation (FVGLS)	439
Ville de Meyrin	Fond. Nouveau Meyrin	397
Ville d'Onex	Fondation (FIVO)	160
Satigny	Commune	48
TOTAL:		Total : 6'396 (dont 88 LUP déjà comptés)

Il est à noter que 2 communes ne possèdent pas de logements locatifs, que 24 communes annoncent n'effectuer aucun contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation et que 12 communes font un contrôle partiel.

En application de l'article 8 du RUP, une information sera fournie à l'ensemble des communes et des fondations communales en 2011⁴. La comptabilisation sera effective dans les statistiques 2011. Le prochain recensement aura lieu en 2012 pour une mise à jour 2013.

⁴ Cette information auprès des communes a été faite durant le mois de mars 2011.

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

5.1 En général

L'article 4 de la LUP, modifié en 2009, fixe l'utilisation du crédit d'investissement de CHF 35'000'000.- par an octroyé par la loi. Il est rappelé ici que les CHF 300'000'000.- initialement prévus par la loi de 2007 doivent d'abord être utilisés avant de faire appel aux moyens financiers attribués au Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique.

A son alinéa 4, 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".

Les dépenses effectuées sur ces lignes budgétaires s'établissent comme suit:

Budget 2007 : CHF 30'000'000.- **Compte 2007 : CHF 30'000'000.-** (+ 0 %)
(voir rapport d'activité 2007-2008, chiffres consolidés 2010)

Budget 2008 : CHF 46'000'000.- **Compte 2008 : CHF 60'224'680.-** (+ 31 %)
(voir rapport d'activité 2007-2008, chiffres consolidés 2010)

Budget 2009 : CHF 35'000'000.- **Compte 2009 : CHF 5'216'170.-** (- 85 %)
(voir rapport d'activité 2009, chiffres consolidés 2010)

Budget 2010 : CHF 35'000'000.- **Compte 2010 : CHF 25'864'686.-** (- 26 %)

Total budget 2007-2010 : **CHF 146'000'000.-** Total comptes 2007-2010 : **CHF 121'305'536.-**
Solde du crédit d'investissement voté 2007, au 31.12.2010 : **CHF 178'694'464.-**

Tableau récapitulatif

Tableau 2 : Etat des comptes LUP par année, selon le bénéficiaire

	Acquisition ETAT (op. foncières)	Dotations FPLC	Dotations FIDP	Dotations COMMUNES	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
TOTAL	29'678'845	46'740'000	43'886'691	1'000'000	121'305'536

5.2 Utilisation du crédit LUP en 2010

Dotations pour acquisitions d'immeubles existants CHF 0.-

- Aucun objet acquis en 2010

Dotations pour nouvelles constructions CHF 3'972'357.-

- dotation à la fondation HBM Jean-Dutoit pour l'immeuble Edouard-Rod 2C - HBM 210 CHF 1'075'550.-
- dotation à la fondation HBM Emile-Dupont pour l'immeuble Edmond-Vaucher 13-13A – HBM 206 CHF 666'807.-
- dotation à la fondation HBM Emile-Dupont pour l'immeuble Champlong 39-41 - HBM 212 CHF 1'230'000.-
- dotation à la fondation de la commune de Bernex pour le logement pour l'immeuble Carabot 37C-37D-37E – HM 106 CHF 1'000'000.-

Acquisitions de terrains CHF 18'870'519.-

- dotation à la FPLC pour acquisition de la parcelle 1432 de Lancy CHF 1'650'000.-
- dotation à la FPLC pour acquisition de la parcelle 2527 de Genève, Petit-Saconnex CHF 1'140'000.-
- dotation à la FPLC pour acquisition de la parcelle 2533 de Genève, Petit-Saconnex CHF 1'000'000.-
- acquisition par la direction des opérations foncières des parcelles 10851 et 10854 de la commune de Meyrin CHF 673'000.-
- acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 10454 de la commune de Meyrin CHF 1'630'000.-
- acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 10437 de la commune de Meyrin (50% du prix d'acquisition de CHF 1'260'000.-) CHF 630'000.-
- acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 5357 de la commune de Vernier (soulte suite à échange parcellaire) CHF 842'519.-

• acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 4165 de la commune de Plan-les-Ouates	CHF 2'140'000.-
• acquisition par la direction des opérations foncières des parcelles 1053 et 1056 de la commune de Vernier	CHF 4'600'000.-
• acquisition par la direction des opérations foncières des parcelles 1054 de la commune de Vernier	CHF 2'775'000.-
• acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 3346 de la commune de Genève, Petit-Saconnex (exercice du droit de préemption légal)	CHF 400'000.-
• acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 3942 de la commune de Chêne-Bourg (exercice du droit de préemption légal)	CHF 1'390'000.-
<u>Divers</u>	<u>CHF 3'021'810.-</u>
• acquisition par la direction des opérations foncières de la parcelle 1216 et 2/14 de la parcelle 1221 de la commune de Genève, Petit-Saconnex (report dotation 2008)	CHF 1'680'000.-
• acquisition par la direction des opérations foncières de 12/14 de la parcelle 1221 de la commune de Genève, Petit-Saconnex (report dotation 2009)	CHF 384'685.-
• frais et divers (dont soultes suite à échanges parcellaires)	CHF 957'125.-
<u>Comptes 2010</u>	<u>TOTAL : CHF 25'864'686.-</u>

5.3 Budget 2011

Budget 2011 : CHF 35'000'000.-, dont **CHF 15'000'000.-** pour l'acquisition de terrains par l'Etat de Genève et **CHF 20'000'000.-** pour des dotations aux fondations immobilières de droit public et aux communes pour construire des nouvelles opérations, acheter des immeubles existants et financer des acquisitions de terrains.

6. Résultats principaux des études et des indicateurs

6.1 Bilan 2010

6.1.1 Bilan statistique du parc LUP

Sur la période allant du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010, 249 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits (136 logements de type HBM-LUP et 113 de type HM-LUP) et 80 logements ont été intégrés au parc (62 logements de type HBM-LUP et 18 de type HM-LUP). Il n'y pas eu d'acquisition d'immeubles existants en 2010.

Le parc est constitué au 31.12.2010 de 7'908 logements. Ce chiffre ne comprend pas les logements des sociétés coopératives d'habitation, qui par leur nature pourraient eux aussi répondre aux critères de définition de la loi LUP, ni les logements des communes et de leur fondation communale répondant aux mêmes critères. Ces derniers, au nombre de 6'398 selon le dernier recensement 2010, seront comptabilisés dans la statistique 2011.

Tableau 3 : Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution

	1. Intégration	2. Acquisition	3. Construction	4. Comptabilisation	TOTAL (au 31.12)
2007	5'476	-	-	-	5'476
2008	-	1006	160	-	6'642
2009	-	814	123	-	7'579
2010	80	0	249	-	7'908
2011 (prév.)	-	80 (estim.)	300 (estim.)	6'308* + 1'500 (estim.)	~16'000

* Selon recensement LUP 2010 des logements d'utilité publique en mains des communes et fondation communales

6.1.2 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 2010, le parc locatif est constitué de 158'129 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 218'807 objets, soit un taux de 72,27 %⁵.

Le parc de logements d'utilité publique étant constitué au 31.12.2010 de 7'908 logements, il atteint le seuil de 5 % du parc locatif⁶.

⁵ Le chiffre du parc locatif au 31.12.2010 est le premier livré par l'OCSTAT. Cet agrégat comprend la sélection des bâtiments abritant 3 logements et plus, d'où ont été exclus les logements en PPE.

⁶ Il est de 9 % si l'on compte les logements des communes et de leur fondation communale répondant aux critères de la LUP.

6.1.3 Acquisition de terrains par le fonds LUP

La période allant du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010 a été marquée par de nombreuses acquisitions de terrains. 12 parcelles ont été achetées en 2010 (dont 3 par la FPLC et 9 par la direction des opérations foncières de l'Etat de Genève, pour un total de 15'446 m² de terrains (respectivement 2'759 m² par la FPLC et 12'687 m² par la DOF).

De plus, la FPLC a acquis 9 parcelles pour un total de 7'879 m² dont le financement a été assuré par une dotation de 2008 (voir point 4.2.2 du présent rapport pour liste des parcelles).

C'est donc un total de 23'325 m² de terrains, très majoritairement situés en zone de développement, qui ont été acquis en 2010.

Tableau 4 : Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m2

	Nombre de parcelles	M ² de terrains acquis	TOTAL m ² (au 31.12)
2007	-	-	-
2008	8	8'221	8'221
2009	1	246	8'467
2010	21	23'325	31'792
2011 (prév.)	~10	~15'000	~47'200

6.1.4 LUP en construction en 2010 (314 logements d'utilité publique):

- construction en cours de 48 logements d'utilité publique de type HM-LUP au 38 chemin de Grange-Canal, sur la commune de Chêne-Bougeries;
- construction en cours de 37 logement dont 16 logements d'utilité publique de type HM-LUP aux 79-81, 75-77 et 83-85 route de Loëx, sur la commune de Confignon;
- construction en cours de 11 logements d'utilité publique de type HM-LUP au 2 chemin Dr-Adolphe-Pasteur, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex;
- construction en cours de 120 logements d'utilité publique de type HBM-LUP aux 17 à 29 route de Meyrin, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex;
- construction en cours de 17 logements d'utilité publique de type HBM-LUP au 7 rue Rousseau, sur la commune de Genève-Cité;
- construction en cours de 26 logements d'utilité publique de type HM-LUP aux 4, 6 et 8 chemin Victor-Duret, sur la commune d'Onex;
- construction en cours de 17 logements d'utilité publique de type HM-LUP au 5 chemin du Bois-Gentil, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex;

- construction en cours de 24 logements dont 5 logements d'utilité publique de type ZD-LOC-LUP au 2-2A-4 route du Guignard, sur la commune de Cologny;
- construction en cours de 58 logements dont 39 logements d'utilité publique de type HM-LUP et ZD-LOC-LUP aux 8 à 22 chemin du Stade, sur la commune de Meinier;
- construction en cours de 64 logements dont 15 logements d'utilité publique de type HBM-LUP aux 2 à 2C rue Edouard-Rod, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex;

6.1.5 LUP autorisés (161 logements d'utilité publique)

- autorisation de construire délivrée pour la construction de 40 logements d'utilité publique de type HLM-LUP au 14 rue des Deux-Ponts / 9 rue des Falaises, sur la commune de Genève-Plainpalais;
- autorisation de construire délivrée pour la construction de 80 logements dont 52 logements d'utilité publique de type HM-LUP au 7B, 11, 11A, 11B chemin Daniel-Ihly, sur la commune de Lancy.
- autorisation de construire délivrée pour la construction de 24 logements d'utilité publique de type HM-LUP au 37C, 37D et 37E chemin de Carabot, sur la commune de Bernex.
- autorisation de construire délivrée pour la construction de 45 logements d'utilité publique de type HM-LUP (30 logements) HBM-LUP (15 logements) au 33, 35, 37 39, 41 chemin de Champlong, sur la commune de Chancy.
- autorisation de construire délivrée pour la construction de 36 logements dont 28 logements d'utilité publique de type HM-LUP aux 4 à 4C rue Edouard-Rod, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex.

6.2 **Perspective 2011**

En 2011, des acquisitions d'immeubles existants devraient se concrétiser pour environ 80 logements. La réalisation des premiers projets lancés au début du programme entre 2007 et 2009 aboutiront à des mises en location en 2011. La progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devraient être stable (~ + 300 logements). Le nombre d'autorisations de construire adoptées pour des projets de logements d'utilité publique devrait augmenter. Par ailleurs, la prospection foncière entamée en 2010 devrait fournir des résultats probants et mobiliser une bonne partie des fonds LUP pour des acquisitions de terrains en zone de développement. Le recensement des logements communaux ayant été effectué en 2010, le parc sera renforcé par la comptabilisation dans le parc des LUP des logements existants en mains des communes et des fondations communales qui d'ores et déjà répondent aux critères de la loi LUP. Un recensement similaire sera effectué auprès des sociétés coopératives d'habitation durant le premier semestre 2011. Pour rappel, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises rassemble près de 5'500 logements. Après consultation des propriétaires, une partie de ces logements pourront être donc comptabilisés en tant que logements d'utilité publique au sens de la loi LUP.

6.3 Résultats des études et indicateurs 2010

6.3.1 Étude sur les effets de l'article 4A LGZD sur la production de logements d'utilité publique

- *Objectifs*

Mesurer chaque année l'effet de l'article 4A LGZD sur la production de logements LUP et LGL et analyser leur répartition géographique sur le territoire cantonal.

- *Cadre conceptuel*

L'article 4A LGZD concerne la zone 5 de développement et la zone agricole de développement. Ces deux zones ont été cartographiées, avec une distinction graphique pour la zone de développement déclassée avant le 1^{er} janvier 2007 et celle déclassée après le 1^{er} janvier 2007. L'étude annuelle fait le suivi des accords de principe (AP) délivrés par l'Office du logement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010, suite au dépôt des demandes définitives en autorisation de construire (DD).

- *Résultats principaux*

- En 2010, des accords de principe ont été accordés pour 29 requêtes définitives en autorisation de construire (DD), représentant 862 logements (29,7 logements par DD).

- Sur ces 29 DD, 26 se trouvent en zone de fonds 5 ou agricole (respectivement 19 DD et 7 DD, zones de fonds où la construction de LUP résulte de l'application de l'article 4A LGZD), les 3 autres se situant dans d'autres zones de fond.

- 17 DD sur 19 sur zone de fonds 5 se situent dans la première couronne suburbaine, zone déclassée avant le 1er janvier 2007. Sur ces dossiers, la part de LUP à réaliser n'est pas obligatoire, la loi laissant un choix au requérant. De fait, ce dernier choisit majoritairement l'option "min 30% HM" au lieu du choix "min 25% LUP", hormis pour les dossiers menés par des opérateurs publics (3 dossiers LUP gérés par les fondations immobilières de droit public, une coopérative d'habitation et une fondation communale). Par ailleurs, 2 DD sont soumises à l'article 4A alinéa 2 de la LGZD (15 % LUP et 15% LGL ou 25 % LUP), où 14 logements sur 24 sont prévus en LUP.

- Pour les 7 DD sur zone de fonds agricole, 1 est un projet de rénovation et les 6 autres projets proposent globalement la part légale de LUP.

- *Conclusion et actions à mener*

- Les mécanismes de l'article 4A LGZD commencent à porter leurs premiers fruits mais mettront du temps à se déployer pleinement, notamment en raison du fait que les projets sis sur fonds agricole qui prévoient une part importante de LUP ne seront pas réalisés avant quelques années. Il appert clairement que le seul mécanisme de la loi ne suffira pas à atteindre dans un délai raisonnable les objectifs de 20% du parc locatif cantonal en LUP.

- L'Etat doit être proactif dans la constitution du parc de LUP et doit activer une politique foncière efficace afin d'acquérir des terrains pour y réaliser du LUP.

6.3.2 Suivi des indicateurs sur les logements d'utilité publique

- *Objectifs*

Mettre en place des indicateurs LUP qui suivent trimestriellement les effets de l'entrée en vigueur de la loi LUP sur l'évolution du logement subventionné et du parc de logements d'utilité publique.

- *Définition des principaux indicateurs et résultats principaux:*

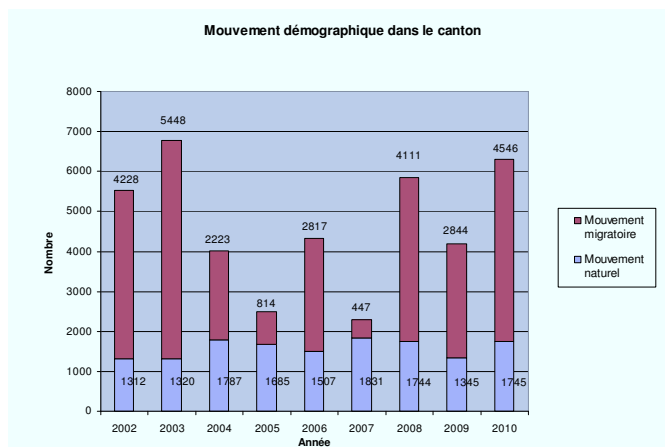
–L'indicateur 01 relatif à l'évolution démographique de la population résidente sur le canton annonce un solde positif de + 6'291 résidents (+1,37%) pour l'année 2010, dont près des trois-quarts sont issus du solde migratoire. Pour rappel, le chiffre 2009 était de + 4'189 personnes (+ 0,92%) et 2008 de + 5'855 personnes (+ 1,3%). La croissance reste donc très soutenue.

Figure 2

Indicateurs LUP 01 – Évolution de la population résidente, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 2002

2008	+ 5'855 résidents (1,3%)	453'439 personnes
2009	+ 4'189 résidents (+0,9%)	457'628 personnes
2010	+ 6'291 résidents (+1,4%)	463'919 personnes

Source : OCstat



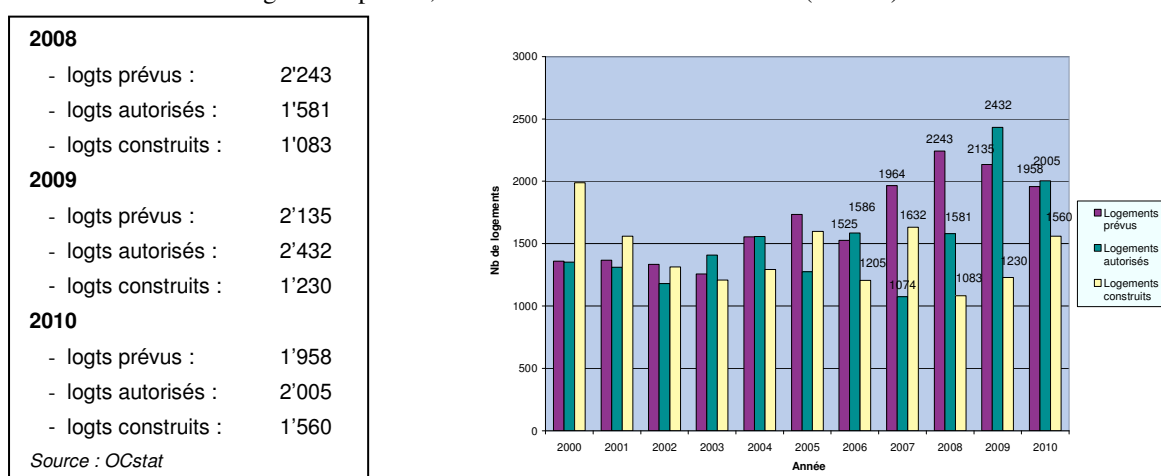
–L'indicateur 02 relatif au suivi de l'évolution du nombre de logements subventionnés (LGL), dénombre 18'761 unités (-926 logements sortis du contrôle étatique) au 1^{er} janvier 2010. La mise à disposition de 654 nouveaux logements LGL durant l'année fait remonter le total à 19'415, représentant 8,87% du parc de logements du canton. La croissance du nombre de logement LGL ne permet pas de compenser le nombre de logements sortis du contrôle de l'Etat suite à la fin des prestations prévues dans le cadre de la LGL. Par ailleurs, 40 % de ces nouveaux logements subventionnés sont des LUP durables qui ne vont plus quitter à terme le giron du parc de logements d'utilité publique.

–L'indicateur 03, relatif à l'évolution du nombre de logements prévus, autorisés et construits sur l'ensemble du canton, montre une augmentation du nombre de logements construits et un fléchissement du nombre de logements prévus dans les requêtes et autorisés, tout en restant à un niveau élevé en comparaison historique. Durant l'année 2010, 1'560 logements neufs ont été construits, soit 330 logements de plus que l'année précédente (+ 27 %). Parmi ces 1'560

logements, 205 se trouvent dans des habitations individuelles (- 14 %) et 1'355 dans des habitations collectives ou mixtes (+ 37 %). En tenant compte des logements transformés (+ 208 objets) et démolis (- 101 objets), le gain de logements s'élève à 1'667 objets pour l'année écoulée (+ 34 %). Les logements prévus dans les requêtes baissent (1'958 logements en 2010, soit - 8 %, contre 2'135 logements en 2009 contre 2'243 en 2008). Ce résultat reste néanmoins bien au-dessus de la moyenne des dix dernières années (1'647 logements en moyenne par année entre 2000 et 2009). Le nombre de logements autorisés accuse également une baisse (2'005 logements en 2010, soit -18 %, contre 2'432 logements autorisés en 2009 et 1'581 en 2008). Néanmoins Un tel niveau de logements autorisés reste à un niveau historique élevé (1'475 logements en moyenne par année entre 2000 et 2009).

Figure 3

Indicateurs LUP 03 – Logements prévus, autorisés et construits 2000-2009 (OCStat)



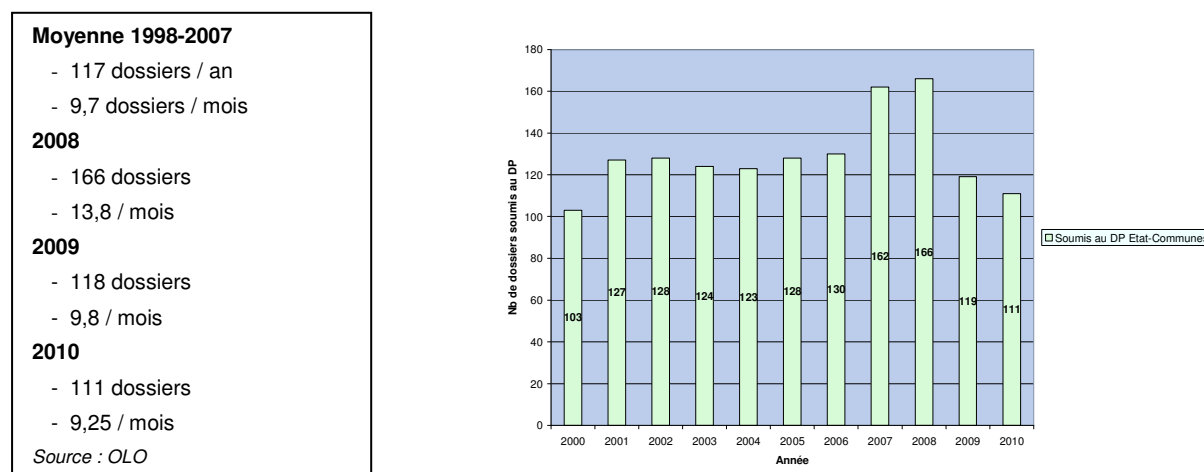
– L'indicateur 04, relatif à l'évolution du nombre de dossiers soumis en 2010 à l'exercice du droit de préemption de l'Etat et des communes, montre un fléchissement continu du nombre de dossiers examinés puisque 111 dossiers (- 6 %) ont été soumis au droit de préemption de l'Etat prévu par la LGL, contre 118 en 2009, 166 en 2008 et 162 en 2007. Ce nombre de transactions est le plus bas des dix dernières années (131 dossiers par année entre 2000 et 2009). L'analyse fine des données révèle que la moitié de ces dossiers n'offraient pas de possibilités de préemption (58 sur 111) : 30 cas, soit 27 % du total, ont concerné des transactions relatives à des bâtiments existants, 18 cas, 16% du total, des situations situées en zone agricole de développement 5, et 10 cas des situations où la préemption n'était pas applicable (pas de potentiel de développement pour du logement). Sur l'autre moitié (53 sur 107), 43 cas concernaient des acquisitions par des promoteurs, soit privés (33 cas), soit des partenaires publics ou des collectivités publiques (10 cas, dont 7 pour la FPLC). Ainsi, il y a eu 10 cas sur le total qui ont offert une réelle opportunité de préemption. Sur ces 10 opportunités, l'Etat a décidé de préempter 6 fois, dont 3 fois dans le secteur de la Mousse à Chêne-Bourg. Ainsi les possibilités de préempter demeurent faibles par rapport au nombre de dossiers soumis (9 % des cas), tout en relevant que le fait qu'Etat a préempté dans 60 %

des cas. Pour rappel, l'exercice du droit de préemption LGL a été exercé 20 fois entre 2000 et 2009, soit 2 fois par année en moyenne.

Par rapport à la zone d'affectation, il n'y a eu que 24 dossiers qui ont concerné la ZD3, soit 21,6% du total, dont 7 parcelles achetées par la FPLC. Combiné à la baisse globale du nombre de transactions en ZD, ce fait vient confirmer que les potentialités de la zone de développement 3 s'épuisent. Dès lors, les proportions de transactions relatives aux immeubles existants et à la zone agricole développement 5 augmentent.

Figure 4

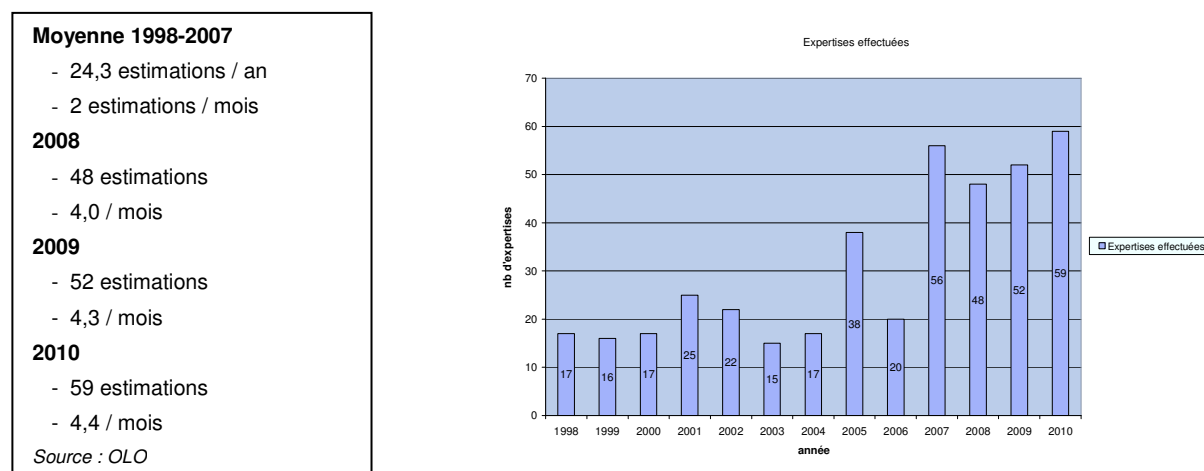
Indicateurs LUP 04 – Droit de préemption de l'Etat et des communes, depuis 2000



–L'indicateur 05 relatif au nombre d'expertises effectuées par le service technique de l'OLO dans les cas d'estimation de la valeur de remplacement d'un bien immobilier en zone de développement demeure élevé pour 2010 avec 59 expertises effectuées (+ 13 %, soit (4,9 par mois), contre 52 en 2009, 48 en 2008 et 56 en 2007.

Figure 5

Indicateurs LUP 05 – Estimations du service technique de l'OLO, depuis 1998



-L'indicateurs 06 relatif au nombre de logements prévus en zone de développement et zone ordinaire pour lesquels l'Office du logement a délivré un accord de principe (AP) montre une activité 2010 en fléchissement suite à une année record en 2009, soit 862 logements (- 56 %; 1'957 en 2009; 1'087 en 2008; 592 en 2007). La production moyenne des AP par année depuis 2007 est de 1'125 logements.

La statistique 2010 montre que 55 % des logements concernent des logements LGL (12 % HBM, 20 % HLM, 23 % HM), 37 % des logements en PPE et 8 % des logements locatifs non-subsventionnés. 60 % des logements LGL étaient aussi des logements LUP; les logements LUP représentent ainsi au total 34 % des logements ayant reçu un AP.

Les dossiers HBM sont moins nombreux que les dossiers PPE mais contiennent en moyenne presque deux fois plus de logements (1 dossier HBM contient en moyenne ~ 38 logements; 1 dossier PPE ~ 21 logements). Sur la période allant du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2010, les logements HM et PPE constituent 74 % des dossiers et 66 % des logements prévus (respectivement 29 % et 37 %). Cette tendance traduit l'application du nouvel article 4A LGZD.

Figure 6

Indicateurs LUP 06a – Activité OLO – Accord de principe (AP-APV), depuis le 30 juin 2006 (7 semestres)

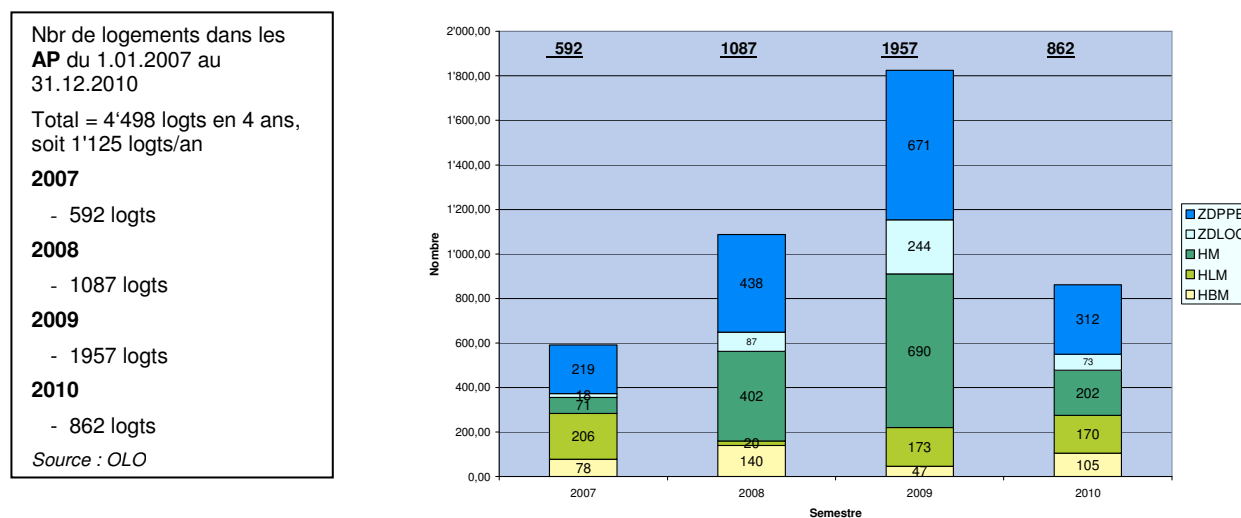
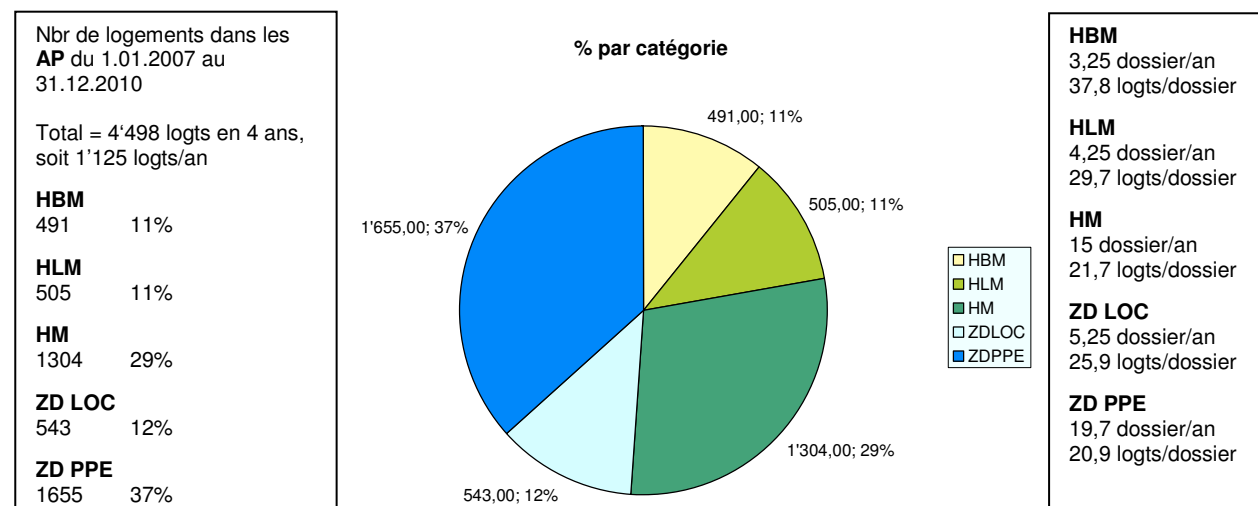


Figure 7

Indicateurs LUP 06b – Activité OLO – Accord de principe (AP-APV), depuis le 1^{er} janvier 2007 (8 semestres)



– L'indicateurs 08 et 09 montrent une stabilisation du parc de logements d'utilité publique dans sa globalité (total des logements soumis à la LGL et à la LUP) après des années continues d'érosion du parc des logements subventionnés consécutives aux sorties de contrôles de ces mêmes logements construits dans les années 1980-1990.

Figure 8

Évolution du nombre des logements du parc subventionné et du parc LUP, depuis 1996

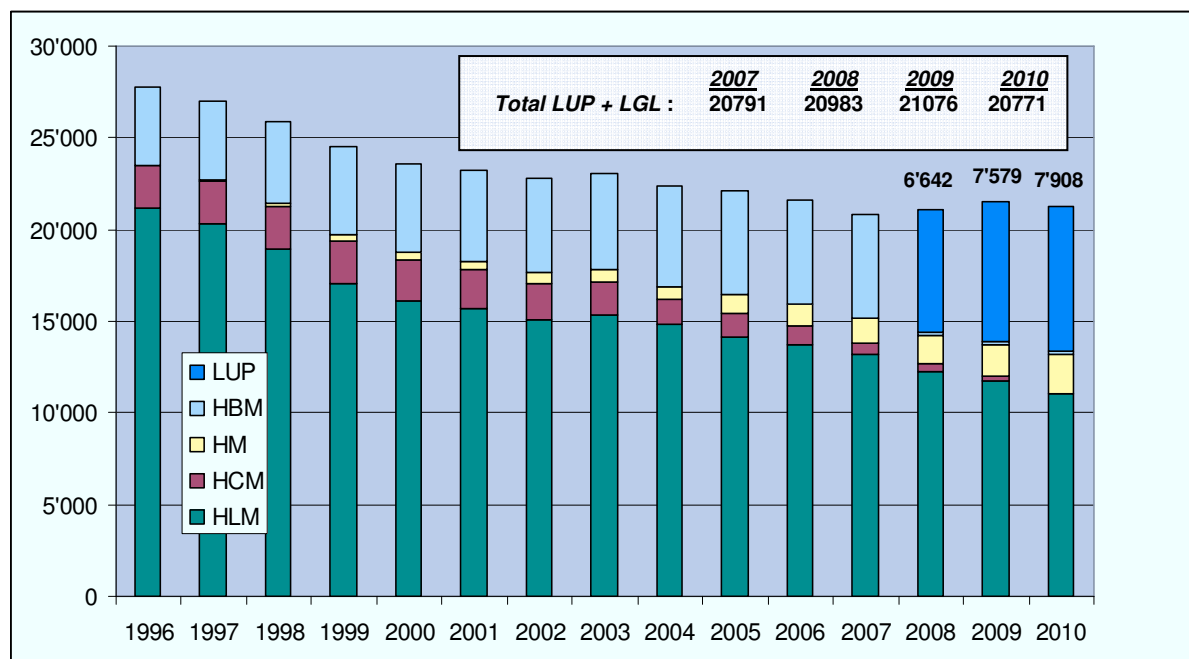


Figure 9

Logements subventionnés selon le type par année depuis 2007, dont LUP

Logements subventionnés dans bâtiments, <i>dont LUP</i>												
	Habitations bon marché (HBM)		Habitations à loyer modéré (HLM)		Habitations pour classe moyenne (HCM)		Habitations Mixtes		TOTAL		LUP non LGL	LUP TOTAL
	Total	<i>dont LUP</i>	Total	<i>dont LUP</i>	Total	<i>dont LUP</i>	Total	<i>dont LUP</i>	Total	<i>dont LUP</i>		
<u>2007</u>	5'659	5'471	13'161	-	606	-	1'365	-	20'791	5'471	-	5'471
<u>2008</u>	5'849	5'661	12'269	73	409	-	1'548	-	20'075	5'734	908	6'642
<u>2009</u>	5'942	5'759	11'735	389	263	24	1'747	18	19'687	6'190	1'389	7'579
<u>2010</u>	6'253	6'068	11'018	335	42	0	2'102	149	19'415	6'552	1'356	7'908

7. Conclusion

Le bilan de l'activité du programme LUP en 2010 est caractérisé par une forte progression dans le domaine des acquisitions foncières. 21 parcelles pour un total de 23'325 m² de terrains, très majoritairement situés en zone de développement, ont été acquises en 2010 par les fonds LUP. Conséquemment, les investissements financiers sont en hausse par rapport à 2009.

Ce fait principal en rappelle un autre : les objectifs de la loi ne pourront être atteints que si une politique foncière active de l'Etat et de ses partenaires publics, notamment les communes du canton, est mise en place. En effet, la plupart des dossiers en autorisation de construire soumis en 2010 sont toujours situés, à l'instar de ceux traités en 2008 et 2009, en zones villas déclassées avant le 1er janvier 2007, où en application de l'article 4A LGZD, la réalisation d'un pourcentage de logements d'utilité publique n'est pas systématique. De fait, dans les dossiers en cours de discussion, les propositions de réalisation volontaire de logements d'utilité publique au sens de la LUP restent rares de la part des requérants (préférence pour l'option 30% de logements subventionnés LGL de type HM).

Il faut en conséquence favoriser l'adoption des projets de modification de zones et des plans d'affectation situés dans les Grands Projets où les potentiels de logements et de logements d'utilité publique sont les plus importants. Dans les zones déjà déclassées, il s'agit de mener une politique foncière active et coordonnée afin de réaliser les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'accord sur le logement, notamment en termes de mixité territoriale.

Afin d'accélérer la mise en œuvre des projets, il faut mieux articuler l'élaboration des plans d'affectation avec l'opérationnel des projets en anticipant les opportunités foncières dans une stratégie foncière cohérente. Ce travail de fond a été initié en 2010 et devrait porter ses fruits ses prochaines années, tant dans la construction d'une culture commune de projets entre les services de l'Etat qu'avec les partenaires publics et privés du logement. Ce n'est qu'à ces conditions prioritaires que nous obtiendrons une augmentation significative du nombre de nouveaux logements d'utilité publique chaque année.

Rapport d'activité
sur la mise en œuvre de la loi LUP
2010

Annexe

Le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)
de l'Etat de Genève a le plaisir de vous inviter à participer à la

10^e JOURNÉE DU LOGEMENT

DE LA PLANIFICATION À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS:
**ENJEUX POUR DAVANTAGE DE LOGEMENTS
SUR LE TERRITOIRE GENEVOIS**



Judi 11 novembre 2010

Salle Broadway de l'Uptown Geneva
2, rue de la Servette, Genève



POST TENEBRAS LUX

PROGRAMME

- Dès 8h15 Café, croissants
- 8h45-9h Accueil par M. Michel Bürgisser, directeur général de l'office du logement, DCTI
- 9h-10h15 **1^{ère} partie – Plan d'action pour plus de logements**
- Révision du plan directeur cantonal : bilan et perspectives pour le logement
Intervenant : M. Bernard Leutenegger, direction de la planification directrice cantonale et régionale, direction générale de l'aménagement du territoire (DGAT), DCTI
 - De la planification à la réalisation : présentation du plan d'action
Intervenant : M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI
- 10h15-10h30 **Pause café**
- 10h30-12h **2^e partie – Quel type d'urbanisme pour quel logement?**
- Habitat en devenir : les enjeux d'un urbanisme des modes de vie
Intervenant : Dr Luca Pattaroni, sociologue, Laboratoire de sociologie urbaine, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL)
 - Modèles d'habitat pour une ville durable
Intervenant : M. Jean-Pierre Pranlas-Descours, professeur-architecte, membre du groupe d'experts Praille Acacias Vernets (PAV)
- 12h15-13h30 **Collation au foyer de l'Uptown Geneva (sur inscription)**
- 13h45-15h45 **3^e partie – Leviers territoriaux pour la construction de logements**
- Habiter, défis et enjeux territoriaux
Intervenant : Mme Monique Ruzicka-Rossier, architecte SIA - urbaniste FSU, Laboratoire Chôros, EPFL
 - Financement des équipements et des infrastructures dans les grands projets d'aménagement
Intervenant : M. Léonard Verest, directeur de la planification directrice localisée et mise en œuvre des grands projets et directeur général ad interim de la direction générale de l'aménagement du territoire (DGAT), DCTI
 - La place de la politique du logement dans la politique de la ville
Intervenant : M. Mehdi Aouda, secrétaire adjoint au département de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP), chargé de la politique cantonale de la ville
- 15h45-16h15 **Conclusion**
- Synthèse de la journée par M. Michel Bürgisser
- Après chaque intervention, un temps est réservé aux questions.
- Animateur : M. Pascal Schouwey