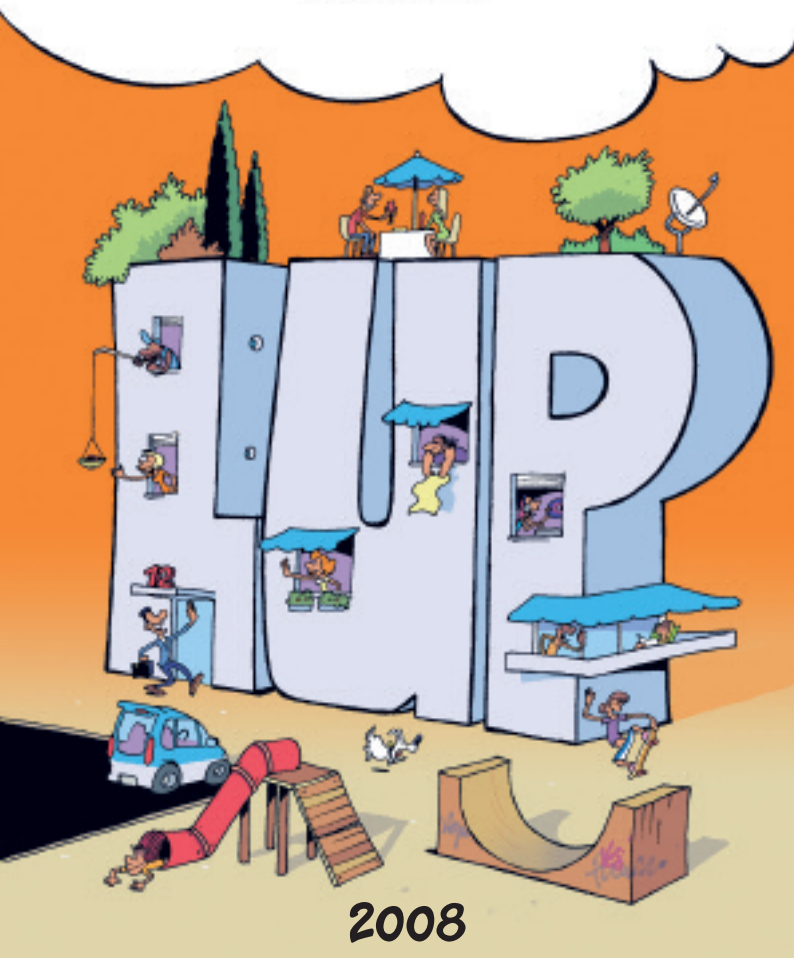


CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR

LES LUP

LOGEMENTS D'UTILITÉ
PUBLIQUE



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

D'OÙ VIENT L'APPELLATION LUP ?

Le concept de Logement d'utilité publique (LUP) a été redéfini dans le but de créer un parc de logements sociaux sur le territoire genevois. Il implique que les LUP restent soumis au contrôle de l'Etat, **sans limite dans le temps**. La politique des LUP est l'un des quatre piliers de la **Nouvelle politique du logement (NPL)**, promue par l'ensemble des partenaires du logement à Genève. Elle a été prévue par le **protocole d'accord sur le logement** signé le 1^{er} décembre 2006, et sa mise en œuvre a été fixée dans la **Loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 06 - LUP)**, votée par le Grand Conseil sans oppositions le 24 mai 2007 et entrée en vigueur le 31 juillet 2007.

QU'EST-CE QU'UN LUP ?

Un LUP est caractérisé par quatre critères :

- **la qualité du propriétaire** : un LUP appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif ; il peut appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans par une convention avec l'Etat ;
- **l'application d'un taux d'effort**, soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer ;
- **l'application d'un taux d'occupation**, soit un rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci ;
- **la pérennité**, puisque le maintien du contrôle de l'Etat sur ces logements est sans limite dans le temps (ou au minimum cinquante ans pour les LUP en mains privées).

QUELLE EST L'AMBITION DU PROGRAMME DES LUP ?

L'objectif fixé dans la loi LUP vise à la constitution d'un parc durable de logements d'utilité publique à hauteur de **15% du parc locatif du canton**. La loi fixe un horizon temporel de dix ans pour réaliser ce parc. **D'ici à 2017, ce dernier devrait donc atteindre quelque 30000 logements**. Pour réaliser cet objectif, la loi ouvre **un crédit d'investissement de 300 millions de francs sur dix ans**.

COMMENT CRÉE-T-ON DES LUP ?

- **Par la construction de nouveaux logements** issus de projets maîtrisés par des entités publiques (Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, fondations de droit public, communes, etc.). En outre, les nouveaux droits de superficie accordés par l'Etat depuis l'entrée en vigueur de la loi LUP sont conditionnés à la réalisation de logements d'utilité publique au sens de cette loi.
- **Par la construction de nouveaux logements**, dans le cadre de projets **en zone de développement**, respectant la nouvelle proportion de logements subventionnés et/ou de logements d'utilité publique prévue par la Loi générale sur les zones de développement (art. 4a LGZD):
 - **dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa**, celui qui réalise des logements a le choix entre:
 - a) construire 30% du programme en logements HM (habitations mixtes) ou en coopérative d'habitation;
 - b) céder à titre onéreux 25% du périmètre à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif pour y bâtir des LUP.
Le prix de cession doit être admis par l'Etat dans les plans financiers;
 - **dans les périmètres déclassés en zone de développement** après le 1^{er} janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre:
 - a) construire 15% du programme en logements HM ou en coopérative d'habitation et céder 15% du périmètre à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif pour y bâtir des LUP, ou
 - b) céder à titre onéreux 25% du périmètre à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif pour y bâtir des LUP;



- **dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole**, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé au moins 25 % du programme en logements d'utilité publique et au moins 25 % du programme en logements HM, HLM (habitation à loyer modéré) ou en coopérative d'habitation. Celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à titre onéreux à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

Pourcentage de LUP et de logements subventionnés à réaliser selon l'art. 4a LGZD

ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Zone de fond villa

- | | |
|--|--|
| <p>- Déclassés avant le 01.01.2007 30% HM ou coopératives ou 25% cédés à l'Etat pour des LUP</p> | <p>- Nouveaux déclassés depuis le 01.01.2007 Minimum 15% LUP + 15% HM ou coopératives ou 25% cédés à l'Etat pour des LUP</p> |
|--|--|

Zone de fond agricole + communaux d'Ambilly

Minimum 25% LUP +
minimum 25%
HM/HLM/Coopératives

- **Par l'intégration** dans le socle des LUP, dès l'entrée en vigueur de la loi, des logements existants dont les caractéristiques correspondent aux critères de la loi LUP. Les logements HBM (habitations à bon marché) constituent par essence le socle de base des logements d'utilité publique.
- **Par l'achat par l'Etat**, ou par les communes et les fondations de droit public au moyen de dotations de l'Etat, de logements existants dont les caractéristiques répondent aux critères LUP. La loi LUP précise que tout logement acheté au moyen du crédit d'investissement LUP est considéré immédiatement comme un logement d'utilité publique (art. 3 alinéa 1).

A QUI S'ADRESSE LE PROGRAMME LUP ?

Le programme LUP est un programme qui vise à constituer un stock de logements d'utilité publique. Il s'adresse à tout requérant, public ou privé, qui souhaite construire volontairement des LUP, ou qui doit réaliser des LUP dans le cadre de l'article 4A LGZD.

Les destinataires finaux restent bien entendu les locataires, qui peuvent accéder aux logements d'utilité publique de la même manière qu'ils le font aujourd'hui pour les différentes catégories de logements et selon les critères en vigueur dans les différentes institutions publiques.

LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS ACTUELS SONT-ILS DES LUP ?

- **Les HBM** sont considérés par définition comme des LUP, puisqu'ils sont en mains des fondations immobilières de droit public (FIDP) et sont soumis en tout temps au respect d'un taux d'occupation et d'un taux d'effort.
- **Les HLM et les HM** peuvent être considérés comme des LUP à deux conditions:
 - appartenir à des collectivités ou entités publiques et/ou
 - « pérenniser » les modalités de leur contrôle par une convention portant au minimum sur 50 ans.



Dans le même esprit, **les logements communaux**, ceux appartenant à des fondations communales et ceux en mains **des coopératives d'habitation** ne seront considérés comme des LUP que si les critères de taux d'effort et de taux d'occupation sont appliqués et si les logements restent soumis au contrôle selon les modalités définies par la loi.

Ainsi, les LUP ne viennent pas se substituer aux logements subventionnés tels qu'ils existent aujourd'hui, mais élargissent l'éventail des possibilités dans lequel peuvent s'intégrer les logements à caractère social. En outre, le système d'aide financière personnalisée (allocation de logement) est maintenu.

LE PROGRAMME LUP : DU LOGEMENT POUR TOUS

Le programme LUP propose de créer un socle permanent de logements à caractère social, destinés aux personnes à revenus modestes. La loi LUP en fixe les modalités de réalisation. Il s'agit donc d'un outil supplémentaire, assorti de moyens financiers, à disposition des propriétaires publics ou assimilés pour réaliser et offrir, sous certaines conditions, du logement abordable à l'ensemble de la population du canton. **Soutenu par l'ensemble des partenaires du logement à Genève et défini comme un des piliers de la Nouvelle politique du logement, le programme LUP cherche à répondre à moyen terme aux nouveaux défis auxquels est confronté le logement social.**

Bases légales

- Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007
- Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977
- Loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 et son article 4A du 24 mai 2007

Signataires du protocole d'accord sur le logement:

- Conseil d'Etat de la République et canton de Genève
- Association des communes genevoises (ACG)
- Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)
- Chambre genevoise immobilière (CGI)
- Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)
- Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)
- Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
- Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)
- Fondations immobilières de droit public (FIDP)
- Intercaisses

**POUR TOUT
RENSEIGNEMENT**