

RAPPORT D'ACTIVITE 2022

LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

Octobre 2023



@ François de Limoges

Rue J.J. Rigaud 55, 1224 Chêne-Bougeries



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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 1er janvier au 31 décembre 2022.

Le contenu du rapport met en valeur les actions engagées sous la responsabilité de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du Département du territoire (DT). A ce titre, il n'engage pas les membres de la Commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP.



Table des matières

LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

Résumé	5
Chiffres clefs 2022	11
1. Présentation et base légale	13
2. Bilan et résumé des actions	17
2.1 Actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique	
2.2 Actions administratives	
2.3 Perspectives 2023	
3. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP	31
3.1 Le Fonds propre affecté LUP	
3.2 La commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP	
3.3 Comptes	
3.4 Etat du Fonds LUP	
3.5 Tableaux de suivi	
3.6 Respect de l'article 4 alinéa 6 LUP	
3.7 Budget 2023	
ANNEXES	41



Liste des tableaux

LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

- | | |
|-------------------|---|
| Tableau 1 | Constitution du parc des LUP par année, selon la modalité de constitution |
| Tableau 2 | Logements prévus, autorisés, mis en chantier et en construction depuis 2006 |
| Tableau 3 | Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML) |
| Tableau 4 | Acquisitions de parcelles par année, en nombre et en m2 |
| Tableau 5 | Terrains acquis par m2, selon année et zone d'affectation |
| Tableau 6 | Charges financières nettes, par année, en F |
| Tableau 7 | Etat du fonds LUP, par année, en F |
| Tableau 8 | Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F |
| Tableau 9 | Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F |
| Tableau 10 | Respect de l'article 4 al. 6 LUP, état des dépenses 2010-2022, selon l'objet de destination, en F |
| Tableau 11 | Récapitulatif des logements LUP réalisés |

Résumé →

Le bilan de l'activité du programme LUP pour l'année 2022 est marqué par les points suivants :

Nombre de nouveaux logements LUP construits

Après une année record en 2021 avec 825 nouveaux logements, la progression des nouveaux logements construits en 2022 diminue et totalise 253 logements. La production de LUP en 2022 est inférieure à la moyenne annuelle de la production de ces 15 dernières années (387 unités par an entre 2008 et 2022). Elle représente un taux effectif de 7.68% de la production totale des logements neufs construits s'élevant à 3'291 (chiffre provisoire) et ce, malgré le rythme soutenu de la production à Genève. Pourtant, la barre des 3'000 logements neufs construits en 2022

représente une production très soutenue qui est dépassée pour la deuxième année consécutive, ce qui n'était plus arrivé depuis 1975. A noter que 1975 marque la fin d'une période de 15 ans au cours de laquelle ce seuil a été franchi chaque année. Elle coïncide avec la réalisation de grands ensembles tels que Le Lignon, Les Avanchets ou encore la Cité-Nouvelle.

Croissance modérée du parc LUP

Au total, le parc LUP a augmenté de 339 logements, permettant d'atteindre 19'808 logements à fin 2022. Les 339 logements sont composés de 253 logements neufs construits, de 94 logements intégrés, de 18 logements comptabilisés et de 26 logements démolis. Les 253 nouveaux LUP construits sont également au bénéfice de prestations de la LGL. Les catégories des nouveaux LUP sont constitués de : 94 HLM, 85 HM, 74 HBM. Aucune acquisition d'immeubles de logements existants n'a eu lieu en 2022.

Le parc LUP (19'808) unités, représente 11.57% du parc locatif cantonal (171'268 unités) contre 11.53% en 2021, 11.27% en 2020, 10.93% en 2019, 10.66% en 2018 et 10.23% à fin 2017.

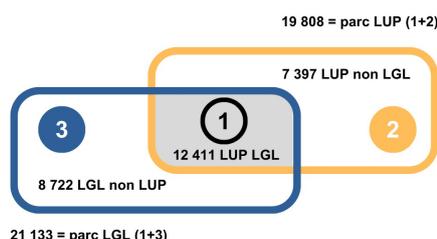
Sa croissance atteint + 0.04% en 2022. Malgré la forte croissance de construction, les effets de l'introduction du nouvel article 4A LGZD au 1er janvier 2021 concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement (1/3 LUP, 1/3 logements non subventionnés (ZDLOC), 1/3 libre choix (PPE ou locatif), ne pourront être évalués qu'à partir de 2025-2026. En effet, les logements LUP pris en compte en 2022 sont issus des décisions de mise en location (DML) dont les accords de principe ont été délivrés par l'OCLPF en 2018-2019.

Parc de logements subventionnés LGL et parc LUP

Le schéma ci-dessous précise les logements LUP et LGL : le parc LUP est constitué de 19'808 logements et le parc LGL de 21'133 logements.

En considérant les deux parcs LUP et LGL conjointement, on peut observer que l'ensemble du parc des logements à caractère social LUP et LGL, se situe à

28'530 unités au 31.12.2022: 8'722 logements soumis uniquement à la LGL qui sortiront à moyen terme du contrôle ; 12'411 logements soumis à la LGL et à la LUP et 7'397 logements LUP non LGL, qui eux, resteront durablement sous contrôle de l'Etat.



28 530 LOGEMENTS = PARC LGL ET LUP (1+2+3)

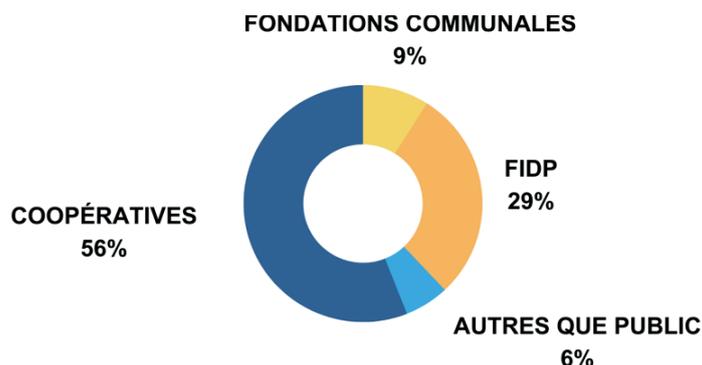
Des LUP principalement construits par les sociétés coopératives d'habitation

Compte tenu du nombre de nouveaux logements construits en 2022 (253), il est à relever que le pourcentage de production de logement réalisé par les sociétés coopératives d'habitation est fulgurante et atteint 56% avec 142 logements, alors qu'en 2021, elle ne réalisaient que 13 logements sur 825 unités.

Suivent les opérateurs publics : 38%, 97 logements au total, réalisés par les FIDP avec 74 unités et par

les fondations communales avec 23 unités.

Puis, suivent les opérateurs autres que publics, tels que les associations, les entités sans but lucratif, les fondations de placement, les sociétés d'investissement, les caisses de prévoyance et les particuliers, avec 6%, représentant 14 logements.



Les 253 unités font partie, pour la plupart, de «grands projets» de construction issus de concours d'architecture, qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif, localisés principalement aux Adrets (bâtiments L10-12-13AB) et au chemin des Semailles 9HJK à Lancy.

Les logements des coopératives ont été construits à Lancy, au chemin de l'Adret (bâtiment L12) et au chemin des Semailles 9HJK.

Une année exceptionnelle du nombre de nouveaux logements en construction

A fin 2022, 8'215 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton contre 8'239 en 2021, 8'797 logements en 2020.

Un chiffre légèrement plus bas qu'en 2021, mais qui reste historiquement haut.

Des investissements conséquents mais des dépenses inférieures au budget

Les engagements du Fonds LUP s'élèvent à fin 2022 à 41 814 642 F, dont 14 011 604 F ont été versés en 2022 sur un budget de 35 000 000 F et 22 265 600 F d'engagements ont été reportés à 2023. En effet, plusieurs engagements en 2022 ont dû être annulés suite à des opérations non abouties

(- 6 394 170 F) et à des remboursements (- 856 732 F) qui ont été rétrocédés sur le budget 2022 (trop perçu par les FIDP et un remboursement par la FPLC). Les dépenses réelles nettes du fonds LUP s'élèvent dès lors à 13 154 872 F sur les 35 millions au budget (représentant 37.6%).

Des acquisitions de terrains en augmentation

L'année 2022 est marquée par l'acquisition de 7 parcelles par la FPLC représentant 4'636m² de terrain contre 3'740m² en 2021, 2'988m² en 2020, 3'533m² en 2019, 4'533m² en 2018, soit une augmentation de 24% par rapport à 2021. Le potentiel de construction représente environ 51 logements.

Le volume d'acquisition en 2022 est similaire à celui de 2018. Bien que la tendance générale des acquisitions de terrains est en baisse et ce, compte tenu de la raréfaction des terrains à acquérir en zone de développement, la FPLC a pu acquérir ces parcelles grâce à des négociations qu'elle a entreprise préalablement et qui ont pu se concrétiser en 2022.

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

La FPLC, principale bénéficiaire des ressources financières du Fonds LUP suivies des fondations communales immobilières

Les dépenses brutes du Fonds LUP s'élèvent en 2022 à 14 011 604 F et les dépenses nettes à 13 154 872 F. La FPLC a bénéficié de dotations «acquisition» s'élevant à 8 207 000F (59%), suivie par les FIDP pour des dotations «construction», s'élevant à 5 804 604 F (41%).

Les ressources financières du fonds LUP ont permis le financement de 253 logements neufs. Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration de 5'522 logements, à l'acquisition de 2'142 logements existants, à la construction de 5'781 nouveaux logements, à la comptabilisation de 6'362 logements, d'utilité pu-

blique, totalisant 19'808 LUP et à l'acquisition de 162'887 m2 de terrain. De plus, à la suite du recensement effectué en 2010 auprès des communes genevoises ou de leurs fondations, 6'118 logements d'utilité publique ont pu être comptabilisés dans le parc LUP depuis 2011. Par ailleurs, 244 logements ont pu être comptabilisés à la suite de renouvellements de contrats de droit de superficie (DDP) sur des terrains de l'Etat de Genève dont 18 en 2022 ; 94 logements ont également été intégrés en 2022 suite à une modification et renouvellement d'un droit de superficie.

Ainsi, le nombre de logements comptabilisés s'élève au total à 6'362 logements.





CHIFFRES CLEFS

2022 →

LOGEMENTS LUP	
Logements LUP nouvellement construits	253
Logements LUP comptabilisés et intégrés	112
Logements LUP démolis	26
Total logements LUP annuel	339
BILAN DU PARC LOCATIF ET DU PARC LUP	
Parc de logement dans le canton de Genève	245'966
Parc locatif cantonal	171'268
Parc LUP	19'808
% Parc LUP/Parc locatif	11.57%
BILAN PARC LGL ET LUP	
Parc LUP subventionnés LGL (1)	12'411
Parc LUP non subventionnés LGL (2)	7'397
Parc LGL non LUP (3)	8'722
Parc LUP (1 + 2)	19'808
Parc LGL (1 + 3)	21'133
Total Parc LUP + parc LGL	28'530
BILAN LOGEMENTS (chiffres OCSTAT)	
Logements construits	3'805
Logements issus de nouvelles constructions	3'291
Logements issus de transformations	514
Logements détruits	640
Gain total de logements	3'165
Logements en cours de construction	8'215
Logements mis en chantier	2'658
Logements autorisés	3'084

Présentation et base légale →

1

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 1er décembre 2006*. 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 2006-2009. 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 législation 2014-2018.

Pour la présente législature 2018-2023, le Conseil d'Etat a mis cet objectif en première action, sous le chapitre «Favoriser la construction de logements abordables et l'aménagement de quartiers durables». Le Département du territoire (DT) l'a traduit dans sa feuille de route 2018-2023 et a réaffirmé la volonté de soutenir la construction de logements, en particulier d'utilité publique.

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



Rue de la Tambourine 12 à 26, 1227 Carouge

@ François de Limoges

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 2009, l'objectif légal vise la constitution d'un parc de logements d'utilité publique représentant à terme 20% du parc locatif cantonal.

Pour atteindre cet objectif, un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un Fonds propre affecté pour la construction de logements. Ce dernier est financé en premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse

jusqu'à l'atteinte de l'objectif. Les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes.

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

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

La LUP ne crée pas une nouvelle catégorie de logements subventionnés mais garantit au logement considéré un label de qualité «d'utilité publique» sur le long terme.

L'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) publiait le 28 février 2020 dans la feuille d'avis officielle (FAO) une nouvelle pratique administrative concernant les catégories de logements à respecter en zone de développement, visant à mieux répondre aux besoins en logements de la classe moyenne tout en maintenant les objectifs de la LUP.

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

- a) 1/3 du programme en logements d'utilité publique (LUP) destinés aux personnes à revenus modestes, dont 50% de catégorie HBM. Ce pourcentage épouse l'objectif quantitatif de parvenir à un socle de LUP de 20% du parc locatif genevois,
- b) 1/3 du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) destinés à la classe moyenne,
- c) 1/3 du programme est laissé au libre choix de celui qui réalise (ZDLOC ou PPE, mais au minimum 20% de PPE).

Ne sont pas concernés : les logements construits en zones de développement 4B et 4B protégée ainsi que les logements situés dans le périmètre du quartier «Praille-Acacias-Vernets» (selon la loi 10788, du 23 juin 2011).

La plus grande nouveauté consiste à fixer un pourcentage de logements locatifs non subventionnés à construire pour la classe moyenne de la population, qui a été insuffisamment prise en compte ces dernières années. En effet, seuls 17% de logements locatifs non subventionnés ont été construits pour la classe moyenne alors qu'elle représente plus de 50% de la population. Par ailleurs, près de 50% de logements destinés à la propriété (PPE et villas) ont été produits, alors que moins de 20% des ménages sont intéressés et éligibles à cause notamment des restrictions fédérales de financement.

En prévoyant un pourcentage minimum de logements locatifs non subventionnés à hauteur de 33%, la pratique vise à doubler le nombre de logements locatifs construits pour la classe moyenne de la population et ainsi corriger à terme le manque de production de ce type de logements. Elle permet également de mieux répartir géographiquement les logements d'utilité publique sur l'ensemble du canton et d'éviter qu'ils ne soient concentrés sur les zones périurbaines et garantit une meilleure mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Or, les effets du nouvel article 4A LGZD ne pourront être évalués qu'à partir de 2025-2026. En effet, les logements LUP pris en compte en 2022 sont issus des décisions de mise en location dont les accords de principe ont été délivrés par l'OCLPF en 2018-2019. Enfin, il est à noter que le **"Groupe de suivi de la politique du logement a été réuni le 28 septembre 2022"**.

Rappelons que l'un des principaux enjeux de la politique du logement est de favoriser la mixité territoriale et la cohésion sociale. Pour ce faire, la réalisation d'un nombre suffisant de logements de toutes les catégories (locatives et destinées à la vente) est primordiale en assurant une répartition géographique équilibrée et garantir une diversité de population sur l'ensemble du territoire.

Bilan et résumé des actions →

2

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

2.1.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique en 2022

A fin 2022, 8'215 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton contre 8'239 en 2021, 8'797 logements en 2020. Un chiffre légèrement plus bas qu'en 2021, mais qui reste historiquement haut.

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

Un immeuble existant contenant 94 logements, sis rue du Dauphiné 12, 14 16 de la commune de Genève Petit-Saconnex, propriété de Patrimonia, ont été intégrés au parc LUP suite à un transfert de patrimoine et de modification du droit de superficie (DDP fixant de nouvelles conditions 4035). Catégorie de logement LUP IV.

- **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 2022.

- **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.

253 nouveaux logements ont été construits, répartis sur 15 opérations immobilières.

- **Modalité 4 - Comptabilisation** : les logements en mains d'entités publiques ou d'organismes sans but lucratif auxquels sont appliqués un taux d'effort et un taux d'occupation.

L'immeuble existant de 18 logements étudiants, sis avenue du Mail 2 - rue des Savoises 1, de la commune de Genève Plainpalais, a été rénové au sens de la LUP et comptabilisé, suite à la cession de cet immeuble par le Centre universitaire protestant (CUP) en faveur de la Fondation Nicolas Bogueret (FNB). Modification du droit distinct et permanent (DDP) 2502. Catégorie de logement LUP IV.

Au bilan de l'année 2022, 253 nouveaux logements d'utilité publique ont été construits.

2.1.2 Taux LUP : objectif 20 %

Au 31 décembre 2022, le parc locatif cantonal de référence est constitué de 171'268 logements potentiellement destinés à la location sur un parc global de 245'966 objets, soit un taux de 69.63%*. En 2021, le taux était de 69.62%, en 2020 de 69.57, en 2019 de 69.62%, en 2018 de 69.66%, en 2017 de 70.15% et en 2016 de 69.7%.

Le parc de logements d'utilité publique étant constitué au 31 décembre 2022 de 19'808 logements, il atteint le seuil de 11.57% du parc locatif cantonal. Il était de 11.53% en 2021, de 11.27% fin 2020, de 10.93% fin 2019, de 10.66% fin 2018, de 10.23% fin 2017 et de 10.07% fin 2016. Sa progression atteint une croissance de + 0.04% en 2022.

* 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.

L'objectif de la LUP vise la constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20% du parc locatif cantonal.



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

Dès 2021, les chiffres du parc LUP prennent en compte les démolitions. En effet, ces logements sont dorénavant comptabilisés au moment de l'année de leur démolition et les nouveaux logements au moment de l'année de leur construction. Les ajustements sont indiqués ci-dessous :

	1. Intégration	2. Acquisition	3. Construction	4. Comptabilisation	4. démolition	TOTAL ANNUEL (au 31.12)	TOTAL CUMULE (au 31.12)
2007	5'201 a)					5'201	5'201
2008		1'027 b)	160			1'187	6'388
2009		814	119 c)			933	7'321
2010	80		249			329	7'650
2011		200	204	6'118		6'522	14'172
2012		36	254			290	14'462
2013	10	28	171			209	14'671
2014			384			384	15'055
2015	103 d)		481			584	15'639
2016		24	258			282	15'921
2017			491	36		527	16'448
2018	34	13	711	147		905	17'353
2019	0	0	560	43		603	17'956
2020	0	0	688 e)	0		688	18'644 f)
2021	0	0	825	0		825	19'469
2022	94	0	253	18	-26	339	19'808
Total	5'422	2'142	5'808	6'362	-26 g)	19'808	

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

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

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

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

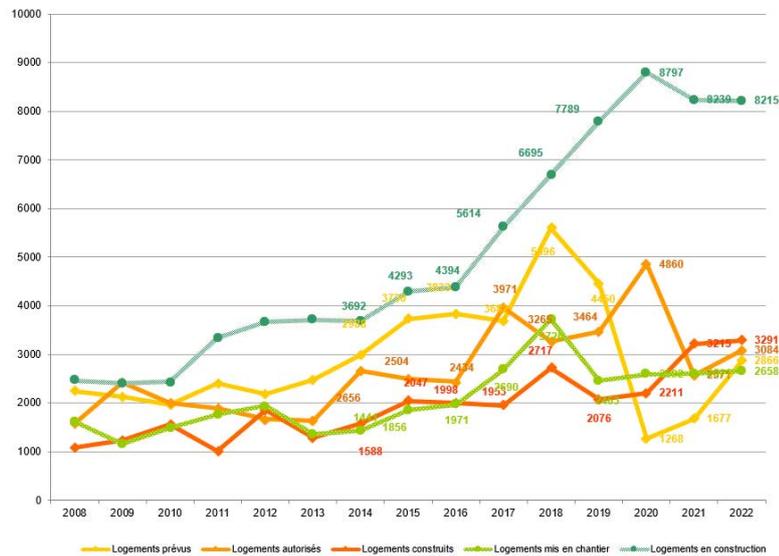
e) 2020 : le chiffre de 688 logements remplace le chiffre de 712 unités. Ces 24 logements en moins sont issus de rénovations comptabilisées à tort comme nouvelles constructions. La surélévation réalisée ne concerne qu'un logement. Il s'agit du dossier rue Jacques-Grosselin 5 à Carouge (DML du 21.10.2020,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

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

g) 2022 : 26 logements ont été démolis en 2022 et sont les suivants : 3 lgts Rue Jean-Simonet 11 ; 3 lgts Rue Jean-Simonet 15 ; 2 lgts Rue Jean-Simonet 20 ; 1 lgt Rue Jean-Simonet 13 ; 3 lgts Route de Vernier 106A ; 1 lgt Route de Vernier 106 ; 5 lgts Chemin des Sports 69 (tout le bâtiment) ; 4 lgts Chemin des Sports 71 (tout le bâtiment) ; 1 lgt Pont-de-Ville 7 ; 1 lgt Route de St Julien 110 ; 1 lgt Rue Jean-Simonet 17 ; 1 lgt Avenue Henri-Bordier 5.

2.1.3 Production de logements

Tableau 2 : Logements prévus, autorisés, construits, mis en chantier et en construction depuis 2006 (OCSTAT)



Chiffres (OCSTAT)	2022 (provisoire)	2021 (définitif)	2020	2019
Log prévus	2866	1677	1268	3919
Log autorisés	3084	2571	4860	3402
Log construits	3291	3215	2211	2058
Log mis chantier	2658	2611	2592	2463
En construction	8215	8239	8797	7789

Tableau 3 : Nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML)

Année	A		B		C		D= A+B+C		E	F	G= D+E+F
	HBM	dont LUP	HLM	dont LUP	HM	dont LUP	TOTAL	dont LUP	ZDLOC	ZDPPE	TOTAL
2020	1	1	506	443	498	246	1'005	688	512	373	1'890
2021	186	186	299	102	1'230	537	1'715	825	709	288	2'712
2022	74	74	94	94	218	85	405	253	474	44	923
							44%	<i>(27%)</i>	51%	5%	100%

En comparaison avec l'année 2021, 2022 est marquée par un nombre moins important de logements LGL (405) en 2022 contre 1'715 LGL en 2021. Les logements LGL représentent 44% en 2022 des logements ayant fait l'objet d'une décision de mise en location (DML), contre 64% en 2021 et 45% en 2019. En 2022, la part de LUP représente 27% des logements LGL construits en 2022.

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

Depuis 2008, 142 parcelles ont été acquises, pour un total cumulé de 167'295m² de terrain, soit plus de 11'153m² de terrain par année.

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

	Nombre de parcelles	m ² de terrain acquis par FPLC + FIDP + Communes	TOTAL m ² CUMULÉS (au 31.12)
2007	-	-	-
2008	7	7'135	7'135
2009	1	246	7'381
2010	23	21'857	29'238
2011	14	10'857	40'095
2012	15	31'236	71'331
2013	13	31'093	102'424
2014	7	5'416	107'840
2015	15	13'526	121'366
2016	9	4'498	125'864
2017	6	12'289	138'153
2018	7	4'533	142'686
2019	7	3'533	146'219
2020	6	2'988	149'207
2021	5	9'044	158'251
2022	7	4'636	167'295
TOTAL	142	167'295	167'295

L'année 2022 est marquée, depuis 2018, par une action foncière bien moins importante que la moyenne des années précédentes. Les attributions financières du Fonds LUP en 2022 ont cependant permis l'acquisition de 7 parcelles, pour un total de 4'636m² de terrain par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), formant un potentiel de 51 logements.

Tableau 5 : Terrains acquis par m2, selon année et zone d'affectation

Année	D2	D3	D4A	D4B	ZIA	TOTAL
2008		7'135				7'135
2009		246				246
2010		15'613		6'244		21'857
2011		8'369		2'488		10'857
2012		30'340		896		31'236
2013		17'653				17'653
2014		5'239				5'239
2015		12'283		1'243		13'526
2016	312	3'019		1'167		4'498
2017		25'906				25'906
2018		4'533				4'533
2019		3'533				3'533
2020		2'159		830		2'989
2021		6'497	2'547			9'044
2022		3'945			691	4'636
TOTAL	312	146'469	2'547	12'868	691	162'887

Ce tableau relatif à la zone d'affectation des terrains achetés, démontre que la totalité des terrains achetés avec le fonds LUP se situe en zone de développement et que plus de 90% se situent en ZD3.



Chemin des Ouches 2-12, 1203 Genève

@ François de Limoges

2.1.5 Exercice du droit de préemption LGL

Il est ici rappelé que la politique générale du Conseil d'Etat en matière d'exercice du droit de préemption vise un examen attentif de chaque dossier soumis au regard des possibilités de réalisation de logements. Il s'agit de vérifier systématiquement que la transaction effectuée vise cet objectif en l'examinant sous l'angle de l'aménagement du territoire (statut de la zone de la parcelle considérée, possibilité d'un éventuel déclassement ou d'un développement à travers l'adoption d'un plan localisé de quartier) et sous l'angle de son potentiel. Concrètement, le Conseil d'Etat fait

principalement usage de son droit de préemption dans deux cas de figure : premièrement pour éviter que de nouveaux ménages s'installent dans des villas situées dans un secteur en zone de développement ; deuxièmement dans une vision de préservation générale des valeurs des transactions en zone de développement compatibles avec la réalisation de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants de la population.

En 2022, 170 dossiers ont été soumis à l'exercice du droit de préemption institué par l'article 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977. Suite à l'examen attentif de chaque dossier, l'Etat de Genève a exercé son droit de préemption (DP) à 3 reprises comme suit :

- a) Chemin Falletti 6, parcelle 1928 de Chêne-Bougeries : DP annulé suite à un arrangement réalisé entre l'Etat et l'acheteur par la création d'un droit d'emption (durée 10 ans).
- b) Avenue de l'Aurore 2, parcelle 3478 de Chêne-Bourg : DP en suspens, car recours sur prix.
- c) Chemin des Grands-Monts 7, parcelle 4591 à Chêne-Bourg : DP en suspens, car recours sur prix.

Dès lors, 2 droits de préemptions sont en suspens en 2022.

2.2 Actions administratives

2.2.1 Transfert de dotations

Aucun

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

2.2.2 Transfert d'actifs à titre de dotation immobilière

Aucun

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

Par arrêté du Conseil d'Etat du 4 mai 2022, l'Etat cédait à titre de dotation immobilière à la Fondation HBM Emile Dupont la parcelle 371 de Vernier d'une surface de 142m², non bâtie, comprise dans le périmètre du PLQ 29847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF.

Afin de procéder au remaniement parcellaire du secteur et maîtriser la propriété des terrains nécessaires à la réalisation des bâtiments C1 (R+8) et D1 (R+7) du PLQ, l'Etat de Genève, par arrêté du 17 août

2022, a autorisé la Fondation HBM Emile Dupont à céder à titre d'échange, à Phivalmar SA et Sopolisam SA la parcelle 371, ainsi que diverses sous-parcelles issues du feuillet 1280 de Vernier, contre des sous-parcelles issues du feuillet 551 et 552 de la même commune, avec notamment l'échange de droits à bâtir nécessaires à la réalisation des bâtiments précités du PLQ 29847. ZD3. ACE des 4 mai 2022 et 17 août 2022.

2.2.4 Echanges fonciers

Aucun

2.2.5 Attribution de terrains en vue de l'octroi d'un DDP

Aucun

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

Dans le cadre de la valorisation des parcelles propriétés de l'Etat de Genève en faveur de la construction de LUP, ce dernier a octroyé un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 99 ans aux entités suivantes :

- Constitution d'un DDP 5920 en faveur de la coopérative Archipel sur les parcelles 1214 et 1216 (nouvelle parcelle 5858) de la commune de Genève Petit-Saconnex, pour la construction de 19 logements HM-LUP, sis rue Edouard-Rod 6. DD 316273. ACE du 21.09.2022.
- Constitution d'un DDP 5921 en faveur de la Société coopérative d'habitation Genève sur les parcelles 1214 et 1216 (nouvelle parcelle 5864) de la commune de Genève Petit-Saconnex, pour la construction de 27 logements HM-LUP, sis rue Edouard-Rod 8. DD 316273. ACE du 21.09.2022.
- Constitution d'un DDP 5911 en faveur de la Fondation Terra et Casa sur la parcelle 4204 (nouvelle parcelle 5905) de la commune de Genève Petit-Saconnex pour la construction de 26 logements HM LUP, sis route des Morillons 22, 24, 26. DD 315112. ACE du 07.09.2022.
- Constitution d'un DDP 5560 en faveur de la coopérative Clair-Matin Les Mouilles sur la parcelle 2105 (nouvelle parcelle 5547) de la commune de Lancy pour la construction de 14 logements HM LUP, sis avenue Curé-Baud 24. DD 315143. ACE du 17.08.2022.
- Constitution de 13 DDP sur la commune de Genève-Plainpalais, en faveur des investisseurs de l'Equipe ENSEMBLE, lauréate de l'appel d'offres organisé en 2013 par l'Etat de Genève en vue du développement et de la construction du programme global de l'Opération les Vernets (PLQ 29989 adopté en 2017, zone 3D2).
 - L'Equipe ENSEMBLE est une société simple composée de la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP), la Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), Swiss Life SA, Mobilière Suisse Société d'assurances SA, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), la Coopérative de logement pour personnes en formation (CIGUE), la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS).
 - L'opération les Vernets et la mise en œuvre du PLQ 29989 étant l'un des premiers projets de développement du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV), son caractère emblématique sera valorisé par la stratégie immobilière mise en place par la mixité des logements (HM-LUP, HLM-LUP étudiants, HBM_LUP, LUP IV et ZDLOC), par la durabilité et la qualité du projet autorisé. Le programme global comprend 8 programmes privés de logements et d'activités, 1 programme de parking public et le programme commun de l'Opération les Vernets.
 - Les parcelles 4321, 4322, 4323, 4324 et 4372 et les autorisations de construire y relatives, DD 111308, 111309, 111310, 111311 et 111312 entrées en force le 01.02.2022 sont concernées par ces DDP.
 - Les DDP concernant le logement sont les suivants :
 - DDP 4385 en faveur de SWISS LIFE SA sur la parcelle 4323 de Genève-Plainpalais pour la construction de 50 logements LUP IV.
 - DDP 4383 en faveur de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) sur une partie de la parcelle 4321 de Genève-Plainpalais pour la construction de 71 logements HM-LUP et 42 logements LUP IV.
 - DDP 4382 en faveur de la Mobilière Suisse Société d'Assurances SA (La Mobilière) sur une partie de la parcelle 4321 de Genève-Plainpalais pour la construction de 36 logements HM-LUP.
 - DDP 4381 en faveur de la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP) sur une partie de la parcelle 4321 de Genève-Plainpalais pour la construction de 18 logements LUP IV.
 - DDP 4379 en faveur de la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement sur une partie de la parcelle 4321 de Genève-Plainpalais pour la construction de 123 logements HBM-LUP.
 - DDP 4378 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) sur une partie de la parcelle 4372 de Genève-Plainpalais pour la construction de 71 logements HM-LUP, 4 logements HLM-LUP Etudiants et 75 logements LUP IV.
 - DDP 4377 en faveur de la Coopérative de logement pour personnes en formation (La CIGUE) sur une partie de la parcelle 4372 de Genève-Plainpalais pour la construction de 17 logements HLM-LUP Etudiants.
 - DDP 4375 en faveur de la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP) sur une partie de la parcelle 4372 de Genève-Plainpalais pour la construction de 73 logements HM-LUP.
 - DDP 4376 en faveur de la Société Coopérative d'Habitation de Genève (SCHG) sur une partie de la parcelle 4372 de Genève-Plainpalais pour la construction de 41 logements LUP IV.
 - DDP 4380 en faveur de la Société Coopérative d'habitation Genève (SCHG) sur une partie de la parcelle 4321 de Genève-Plainpalais pour la construction de 106 logements HM-LUP.
 - DDP 4374 en faveur de la Fondation de la Ville de Genève pour le Logement (FVGLS) sur une partie de la parcelle 4372 de Genève-Plainpalais pour la construction de 162 logements HBM-LUP.
 - Les DDP concernant les programmes autre que le logement sont les suivants :
 - DDP 4386 en faveur de la Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP) et la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) en copropriété, à raison d'une moitié chacun, sur la parcelle 4324 en vue de la réalisation et l'exploitation d'un parking souterrain destiné aux habitants, visiteurs et aux utilisateurs des surfaces d'activités.
 - DDP 4384 en faveur de Swiss Life SA sur la parcelle 4322 en vue de la réalisation et l'exploitation d'une construction (tour C) destinée à des locaux d'activités, avec surfaces administratives et hôtelières.

2.2.7 Prolongation, renouvellement et modification de droits distincts et permanents de superficie (DDP).

Modification du DDP 2502 de la commune de Genève-Plainpalais, suite à la cession de cet immeuble par le Centre universitaire protestant (ci-après CUP) en faveur de la Fondation Nicolas Bogueret (ci-après FNB) sur la parcelle 2501 de Genève-Plainpalais, pour la rénovation d'un immeuble comportant 18 logements LUP étudiants, sis avenue du Mail 2, rue des Savoises 1, qui seront comptabilisés dans le parc LUP. Durée du contrat : 70 ans. ACE du 15.06.2022. Logements comptabilisés en 2022.

Prolongation et modification du DDP 4035 en faveur de Patrimonia Prévoyance Moderne (PPM) sur la parcelle 3565 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour l'intégration de 94 logements LUP IV, sis rue du Dauphiné 12, 14, 16 dans le parc LUP. Durée du contrat : 70 ans. ACE du 02.12.2020. Logements intégrés en 2021.

2.2.8 Prise d'arrêtés départementaux (AD) en vue de soumettre un immeuble existant à la LGL et à la LUP

Aucun

2.2.9 RD 1267 - Rapport du Conseil d'Etat sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06), du 24 mai 2007

L'article 7 de la loi LUP dans sa version de 2007 (loi 10008) prévoit que les effets de la loi seront évalués 10 ans après son entrée en vigueur. Le rapport doit évaluer, d'une part, l'effet de l'article 4A LGZD sur la production du logement en général et du logement d'utilité publique en particulier et, d'autre part, l'atteinte de l'objectif légal visant à constituer un parc pérenne de logements d'utilité publique sur le canton de Genève.

Le département a transmis un rapport divers (RD) du Conseil d'Etat au Grand Conseil le 30 janvier 2019 (RD1267) sur la mise en œuvre de la loi LUP 2007-2017, soit un bilan des 10 ans de la loi LUP.

2.3 Perspectives 2023

2.3.1 Évolution du parc LUP

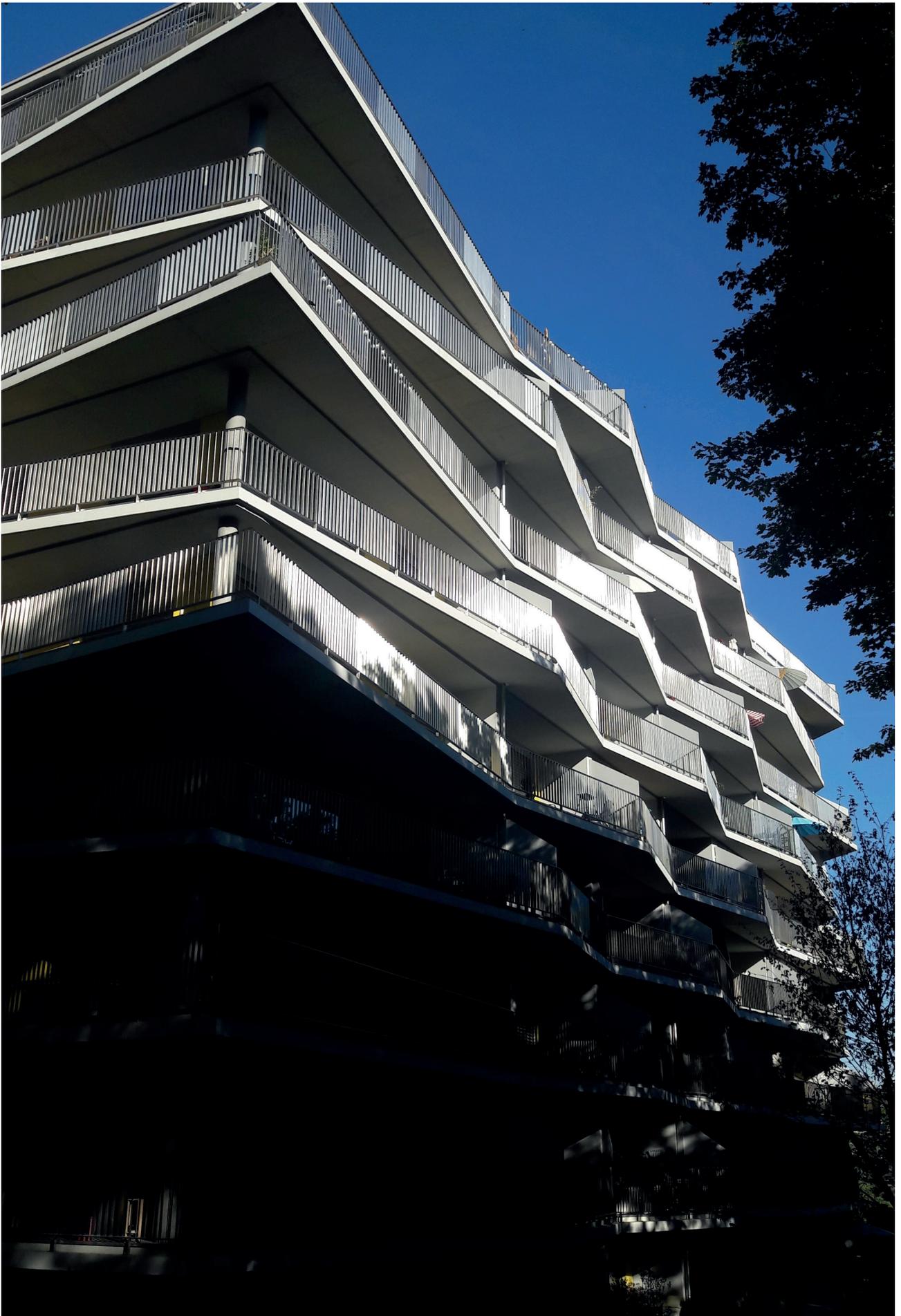
En 2023, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait être bien plus élevée qu'en 2022, avec une production d'environ 700 à 800 logements. Ainsi, le parc LUP devrait augmenter d'environ + 0.04% en raison des nouveaux projets en construction. Des acquisitions de logements existants sont en principe prévus.

Le nombre de logements d'utilité publique autorisés reste sur une tendance haute. La réalisation des projets lancés en 2020-2021 aboutiront à des mises en location en 2025-2026.

2.3.2 Politique d'acquisition de terrains par le Fonds LUP

En 2023, 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 devraient continuer à porter ses fruits. Or, le nombre de parcelles et de surfaces constructibles acquises devrait cependant diminuer au vu de la raréfaction des terrains à acquérir en zone de développement et se stabiliser à la baisse.

L'objectif est l'acquisition de parcelles pour un total d'environ 3'000m² de terrain.



Chemin des Genets 14, 16, 18, 20, 1202 Genève

Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP



3

3.1 Le Fonds propre affecté LUP

L'article 4 de la LUP, modifié en 2009, attribue au Fonds propre affecté LUP (ci-après Fonds LUP) un montant annuel de 35 00 000 F. En application d'une recommandation du SAI (alors ICF), le Fonds LUP est considéré de manière rétroactive depuis 2007. Il est rappelé ici que le financement du Fonds LUP a été assuré par le crédit d'investissement de 300 000 000 F qui a été institué par la loi initialement votée en 2007. Depuis son épuisement à fin 2015, le Fonds est financé en

premier lieu par la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse, tel que prévu par la loi votée en 2009. L'alinéa 4 de l'article 4 de la LUP stipule que «les ressources financières du Fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique».

3.2 La commission d'attribution des ressources financières du Fonds propre affecté LUP

L'article 4 de la LUP institue la création d'un Fonds propre affecté destiné à atteindre les objectifs de la loi (art. 4 al. 1) ainsi qu'une commission d'attribution

consultative, qui donne son préavis sur l'attribution des ressources financières du Fonds (art. 4 al. 5).

Les membres de la commission d'attribution du Fonds propre affecté pour la réalisation de logements d'utilité publique, pour l'exercice 2022 sont :

- Mme Raphaëlle Vavassori, représentante de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), présidente.
- Mme Carole-Anne Kast, représentante de l'Association des communes genevoises (ACG).
- Mme Stéphanie Castella, représentante de associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction (APCG).
- M. Raphaël Conti, représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).
- Mme Karin Grobet-Thorens, représentante des Fondations immobilières de droit public (FIDP).
- M. Eric Fuld, représentant des milieux de défense des locataires.

Le secrétariat de la commission est assuré par Mme Christine Massot, cheffe de projet LUP et Mme Laura Guerriero Meloni, secrétaire, à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

3.3 Comptes

Le budget 2022 accordé par le Grand Conseil est de 35 000 000 F.

En 2022, les charges brutes du Fonds LUP se montent à 14 011 604 F. Par suite d'un remboursement de 510 000 F par la FPLC, et d'un remboursement de trop-perçu par la FCIL de 346 732 F, les charges nettes se montent à 13 154 872 F. L'écart par rapport au budget alloué est de 62%. Les charges nettes ne sont pas pas représentatives de l'activité déployée par l'OCLPF, car les dotations peuvent fluctuer en fonction de la faisabilité des projets et notamment de la réussite des transactions.

En effet, les engagements pris avant 2022 et durant l'année 2022 se sont élevés à 41 814 642 F. Les écarts entre les engagements et les versements effectifs peuvent être importants d'une année sur l'autre et ce, pour les raisons suivantes: annulation ou report d'une transaction, suspension d'un PLQ, rejet d'une MZ, procédures administratives longues, projets complexes à mettre en œuvre, etc.

Les engagements pris à fin 2022 et reportés sur 2023 s'élèvent ainsi à 23 275 600 F. En 2022, les dotations à la construction en faveur des FIDP ont permis le financement de 74 logements en cours de réalisation (5 804 604 F), l'acquisition de 4'636m² de terrains et 277m² de droits à bâtir) par la FPLC pour un potentiel de 51 logements (8 207 000 F).

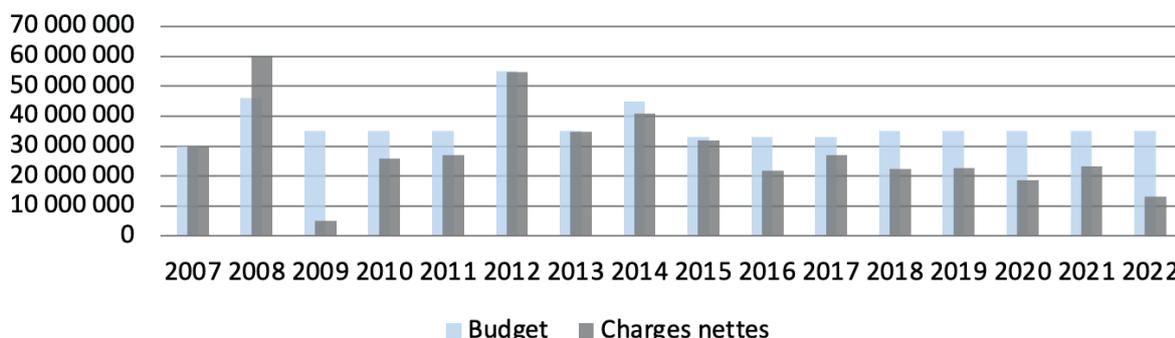
En 2022, les principaux bénéficiaires des dotations LUP sont les suivants : la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) avec 59%, suivie des Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP), avec 41%.

Le total des comptes entre 2007 et 2022 présente des dépenses d'investissements de 476 065 943 F.

Tableau 6 : Charges financières nettes, par année, en F

	Budget (en F)	Charges nettes* (en F)	Ecart (en %)	Total cumulé (en F, au 31.12)
2021	35'000'000	23'369'665	33.2 %	462'911'071
2022	35'000'000	13'154'872	62.4 %	476'065'943

* Pour le détail des charges nettes par année, voir les rapports d'activité annuels de 2007-2008 à 2021, ainsi que le rapport divers (RD1267) sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – 1 4 06), du 24 mai 2007, adopté le 30 janvier 2019.



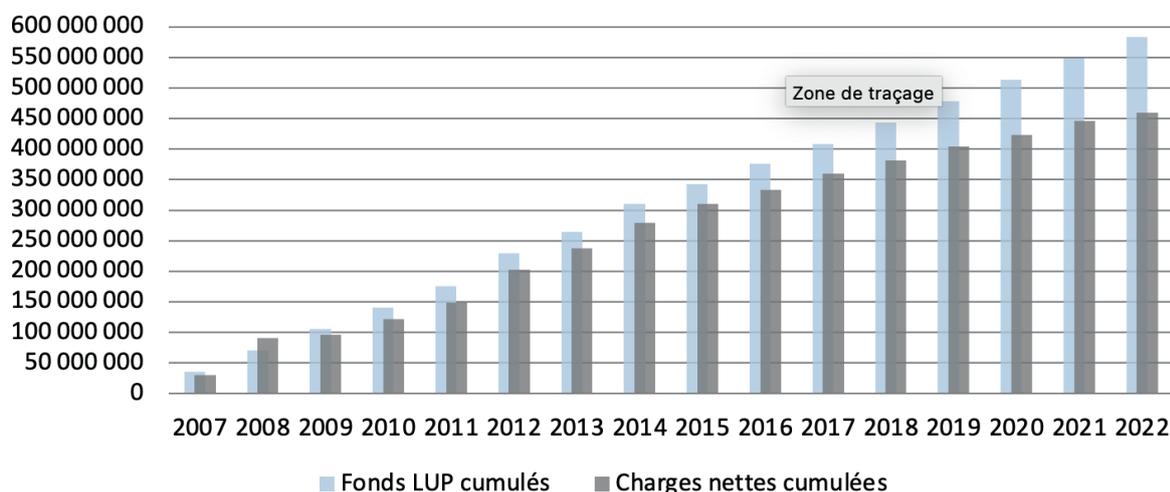
3.4 Etat du Fonds LUP

Le Fonds propre affecté LUP a été instauré par la loi 10460, adopté le 14 mai 2009 et entrée en vigueur le 14 juillet 2009.

Le capital du Fonds propre affecté LUP, crédité rétroactivement depuis 2007 de 35 000 000 F par an (45 000 000 F en 2014 et de 33 000 000 F en 2015, 2016 et 2017) se monte, au 31 décembre 2022, à + 104 308 155 F.

Tableau 7 : Etat du Fonds LUP, par année, en F

	Fonds propre affecté LUP (en F)	Total cumulé (en F, au 31.12)	Charges nettes* (en F)
2021	529'000'000	446'536'973	23'369'665
2022	564'000'000	459'691'845	13'154'872



3.5 Tableaux de suivi

Tableau 8 : Etat des dépenses nettes, par année, selon le bénéficiaire, en F

	Crédit d'ouvrage ETAT (en F)	Dotation FPLC (en F)	Dotation FIDP (en F)	Subv. à l'invest.. COMMUNE (en F)	Total cumulé (en F, au 31.12)
2007	-	30'000'000	-	-	30'000'000
2008	10'873'346	12'950'000	36'401'334	-	60'224'680
2009	703'170	-	4'513'000	-	5'216'170
2010	18'091'292	3'790'000	2'972'357	1'000'000	25'853'649
2011	12'459'208	- 2'507'889 ^a	6'794'750	10'346'250	27'092'319
2012	25'149'834	8'695'303 ^b	15'227'127	5'582'471	54'654'735
2013	1'253'861	32'025'816	1'650'248	-	34'929'925
2014	5'354'973	19'412'700 ^c	13'144'700	3'033'913	40'946'286
2015	7'908'316	15'453'000	5'787'949 ^d	2'689'960	31'839'225
2016	3'044'387	5'310'000	8'231'463 ^e	5'100'058	21'685'908
2017	10'248	4'075'670 ^f	3'040'043	19'854'608 ^g	26'980'569
2018	4'700'000	4'663'334 ^h	8'118'109	4'837'954	22'319'397
2019	3'457'000	4'100'000	4'085'321 ⁱ	11'156'220	22'798'541
2020	8'785'225	1'712'330 ^j	1'027'717 ^k	9'156'064	18'625'902
2021	-	3'465'000 ^l	5'753'960	14'150'705	23'369'665
2022	-	7'697'000	5'457'872	-	13'154'872
TOTAL	101'790'862	150'842'264	120'150'516	86'908'203	459'691'845

a) Ce poste est négatif en raison du fait que la FPLC a effectué ses acquisitions de terrains en 2011 grâce à un solde d'une dotation datant de 2008 et d'un remboursement de dotations à l'Etat suite à un transfert d'immeubles à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) pour un montant de 3'102'000 F.

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

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

d) Ce montant tient compte du remboursement en 2015 d'un montant de 828'924 F par les FIDP HBM Camille Martin et Jean Dutoit.

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

f) Ce montant tient du compte du remboursement en 2017 d'un montant de 2'990'000 F par la FPLC pour les parcelles 60, 61, 62 et 63 de Lancy, chemin du Crédo 5-7-9.

g) Ce montant tient compte du transfert de dotations aux fondations communales de la Ville de Lancy : d'un montant de 4'385'766 F pour la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) et de 5'163'559 F pour la Fondation communale pour le logement des personnes âgées (FCLPA). Ces transferts de dotations correspondent à la quote-part de terrains de la parcelle 4819 à Lancy (Adret Pont-Rouge) acquise par la FPLC en 2013.

h) Ce montant tient du compte du remboursement en 2018 d'un montant de 2'450'000 F par la FPLC pour la parcelle 70 de Lancy, av. du Petit-Lancy 43. Les dotations en montant brut versées en 2018 à la FPLC se montent à 7'113'334 F.

i) Ce montant tient compte d'un remboursement en 2019 de 1'725'022 F par la FIDP HBM Camille Martin (1'716'787 F et 8'235 F pour deux dossiers différents).

j) Ce montant tient compte de deux remboursements en 2020 pour un total de 1'967'670 F par la FPLC. Ce montant se décompose comme suit : remboursement par la FPLC d'un montant de dotation perçu (1'885'670 F) pour l'acquisition de 1'409 m2 de droits à bâtir issus de la parcelle 2667 situés dans le PLQ 29504 Avenue de l'Amandolier à Genève Eaux-Vives et remboursement d'une soulte (82'000 F) suite à l'échange entre la FED (parcelles 1451, 1458, 1459, avenue Henri-Bordier 33-47-49) et la FPLC (parcelles 2468-2469 pour partie, avenue d'Aire 107-109) de la commune de Genève Petit-Saconnex. Les parcelles 2468 (Aire 109) et 2469 (Aire 107) ont été acquises par la FPLC avec le Fonds LUP pour un montant total de 2'342'000 francs, respectivement 1'142'000 francs et 1'200'000 francs). La soulte de 82'000 provient de l'échange entre la FPLC et la FED.

k) Ce montant tient compte de deux remboursements en 2020 pour un total de 1'635'377 F par la FIDP HBM Camille Martin. Ce montant se décompose comme suit : remboursement d'un trop-perçu pour Meyrin, Rue de la Golette 15, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15F, 15G, parcelles 14942 (1'458'511 F) et d'un trop perçu pour Lancy, Chemin des Troènes 3C, parcelle 4994 (176'866 F).

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

m) Ce montant tient compte d'un remboursement en 2022 de 510'000 F par la FPLC suite à la vente de l'immeuble (18 logements), sis rue de Berne 22, rue Pelligroni-Rossi 7, parcelle 2343 de Genève Cité à l'Hospice Général en 2019. En effet, la FPLC avait bénéficié d'une dotation LUP lors de l'acquisition de l'immeuble en 2008.

n) Ce montant tient compte d'un remboursement en 2022 d'un trop perçu de dotation LUP de 346'732 F par la FCIL pour le dossier situé à l'avenue des Communes-Réunies 80-82-84 à Lancy et ce, suite à l'arrêté départemental de l'OCLPF du 19.08.2021 (DD 103443).

Tableau 9 : Etat des dépenses nettes, par année, selon l'objet de destination, en F

	Nouvelles opérations^a (en F)	Achat de terrains DDP, SBP^b (en F)	Achat de logements existants^c (en F)	Divers^d, (en F)	Total cumulé net^e (en F, au 31.12)
2008	6'083'534	10'825'000	38'876'800	48'346	55'833'680
2009	3'400'000	700'000	22'113'000	3'170	26'216'170
2010	3'972'357	27'164'204	-	946'088	32'082'649
2011	1'250'000	18'825'000	12'789'000	688'319	33'532'319
2012	12'262'048	39'916'200	3'057'550	140'937	55'376'735
2013	1'650'248	33'003'181	-	276'496	34'929'925
2014	15'974'613	24'652'450	204'000	115'223	40'946'286
2015	8'477'909	23'351'506	-	9'810	31'839'225
2016	11'247'090	8'346'772	2'084'431	7'615	21'685'908
2017	21'164'413	4'075'670	1'730'237	10'248	26'980'569
2018	10'220'010	9'363'334	2'736'053	-	22'319'397
2019	8'034'251	7'925'000	8'564'312	-	22'798'541
2020	8'128'347	10'497'555	-	-	18'625'902
2021	18'415'971	4'953'694	-	-	23'369'665
2022	5'457'872	7'697'000	-	.	13'154'872
TOTAL	135'738'664	231'296'566	92'155'383	2'226'254	461'416'867

a) Ce poste représente des charges nettes et inclut les remboursements faits par les FIDP. Le montant total de trop-perçu, calculé par l'office lors de la prise des arrêtés définitifs, se monte à - 1'725'022 F concernant deux opérations (- 1'716'787 et - 8'235 F) en 2019.

b) Ce poste représente des charges nettes. Le poste inclut un rachat d'une quote-part PPE d'un DDP (336/1000èmes) effectué par l'Etat de Genève, d'une valeur de 3'400'000 F en 2019.

c) Ce poste représente des charges nettes et inclut les dotations accordées aux FIDP et aux fondations communales dans le cadre restreint des acquisitions des immeubles acquis auprès de la RISA (Rentés immobilières). Le montant des dotations, concerne deux opérations, l'une de 2'209'924 F pour la FIDP HBM Camille Martin et l'autre de 6'354'388 F pour la Fondation communale immobilière de Lancy. Ces immeubles faisaient partie de l'ex-Fondation de valorisation de la BCGe. En 2008, la FPLC a acquis environ 93% du capital-actions de la RISA (Rentés Immobilières SA). L'objectif de ces acquisitions d'un total de 126 logements, en 2019, par des entités publiques a pour but de pérenniser ces logements en logements d'utilité publique.

d) Ce poste correspond aux paiements de soultes, de frais de fonctionnement et aux frais d'actes notariés.

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



Rue Sonnex 30-34, 1218 Le Grand-Saconnex

@ François de Limoges

3.6 Respect de l'article 4 alinéa 6 LUP

L'article 4 alinéa 6 de la LUP stipule que «les ressources financières du Fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de logements d'utilité publique neufs».

L'adoption de l'article 4 de la loi LUP ayant été faite dans le cadre de l'adoption de la loi 10460, le 14 mai

2009 (entrée en vigueur le 14 juillet 2009), le respect de l'alinéa 6 ne peut être considéré qu'à partir de l'exercice 2010. Sur les treize exercices 2010-2022, 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.

Tableau 10 : Respect art. 4 al. 6 LUP ; état des dépenses LUP de 2010 à 2022, selon l'objet de destination, en francs

	Dépenses cumulées 2010 à 2022 (en F) *	%	Respect quota 70%/30% art. 4 al. 6 LUP (en %)
Dotations pour nouvelles opérations	126'601'862	33.5 %	91.5 %
Dotations pour achat de terrains, SBP et rachat de DDP	220'281'566	58 %	
Dotations pour achat de logements existants	31'165'583	8 %	8.5 %
Frais divers	2'194'736	0.5 %	
TOTAL	378'049'011	100 %	100 %

* Le total «dépenses cumulées 2010 à 2021» du tableau comprend les acquisitions de 2010 à 2012 de la FPLC issues d'une dotation datant de 2008. Cette dotation est aujourd'hui totalement utilisée.

Même en considérant le respect de cette exigence depuis 2007, la part dévolue à l'acquisition de terrains constructibles et à la réalisation de logements d'utilité publique neufs représente entre 2007 et 2022 encore 91.5% des dépenses (dont 33.5% pour des nouvelles opérations et 58% pour l'acquisition de terrains, SBP et DDP).

3.7 Budget 2023

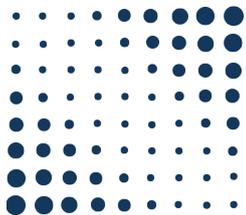
Le budget 2023 soumis au Grand Conseil prévoit un montant de 35 000 000 F.

La répartition du budget des 35 000 000 F propose un montant global d'investissement de 17 000 000 F pour des subventions aux communes et 5 000 000 F pour des crédits à l'Etat de Genève en vue de financer la construction de nouvelles opérations et financer des acquisitions de terrains et DDP ; 5 000 000 F pour des dotations à la FPLC et 8 000 000 F pour les FIDP.



Chemin du Stade 8-22, 1252 Meinier

@ François de Limoges



ANNEXES

SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LUP – I 4 06



1205 Genève, Boulevard St-Georges 11
@ François de Limoges





Table des matières

LOI POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

1.	Liste détaillée des actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique	43
1.1	Constitution du parc de logements d'utilité publique	
1.2	Acquisitions de terrains en zone ordinaire, en zone de développement et acquisition de SBP, en vue de la construction de logements d'utilité publique	
1.3	Acquisitions de terrains suite à l'exercice du droit de préemption LGL	
1.4	Rachat de DDP	
2.	Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP : liste des objets financés par le fonds propre affecté LUP	46
2.1	Dotations pour acquisitions d'immeubles existants	
2.2	Dotations pour nouvelles constructions	
2.3	Dotations pour acquisitions de terrains et de droits à bâtir	
2.4	Dotations pour achats de DDP	
2.5	Dotations pour travaux	
2.6	Frais divers	
2.7	Remboursements	
3.	Carte des acquisitions par le Fonds LUP entre 2007 et 2022	48

1. Liste détaillée des actions relatives à la constitution du parc de logements d'utilité publique

1.1 Constitution du parc de logements d'utilité publique

Modalité 1. Intégration

- 94 logements ont été intégrés au parc LUP : rue du Dauphiné 12, 14, 16 de la commune de Genève Petit-Saconnex, propriété de PATRIMONIA SA, suite à un transfert de patrimoine et de modification du droit de superficie (DDP 4035 fixant de nouvelles conditions). Catégorie de logement LUP IV.

Modalité 2. Acquisition

- aucun logement n'a été acquis.

Modalité 3. Construction (DML)

- la construction de 80 logements d'utilité publique de type HLM par la SOCIETE COOPERATIVE SCHS-L'HABRIK, LES RAMBOSSONS, chemin des Semailles 9H, 9J, 9K, sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 24 octobre 2022, DD 111612 (HLM 1280 LUP), PLQ 29860 ;

- la construction de 14 logements d'utilité publique de type HLM par LITHOS FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER, chemin du Courtil 19 sur la commune de Puplinge, décision de mise en location (DML) du 13 septembre 2022, DD 108795 (HLM 1274 LUP), PLQ 29654;

- la construction de 8 logements d'utilité publique de type HBM par la FONDATION HBM EMMA KAMMACHER, rue de Genève 86 et 88 sur la commune de Chêne-Bourg, décision de mise en location (DML) du 13 décembre 2022, DD 111143 (HBM 242 LUP) ;

- la construction de 4 logements d'utilité publique de type HBM par la FONDATION HBM EMMA KAMMACHER, route de Saint-Julien 110, sur la commune de Plan-les-Ouates, décision de mise en location (DML) du 2 mars 2022, DD 111105 (HBM 244 LUP) ;

- la construction de 23 logements d'utilité publique de type HM par la FONDATION COMMUNALE IMMOBILIERE DE LANCY, chemin de l'Adret 1 et 7 (allée A) et chemin de l'Adret 3 et 5 (allée B), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 7 février 2022, DD 110823 (HM 367 LUP), PLQ 29584 ;

- la construction de 62 logements d'utilité publique de type HM par la COOPERATIVE CITE-DERRIERE, chemin de l'Adret 8, 10, 12 (bâtiment L 12), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 6 juillet 2022, DD 110822 (HM 368 LUP), PLQ 29584 ;

- la construction de 62 logements d'utilité publique de type HBM par la FONDATION HBM CAMILLE MARTIN, chemin de l'Adret 15, 17, 19 (bâtiment L10), sur la commune de Lancy, décision de mise en location (DML) du 30 juin 2022 , DD 110822 (HBM 300 LUP), PLQ 29884 ;

Modalité 4. Comptabilisation

- 18 logements ont été comptabilisés au parc LUP. Cet immeuble existant de logements étudiants, avenue du Mail 2, rue des Savoises 1, de la commune de Genève Plainpalais, a été rénové au sens de la LUP et comptabilisé, suite à la cession de cet immeuble par le CENTRE UNIVERSITAIRE PROTESTANT (CUP) en faveur de la FONDATION NICOLAS BOGUERET (FNB). Modification du droit distinct et permanent (DDP 2502). Catégorie de logement LUP IV.

Conclusion:

Au total, ce sont 253 logements qui ont été construits en 2022, contenant 74 HBM, 94 HLM, 85 HM. A ces 253 logements construits, sont additionnés 112 logements LUP IV intégrés/comptabilisés, totalisant 365 logements, auxquels il faut soustraire 26 logements démolis. Le nombre de logements pris en compte dans le parc LUP en 2022 s'élève ainsi à 339 logements.

Tableau 11 : récapitulatif des logements LUP réalisés en 2022

N°DD	Catégorie	N° Dossier	Commune	Adresse	Numéro	Type de propriétaire	Nom du propriétaire	Régie	Nb de LUP
110823	HLM	367	Lancy	Chemin de l'Adret (L13-A)	1 et 7 (allée A)	COMMUNE	Municipalité communale immobilière de Lancy		9
110823	HLM	367	Lancy	Chemin de l'Adret (L13-B)	3 et 5 (allée B)	COMMUNE	Municipalité communale immobilière de Lancy		14
110822	HBM	300	Lancy	Chemin de l'Adret (L10)	15	FIDP	Fondation HBM Camille Martin		18
110822	HBM	300	Lancy	Chemin de l'Adret (L10)	17	FIDP	Fondation HBM Camille Martin		18
110822	HBM	300	Lancy	Chemin de l'Adret (L10)	19	FIDP	Fondation HBM Camille Martin		26
110822	HLM	368	Lancy	Chemin de l'Adret (L12)	8	COOP	Coopérative Cité-Derrère		27
110822	HLM	368	Lancy	Chemin de l'Adret (L12)	10	COOP	Coopérative Cité-Derrère		18
110822	HLM	368	Lancy	Chemin de l'Adret (L12)	12	COOP	Coopérative Cité-Derrère		17
111105	HBM	244	Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien	110	FIDP	Fondation HBM Emma Kammacher		4
111143	HBM	242	Chêne-Bourg	Rue de Genève	86	FIDP	Fondation HBM Emma Kammacher		4
111143	HBM	242	Chêne-Bourg	Rue de Genève	88	FIDP	Fondation HBM Emma Kammacher		4
111612	HLM	1280	Lancy	Chemin des Semailles	9H	COOP	Coopérative SCHS-L'HABRIK LES RAMBOSS		24
111612	HLM	1280	Lancy	Chemin des Semailles	9J	COOP	Coopérative SCHS-L'HABRIK LES RAMBOSS		24
111612	HLM	1280	Lancy	Chemin des Semailles	9K	COOP	Coopérative SCHS-L'HABRIK LES RAMBOSS		32
108795	HLM	1274	Puylinge	Chemin du Courtil	19	PRIVE	Fondation DE PLACEMENT IMMOBILIER		14

1.2 Acquisition de terrains en zone ordinaire, zone de développement, zone industrielle et artisanale, en vue de la construction de logements d'utilité publique et acquisition de surfaces brutes de plancher (SBP)

- acquisition par la FPLC d'une quote part de 70% des parcelles 552 et 2234 (705m²) sis chemin des Mouilles 2 de la commune de Lancy, ZD3
- acquisition par la FPLC FPLC de la parcelle 1267 (691m²), sis route de Ferney 179 de la commune du Grand-Saconnex, ZIA
- acquisition par la FPLC d'une quote part de 50% de la parcelle 3133 (785m²) sis rue Moillebeau 3 de la commune de Genève Petit-Saconnex, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 2249 (892m²) sis chemin du Point-du-Jour 27 de la commune de Genève Petit-Saconnex, ZD3
- acquisition par la FPLC d'une quote part de 30% de la parcelle 883 (743m²) sis route de Malagnou 152 de la commune de Chêne-Bougeries, ZD3
- acquisition par la FPLC de la parcelle 4353 (820m²) sis chemin du Val-de-Travers 19 de la commune de Versoix, ZD3

Total : 4'636 m² de terrain acquis.

- acquisition par la FPLC de 277m² SBP de la parcelle 92 sis avenue du Cimetière 30 de la commune de Lancy, ZD3

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

- aucun

1.4 Rachat de DDP

- aucun

2. Etat des engagements financiers du crédit d'investissement LUP : liste des objets financés par le fonds propre affecté LUP

2.1	<u>Dotations pour acquisitions d'immeubles existantes</u>	0.-
	aucune	

2.2	<u>Dotations pour nouvelles constructions (logements)</u>	5'804'604.-
	dotation à la Fondation HBM Emile Dupond (FED) pour la réalisation de 27 logements, sis route de Vernier 112 à Vernier, PLQ 29'847 "Route de Vernier – Voies CFF", DD 113'511 (HBM 313 LUP)	1'844'375.-
	dotation à la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK) pour la réalisation de balcons et brise-vues, sis route de Veyrier 46 à 58, à Carouge, transformation de 7 immeubles existants, DD 318'317 (HBM 214 LUP)	1'915'384.-
	dotation à la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK) pour la réalisation de 4 logements, sis route de Saint-Julien 110 à Plan-les-Ouates, DD 111'105 (HBM 244 LUP)	130'057.-
	dotation à la Fondation HBM Emma Kammacher (FEK) pour la réalisation de 20 logements (surélévation de 2 niveaux), sis rue Pont-de-Ville 5, 5A et 7 à Chêne-Bougeries, DD 316'900 (HBM 247 LUP)	1'914'788.-

2.3	<u>Dotations pour acquisitions de terrains et droits à bâtir</u>	8'207'000.-
	dotation à la FPLC pour l'acquisition d'une quote part de 70% des parcelles 552 et 2234 (705 m ²) sis chemin des Mouilles 2 de la commune de Lancy (potentiel: 8 logements), ZD3, PLQ 29473 chemin des Mouilles, Pré-Longet	1'001'000.-
	dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 1267 (691 m ²), sis route de Ferney 179 de la commune du Grand-Saconnex, (potentiel: 8 logements), ZIA	1'620'000.-
	dotation à la FPLC pour l'acquisition d'une quote part de 50% de la parcelle 3133 (785 m ²) sis rue Moillebeau 38 de la commune de Genève Petit-Saconnex (potentiel: 20 logements), ZD3, futur PLQ Point-du-Jour	1'300'000.-
	dotation à la FPLC de la parcelle 2249 (892 m ²) sis chemin du Point-du-Jour 27 de la commune de Genève Petit-Saconnex (potentiel: 11 logements), ZD3, futur PLQ Point-du-Jour	1'470'000.-

	dotation à la FPLC pour l'acquisition d'une quote part de 30% de la parcelle 883 (743 m ²) sis route de Malagnou 152 de la commune de Chêne-Bougeries (potentiel: 9 logements), ZD3, <i>futur PLQ La Paumière</i>	1'017'000.-
	dotation à la FPLC pour l'acquisition de la parcelle 4353 (820 m ²) sis chemin du Val-de-Travers 19 de la commune de Versoix, (potentiel: 13 logements), ZD3, <i>PLQ 28520 Val-de-Travers</i>	1'460'000.-
	dotation à la FPLC pour l'acquisition de 277 m ² SBP) de la parcelle 92 sis avenue du Cimetière 30 de la commune de Lancy (potentiel: 3 logements), ZD3, <i>PLQ 29769</i>	339'000.-

2.4	<u>Dotations pour achats de DDP</u>	0.-
	aucune	

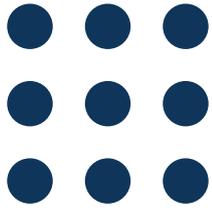
2.5	<u>Dotations pour travaux (immeubles ex-Fondval-BCGe)</u>	0.-
	aucune	

2.6	<u>Frais divers</u>	0.-
	aucune	

<u>Total charges brutes</u>		14'011'604.-
------------------------------------	--	---------------------

2.7	<u>Remboursements</u>	856'732.-
	remboursement par la FPLC d'une dotation perçue en 2008 pour l'acquisition de l'immeuble rue de Berne 22 (parcelle 2343) de Genève Cité. En 2019, la FPLC a procédé à une vente à terme de l'immeuble auprès de l'Hospice Général	510'000.-
	remboursement par la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL) d'un trop perçu de dotation octroyé pour l'acquisition en 2011 d'immeubles existants sis avenue des Communes Réunies 80-82-84 (parcelles 2703, 2704, 2705 de la commune de Lancy (AD du 19.08.2021)	346'732.-

<u>Total charges nettes</u>		13'154'872.-
------------------------------------	--	---------------------



POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

www.politiquedulogement.ge.ch