

FORUM DU LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

VENDREDI 13 SEPTEMBRE 2024
Mendrisio



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire (DT)
Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

CONSTRUCTION DE LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

LE RÔLE DE L'ÉTAT DE GENÈVE

Francesco Perrella
Département du territoire





CANTON DE GENÈVE



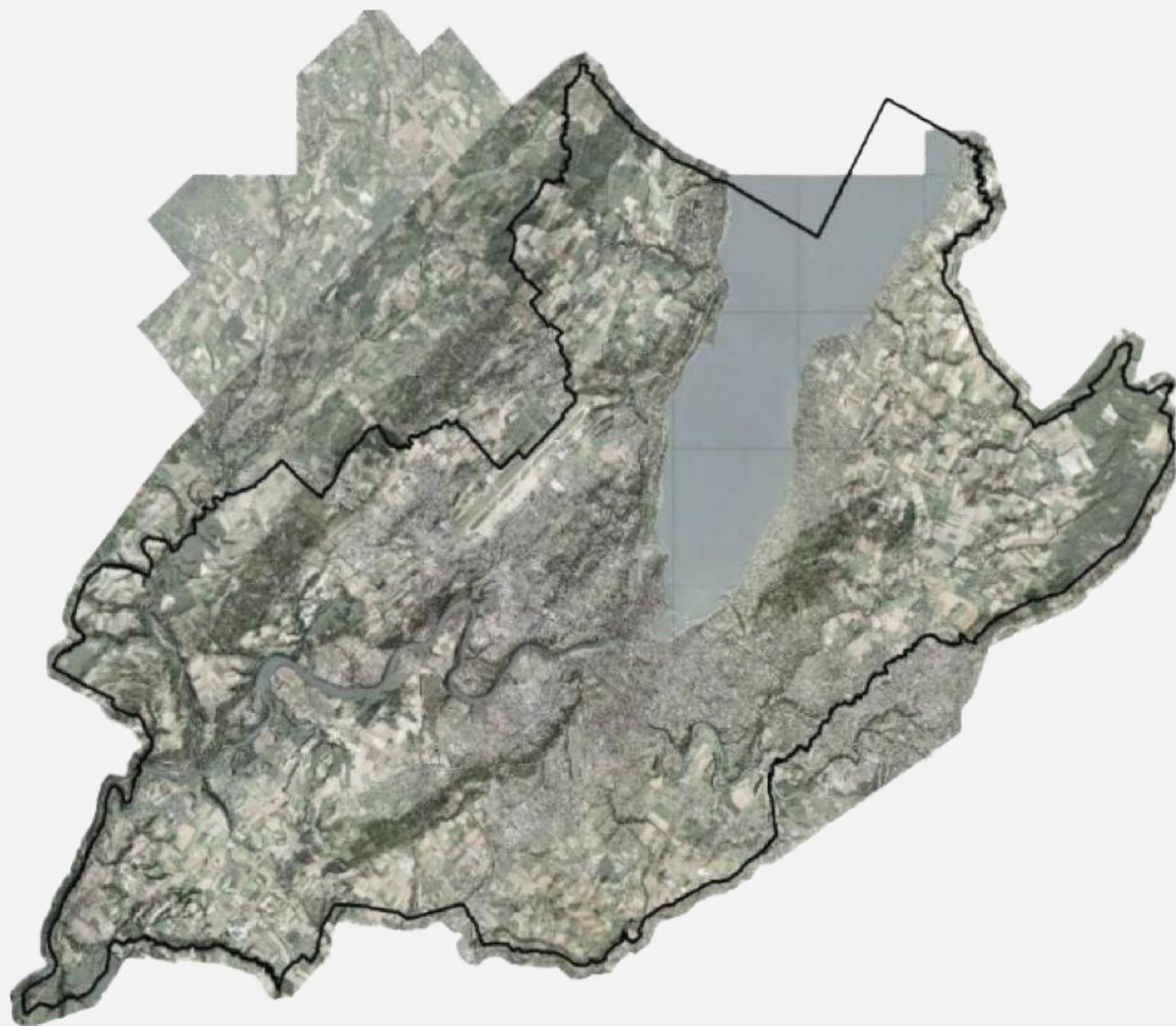
CANTON DE GENÈVE

Un canton avec une communauté internationale importante et dynamique

- 173 missions ONU
- 95 organisations intergouvernementales
- ~ 250 ONG
- ~ 931 multinationales
- 1 aéroport international (17 millions passagers/an)

CANTON	HA
Grison	710 539
Berne	595 959
Valais	522 449
Vaud	321 194
Zurich	172 895
Argovie	140 376
Genève	28 248
Bâle-Ville	3 695

CANTON DE GENÈVE



CONTEXTE

- **530 000 habitants**
- Taux de croissance de la population résidente: environ 1% par an
- Surface: 282 Km²
- 105 km de frontières avec la France
- 5 km de frontière avec la Suisse
- 45 communes
- Compétences cantonales
- 13% du territoire dévolu au logement collectif
- Impossibilité de déclasser la zone agricole depuis 2023

CONTEXTE

- Politique du logement pionnière (années '50)
- Pénurie de logements endémique – (taux de vacance juin 2024 = 0,46%)
- Pénurie de terrains constructibles

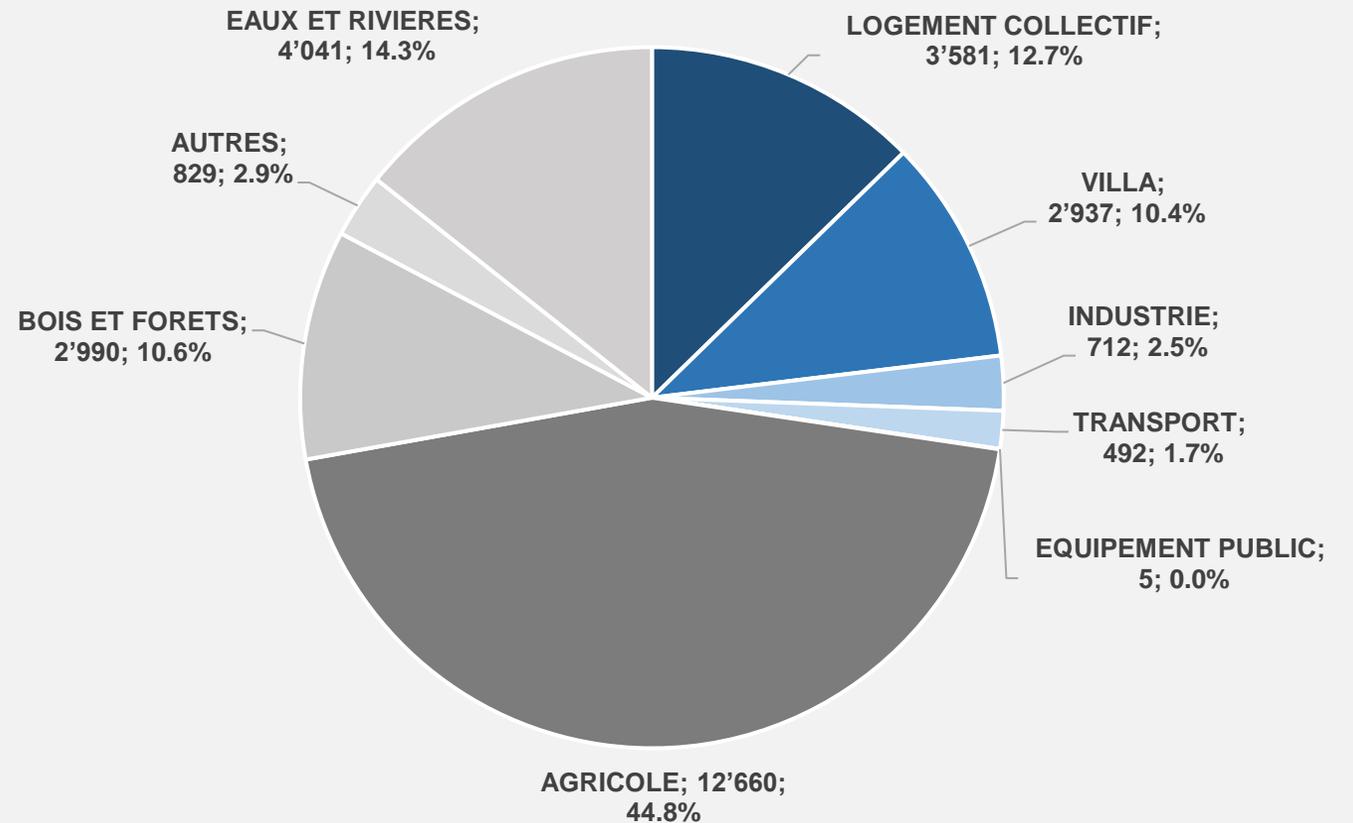
45 MUNICIPALITÉS À GENÈVE



GENÈVE ET MUNICIPALITÉS SUISSES

GENÈVE	POPULATION	DENSITÉ	CH	POPULATION	DENSITÉ
-	-	-	Zürich	409 241	4 657
Genève	204 946	12 589	Bâle	171 513	7 173
Vernier	35 423	4 574	Fribourg	38 521	4 142
Thônex	16 321	4 273	Sion	34 599	993
Chêne-Bourg	8 924	6 972	Neuchâtel	33 578	1 855
Carouge	22 631	8 273	Wil	23 768	1 142
Chêne-Bougeries	13 409	3 239	Nyon	20 533	3 024
Plan-les-Ouates	10 748	1 825	Lausanne	148 810	3 560

LES ZONES À BÂTIR ET AUTRES ZONES A GENÈVE



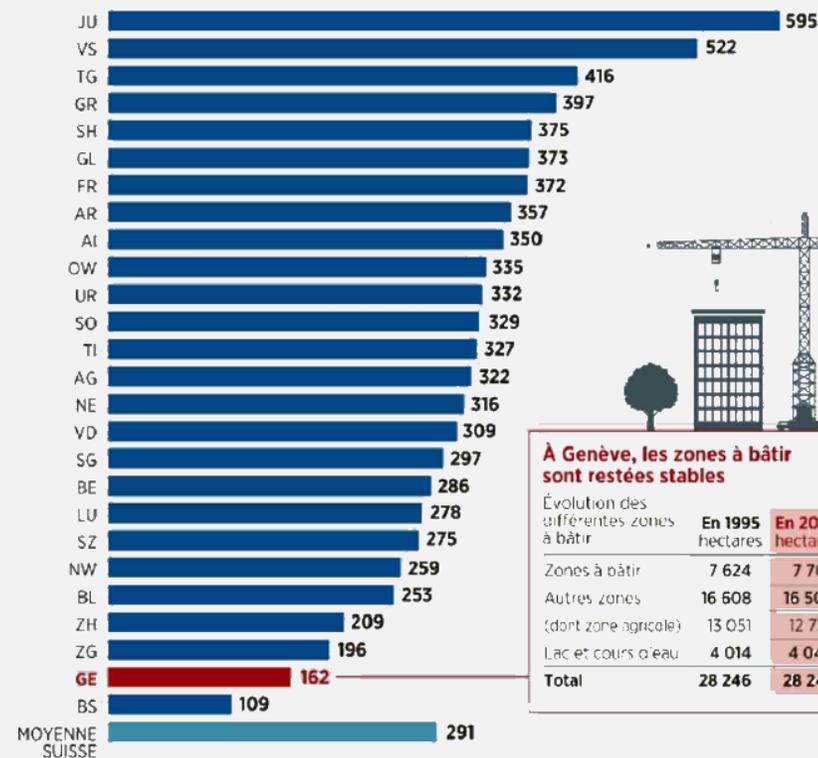
	ha	%
Zones à bâtir	7 728	27.4 %
Autres zones	20 521	72.6 %
Total	28 248	

LES ZONES À BÂTIR PAR HABITANTS

Le canton de Genève n'est pas très gourmand en surfaces à bâtir

Les Genevois, les plus à l'étroit après Bâle-Ville

Surfaces à bâtir par habitant (en m²)



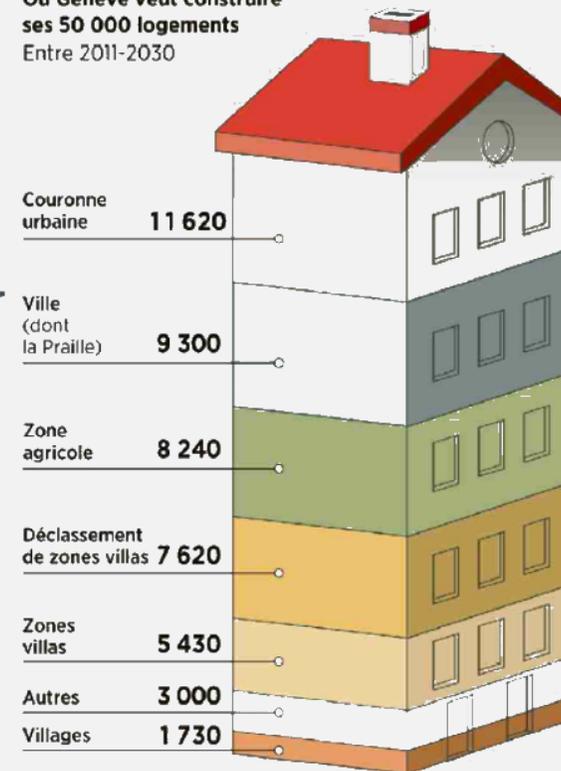
À Genève, les zones à bâtir sont restées stables

Évolution des différentes zones à bâtir

	En 1995 hectares	En 2007 hectares
Zones à bâtir	7 624	7 707
Autres zones	16 608	16 500
(dont zone agricole)	13 051	12 733
Lac et cours d'eau	4 014	4 040
Total	28 246	28 247

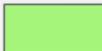
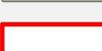
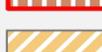
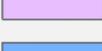
Où Genève veut construire ses 50 000 logements

Entre 2011-2030



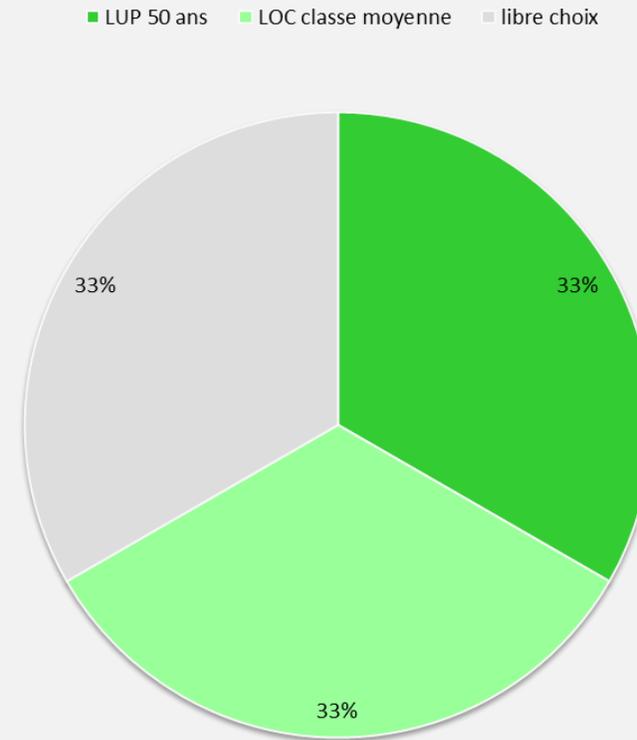
G. LAPLACE, DONNÉES C. BÉNET, SOURCE: ARE, OCS'AT

SOLUTION GENEVOISE: LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT

	Zone 1		Zone des bois et forêts
	Zone 2		Zone de verdure
	Zone 3		Zone sportive
	Zone 4A		Zone de jardins familiaux
	Zone 4B		Zone de développement 2
	Zone 4BP		Zone de développement 3
	Zone 5		Zone de développement 4A
	Zone de hameaux		Zone de développement 4A protégée
	Zone industrielle et artisanale		Zone de développement 4B
	Zone d'activités mixtes		Zone de développement 4B protégée
	Zone aéroportuaire		Zone de développement 5
	Zone ferroviaire		Zone de développement industriel et artisanal
	Zone agricole		Zone de développement d'activités mixtes
	Terrains destinés à des équipements d'utilité publique		Affectation complémentaire

LOGEMENTS À CONSTRUIRE EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT: LES TROIS TIERS

dont
20 % PPE



dont
16.5 % HBM

LES INSTRUMENTS FONCIERS

- Droit de préemption de l'Etat et des communes sur toutes transactions en zone de développement (art. 3-6 LGL)
 - préemption sur transaction entre ménages privés sans volonté de développer (contrôle des prix de transaction)
 - contestation du prix possible
- Déclaration d'utilité publique pour lever les servitudes de restriction à bâtir (art. 6A LGZD);
- Droit d'expropriation dans les plans d'affectation adoptés depuis + 5 ans (art. 7-8 LGL)
- Expropriation des droits à bâtir d'une parcelle situés sur une autre surface dans un même PLQ (art. 2 al. 1 LEx-GE)
 - Introduction en 2015, 1 cas d'application
- Remembrement foncier urbain (LRFU) : aucun cas d'application, révision envisagée

PRESTATIONS CANTONALES

AIDE PUBLIQUE
PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

A la pierre

- Droit de superficie
- Dotations LUP en fonds propres
- Cautionnement du crédit de construction
- Cautionnement du prêt hypothécaire en 2^{ème} rang
- Subvention à la pierre (HBM et HLM)
- Rabais sur les impôts communaux et cantonaux (ICC)
- Exonération (partielle – 80%- pour HM) de l'impôt immobilier complémentaire (IIC)
- Prêts à terme aux coopératives.

A la personne

- Subventions personnalisées (HM)
- Allocations logement (*non cumulable à la subvention personnalisée HM*)
- Prêts à terme aux coopérateurs

PLAN D'ACTION COOPÉRATIVES

1. Attribution de terrains: 50% des terrains de l'Etat de Genève et de la FPLC
2. Valorisation de l'approche "coopérative participative"
3. Soutiens à la création de primo-coopératives
4. Soutiens financiers
5. Rôle de la FPLC et du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG)

LES COOPÉRATIVES À GENÈVE

AU 30 MARS 2024 (*Source: FPLC*)

- 132 coopératives
- 12'400 logements
- 7.15% du parc locatif cantonal (173'326 unités)
- 5% du parc de logement total (249'770 unités)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Pour plus d'informations
politiquedulogement.ge.ch

Instagram & LinkedIn
[@ge_territoire](#)