

Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève Benchmark



BENCHMARK

Quels exemples inspirants pour une politique du logement transfrontalière ?

Benchmark - Sommaire

P. 3 Introduction

P. 15 1. Les foncières résidentielles

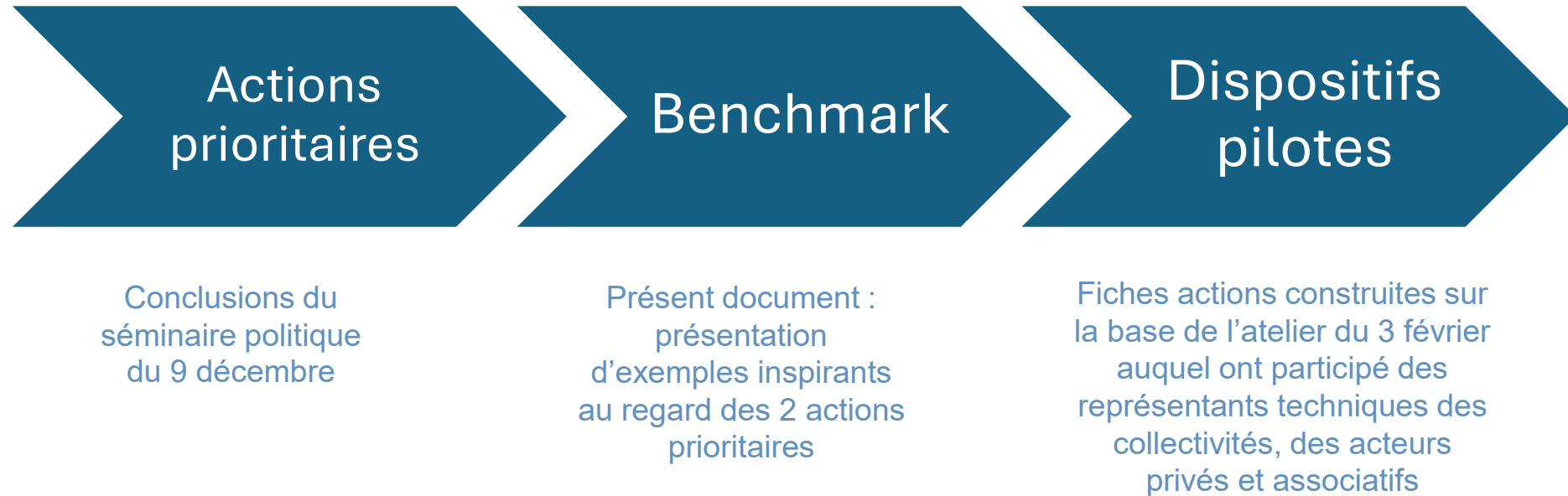
P. 23 2. L'encadrement de valeurs

P. 38 Synthèse : quelle applicabilité des outils dans le contexte transfrontalier ?

P. 40 Annexes

Introduction

Vers une feuille de route logements : une démarche en 3 temps



Rappel des actions prioritaires issues du séminaire politique du 9 décembre 2025

2 actions prioritaires :

- Politique foncière transfrontalière

La foncière du Grand Genève : un outil structurant à inventer

- Régulation renforcée des marchés

- Encadrer les valeurs immobilières et foncières
- Orienter la nature des logements produits

Enjeu central : la capacité des partenaires à transformer à court terme ces orientations partagées en expérimentations concrètes et coordonnées à l'échelle du Grand Genève.

Vers une politique foncière transfrontalière – Les grands profils de foncière

Qu'est ce qu'une foncière ?

- Une foncière est une structure d'investissement dont l'objet est d'acquérir, porter, valoriser et gérer des actifs immobiliers.
- Il existe une diversité de profils de foncières, avec des logiques spécifiques : **foncières privées** (logique financière et patrimoniale) ; **foncières publiques et parapubliques** (au service des politiques publiques) ; **foncières solidaires** (logique anti-spéculative).
- Les foncières peuvent intervenir selon différentes modalités (qui peuvent se combiner dans une stratégie mixte) allant du **portage foncier temporaire en amont d'une opération d'aménagement** (quelques années, le temps du montage et de la réalisation d'un projet) à la **détention patrimoniale de long terme** qui génère des revenus locatifs récurrents.

Foncière de réserve foncière

→ *composante terrain centrale*

Prérogative : acquérir et détenir des actifs fonciers sur un temps long pour le compte d'une collectivité et en amont de la réalisation d'un projet

Durée du portage



Exemples

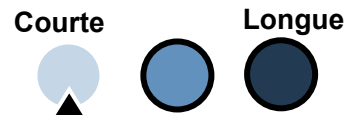


Foncière de projet

→ *composante aménagement centrale*

Prérogative : piloter un projet stratégique avec un portage foncier temporaire puis cession du foncier à un opérateur.

Durée du portage



Exemples



Foncière patrimoniale

→ *composante immobilier centrale*

Prérogative : détenir des actifs immobiliers, dans la durée, générant des revenus locatifs récurrents.

Durée du portage



Exemples



Vers une politique foncière transfrontalière – 4 exemples de foncières œuvrant à la production de logements abordables

Des exemples contrastés en termes de :

Objet	Programmation	Territoire d'implantation	Gouvernance et financement
<p>De la production de logements abordables à la participation à la dynamique de renouvellement et d'attractivité d'un territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">• Constitution d'un patrimoine foncier public pour sortir des logiques de spéculation (Foncière 74)• Transformation d'actifs économiques obsolètes en logements (Foncière de transformation immobilière FTI)• Réhabilitation d'immeubles d'habitat privé dégradés (SPLA-IN AMP)• Régénération d'un secteur industriel vers un quartier mixte (Fondation PAV)	<p>Des foncières qui contribuent toutes à la production de logement abordable / à caractère social, avec des objectifs de répartition programmatique spécifiques</p> <p>Une action qui dépasse le champ résidentiel (activités, commerces, bureaux...)</p>	<p>Des foncières intervenant déjà sur le territoire du Grand Genève (Foncière 74, Fondation PAV) ou non</p> <p>Des foncières dédiées à un secteur de projet urbain circonscrit spatialement (SPLA-IN AMP, Fondation PAV) ou intervenant sur une diversité de projets à une échelle départementale (Foncière 74) voire nationale (FTI)</p>	<p>Des modèles de gouvernance publique (SPLA-IN AMP), mixte (Foncière 74, Fondation PAV) ou privée (FTI)</p> <p>Des foncières financées (en partie) par le concours des collectivités / acteurs publics (Foncière 74, SPLA-IN AMP, Fondation PAV), pouvant recourir à l'emprunt.</p>

Exemples

La Foncière
de Haute-Savoie

**Foncière de
Transformation Immobilière** 
Groupe ActionLogement

SPLA-IN
AIX MARSEILLE PROVENCE

Fondation

 **Praille
Acacias
Vernets**

Vers une régulation renforcée des marchés – quels exemples de dispositifs ?

Encadrer les valeurs foncières et immobilières

→ Les charges foncières

Contenir le coût du foncier afin de rendre possibles des opérations à prix maîtrisés

→ Les prix de vente

Fixer un prix maximum de cession pour des biens immobiliers, afin de maintenir leur accessibilité financière pour des ménages ciblés.

→ Les loyers


Fixer des loyers de référence (par secteur géographique et selon les caractéristiques des logements), que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lors de la mise en location ou du renouvellement d'un bail.

Orienter la nature des logements produits

→ Part minimale de logements abordables

Imposer via la réglementation une diversité programmatique dans la production de logements avec des parts minimales de logements sociaux ou abordables.

Explorer des montages en dissociation foncier / bâti

Par exemple, Bail réel solidaire (France) qui permet de maîtriser les prix sur le long terme, dans une logique anti-spéculative. 

Quel niveau de diffusion actuel ?

- Dans l'ensemble, des politiques davantage volontaristes en France qu'en Suisse, où les exemples d'encadrement de valeurs restent exceptionnels.
- Des dispositifs qui restent sujets à débats, y compris au sein de la communauté scientifique.

Des dispositifs pilotes en faveur de la production de logements abordables qui devront répondre à plusieurs enjeux

3 enjeux principaux :

- Enjeu d'opérationnalisation

Quel équilibre financier ? comment calibrer les dispositifs pour qu'ils soient cohérents au regard des contraintes d'équilibre financier d'un projet immobilier ?

- Enjeu de massification

Quels secteurs prioriser ? quelle étendue du dispositif, de la production neuve au parc existant ? quel volume de logements (et donc de ménages...) concernés par le dispositif ?

- Enjeu d'abordabilité dans la durée

Comment assurer la pérennité du dispositif en faveur du logement abordable et contrôler son application ? Comment éviter des phénomènes de captation de rente ou de plus-value ?

I. Les foncières résidentielles

La Foncière de Haute-Savoie

FONCIÈRE PATRIMONIALE

Durée du portage

Courte



Longue



Niveau d'intervention public

Maitrise publique intermédiaire.
Foncière missionnée par commune /
EPCI membre sur un projet donné

- **Groupement d'intérêt public (GIP) – organisme public à but non lucratif**
- **Fondée en 2019 par les collectivités membres de l'EPF 74**

Objectifs et modalités d'intervention

- **Objectifs** : Promouvoir une approche transversale du foncier, Redonner une valeur d'usage au foncier, en s'éloignant des logiques spéculatives. « *La Foncière 74 a pour objet de mettre en commun les moyens nécessaires à la constitution d'un patrimoine foncier public pérenne pour la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités membres.* »
- **Parcours projet** : La Foncière 74 intervient uniquement sur demande d'une collectivité membre dans l'optique d'acquérir un bien dont elle reste propriétaire, en faveur de projets d'intérêt général (en particulier en Bail réel solidaire). La foncière conserve durablement la propriété du foncier (selon un principe de dissociation foncier / bâti) et accompagne le montage financier et opérationnel du projet. Projet soumis à validation du Conseil d'Administration (vote du montage contractuel, des montants de participations financières et de l'autorisation à acquérir le bien).
- **Programmation actuelle** : logement abordable via le Bail Réel Solidaire (foncière agréée Organisme de foncier solidaire), mais aussi activité économique, tout en produisant des revenus locatifs. Réflexion sur les cibles de ménages (capacités budgétaires par décile de revenus) afin de définir des niveaux de prix cohérents par territoire.
- **Territoire d'intervention** : département 74, au sein d'une collectivité membre.

Exemples d'opération / réalisations

Chiffres clés :

- 96 opérations en BRS pour un total de 1046 logements en BRS votés en conseil d'administration
- 800 logements lancés en commercialisation dont 450 logements livrés (dont près de 100 sur Annemasse Agglo en 2026).

Le BRS au sein de la ZAC (Zone d'aménagement concerté) de l'Etoile - Annemasse agglo

- Une programmation résidentielle favorable au développement du BRS avec 1/3 de logements abordables ; 1/3 de logements sociaux ; 1/3 de logements libres.
- Près de 150 logements en BRS au sein de 6 opérations de la ZAC déjà engagés.
- Opérations portées par des promoteurs ou des bailleurs sociaux, avec une quinzaine à une quarantaine de logements en BRS.

Exemple Vertuose – 28 logements

Opérateur : Halpades

Mise en vente : décembre 2023

Prix de vente moyen : 3 400/m² parking inclus

Redevance foncière : 1,25€/m² hab./mois, fixe.



Source : <https://lafonciere74.fr/>

La Foncière de Haute-Savoie

Gouvernance

Gouvernance majoritairement publique, avec le souhait de faire se rencontrer partenaires privés et collectivités territoriales :

- 75% de voix publiques (17 des 21 EPCI du département sont membres ainsi que l'EPF 74)
- 25% de voix institutionnelles (dont Action Logement Services, USH 74, FPI Alpes, Caisse d'Epargne, CCI Haute-Savoie).

Les avantages pour le Grand Genève

- Outil déjà opérationnel sur le territoire du Grand Genève côté français : la Foncière 74 est active sur l'ensemble du département de Haute-Savoie, couvrant les EPCI membres du Grand Genève.
- Maîtrise de la programmation et création de logements durablement abordables en Bail réel solidaire.
- Structure (Groupement d'intérêt public / GIP) souple et donc facilement évolutive (intégrer nouveaux membres, élargir le périmètre d'intervention).
- Implication directe des collectivités et élus locaux dans la gouvernance, ce qui en fait un outil de décision politique ancré dans la réalité des territoires.
- Le BRS est complémentaire du Droit de Superficie (DDP) genevois : même logique de dissociation foncier/bâti, même ambition anti-spéculative.

Modèle économique

- Montage financier propre à chaque opération.
- Participation statutaire de la collectivité en fonction de l'équilibre économique ($\approx 25\%$) + participation variable de l'EPF (jusqu'à épuisement de l'enveloppe en 2027 ; permet un portage sur le temps long) + participation libre possible de tout partenaire intéressé + emprunt en complément en fonction des redevances.

Les contraintes / points de vigilance

- La Foncière 74 est un outil français : l'élargissement de ses prérogatives dans le département de l'Ain, le Canton de Genève et le district de Nyon ou bien la création d'une nouvelle foncière transfrontalière pose des questions juridiques ; de gouvernance ; financières.
- Le BRS n'existe pas dans le droit suisse : la programmation de la foncière pourrait être élargie à d'autres montages en faveur du logement abordable.
- Mobilise des fonds publics potentiellement importants.
- La commercialisation des logements s'effectue par les promoteurs qui ont un enjeu d'écoulement de leur offre, avec un risque de commercialisation auprès de ménages qui ne sont pas des cibles prioritaires en termes de politiques publiques (par exemple, ménages résidents en France mais bénéficiant de revenus transfrontaliers).

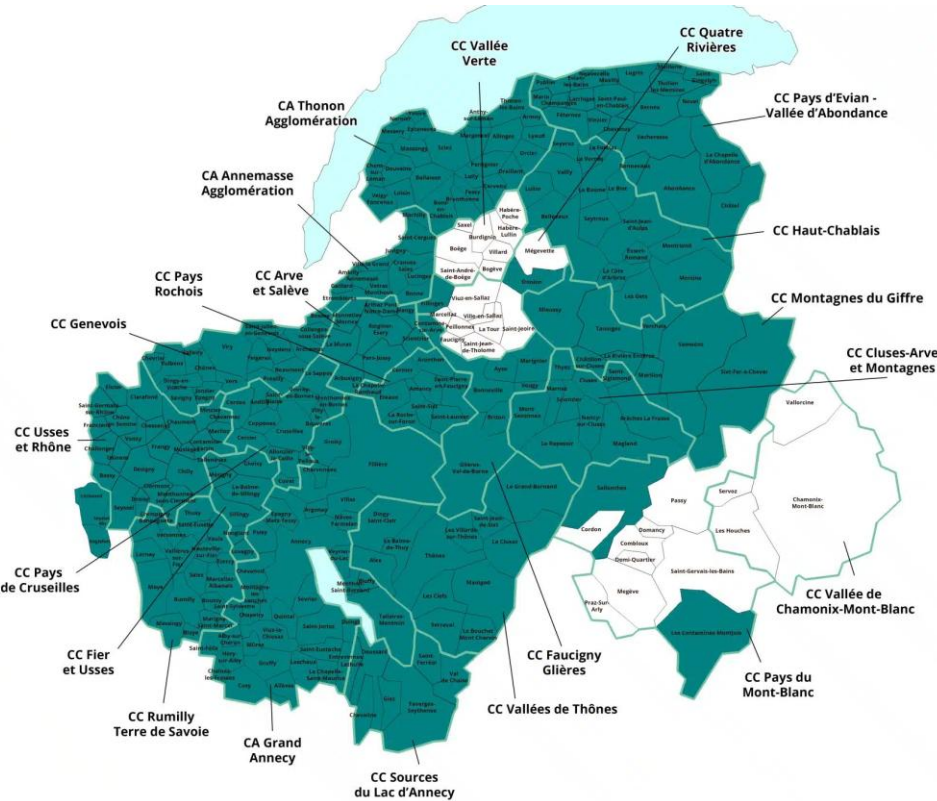
Synthèse – Pistes pour le Grand Genève

- **La Foncière 74 est un outil déjà opérationnel pour une politique de logements abordables.** Mais la couverture de la Foncière reste aujourd'hui limitée au département de Haute-Savoie, côté français.
- **L'enjeu serait d'assurer une couverture complète du Grand Genève,** à commencer par un élargissement à la partie du Genevois français dans le département de l'Ain.
- **La constitution d'une foncière unique à l'échelle transfrontalière reste à étudier.** Une alternative serait de construire une symétrie côté suisse en développant un instrument de droit public genevois opérant selon une logique DDP (droit de superficie) comparable au BRS. Les deux structures pourraient être coordonnées via une convention de gouvernance transfrontalière.

Partenaires et membres de la Foncière 74

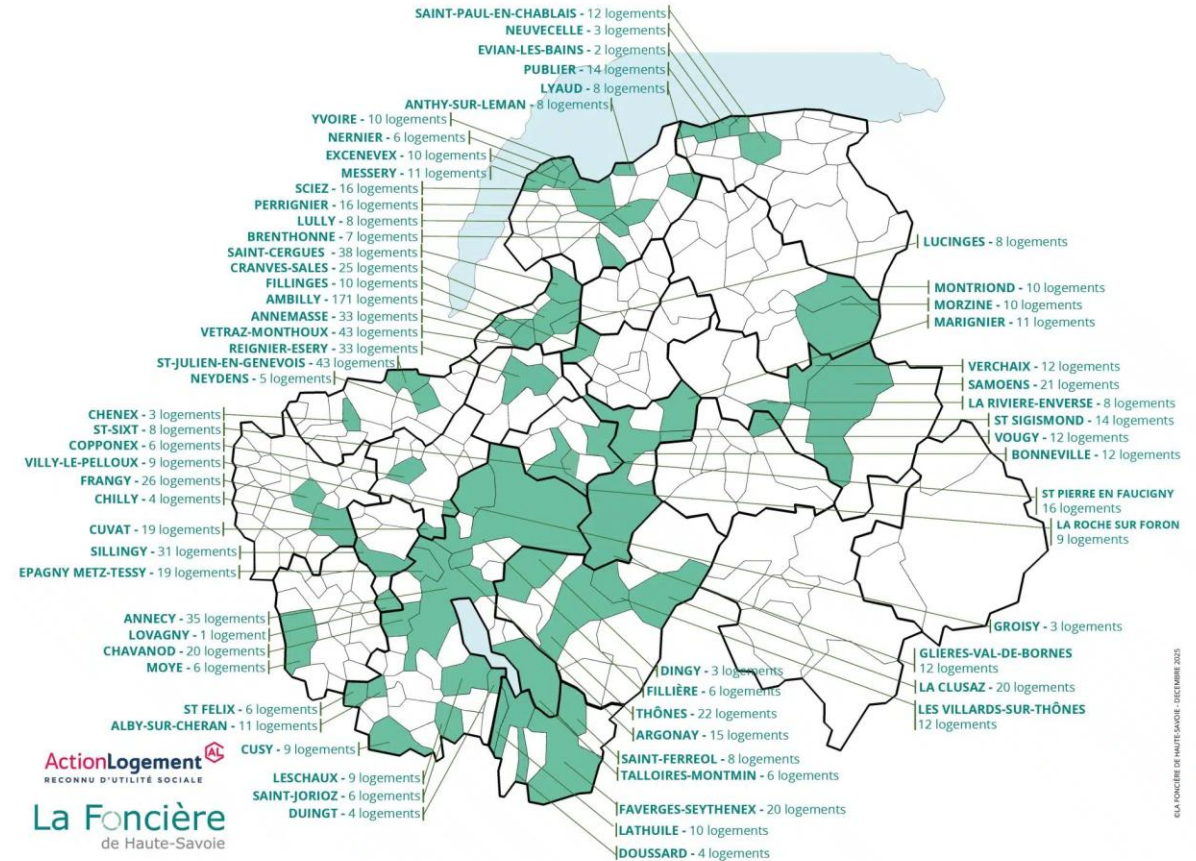
EPF HAUTE-SAVOIE
Établissement Public Foncier
CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE ALPES
USH 74 Organismes de logement social en Haute-Savoie
Association régionale AURA Him
ActionLogement RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE
ALPES
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS
CCI HAUTE-SAVOIE

Périmètres :
 Lacs
 Membres de La Foncière
 Limites des EPCI



Modifié le 15/12/2025

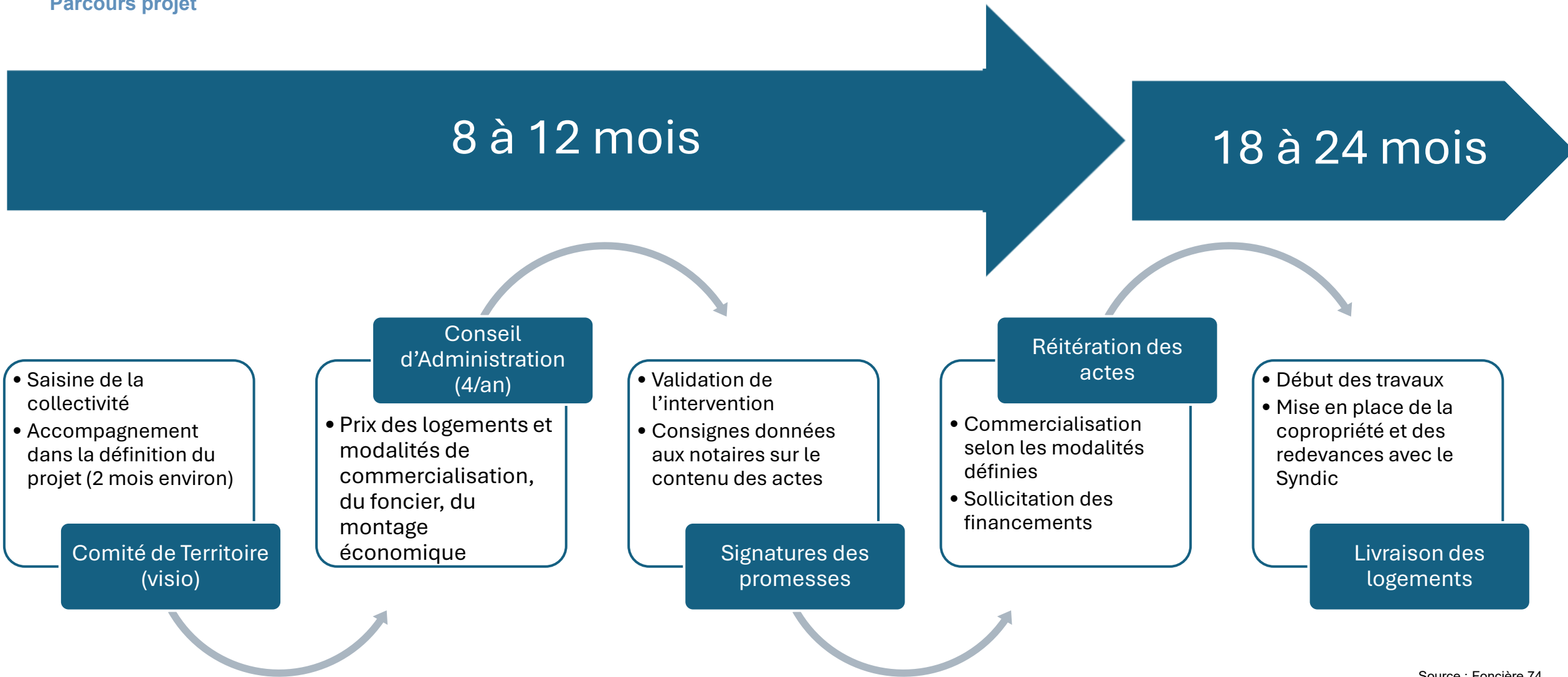
Carte des opérations engagées



© LA FONCIÈRE DE HAUTE-SAVOIE - OCTOBRE 2025

La Foncière de Haute-Savoie

Parcours projet



La Foncière de Transformation Immobilière

FONCIÈRE PATRIMONIALE

Durée du portage

Courte



Longue



Niveau d'intervention public

Faible maîtrise publique.
Projet en accord avec le PLU / prescriptions et accord de principe de la collectivité sur la faisabilité et la programmation

- Société à action simplifiée SAS, filiale du groupe Action Logement
- Créée en 2020

Objectifs et modalités d'intervention

- **Objectif** : La FTI (Foncière transformation immobilière) a pour objet l'acquisition d'actifs économiques obsolètes ou vacants (en particulier bureaux et locaux d'activités) pour les transformer et créer des logements majoritairement abordables.
- **Parcours projet** : après identification par la foncière d'un actif à transformer, constitution d'un groupement comprenant bailleur, promoteur, investisseurs qui travaille une programmation et la soumet à la collectivité sur laquelle l'actif se situe, avant de conclure la vente avec le propriétaire de l'actif. A l'acquisition du bien par la FTI, 2 schémas de portage et sortie : 1° : **montage en démembrement** (baux à construction signés avec bailleurs de logements sociaux ou intermédiaires, qui exploitent pour une durée de 30 ans (LLI, log. locatif intermédiaire) à 40-45 ans (LLS, log. locatif social) ou BRS (Bail réel solidaire) avec versement d'une redevance puis l'immeuble revient à la FTI en pleine propriété → Portage foncier sur le long terme) ; 2° : **montage avec revente en pleine propriété** (vente de charges foncières au promoteur et/ou à l'investisseur et rémunération de portage pour la FTI).
- **Programmation** : construction de logements avec un objectif programmatique d'1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements locatifs intermédiaires et 1/3 de logements en accession libre et en BRS, à la fois des logements familiaux et des logements spécifiques en résidences gérées (séniors, étudiants, jeunes actifs, hébergements). En complément, création de bureaux, espaces de coworking, locaux d'activités et commerces possible.
- **Territoire d'intervention** : ensemble du territoire français (hexagone et Outre-mer), avec une répartition cible de 60% en Île-de-France et 40% en régions. Proximité avec les zones d'emplois recherchée (action en faveur du lien « emploi-logement »).

Exemples d'opération / les réalisations

Chiffres clés :

71 opérations engagées, soit 7 200 logements
Objectif de 1500 logements engagés / an.

Exemple – Anciens bureaux transformés en résidence étudiante (Nîmes)

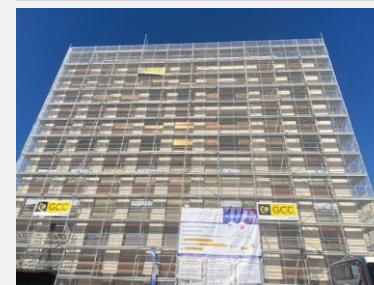
125 logements étudiants sociaux (3 200 m² hab), avec espaces communs (cafétéria, salle de sport, laverie, espace convivial) + 600 m² de bureaux.

Bailleur et maître d'ouvrage : Promologis

Date d'acquisition : décembre 2022

Bail à construction : septembre 2024

Occupation de la résidence : octobre 2025



Sources : <https://www.fti-fonciere.fr/> ; <https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/on-ne-transformera-pas-lexistant-avec-les-codes-du-neuf/>

La Foncière de Transformation Immobilière

Gouvernance

La FTI est une filiale du groupe Action Logement.
Unique actionnaire : Action Logement Immobilier (ALI).

La vocation d'Action logement est de faciliter l'accès au logement des salariés et de favoriser le lien emploi-logement. Action Logement se finance principalement grâce à une contribution obligatoire versée par les entreprises privées.

Les avantages pour le Grand Genève

- Participe à la dynamique d'attractivité d'un territoire via la réhabilitation et transformation du parc tertiaire existant proches des pôles d'emploi transfrontaliers
- Participe à la maîtrise de l'artificialisation des sols et la diminution du bilan carbone.
- Ne mobilise pas de fonds publics directs des collectivités locales.
- Applicable sur le versant français du Grand Genève là où existe un parc d'actifs économiques obsolète ou vacant (bureaux, locaux d'activités), notamment dans la couronne d'Annemasse et du Pays de Gex.
- Produit des logements proches des bassins d'emplois : enjeu central pour les travailleurs transfrontaliers résidant côté français.
- Mixité programmatique (LLS + LLI + BRS) cohérente avec les objectifs du Grand Genève en matière de diversité de l'offre résidentielle.

Modèle économique

- Capacité d'investissement : financement Action Logement de 1,2Md € dont 50% de fonds propres et 50% de prêts long terme (soit 16 000 logements).
- Taux de rendement interne cible >3% pour l'ensemble du portefeuille (variable selon opération).

Les contraintes / points de vigilance

- Outil français qui repose sur un financement par une contribution obligatoire des entreprises privées → quel modèle de financement en Suisse ?
- Rôle consultatif des collectivités sans pilotage direct : quelle maîtrise publique souhaitée ? Quelle coordination programmatique transfrontalière ?
- Dépendance au stock d'actifs économiques disponibles et cible des actifs obsolètes ou vacants + périmètre d'intervention centré sur les secteurs métropolitains.
- Contraintes techniques importantes en réhabilitation : Programmation dépendante de la configuration du bâtiment tertiaire transformé ; Coûts travaux incertains et peu maîtrisés, parfois supérieurs à du neuf

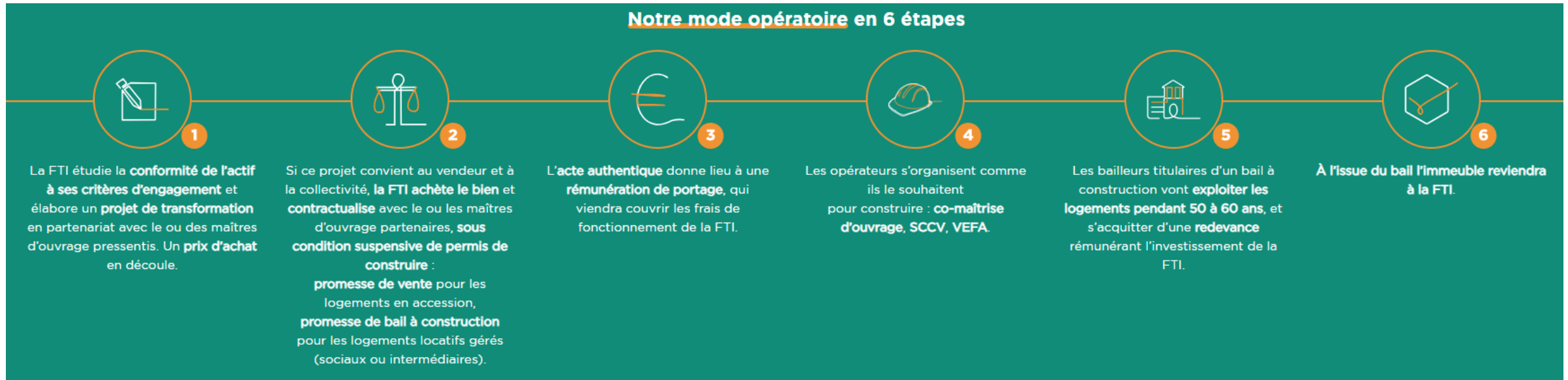
Synthèse - Pistes pour le Grand Genève

- **Outil mobilisable à court terme côté français**, sans investissement public direct, pour produire des logements abordables dans les zones d'emploi de l'agglomération → identifier les gisements d'actifs tertiaires obsolètes dans les collectivités membres du Grand Genève (côté français) et faciliter la mise en relation avec la FTI.
- Intérêt limité pour une gouvernance transfrontalière : ne constitue pas en tant que tel quel un levier de politique foncière partagée mais peut contribuer ponctuellement à l'offre de logements côté français.

Sources : <https://www.fti-fonciere.fr/> ;
<https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/on-ne-transformera-pas-lexistant-avec-les-codes-du-neuf/>

La Foncière de Transformation Immobilière

Schéma du parcours projet



La Foncière de Transformation Immobilière

Liste des critères conditionnant l'intervention

Nos critères de qualification

Proximité

Grandes métropoles
(Zones Pinel A, A bis et B1)

Qualité de la localisation

Communes carencées en logement social ++

Taux SRU

Milieu urbain mixte ou en bordure d'un quartier résidentiel

Transports en commun + aménités

Actif immobilier

Usage principal bureaux/activités/commerces

Obsolete/Obsolescent
(technique ou commerciale)

En transformation

Profondeur bat. < 17 m

Pas d'imbrication structurelle complexe

Hauteur dalle à dalle > 2,70 m

Efficacité du bâtiment

Projet cible

De préférence en transformation

50 logements familiaux minimum LLS+LLI ou 100-200 lots en géré

40% de logements abordables min.

Soit SDP existante min. 3500 m²

CF maximum : 40M € que la GP LLS/LLI

Politique et réglementation

Conformité prescriptions PLU
(changement d'usages...)

Accord de principe de la collectivité sur la faisabilité et la programmation

Appréciation de risque de recours PC

Analyse pollution exhaustive

Maîtrise foncière

1-3 propriétaire(s) Identifié(s) max.

3 locataires max. ou protocoles libération

Intention de vendre

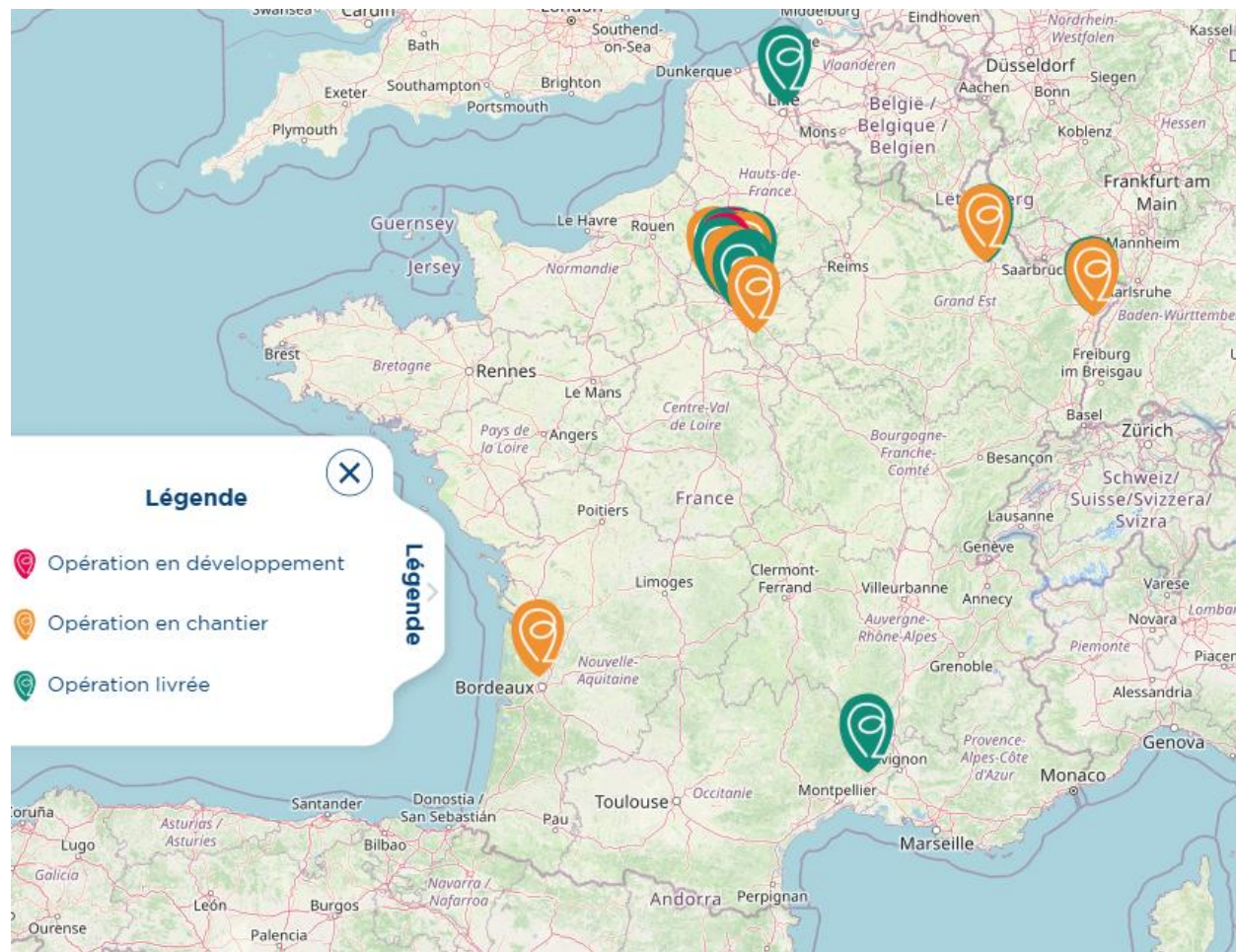
Pleine propriété

Pas de copropriété ou lot(s) de volume, sauf si CS

Pas de crédit-ball

La Foncière de Transformation Immobilière

Carte des opérations engagées



La SPLA-IN Aix Marseille Provence

FONCIÈRE DE PROJET

Durée du portage

Courte



Longue



Niveau d'intervention public

Forte maîtrise publique avec implication de l'Etat, l'EPCI, la commune

- Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN)
- Créée en 2021

Objectifs et modalités d'intervention

- **Objectif** : la SPLA-IN Aix Marseille Provence a pour objet de traiter l'habitat privé dégradé. L'intervention vise à « une sécurisation et une réhabilitation durable de l'ensemble des biens immobiliers des ilots [ciblés] ; une transformation ambitieuse du cadre de vie pour ses habitants et ses usagers ».
- **Parcours projet** : dans le cadre de concession d'aménagement et sur les ilots prioritaires désignés, la SPLA-IN prend en charge le portage des immeubles (acquisition des fonciers bâtis ou nus, mise en sécurité des bâtiments, relogement des occupants, conduite des travaux préparatoires), puis cède à des bailleurs sociaux après réalisation des travaux de gros œuvre (interviennent sur le second œuvre et assurent l'exploitation). *NB : la SPLA-IN intervient également dans la maîtrise d'ouvrage des aménagements des espaces et voiries publiques de proximité et l'accompagnement de propriétaires privés dans le cadre d'OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain).*
- **Programmation** : principalement des logements mais aussi locaux commerciaux, bureaux, petits équipements publics de proximité. Objectifs programmatiques : 70% de logements locatifs sociaux (60% PLAI et 40% PLUS), 25% de logements destinés contreparties foncières d'Action Logement et 5% pour une programmation diversifiée et innovante (accession sociale, BRS, habitat participatif).
- **Territoire d'intervention** : Métropole Aix-Marseille-Provence, secteur prioritaire : le centre-ville de Marseille dans le cadre d'un Projet partenarial d'aménagement et du projet NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain).

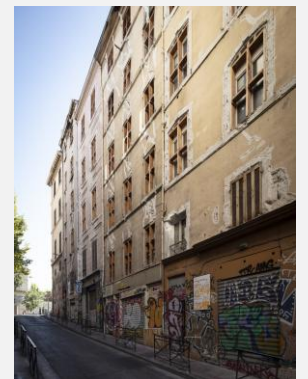
Exemples d'opération / les réalisations

Chiffres clés :

4 ilots prioritaires d'intervention représentant 450 immeubles + 1 ilot dit « multisites » de 66 immeubles (total de 500 immeubles et 2500 logements environ)

1^e opération d'envergure : n° 34 à 40 rue Jean-Roque

- Réhabilitation en coopération par la SPLA-IN AMP et le groupe Vilogia
- Réhabilitation et création de 16 logements d'habitat social du T1 au T5
- Livraison prévue en 2026



© OLIVIER MONGE/MYOP

Sources : <https://www.splain-amp.fr/>

La SPLA-IN Aix Marseille Provence

Gouvernance

Gouvernance publique ; 3 actionnaires : Etat représenté par l'Établissement public d'aménagement Euroméditerranée (35%), Métropole Aix-Marseille-Provence (59%), Ville de Marseille (6%)

Les avantages pour le Grand Genève

- Modèle de forte maîtrise publique : l'implication de l'État via le statut d'intérêt national pourrait légitimer une intervention coordonnée sur des secteurs stratégiques identifiés à l'échelle du Grand Genève côté français (ex : centres-bourgs dégradés, friches urbaines en mutation).
- Participe à l'amélioration du parc existant et au renouvellement urbain d'un secteur
- La logique de concession d'aménagement permet de définir une programmation ambitieuse, en cohérence avec les objectifs programmatiques du Grand Genève.
- L'approche « îlot prioritaire » peut inspirer une méthode de priorisation spatiale pour des interventions dans des secteurs définis.

Modèle économique

- Capital initial de 14,29 M€
- Taux de moyen de subvention de 60% par l'ANRU dans le cadre du projet NPNRU du Grand Centre-Ville de Marseille (contribution financière de 109 M€).

Les contraintes / points de vigilance

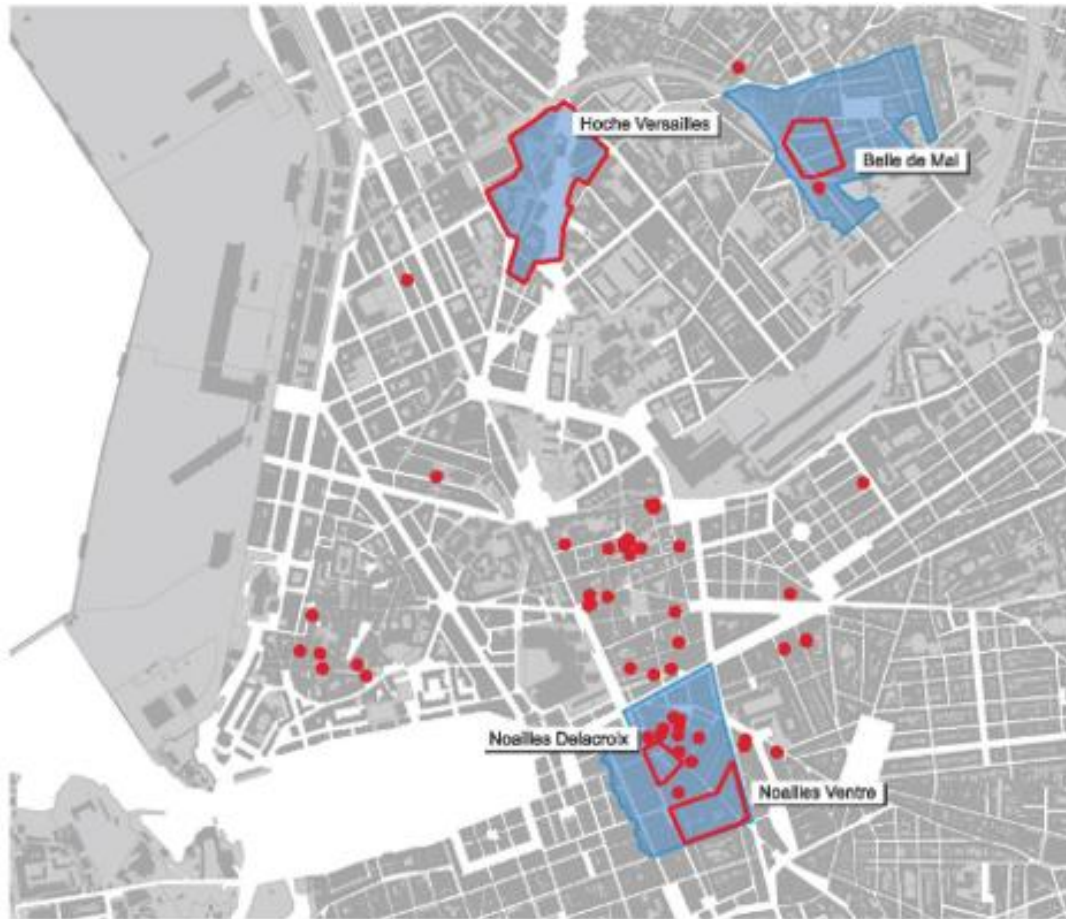
- Outil français (SPLA-IN) : statut non transposable directement côté suisse, absence d'équivalent → quelle forme juridique dans une configuration transfrontalière ?
- Conçu pour des situations de crise d'habitat dégradé : contexte moins caractéristique du Grand Genève, où l'enjeu principal est la production de logements neufs abordables plutôt que la réhabilitation d'un parc très dégradé.
- Nécessite des financements publics massifs et l'implication de l'État.
- Nécessite de définir en amont un périmètre de projet qui correspond au secteur d'intervention de la foncière.
- Coûts travaux en réhabilitation élevés et souvent supérieurs aux prévisions initiales : modèle économiquement fragile et risque de revoir à la baisse le nombre initialement prévu de logements réalisables.
- Modèle non rentable pour les bailleurs sociaux qui supportent des coûts de rénovation significatifs

Synthèse – Pistes pour le Grand Genève

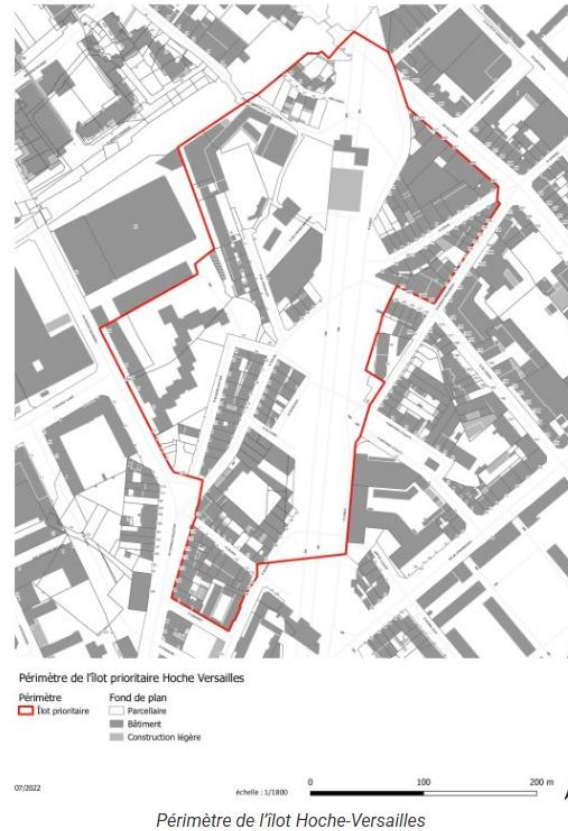
- **Outil français peu transposable dans le contexte du Grand Genève en l'état** : les conditions d'application (habitat dégradé massif, financement ANRU d'intérêt national) ne correspondent pas à la majorité du territoire. Si des secteurs très dégradés étaient identifiés côté français, une demande de reconnaissance d'intérêt national pourrait être explorée, mais resterait un levier de dernier recours.
- **Valeur d'inspiration limitée à la méthode** : approche par îlots prioritaires, portage public fort, programmation sociale ambitieuse → ces principes peuvent alimenter la réflexion sur des outils de droit commun (ZAC, concession d'aménagement).

La SPLA-IN Aix Marseille Provence

Carte recensant les ilots prioritaires et les immeubles de l'îlot dit multisites



Périmètre de l'îlot Hoche-Versailles



La fondation de droit public Praille-Acacias-Vernets

FONCIÈRE DE PROJET

Durée du portage

Courte Longue



Niveau d'intervention public

Forte maîtrise publique, communes, conseil d'Etat

- Fondation de droit public
- Créée en 2019

Objectifs et modalités d'intervention

- **Objectif** : la fondation a pour objet de faciliter et piloter la mise en œuvre du projet urbain « Praille-Acacias-Vernets » (PAV). Il s'agit d'un vaste projet de renouvellement urbain qui vise à régénérer des secteurs industriels en quartiers mixtes. La fondation agit en qualité d'opérateur foncier : elle développe et met en œuvre une stratégie d'acquisition et de valorisation foncière et œuvre à la réalisation de nouveaux quartiers, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV.
- La fondation a 3 missions principales : « *libérer les terrains du périmètre PAV dont elle est propriétaire notamment en rachetant les droits de superficie distincts et permanents (DDP) aux superficiaires industriels actuels, valoriser ces terrains en octroyant de nouveaux contrats de DDP aux investisseurs privés et publics, et contribuer à la réalisation des infrastructures, équipements collectifs et espaces publics nécessaires à la qualité de vie dans les quartiers.* »
- **Programmation** : mixte (logements, activités). 75% du patrimoine foncier de la Fondation PAV se situe en zone de développement et respecte l'article 4b de la LGZD (Loi générale sur les Zones de développement) (26% ZD-LOC, 62% LUP, 12% ZD-PPE). Cette répartition s'applique à l'échelle du PLQ (plan localisé de quartier) et si possible des sous-périmètres des PLQ afin de garantir une mixité sociale dans chaque quartier.
- **Territoire d'intervention** : projet urbain « Praille-Acacias-Vernets » (PAV) sur les communes de Genève, Carouge et Lancy.

Exemples d'opération / les réalisations

Chiffres clés :

230 hectares de projet dont 140 hectares de zone industrielle déclassée en zone affectée à du logement et des activités.

Potentiel total de 2,1 millions de m² de nouvelles surfaces constructibles : objectifs de production de 12 000 nouveaux logements dont 6 000 logements d'utilité publique et de 5 700 nouveaux emplois à horizon 2060.

Sur les terrains détenus par la Fondation PAV (60% des terrains du périmètre PAV), potentiel constructible de 1,2 million de m², destinés à 65% à du résidentiel, soit 7 750 nouveaux logements.

Photo aérienne du secteur Praille Acacias Vernets



Sources : <https://www.ge.ch/document/calendrier-du-projet-pav>
<https://fondationpav.ch/> ; <https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/politique-fonciere-et-developpement-urbain-dans-le-canton-de-geneve/>

La fondation de droit public Praille-Acacias-Vernets

Gouvernance

Conseil de fondation composé de 18 membres : des représentants des communes de Genève, Carouge et Lancy ; 5 membres désignés par le Conseil d'Etat ; un membre par parti politique représentés au Grand Conseil.

Le Département du territoire et la Fondation pour les terrains industriels de Genève participent en tant qu'observateur (sans droit de vote).

Les avantages pour le Grand Genève

- Contribue à la transformation urbaine d'un vaste secteur industriel
- Modèle de fondation de droit public financièrement autonome sur le long terme (revenus de droits de superficie) : répliquable sur d'autres secteurs industriels en mutation côté suisse ou dans des périmètres mixtes franco-suisse à terme.
- Le mécanisme du Droit de Superficie (DDP côté suisse) est complémentaire du Bail Réel Solidaire (BRS côté français) : une articulation de ces deux outils à l'échelle transfrontalière permettrait une logique de dissociation foncier/bâti cohérente sur l'ensemble du Grand Genève.
- Intégration d'objectifs de mixité sociale dans la production de logements, en cohérence avec les objectifs programmatiques du Grand Genève.

Modèle économique

- Dotée à sa création d'un patrimoine de près de 474 000 m² de terrain.
- Financièrement autonome : rentes de droits de superficie et revenus locatifs sur les terrains et immeubles possédés. Possibilité de recourir à l'emprunt, de grever ses immeubles de droits de gage.

Les contraintes / points de vigilance

- Outil dédié à un périmètre de projet urbain circonscrit et planifié de longue date → identifier en amont des secteurs stratégiques, des deux côtés de la frontière.
- Gouvernance transfrontalière d'une fondation unique : constituer une seule fondation opérant des deux côtés de la frontière se heurte à des obstacles juridiques (droit suisse des fondations vs droit français des établissements publics, compétences nationales/cantoniales en matière d'urbanisme).
- Horizon temporel sur le long terme : modèle peu adapté pour des besoins de production de logements à court terme.
- Dotation initiale en foncier public conséquente et difficile à mobiliser là où le foncier public disponible est rare et cher.
- Régimes juridiques différents entre droits de superficie (DDP) en Suisse et BRS en France (durées, obligations d'occupation, encadrement des prix à la revente).

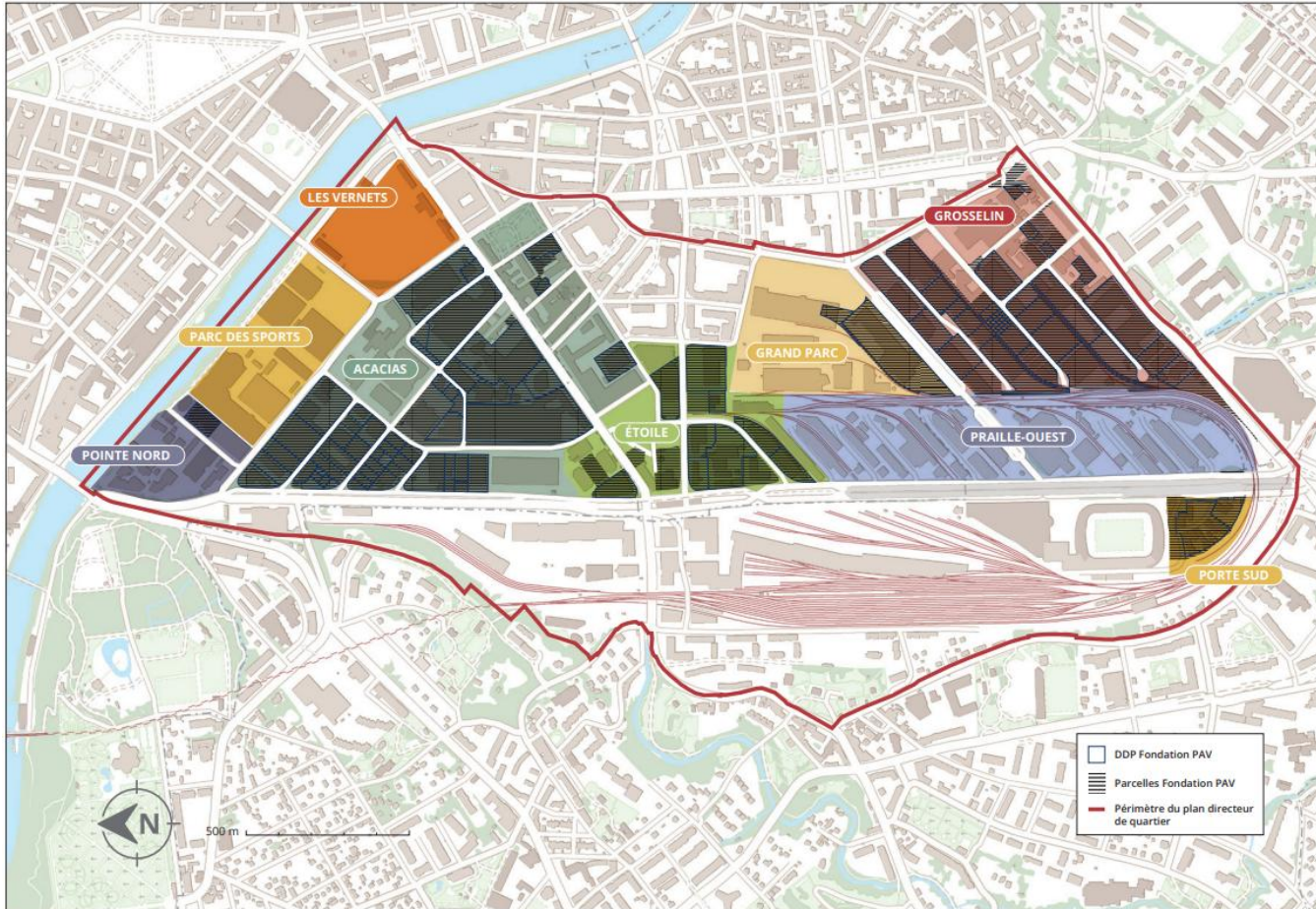
Synthèse – Pistes pour le Grand Genève

- **Outil inspirant pour la vision à long terme d'une politique foncière transfrontalière** : la logique de fondation dotée de foncier public et autofinancée via les droits de superficie est un modèle inspirant de ce que pourrait être une « foncière du Grand Genève ».
- Piste à approfondir : plutôt qu'une fondation transfrontalière unique (potentiel obstacle juridique), envisager deux fondations/structures sœurs (une de droit suisse, une de droit français) coordonnées par une convention de gouvernance transfrontalière.
- La logique DDP/BRS comme fil conducteur d'une politique transfrontalière de dissociation foncier/bâti mérite d'être explorée comme standard commun du Grand Genève.

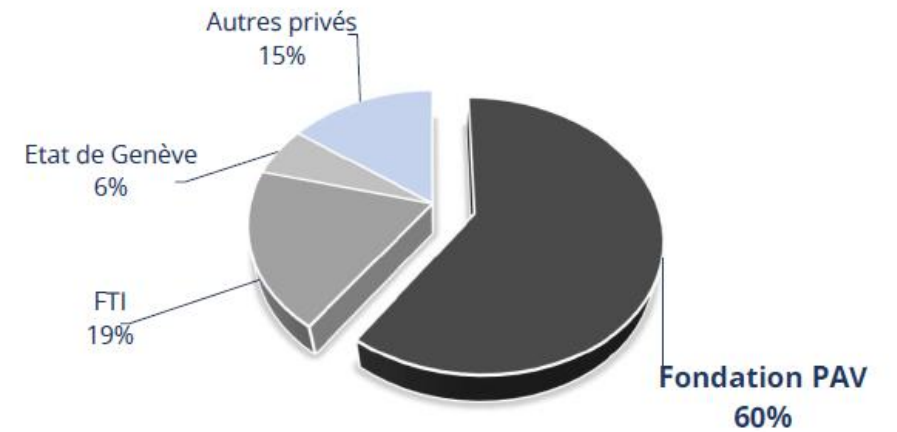
Sources : <https://www.ge.ch/document/calendrier-du-projet-pav>
<https://fondationpav.ch/> ; <https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/politique-fonciere-et-developpement-urbain-dans-le-canton-de-geneve/>

La fondation de droit public Praille-Acacias-Vernets

Carte du projet Praille Acacias Vernets



Répartition des propriétaires fonciers au sein du périmètre PAV



FTI : fondation pour les terrains industriels

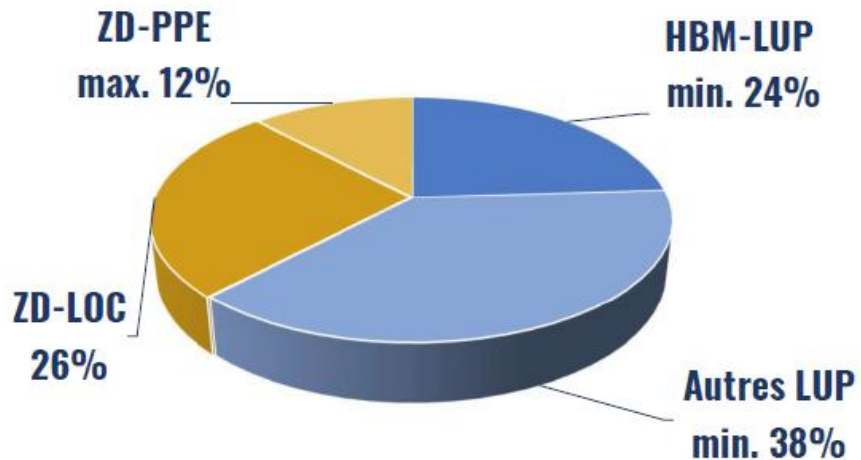
Source : <https://fondationpav.ch/>

La fondation de droit public Praille-Acacias-Vernets

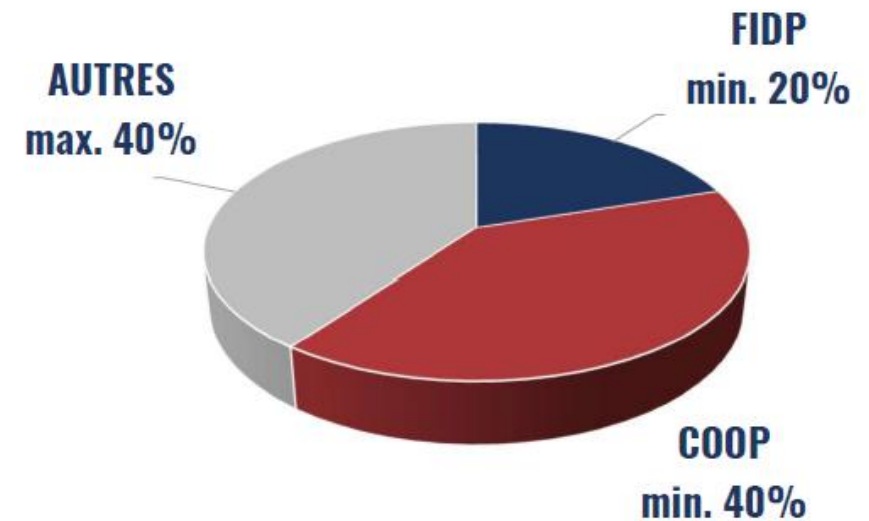
Répartition programmatique cible en zone de développement sur les terrains de la fondation PAV

Répartition cibles des maitres d'ouvrage sur les terrains de la fondation PAV

4B LGZD



Quotas des MOUP



LGZD : loi générale sur les zones de développement
ZD – PPE : Propriété par étage en zone de développement
ZD – LOC : logements locatifs en zone de développement
LUP : Logement utilité publique
HBM : Habitation bon marché

MOUP : Maitrise d'ouvrage d'utilité publique
FIDP : fondation immobilière de droit public
COOP : coopérative

Source : <https://fondationpav.ch/>

II. L'encadrement de valeurs

Imposer la production d'une part de logements abordables

Objectif et principe

- Dans le but d'assurer une mixité sociale, il est possible d'imposer via la réglementation une diversité programmatique dans la production de logements avec des parts minimales de logements sociaux
- Cela passe par la définition d'une zone ou d'un secteur (par exemple dans un plan local d'urbanisme ou plan d'affectation) sur lequel on impose une part de logements à caractère social pour une taille minimale d'opération, exprimé soit en surface construite, soit en nombre de logements. La nature et la répartition des logements à caractère social peut être spécifiée (logements locatifs sociaux, accession sociale dont BRS).

Les avantages

- Règle la programmation résidentielle et oriente la nature de l'offre produite

Les limites

- Veiller à la faisabilité opérationnelle en discutant avec les opérateurs. A partir d'une certaine part de logements abordables / sociaux, la maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social peut devenir nécessaire car le promoteur n'arrive plus à équilibrer son projet.
- Risque de « grand écart » dans les prix lié à des logiques de péréquation entre segments abordables / sociaux et libres (plus il y a de social, plus le libre doit être cher pour compenser dans un bilan d'opération).

En pratique

La règle des 3 tiers sur le Canton de Genève

Règlementaire : loi

Echelon territorial : Canton

En 2021, une modification de la LGZD (art. 4a) a instauré une répartition en trois tiers des logements en zone de développement, dont un tiers au minimum réservé aux LUP (logements d'utilité publique).

Le 60/40 : une version à la lyonnaise des règles de mixité

Règlementaire : PLU-H

Echelon territorial : EPCI

Le PLU-H de la Métropole du Grand Lyon est l'outil réglementaire pour imposer des règles de mixité dans la production de logements. La répartition programmatique imposée au sein des opérations d'urbanisme publiques est la suivante : 40 à 50% de logements libres et 50 à 60% de logements abordables, ventilée entre logements locatifs sociaux, accession abordable et locatif intermédiaire.

LGZD : Loi générale sur les zones de développement
POA : Programme d'orientations et d'actions
PLU-H : plan local d'urbanisme et d'habitat

Source : PLU H Métropole du Grand Lyon, POA : https://pluh.grandlyon.com/data/pdf_generaux/POA.pdf

MÉTROPOLE

GRAND LYON

Extrait du POA du PLU-H

L'application de règles de mixité dans les opérations publiques : cf. fiche A2

Les opérations publiques concourent à environ 20% de la production des logements sociaux de l'agglomération, elles constituent donc un levier foncier important. À ce titre, leur programmation Habitat doit s'inscrire dans le respect des objectifs du PLU-H et répondre à des règles de mixité :

	Socle	À répartir
Logements PLUS, PLAI, PLS pérennes dont :	30% si déficitaire	10 %
- 30% minimum de PLAI (+ intégration systématique de PLAI-A + réflexion sur intégration pension de famille et RS)	25% si non déficitaire avec taux LLS < 40% (programmation ad hoc si taux LLS > 40%)	
- 30% maximum PLS sauf si RSE ou Habitat séniors)		
Accession abordable :		
- BRS en priorité		
- Possibilité de PSLA (avec plafonnement du prix en zone A) ou accession sociale	20 à 25 % selon la situation de la commune	
Habitat participatif, projets innovants		
Locatif intermédiaire		
Logements libres	40 %	

Encadrer les charges foncières

Objectif et principe

- La charge foncière correspond au coût du foncier supporté par une opération immobilière, c'est-à-dire le prix d'acquisition du terrain ou du bâti existant. La charge foncière est un facteur d'inflation des prix de l'immobilier.
- L'encadrement des charges foncières par un acteur public vise à contenir le coût du foncier afin de rendre possibles des opérations à prix maîtrisés, en particulier pour la production de logements abordables. Il peut être mis en œuvre par la fixation de prix de cession plafonds sur des terrains publics, par des conventions avec des opérateurs, par l'intervention d'établissements publics fonciers.

Les avantages

- Fixer la charge foncière permet de **stopper le mécanisme d'enchères foncières**, qui contribue à faire monter les prix du foncier dans un contexte d'anticipation d'une croissance des prix de vente.
- Cela encourage l'opérateur à **se concentrer sur le programme et ses caractéristiques**. En consultation dans un secteur aménagé, cela permet de sélectionner l'opérateur qui propose le programme le plus qualitatif plutôt que le plus offrant.

Les limites

- Attention, la logique du compte à rebours continue de s'appliquer pour l'opérateur ! **Réguler la charge foncière ne permet pas mécaniquement de faire baisser les prix** : l'opérateur positionnera son projet au prix de vente maximum admissible pour la demande... à moins de réguler aussi les prix.
- La difficulté est donc de **fixer correctement le niveau de charge foncière** pour éviter deux écueils : **faire un cadeau à l'opérateur** (dont le bilan aurait pu supporter une charge foncière supérieure) ; **mettre en péril l'équilibre d'opération** avec une charge foncière trop élevée au regard des prix de ventes admissibles (par exemple si elle est fixée à partir des recettes nécessaires pour équilibrer un bilan d'aménagement).
- Difficile à mettre en œuvre en dehors de secteur de maîtrise publique.

En pratique

Aménager avec les opérateurs en secteur de ZAC – prescrire et travailler à bilan ouvert

Outil opérationnel non réglementaire

Echelon compétent : aménageur

La SPL Confluence est l'aménageur public du secteur de projet de la ZAC (Zone d'aménagement concerté) Confluence, à Lyon. Le contexte de projet est donc celui d'une forte maîtrise publique. Sur chacun des îlots du projet, la sélection des opérateurs s'effectue par un processus de consultation. Le cahier des charges de la consultation est l'outil clé mobilisé par l'aménageur pour orienter les projets.

Les cahiers des charges de consultation définissent des attentes précises et fixent le niveau de charge foncière attendu selon le segment de marché. La sélection du lauréat est fait sur sa capacité à répondre aux prescriptions programmatiques et la qualité de son projet.

Dans l'optique de sécuriser la sortie d'opérations dans un contexte de marché difficile, un travail à bilan ouvert est mené. L'aménageur échange avec les opérateurs sur les paramètres retenus dans leur bilan.

Extrait d'un cahier des charges de consultation communiqué aux candidats

4.1 Montants de charge foncière

Il sera fait application des charges foncières suivantes par programme :

- 1085€ HT/m²SDP pour les logements en accession libre
- 350 € HT / m² SDP pour les logements en BRS*
- 938 € HT / m² SDP pour les locaux tertiaires classiques
- 400 € HT / m² SDP pour les locaux tertiaires intermédiaires
- 150 € HT / m² SDP pour les locaux tertiaires ESS
- 275 € HT / m² SDP pour les surfaces des activités à rez-de-chaussée fléchées vers du commerces sur le cours Charlemagne
- 165 € HT / m² SDP pour les surfaces des activités à rez-de-chaussée fléchées vers des services de proximité

*A noter que la charge foncière liée au programme BRS sera versée à l'acte par la Foncière Solidaire du Grand Lyon dans le cadre d'une clause de substitution et non par le promoteur. Le promoteur devra en revanche s'acquitter de la redevance opérateur.

Plafonner les prix de vente

Objectif et principe

- Le plafonnement des prix de vente consiste à fixer un prix maximum de cession pour des biens immobiliers, afin de maintenir leur accessibilité financière pour des ménages ciblés.
- Mis en œuvre par un acteur public, il vise à limiter la spéculation et à garantir une offre de logements à prix maîtrisés ou abordables dans un secteur soumis à une forte pression immobilière.
- Ce plafonnement peut être instauré notamment par des conventions avec les opérateurs ou des dispositifs d'accession social encadrée.

Les avantages

- Contribue à remettre le compte à rebours à l'endroit, c'est-à-dire répartir des prix de vente admissibles au regard des capacités d'acquisition des ménages. In fine, cela participe de la régulation des prix du foncier (les propriétaires fonciers ne peuvent plus vendre leur terrain au-delà d'un certain prix).
- Possibilité de définir plusieurs gammes de prix selon les cibles de clientèle et le niveau d'abordabilité recherché.

Les limites

- L'enjeu est de **définir et d'actualiser régulièrement les prix** à un niveau qui permette à la fois de desservir la demande ciblée tout en conservant un équilibre d'opération soutenable pour l'opérateur. Un prix déconnecté des réalités économiques d'une opération peut limiter l'attractivité d'opérateur et/ou mettre à risque le projet (par exemple si les coûts travaux et du foncier sont trop importants).
- En l'absence d'encadrement sur la plus-value, un effet pervers peut être une captation de la plus-value par le ménage à la 1^{ère} revente du logement, lorsque le prix de marché pratiqué est supérieur au prix d'acquisition initial et régulé.
- **Application plus facilement contrôlable en secteur aménagé** que dans le diffus.

En pratique

L'encadrement des prix de vente du neuf

Convention non règlementaire

Echelon territorial : EPCI

Sur les 9 communes de l'établissement public territorial de Plaine Commune (au nord de Paris, en Seine-Saint-Denis, 93) est en vigueur une **Convention qualité construction neuve qui définit des** exigences en matière de qualité des logements et dresse une carte des prix dans le neuf. La 1^{ère} version date de 2006 et le dispositif a été révisé en 2023.

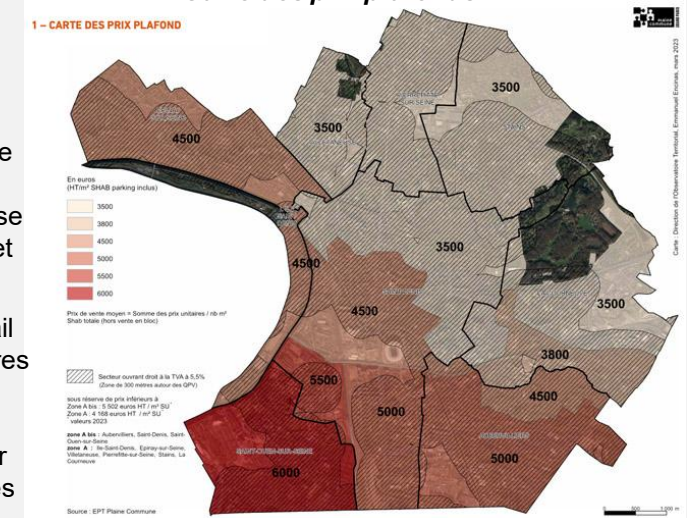
La convention intervient en complément des dispositions réglementaires édictées par le PLUi et s'applique à toutes les projets de plus de 10 logements, en opération d'aménagement comme dans le diffus.

Les niveaux de prix de vente du neuf encadrés sont territorialisés par sous-secteur et désormais alignés sur le marché de la revente. Cela limite des plus-values à la revente (auparavant les prix encadrés étaient inférieurs).

Carte des prix plafonds

Le dispositif s'adosse à une production de logements majoritairement située dans des opérations d'aménagement où le contrôle est plus simple que dans le diffus. Malgré tout, il s'applique également dans le diffus, sur la base d'une discussion entre promoteur et maire.

La convention est le fruit d'un travail de près d'un an, associant les maires qui ont adopté à l'unanimité la convention mais aussi des promoteurs et bailleurs afin de tenir compte des équilibres économiques des opérations.



Sources :

- https://plainecommune.fr/fileadmin/user_upload/Portail_Plaine_Commune/LA_DOC/THEMATIQUES/Habitat/Convention_qualite_construction_Plaine_Commune_2023_VF.pdf ;
- <https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/encadrement-brs-comment-plaine-commune-maitrise-les-prix-du-neuf/>

Plafonner les prix de vente

En pratique

En accession sociale, la Nouvelle utopie foncière à la Rennaise

Règlementaire (PLH)

Echelon territorial : EPCI

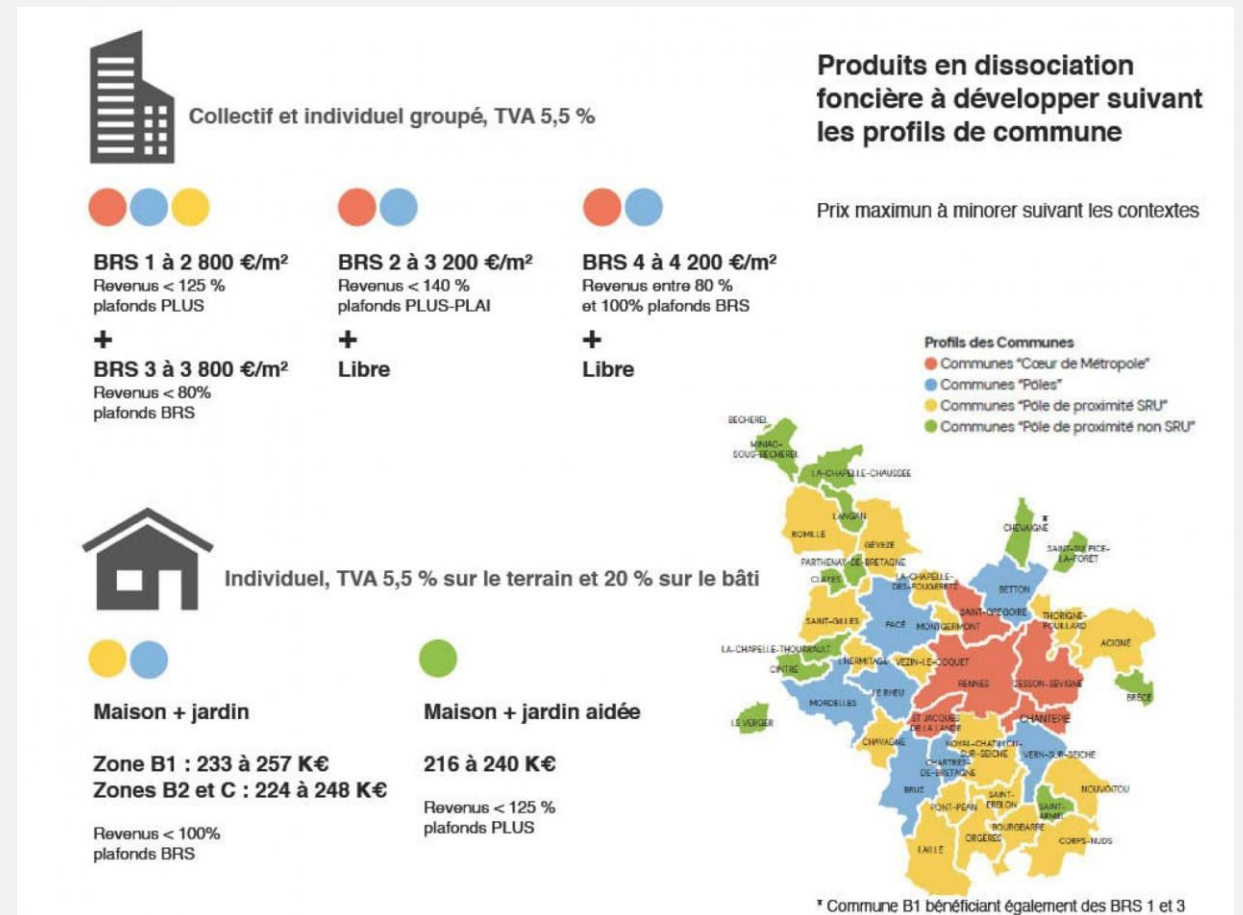
Rennes Métropole poursuit une ambition politique forte de lutte contre la spéculation foncière. La collectivité a inscrit dans son PLH (Programme local de l'habitat) des objectifs de production de logements en BRS : 1 500 à 1 700 logements en BRS par an, soit 30% de BRS.

Ces objectifs s'appliquent à la fois dans le cadre d'opérations d'aménagement (très nombreuses sur le territoire), de fonciers maîtrisés par la collectivité ainsi que dans le diffus, où une programmation en BRS est également imposée par le PLH.

L'intercommunalité regroupe des territoires et marchés hétérogènes, du cœur métropolitain à des secteurs périurbains. Afin d'étager l'offre abordable selon les revenus des ménages et les profils de territoires, 4 niveaux de prix en BRS sont définis en collectif et individuel groupé.

En individuel, un dispositif spécifique « Maison + jardin aidé » est développé sur les communes en zonage B2 et C, en 2^e couronne, permettant d'adapter la forme urbaine au profil de la commune.

Extrait du PLH Rennes Métropole – carte des produits et niveaux de prix en BRS par commune



Sources : PLH Rennes Métropole 2023 – 2028
<https://media.adequation.fr/immo/equilibre-des-territoires/anti-speculation-rennes-metropole-commun>

Encadrer les loyers

Objectif et principe

- L'encadrement des loyers consiste à fixer des loyers de référence que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lors de la mise en location ou du renouvellement d'un bail.
- Le dispositif d'encadrement est mis en œuvre par la puissance publique dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu. Il vise à limiter les hausses excessives des loyers et les logiques de spéculation, afin de préserver l'accès au parc locatif pour les ménages locaux.
- Il repose sur la définition de loyers plafonds par sous-secteur et par caractéristique de logements (typologie, année de construction, location meublée ou non). Pour être efficace, il peut être assorti de mécanisme de contrôle, de voies de recours pour les locataires voire de sanctions pour les propriétaires ne respectant pas les plafonds définis.

Les avantages

- Maîtrise de la progression des loyers et évite les hausses excessives et la spéculation.

Les limites

- Diminution du rendement locatif pour l'investisseur avec un risque de moindre attractivité de l'investissement locatif.
- Contournements possibles (majoration, compléments de loyers abusifs).
- Nécessite un contrôle et une capacité de sanction effectifs.
- Ne concerne pas les locations en cours.
- S'applique indépendamment des revenus des locataires.

NB : Actuellement, un débat anime la communauté scientifique et celle des opérateurs. Une des questions centrales discutées est de savoir quelle incidence l'encadrement des loyers exerce sur l'offre locative.

En pratique

L'expérimentation lyonnaise de l'encadrement des loyers dans le parc libre

Règlementaire (expérimentation)

Echelon territorial : EPCI

La Métropole de Lyon a mis en place un encadrement des loyers qui détermine un plafond de loyer à ne pas dépasser à Lyon et Villeurbanne.

Ce plafond de loyer (hors charges) est calculé à partir du **loyer de référence** défini selon la localisation du bien, le nombre de pièces, la période de construction, le type de location (meublée ou non) et révisé annuellement auquel peut s'ajouter une **majoration de 20% maximum**.

Il est possible d'appliquer un **complément de loyer**, permettant de pratiquer un loyer supérieur au loyer de référence majoré, ce qui doit être justifié par des caractéristiques particulières du logement par rapport aux logements voisins.

L'encadrement des loyers concerne les baux signés à partir du 1^{er} novembre 2021 (1^{er} mise en location, renouvellement de bail et changement de locataire). Il s'agit d'une expérimentation prenant fin en novembre 2026.

Pour s'assurer du respect de l'encadrement des loyers, la Métropole a mis en place un **outil de vérification de la conformité du loyer pratiqué**. Des **sanctions en cas de non-respect** de l'encadrement sont prévues. Le préfet peut obliger à mettre le contrat en conformité et procéder à la restitution des loyers trop perçus. En l'absence de suite, des amendes peuvent être appliquées.

Extrait d'une simulation de loyer

Simulation pour un logement situé 31, Rue Mazenod à Lyon 3^{ème}, Zone 2. Il est non meublé et il a 2 pièces. Sa période de construction est : 1971-1990.

Voici la méthode de calcul :

Le loyer de référence pour ce logement est de **13,30€** par m², soit pour **50m²**, un loyer de **665,00€** hors charges.

Le plafond (correspondant à 20% de plus que le loyer de référence) à ne pas dépasser pour ce logement est de **16,00€** par m², soit pour **50m²**, un loyer de **800,00€** hors charges.

Période de construction	Loyer de référence au m ²	Loyer minoré au m ²	Loyer majoré au m ²
1971-1990	13,30	9,30	16,00

Sources : <https://www.grandlyon.com/mes-services-au-quotidien/se-loger-ameliorer-ou-louer-son-logement/sinformer-sur-lencadrement-des-loyers> ; <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers-v2/>

Encadrer les valeurs dans une logique d'économie de projet : l'exemple genevois



En pratique

Règlementaire (loi)

Sur le Canton de Genève, une politique du logement concentrée en Zone de Développement

La politique du logement du Canton de Genève se réalise principalement dans les **zones de développement** (nouveaux quartiers de logements). En janvier 2021, l'art.4A de la LGZD (Loi générale sur les Zones de développement) a été modifié pour garantir la mixité sociale dans ces nouveaux quartiers et répondre aux besoins en logement de la classe moyenne.

L'Etat impose la **répartition en 3 tiers** suivante pour les logements construits : un tiers au minimum pour les logements d'utilité publique, un tiers au minimum de logements en ZD LOC, et un tiers libre (dont 20% de PPE – Propriété par étage).

L'OCLPF (Office cantonal du logement et de la planification foncière) a pour mission de mettre en œuvre la politique sociale du logement. Cet office est en charge du contrôle des opérations en zone de développement.

Echelon territorial : Canton

En Zone de Développement, un encadrement des valeurs qui tient compte de l'économie de projet

Sur le Canton de Genève, il n'y a pas de politique générale d'encadrement des prix du foncier, au sens d'un plafonnement systématique des prix des terrains. Il existe une politique foncière qu'on pourrait qualifier d'«active», au service de la production de logements abordables.

D'une part, l'Etat peut exercer son **droit de préemption** pour acquérir des terrains mis en vente afin de garantir que l'usage futur corresponde à ses objectifs sociaux et urbains, ce qui peut contribuer à **freiner** la hausse des prix du foncier.

D'autre part, l'OCLPF ne fixe pas directement de prix plafond du foncier mais joue un rôle clé de régulation des valeurs foncières. En effet, **l'OCLPF valide les plans financiers des projets** en zone de développement. Il fixe les prix maximaux de vente (ZD-PPE) et les plafonds de loyers (ZD-LOC et logements subventionnés) – **voir détails dans les pages suivantes** – et impose une marge promoteur maximale cible (jusqu'à environ 20%).

Ce contrôle détermine mécaniquement le niveau de charge foncière admissible dans les projets.

Ainsi, la validation des plans financiers tient compte des coûts, des recettes et du rendement cible du projet, dans une logique d'économie de projet.

Source : <https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/loger-ensemble-population/logements-zone-developpement> ; <https://www.ge.ch/document/plus-logements-classe-moyenne-changement-pratique-zone-developpement>

Encadrer les valeurs dans une logique d'économie de projet : l'exemple genevois

→ Le contrôle des loyers dans le cas des ZD LOC



En pratique

Règlementaire (loi)

Echelon territorial : Canton

ZD LOC - Logements locatifs en zone de développement

Les **logements ZD LOC** constituent donc une catégorie spécifique : ce ne sont pas des logements subventionnés, mais des logements locatifs à loyers contrôlés construits en zone de développement. Les loyers sont fixés selon un plan financier validé par l'État avant la mise en location, et sont contrôlés pendant une durée de dix ans à compter de l'entrée moyenne des locataires.

Ces logements sont destinés à des ménages de la classe moyenne qui ne remplissent pas les conditions d'accès au logement subventionné, mais pour qui les loyers du marché sont trop élevés. A la différence des logements subventionnés ou LUP (logements d'utilité publique), il n'y a pas de plafonds de revenus pour les locataires en ZD LOC.

Source : <https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/leger-ensemble-population/logements-zone-developpement> ; <https://www.ge.ch/document/plus-logements-classe-moyenne-changement-pratique-zone-developpement>

Encadrer les valeurs dans une logique d'économie de projet : l'exemple genevois

→ Le contrôle des prix dans le cas des ZD PPE

En pratique

Règlementaire (loi)

Echelon territorial : Canton

ZD PPE – L'accession à la propriété en zone de développement

La Propriété par étage (PPE) est une forme de copropriété : le propriétaire détient une partie privative (son logement) et une quote-part des parties communes de l'immeuble. En zone de développement, on parle de **ZD-PPE**. Ces logements sont contrôlés par l'Etat pendant 10 ans à partir de la date d'entrée moyenne des premiers propriétaires.

- Un prix de vente initial maximal est fixé dès le départ, dans le cadre de la demande d'autorisation de construire et validé dans l'accord provisoire de vente. La rentabilité du projet est donc contrôlée par l'Etat, via la validation du plan financier de l'immeuble en amont de la vente .
- En cas de revente pendant la période de contrôle, le prix est également plafonné, en tenant compte du prix d'achat initial, des frais (travaux, notaire), et est indexé à l'indice des prix à la consommation genevois.

Pendant la période de contrôle, le propriétaire d'un logement PPE a l'obligation d'occuper son logement (sauf dérogation).

En 2025, 6 opérations immobilières en PPE ont été validées en Zone de développement, pour un total de 155 logements mis en vente.

Ces opérations sont recensées en ligne sur cette page et les prix de vente de chacun des logements y figurent, même si la commercialisation reste du ressort du promoteur :

Source : <https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/leger-ensemble-population/logements-zone-developpement> ; <https://www.ge.ch/acquerir-logement-zone-developpement-ppe> ; <https://www.ge.ch/operations-ppe-approuvees-zone-developpement/operations-immobilieres-zd-ppe>



Exemple décision provisoire de vente ZD-PPE

DECISION PROVISOIRE DE VENTE VALIDEE (ZD 1266 PPE)
LE 22 AOUT 2025

Immeubles sis Chemin des Erables 17 à Lancy

Autorisation de construire n° DD 113'960

Pour toute information sur la commercialisation :

Construction Perret SA
Route du Bois-De-Bay 38
1242 Satigny

Adresse	Etage	Numéro de lot PPE	Nombre de pièces	Prix de vente des logements CHF
Chemin des Erables 17	1	3.01	4	723'629
Chemin des Erables 17	2	4.01	4	760'755
Chemin des Erables 17	3	5.01	4	775'385
Chemin des Erables 17	4	6.01	4	790'015
Chemin des Erables 17	5	7.01	4	804'645
Chemin des Erables 17	6	8.01	4	819'275
Chemin des Erables 17	7	9.01	4	833'905
Chemin des Erables 17	1	3.02	5	1'008'581
Chemin des Erables 17	2	4.02	5	1'028'357
Chemin des Erables 17	3	5.02	5	1'048'133
Chemin des Erables 17	4	6.02	5	1'067'910
Chemin des Erables 17	5	7.02	5	1'087'686
Chemin des Erables 17	6	8.02	5	1'107'462
Chemin des Erables 17	7	9.02	5	1'127'238
Chemin des Erables 17	8	10.02	5	1'147'014
Chemin des Erables 17	9	11.02	5	1'166'790
Chemin des Erables 17	8	10.01+11.01	6	1'479'605
Terrasse logement	10	12.01		148'210
Terrasse logement	10	12.02		242'605
Prix de vente total logements				17'167'200
Places de parking intérieures	13	unités à	40'600	527'800
Boxes	5	unités à	48'600	243'000
Prix de vente total				17'938'000

<https://www.ge.ch/document/ppe-operation-sis-chemin-erables-17-lancy>

Encadrer les valeurs – Transposition dans le contexte transfrontalier

Les avantages pour le Grand Genève

- Il existe déjà quelques dispositifs pour encadrer les valeurs au sein des territoires qui composent le Grand Genève (mixité programmatique imposée via la loi ou les documents d'urbanisme réglementaire ; niveaux de prix ou de loyers plafonnés...).
- Une politique d'encadrement de valeurs plus ambitieuse permettrait d'adopter une approche par la demande, en repartant des prix de vente /loyers admissibles au regard des capacités budgétaires des ménages. Il est possible de définir plusieurs gammes de prix selon les cibles de clientèle et le niveau d'abordabilité recherché.
- Une harmonisation des ambitions programmatiques et des niveaux de prix/ loyers admissibles renforcerait la cohérence de l'offre résidentielle à l'échelle du bassin de vie transfrontalier et faciliterait les parcours résidentiels.
- La constitution d'un observatoire transfrontalier sur les volets immobiliers et fonciers contribuera à calibrer et actualiser les outils d'encadrement des deux côtés de la frontière.

Les contraintes / points de vigilance

- Un unique outil réglementaire transfrontalier semble difficile. D'une manière générale, les outils côté français sont plus interventionnistes.
- La planification et l'urbanisme restent à la main des autorités compétentes en France ou en Suisse. Des outils transfrontaliers joueraient donc un rôle de coordination, sans être contraignants sur le plan réglementaire
- L'enjeu est de définir et d'actualiser régulièrement les valeurs cibles à un niveau qui permette à la fois de desservir la demande ciblée tout en conservant un équilibre d'opération soutenable. Une logique d'économie de projet est à privilégier.
- Au sein du Grand Genève, les différences existantes en matière de niveaux de salaires et de prix devront être prises en compte pour définir des valeurs encadrées cohérentes au sein des sous-territoires.
- Il y a un enjeu d'harmonisation au sein du Grand Genève pour éviter que des disparités de prix / loyers / charges foncières se creusent entre des secteurs régulés et d'autres secteurs non régulés.

Synthèse – Pistes pour le Grand Genève

- **L'encadrement des valeurs ne peut être qu'une politique coordonnée, non un outil unique transfrontalier** : viser une convergence des ambitions (niveaux de mixité sociale, méthodes de calibration des loyers et prix de sortie) plutôt qu'une réglementation commune.
- **Créer un référentiel de prix et de loyers transfrontalier partagé** (observatoire commun), permettrait aux deux versants de calibrer leurs outils respectifs en tenant compte des dynamiques de l'ensemble du bassin.
- **La politique d'encadrement de valeurs pourrait prendre la forme d'une convention transfrontalière** : engagement des EPCI français, du Canton de Genève et du District de Nyon à atteindre des objectifs communs de production de logements abordables (% par opération, niveaux de prix de référence).

Synthèse : quelle applicabilité des outils dans le contexte transfrontalier ?

Synthèse : quelle applicabilité des outils dans le contexte transfrontalier ?

Outil	Potentiel transfrontalier
Foncière 74 (BRS)	★★★ Inspiration forte : modèle prioritaire côté français ; enjeu d'assurer une couverture à l'échelle du Grand Genève avec une symétrie côté suisse et une gouvernance transfrontalière.
Foncière de transformation immobilière	★☆☆ Levier ponctuel côté français, sans maîtrise publique forte
SPLA-IN AMP	★☆☆ Inspiration méthodologique, pour une intervention avec une forte maîtrise publique sur un secteur de projet
Fondation PAV	★★★ Inspiration forte : foncière dotée de foncier public et autofinancée, s'appuyant sur le mécanisme de dissociation pour maîtriser les valeurs dans une vision stratégique de long terme
Encadrement de valeurs foncières et immobilières	★★☆ Coordination possible avec fixation à l'échelle transfrontalière de valeurs plafonds territorialisées sur la base d'un référentiel de prix actualisé

★★★ Inspiration forte ★☆☆ Inspiration modérée ★☆☆ Inspiration faible

Quelles principales conditions pour une application dans le contexte transfrontalier ?

- ❖ *Politiques* – Instaurer une gouvernance partagée
- ❖ *Economiques* – Identifier un modèle de financement
- ❖ *Juridiques* – Etudier la forme juridique adaptée

Le contexte transfrontalier soulève des questions de **compatibilité des cadres juridiques ainsi que des modalités de financement**. Par exemple, en ce qui concerne les foncières, il pourrait être in fine nécessaire de former juridiquement plusieurs foncières.

Pour autant, **les questions juridiques et financières ne doivent pas être considérées comme bloquantes à ce stade** et pourront faire l'objet d'études ultérieures plus approfondies afin de déterminer les formes adaptées.

Le portage politique du projet allant de pair avec une gouvernance transfrontalière assumée sont les prérequis indispensables au déploiement d'un dispositif transfrontalier.

Annexes

Des exemples et propositions complémentaires formulées par la MOT dans une étude foncier transfrontalier

Site pilote de l'étude : Annemasse Agglo

Les questions clés posées par l'étude :

- Quelle prise en compte transfrontalière des enjeux de sobriété foncière ?
- Quelles pratiques d'utilisation des sols et réglementations de l'autre côté de la frontière ?
- Quelles pratiques inspirantes de sobriété foncière dans les pays frontaliers ?

L'étude présente un diagnostic opérationnel du territoire et des enjeux en matière de foncier et d'aménagement puis plusieurs exemples de pratiques locales et transfrontalières pour faire face aux enjeux fonciers et d'urbanisation en contexte frontalier

Zoom sur l'étude sur les possibilités juridiques et urbanistiques de portage transfrontalier du projet de la friche transfrontalière Crassier des Terres rouges (voir p.42-44 du rapport)

- ✓ Objectif : permettre un aménagement conjoint du site du Crassier : site binational de 70 ha, situé à la frontière franco-luxembourgeoise, propriété du groupe Arcelor Mittal
- ✓ A ce stade, un travail d'étude préalable inspirant pour le contexte genevois : étude des possibilités juridiques et urbanistiques de portage transfrontalier, réflexions sur plusieurs scénarios de portage foncier, définition de conventions de planification, hypothèses de gouvernance partagée → une ingénierie juridique fine permet de dépasser les blocages réglementaires

Enfin, l'étude énonce des recommandations opérationnelles, certaines relèvent du logement et rejoignent les propositions formulées dans les fiches actions.

Comment fonctionne un bilan d'opération ?

Le bilan d'opération est une
SOUSTRACTION

Prix de vente

—

Coûts de
construction et de
travaux

Honoraires techniques
et assurances / frais +
marge

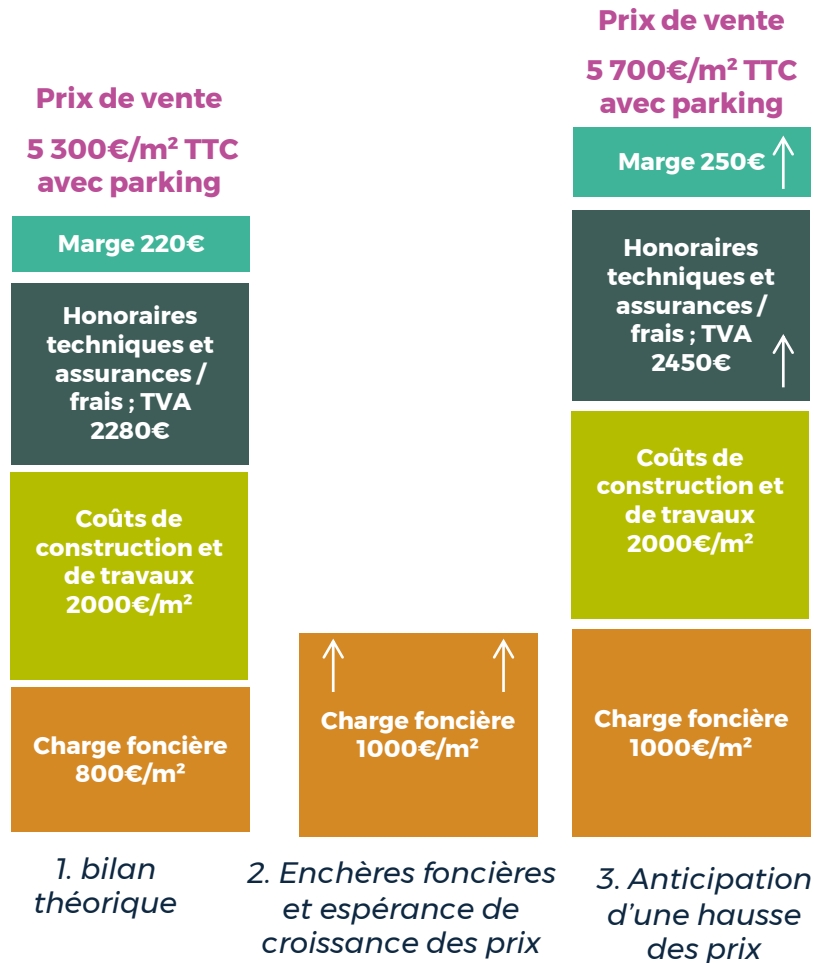
=

Charge foncière

- La Charge Foncière est un **RESIDU**
- Foncier et immobilier sont étroitement liés
- Le marché foncier est un marché « d'enchères »

- Le bilan d'une opération immobilière repose sur une **logique de « compte à rebours »**, avec un pilotage par l'aval.
- L'opérateur part du prix de vente prévisionnel des logements, c'est-à-dire des recettes attendues, pour établir un bilan prévisionnel. Puis il soustrait à ces recettes attendues l'ensemble des coûts de réalisation (construction, honoraires, frais techniques et financiers) ainsi que sa marge. Le montant restant détermine la somme maximale qu'il peut consacrer à l'acquisition du foncier : la charge foncière. Si le prix du terrain dépasse ce seuil, l'opération devient économiquement non viable.
- Dans cette logique, le prix du foncier est une résultante et non le point de départ d'un bilan d'opération immobilière. Pour autant, le marché foncier n'est pas soumis mécaniquement au marché immobilier et, en pratique, il existe des interactions entre marchés immobiliers et fonciers.

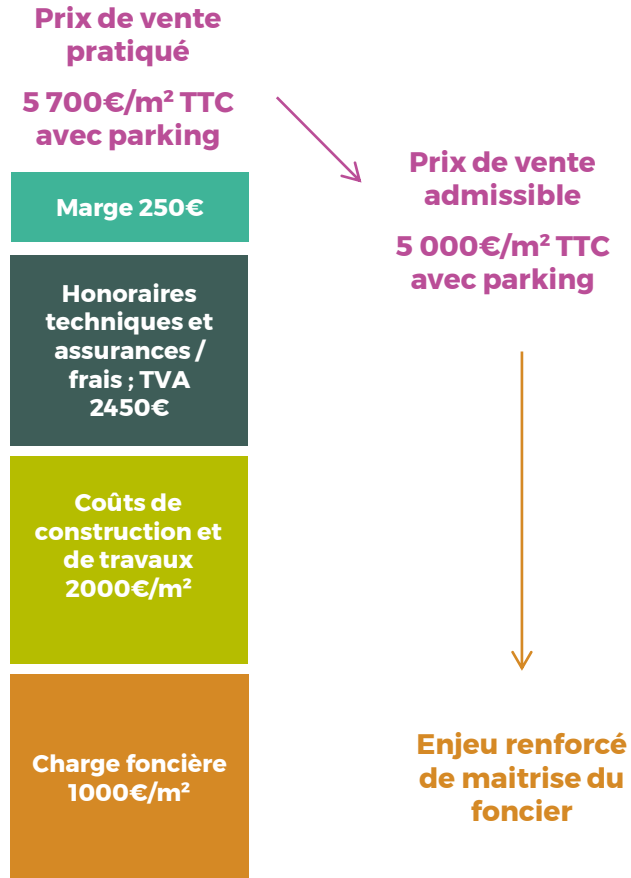
Pourquoi agir sur les prix du foncier, mais aussi les prix de sortie ?



- Le mécanisme d'**enchères foncières** contribue à faire monter les prix (dans un contexte d'anticipation d'une hausse des prix)
- Avec pour conséquence le **risque d'une déconnexion entre prix et budget**
- La maîtrise de la charge foncière permet de limiter les mécanismes d'anticipation qui favorisent la hausse des prix.

→ **effet multiplicateur** de l'immobilier sur le foncier.

Pourquoi agir sur les prix du foncier, mais aussi les prix de sortie ?



- Et dans le contexte de crise actuel ? Remettre à l'endroit le compte à rebours devient nécessaire, c'est-à-dire repartir des prix de vente admissibles pour les ménages au regard de leur capacités d'acquisition.
- Mais les opérateurs se heurtent à des coûts incompressibles (foncier, coûts travaux notamment) qui limitent une possible baisse des prix de sortie des logements. D'où l'intérêt de maîtriser en parallèle le foncier...

→ effet de cliquet

www.grand-geneve.org

GLCT GRAND GÈNEVE - République et canton de Genève - Rue de l'Hôtel-de-Ville 2 - Case postale 3964 - 1211 Genève 3
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GÈNEVE - T +41 (0)22 546 73 40 - grand-geneve@etat.ge.ch
RÉGION DE NYON - T +41 (0)22 361 23 24 - info@regiondenyon.ch
POLE MÉTROPOLITAIN DU GÉNEVOIS FRANÇAIS - T +33 (0)4 50 04 54 08 - infos@grand-geneve.org