

Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève Fiches pré-opérationnelles



Fiches pré-opérationnelles

Dispositifs pilotes à expérimenter dans le cadre d'une politique transfrontalière en faveur du logement abordable

Synthèse des 2 dispositifs pilotes

1° Développer une politique foncière d'agglomération via un ou plusieurs outils de portage pour favoriser la production de logements abordables

→ **Quoi ?** Plusieurs profils de foncière envisageables : foncière de réserve foncière, de projet ou patrimoniale (ou bien une combinaison).

→ **Qui ?** Gouvernance et financement mixte public-privé avec comité stratégique transfrontalier à l'échelle du Grand Genève.

→ **Où ?** Périmètre d'intervention large à l'échelle du Grand Genève puis action ciblée au sein de parcelles ou secteurs de projet stratégiques.

→ **Quand ?** A moyen terme.

2° Expérimenter dans le cadre d'appels à projet de nouveaux montages en accession abordable, en s'appuyant sur le mécanisme de dissociation

→ **Quoi ?** Un montage innovant permettant de créer une offre en accession abordable et pérenne, pouvant s'appuyer sur la dissociation foncier / bâti.

→ **Qui ?** Réponse d'opérateurs à des appels à projet pilotés par un comité stratégique transfrontalier à l'échelle du Grand Genève ; développement et portage par des acteurs publics, para-publics ou privés.

→ **Où ?** Quelques secteurs de projet pilotes en France et en Suisse, au sein de parcelles maîtrisées par le public.

→ **Quand ?** A court terme.

Une politique transfrontalière en faveur du logement abordable gagnerait à conduire en parallèle ces dispositifs pilotes.

Ces deux approches apparaissent en effet complémentaires, tant par leurs échelles d'intervention que par leurs niveaux d'engagement financier et leurs horizons de mise en œuvre. Des synergies fortes peuvent également être identifiées :

- Le renforcement d'une politique foncière à l'échelle de l'agglomération faciliterait notamment la capacité à orienter la production de logements vers des segments plus abordables.
- Réciproquement, les montages innovants développés dans le cadre d'appels à projets en faveur du logement abordable pourraient être capitalisés puis diffusés à plus grande échelle sur le territoire, voire être portés par des foncières qui constitueraient un des outils d'une politique transfrontalière métropolitaine.

Orientation 1 – Vers une politique foncière transfrontalière

Constats partagés – pourquoi agir ?

Enseignements clés du diagnostic → Voir diagnostic

- Les marchés immobiliers sont historiquement tendus dans le Grand Genève. **L'offre de logements ne parvient pas à suivre la demande**, dans un contexte de fort dynamisme démographique. Les délais de production restent longs, le foncier facilement mobilisable se raréfie et l'acceptabilité locale de la densification constitue un frein récurrent à de nouveaux projets.
- La hausse rapide des prix immobiliers contraint les ménages à s'installer toujours plus loin pour accéder à un logement abordable. On constate **une forte inadéquation entre la capacité d'achat et les prix du marché**.
- L'enjeu est double : trouver des leviers pour sortir de la crise, relancer la production de logements (sur le plan quantitatif) et produire une offre de logements abordable et adaptée à la demande (sur le plan qualitatif).

Ce qui existe déjà dans le Grand Genève → Voir référentiel logement

Plusieurs outils de politique foncière existent et visent à favoriser l'émergence de projets d'intérêt général ou la production de logements abordables. Selon les contextes territoriaux, ils peuvent prendre des formes différentes et être en pratique plus ou plus opérants ou mobilisés.

Ces outils peuvent être regroupés en deux catégories :

- **Les outils de maîtrise foncière** tels que les Etablissements publics fonciers (EPF) en France ou les Fondations immobilières de droit

public (FIDP), en particulier la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat Coopératif (FPLC) sur le Canton de Genève qui ont la capacité d'acquérir, porter et préserver du foncier.

- **Les droits de préemption et d'expropriation**, outils réglementaires permettant à la puissance publique d'acquérir en priorité un bien (préemption) ou de contraindre un propriétaire à céder la propriété de son bien moyennant une indemnité (expropriation) afin de réaliser une opération d'aménagement d'utilité publique.

Et ailleurs, quelles pratiques inspirantes ? → Voir benchmark

Il existe une diversité de modèles de foncières (ou assimilées) œuvrant à la production de logements abordables. Déjà implantées dans le Grand Genève ou non, elles se différencient selon leurs objet et modalités d'intervention, leur programmation, leur ancrage territorial et leur modèle de gouvernance (publique, mixte ou privée) et de financement.

Une foncière est une structure d'investissement dont l'objet est d'acquérir, porter, valoriser et gérer des actifs immobiliers. Elle peut intervenir selon différentes modalités (qui peuvent se combiner dans une stratégie mixte) :

- **portage foncier de moyen à long terme dans une logique de réserve foncière ;**
- **portage foncier temporaire en amont d'une opération d'aménagement** (quelques années, le temps du montage et de la réalisation d'un projet) ;
- **détention patrimoniale de long terme** qui génère des revenus locatifs récurrents.

Dispositif pilote – comment agir ?

Développer une politique foncière d'agglomération via un ou plusieurs outils de portage pour favoriser la production de logements abordables

Le contexte transfrontalier soulève des questions de compatibilité des cadres juridiques ainsi que des modalités de financement. Il pourrait être in fine nécessaire de former juridiquement deux ou trois foncières (une française et une ou deux suisses), chapeautées par un unique comité stratégique, dans le cadre d'une **convention de coopération transfrontalière**.

Pour en statuer, les questions juridiques et financières devront faire l'objet d'études ultérieures plus approfondies permettant de déterminer le champ des possibles mais elles ne doivent pas être considérées comme bloquantes à ce stade. **Le portage politique du projet allant de pair avec une gouvernance transfrontalière assumée sont les prérequis indispensables** à la mise en œuvre de ces dispositifs.

3 grands profils de foncières sont envisageables (pouvant être combinés dans une forme mixte, alliant développement et conservation d'actifs immobiliers) :

	FONCIERE DE RESERVE FONCIERE	FONCIERE DE PROJET	FONCIERE PATRIMONIALE
Prérogatives / objet	<p>Acquérir et détenir des actifs fonciers (terrain non bâti ou bâti à réhabiliter / démolir et reconstruire) sur un temps long pour le compte d'une collectivité et en amont de la réalisation d'un projet (outil d'anticipation)</p> <p>⇒ composante terrain centrale</p> <p>Exemples : EPF 74 [FR], EPFI 01 [FR]</p>	<p>Porter et piloter un projet d'aménagement stratégique et en maîtriser finement la programmation sur un périmètre défini</p> <p>⇒ composante aménagement centrale</p> <p>Exemples : Fondation Praille Acacias Vernets [CH] ; SPLA-IN Aix Marseille Provence [FR]</p>	<p>Détenir des actifs immobiliers, dans la durée, avec un enjeu de maintien de l'abordabilité dans le temps</p> <p>⇒ composante immobilier centrale</p> <p>Exemples : Foncière de transformation immobilière [FR], Foncière 74 [FR], Fondations immobilières de droit public [CH]</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Constituer un patrimoine foncier public et sortir le foncier des logiques de marché spéculatives • Maîtriser du foncier stratégique avec une vision sur le long terme et le libérer au moment opportun pour 	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager un nouveau quartier mixte et favoriser le renouvellement urbain et l'attractivité territoriale • Orienter la programmation du projet et favoriser la production de logements abordables 	<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements abordables dans la durée et répondant à la diversité des parcours résidentiels

Objectifs	<p>favoriser le développement de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'acceptabilité sociale de la production de nouveaux logements, en veillant à la qualité du projet d'ensemble et aux aménités offertes. • Préserver, en creux, des espaces naturels et les ressources (vertes et bleues). 		
Forme du dispositif	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Durée du portage</u> : moyen à long terme • <u>Forme juridique</u> : à définir Exemples à titre indicatif : EPIC, GIP, Syndicat mixte ouvert [FR] ; FPLC • <u>Champ programmatique</u> : à définir dans un 2^e temps par la collectivité au moment de la réalisation du projet (programmation définitive non nécessaire au moment du portage foncier). 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Durée du portage</u> : court terme • <u>Forme juridique</u> : à définir, structure dédiée à une opération d'aménagement particulière Exemples à titre indicatif : SEM d'aménagement, SPL/ SPLA [FR] ; Fondation de droit public [CH]¹ • <u>Champ programmatique</u> : grande maîtrise publique sur la programmation ; production de logements avec une dominante de logements abordables mais aussi des équipements, commerces, etc. dans le cadre d'un projet d'ensemble. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Durée du portage</u> : moyen à long terme • <u>Forme juridique</u> : à définir Exemples à titre indicatif : SEM, OFS, SCIC, SAS / SA privée [FR] ; FIDP, Coopérative, fondation de droit privé [CH]² ; Organismes sans but lucratif (OSBL) • <u>Champ programmatique</u> : production de logements abordables, en location ou en accession dans une logique de dissociation. Piste : la puissance publique pourrait encourager des initiatives privées de foncières (sites préfléchés, exonération fiscale, par ex.), en contrepartie de valeurs maîtrisées, dans une logique de « panier de biens » plus ou moins rentables. → voir dispositif pilote n°2.
Modèle économique et engagement financier public	<p>Fonds importants et mobilisés sur le moyen à long terme, durant la détention du terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sources de financement</u> : emprunt bancaire, participation des collectivités 	<p>Acquisition puis cession de terrains par l'aménageur</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sources de financement</u> : dotation initiale, emprunt bancaire long terme, cessions de charges foncières (au moment de la 	<p>Modèle conçu pour s'autofinancer sur le temps long grâce aux redevances /loyers perçus + logique de péréquation possible entre projets plus ou moins rentables</p>

¹ SEM : Société d'économie mixte (gouvernance mixte, capital majoritairement public entre 51-85% + privé) ; SPL(A) : société publique locale (d'aménagement) (gouvernance publique, capital 100% public) ; Fondation de droit public (gouvernance publique, ex : Fondation PAV)

² SEM : voir supra ; OFS : organisme de foncier solidaire, peut prendre la forme d'une association, coopérative, GIP (cf supra) ; SCIC : société coopérative d'intérêt collectif (gouvernance mixte) ; SAS : société par actions simplifiées / SA : société anonyme (société commerciale) ; FIDP : fondation immobilière de droit public (gouvernance publique).

	<p>membres, subventions complémentaires, fiscalité (ex : la TSE, Taxe spéciale d'équipement finance les EPF en France), recettes de cession (au moment de la revente des terrains acquis).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dotation initiale</u> : faible à élevée selon les sources de financement • <u>Contribution récurrente</u> : possibilité d'abondement ponctuel • <u>Garanties d'emprunt par les collectivités</u> : Oui 	<p>revente des terrains, c'est le moteur financier principal), subventions, revenus récurrents sur le long terme si conservation de la propriété du sol (ex : droits de superficie [CH]).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dotation initiale</u> : forte (foncier ou capital) : les collectivités apportent des terrains publics ou une mise de fonds au démarrage. La durée pour équilibrer le bilan d'aménagement peut être longue (10-15 ans). • <u>Contribution récurrente</u> : participation possible aux déficits d'aménagement (si les recettes de cession de terrains ne couvrent pas les coûts, cela peut être le cas lorsque la part de logement social à produire est élevée). • <u>Garanties d'emprunt par les collectivités</u> : Oui 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sources de financement</u> : apport en capital initial des membres (publics/ privés / mixtes) ; emprunt long terme ; revenus récurrents (redevances foncières, loyers). • <u>Dotation initiale</u> : selon actionnariat • <u>Contribution récurrente</u> : faible à nulle car le modèle s'équilibre économiquement. • <u>Garanties d'emprunt par les collectivités</u> : Selon actionnariat
	<ul style="list-style-type: none"> • Actionnariat mixte (public / privé) • Pistes de financement complémentaires à explorer : <ul style="list-style-type: none"> ○ fléchage d'une partie de la compensation financière genevoise ? ○ participation des employeurs du territoire ? ○ attractivité pour des investisseurs institutionnels dans une logique d'investissement « obligataire » (le logement comme un actif équivalent à une obligation) ? 		
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • A l'échelle du Grand Genève, constitution d'un comité stratégique transfrontalier fixant des objectifs politiques et orientations stratégiques et associant des acteurs publics, privés et associatifs. • Composition du comité stratégique transfrontalier : représentants des collectivités membres (communes, EPCI / Canton ; avec une implication renforcée des communes concernées par un projet) ; acteurs institutionnels, privés et associatifs (ex : USH 74, FPI Alpes, CCI Alpes, FIDP, Groupement des coopératives genevoises, membres experts désignés...). 		

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Périmètre d'intervention</u> : échelle du Grand Genève (objectif : maximiser les possibilités futures d'intervention) • <u>Echelle d'intervention</u> : parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Périmètre et échelle d'intervention</u> : une opération d'aménagement (projet d'envergure). 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Périmètre d'intervention</u> : échelle du Grand Genève (objectif : maximiser les possibilités futures d'intervention) • <u>Echelle d'intervention</u> : parcelle / bâtiment au sein d'un projet.
Territoires cibles	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Typologies de territoires cibles</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Secteurs où un opérateur privé ne se positionnerait pas (équilibre économique difficilement atteignable, par exemple sur des zones d'activités, des sites pollués, zones peu attractives, zone de thésaurisation foncière en Suisse). → Exemple : Valserhône (niveaux de prix de vente trop faibles pour permettre à un opérateur privé d'équilibrer son opération). ○ Secteurs déjà artificialisés mais pouvant être densifiés (logique de mutation pavillonnaire) → Exemple : Cointrin, façade sud de l'aéroport (agir contre la rétention foncière en activant la transformation de la zone villa). ○ Secteurs stratégiques, à proximité de nœuds de transports existants ou à venir → Exemple : La-Roche-sur-Foron (stratégie foncière sur le moyen-long terme, plutôt qu'une action à l'opportunité). 		
Prochaines étapes	<ul style="list-style-type: none"> • Former un comité stratégique et définir les prérogatives de la foncière puis étudier les possibilités juridiques. • Identifier des fonciers bloqués pour des porteurs de projets privés ou stratégiques sur l'ensemble du Grand Genève, évaluer leur dureté foncière et les conditions d'attractivité pour des investisseurs privés (montages, rentabilités attendues, etc.). • Réaliser des études pré-opérationnelles, permettant d'évaluer les équilibres financiers du projet et les implications en termes de financement selon la programmation envisagée. 		
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver une gouvernance transfrontalière même s'il y a plusieurs foncières juridiquement distinctes. • Identifier des territoires d'expérimentation des deux côtés de la frontière et réfléchir à l'accueil de ménages ayant des revenus suisses ou français, dans une logique de solidarité territoriale. • Veiller à l'articulation avec des structures existantes et envisager de leur confier des prérogatives d'intervention / compétences supplémentaires (notamment l'EPF de l'Ain et l'EPF de Haute-Savoie). • S'inscrire dans les orientations de planification territoriale existantes (dont Vision territoriale transfrontalière). 		

Indicateurs de suivi

Thématiques	Indicateurs	Enjeux de politique publique
Quel coût du foncier ?	Valeur et évolution des charges foncières	Limiter la hausse du cout du foncier
Quelle maitrise publique du foncier et des projets ?	<p>Part de la production de logements réalisée au sein d'une opération d'aménagement publique ou en zone de développement</p> <p>Part de logements réalisés (ou détenus) par des foncières publiques</p> <p>Surfaces m² constructibles appartenant à des acteurs publics.</p>	<p>Renforcer la maitrise publique du foncier et des projets</p> <p>Produire des logements durablement abordables.</p>

Orientation 2 – Vers une régulation renforcée des marchés

Constats partagés – pourquoi agir ?

Enseignements clés du diagnostic → Voir diagnostic

- Dans le Grand Genève, la hausse rapide des prix immobiliers contraint les ménages à s'installer toujours plus loin pour accéder à un logement abordable. On constate une **forte inadéquation entre la capacité d'achat et les prix du marché** : l'ensemble des ménages de la classe moyenne connaît des difficultés d'accession à la propriété. Côté français, on observe une forte dichotomie entre ceux qui bénéficient de revenus transfrontaliers et ceux qui n'en bénéficient pas et sont de fait exclus de l'accession.
- Le marché locatif – dominant en Suisse – connaît également de fortes tensions, d'abord liées au manque d'offre locative disponible. Les difficultés financières d'accès au logement locatif sont moins marquées qu'en accession (*c'est pourquoi le dispositif pilote ici présenté concerne l'accession*), mais touchent davantage les ménages qui ne disposent pas de revenus suisses, et les ménages les plus vulnérables (monoparentaux, etc.).

Ce qui existe déjà dans le Grand Genève → Voir référentiel logement

A l'échelle du Grand Genève, des mesures pour réguler les marchés et favoriser la production de logements abordables existent. Elles encadrent principalement la production de logement locatif à caractère social. On relève plusieurs dispositifs qui s'avèrent néanmoins insuffisants ou peu opérants face à l'effet frontière :

- La règle des « trois tiers » (logement libre, social et abordable) ou les secteurs de mixité sociale (SMS) en France, orientent la nature des logements à produire et favorisent la mixité sociale mais ils ne sont pas

généralisés (limités aux zones de développement dans le Canton de Genève et aux intercommunalités qui en ont fait le choix en France).

- Des dispositifs d'accession aidée à la propriété, avec des prix de vente plafonnés : par exemple le Bail réel solidaire en France ou l'accession en ZD-PPE dans les Zones de développement du Canton de Genève.

Et ailleurs, quelles pratiques inspirantes ? → Voir benchmark

Pour réguler les marchés, plusieurs leviers existent :

- 1) **orienter la nature des logements produits** via l'imposition d'une part minimale de logements abordables qui favorise une diversité programmatique. Cela rejoint la règle des « trois tiers » déjà bien connue sur le secteur genevois.
- 2) **encadrer les valeurs foncières et immobilières** :
 - **les charges foncières**, c'est-à-dire contenir le coût du foncier afin de rendre possibles des opérations à prix maîtrisé ;
 - **les prix de vente**, c'est-à-dire fixer un prix maximum de cession pour des biens immobiliers, afin de maintenir leur accessibilité financière pour les ménages ciblés ;
 - **les loyers**, c'est-à-dire fixer des loyers de références que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lors de la mise en location ou du renouvellement du bail.
- 3) **explorer des montages en dissociation foncier / bâti** pour maîtriser les prix sur le moyen - long terme, à l'image du Bail réel solidaire en France qui cible des ménages sous plafonds de ressources ou du droit de superficie (DDP) en Suisse.

Dispositif pilote – comment agir ?

Expérimenter dans le cadre d'appels à projet de nouveaux montages en accession abordable, en s'appuyant sur le mécanisme de dissociation

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une offre pérenne de logement en accession abordable, pour contribuer à sortir d'une logique spéculative. • Favoriser l'acceptabilité sociale de nouveaux logements.
Cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Cibler des ménages appartenant à la classe moyenne, qui ne peuvent pas accéder aux logements à caractère social et ont des difficultés à acquérir un logement dans le parc libre. • Proposer plusieurs gammes de prix selon les cibles. Cette catégorisation pourrait reposer sur les niveaux de revenus et le lieu de travail des ménages (France / Suisse). • Définir ces niveaux de prix de vente dans une approche par la demande, c'est-à-dire partir d'un prix final abordable pour le ménage en tenant compte des différentiels France/Suisse.
Forme du dispositif	<ul style="list-style-type: none"> • Forme de dispositif ouverte à ce stade et à imaginer par un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet respectant un cahier des charges (cible de ménages ; décote de prix par rapport au libre ; caractère durable de l'offre abordable ; caractéristiques de l'opérateur...). Il pourrait s'agir d'implanter localement un dispositif innovant ou bien de transposer un dispositif déjà existant en France ou bien en Suisse dans l'autre pays. • Piste principale : encourager le développement d'un montage en dissociation. Le montage dissocierait la propriété du terrain de celle du bâti afin de réduire le prix d'achat, sur la base des niveaux de revenus adaptés spécifiquement aux ménages ciblés du Grand Genève. Il pourrait prendre la forme d'un bail emphytéotique ou de droits distincts et permanents (transfert de droits réels sur le long terme). Le terrain resterait en propriété d'une foncière (pouvant être un organisme public ou parapublic) à laquelle le propriétaire du logement verse une redevance modérée, en contrepartie des droits réels qui lui sont octroyés. Ce dispositif serait soumis à des restrictions d'occupation (résidence principale) et à la revente (contrôle de la plus-value). Ce dispositif s'apparenterait au BRS français, mais serait davantage ouvert en termes de cibles, de positionnement prix et de financement. C'est une forme de « Bail réel libre ».
Modèle économique et engagement financier public	<p>Objectif : autonomie financière des montages proposés par les opérateurs, sans contribution financière directe des acteurs publics locaux. La contribution publique pourrait passer par exemple par la maîtrise foncière en amont du projet, des avantages fiscaux, le préfléchage de sites de projet dans une logique partenariale entre public et privé.</p>

<p>Gouvernance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A l'échelle du Grand Genève, constitution d'un comité de pilotage transfrontalier visant à piloter des appels à projets : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les sites pilotes ; établir un cahier des charges transfrontalier que les montages et opérateurs devront respecter pour assurer leur caractère d'utilité publique ; ○ Sélectionner les opérateurs et projets lauréats puis suivre la mise en œuvre du projet et veiller au respect du cahier des charges. • Composition du comité stratégique transfrontalier : représentants politiques et techniques des collectivités membres (communes, EPCI / cantons ; Région de Nyon ; avec une implication renforcée des communes concernées par un projet). • Le développement et le portage du montage innovant pourraient relever d'un opérateur public, para-public ou privé et implique la participation d'une foncière.
<p>Territoire cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein de secteurs de projets pilotes, réserver une partie de la programmation résidentielle à des montages innovants en accession abordable. • Typologie de sites cibles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Projet de densification dans un secteur déjà artificialisé ○ Proximité avec des nœuds de transports ○ Zone commerciale, industrielle ou d'activités en mutation ○ Parcelles en maîtrise publique <p>→ Exemple : <i>Beaumont, propriété de la CC du Genevois</i></p>
<p>Prochaines étapes</p>	<p>Temporalité cible : court terme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Former un comité stratégique. • Identifier des secteurs de projets prioritaires pour l'expérimentation. • Intégrer de nouveaux secteurs de projets et/ou ce type de produits dans les objectifs de production de logements au moment de la révision de documents de planification. • Identifier des opérateurs susceptibles d'expérimenter un montage innovant.

Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de l'expérimentation, s'appuyer sur une maîtrise publique du foncier pour orienter la programmation résidentielle des projets et veiller à l'équilibre économique d'une opération dans le cas de prix plafonnés. • Massifier le dispositif d'accession abordable développé pour qu'il ne se limite pas à une expérimentation ponctuelle. Cela implique de prévoir un modèle économique adaptable à des fonciers privés. • Encadrer la plus-value, si le foncier était d'origine public, pour éviter qu'elle ne soit captée par le ménage à la 1^e revente du logement, lorsque le prix de marché pratiqué est supérieur au prix d'acquisition initial et régulé. • Identifier des territoires d'expérimentation des deux côtés de la frontière et réfléchir à l'accueil de ménages ayant des revenus suisses ou français, dans une logique de solidarité territoriale.
------------------------	--

Une piste alternative...

Etendre l'encadrement des prix et des loyers dans l'espace et dans le temps, en particulier étendre les dispositifs ZD PPE et ZD LOC au-delà des zones de développement et sur une durée supérieure à 10 ans.

Indicateurs de suivi

Thématiques	Indicateurs	Enjeux de politique publique
Quelle évolution des niveaux de prix et des loyers ?	Prix dans l'ancien et évolution Loyers m ² pratiqués et évolution Ecart de prix médian à la revente par rapport au prix m ² médian communal le plus élevé	Limitier la hausse des prix et des loyers et les écarts de prix
Quelle abordabilité des prix de vente et des loyers ?	Nombre de mois de revenus (équivalent niveau de vie) nécessaires pour acheter à la revente un appartement de 60m ² / pour louer une année un appartement de 60m ²	Favoriser l'abordabilité financière des logements à l'acquisition ou à la location
Quel statut d'occupation ?	Part de ménages propriétaires	/
Quelle production de logements en accession aidée / sociale ?	Nombre de ventes en accession abordable et répartition des types de financement	Augmenter la production de logements neufs abordables
Quelle offre locative à caractère social présente sur le territoire ?	Part de logements locatifs à caractère social au sein du parc de logements	Augmenter la part de logements locatifs à caractère social

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