

# Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève Référentiel logement



## Référentiel logement - Sommaire

- P. 3**      **1. Panorama des produits résidentiels**
  
- P. 15**    **2. Les acteurs de la production du logement**
  
- P. 23**    **3. Les outils de la production du logement**
  
- P. 36**    **Sources**

# I. PANORAMA DES PRODUITS RESIDENTIELS

# A retenir

### ➤ Quels statuts d'occupation des logements ?

Le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale.

En France comme en Suisse, plusieurs statuts d'occupation existent, avec des similitudes et des spécificités. On retrouve d'une part **l'accession à la propriété** (« propriétaire » en France et « propriétaire de la maison » ou « propriétaire du logement par étage » en Suisse). De l'autre, des statuts qui s'apparentent à de la **location** (en France, « locataire d'un bailleur privé », « locataire d'un bailleur public » ; en Suisse, « locataire ou sous-locataire »). Entre ces deux situations existe en Suisse un statut intermédiaire de « locataire coopérateur » propre aux coopératives d'habitation : le ménage, bien qu'apparenté à un locataire, détient des parts sociales de la coopérative qui est propriétaire de son logement. Toutefois, ce statut reste marginal (3% à l'échelle de la Suisse).

La répartition entre les deux grands statuts d'occupation est inverse en France et en Suisse. Les locataires sont majoritaires en Suisse (61%), quand, en France, les propriétaires sont majoritaires (58%).

### ➤ Quels types de produits résidentiels en location et en accession ?

En France et dans les Cantons de Vaud et de Genève, les types de logements peuvent être classés en deux grandes catégories :

- d'un côté le « **logement libre** », régi par des logiques de marché ;
- de l'autre les logements qui font l'objet d'un encadrement public (plafonnement de prix, de loyers, de ressources, selon localisation, conditions d'octroi, etc.). Nous faisons ici le choix de la dénomination commune de « **logement à caractère social** » pour les désigner. Cette catégorie regroupe notamment les logements sociaux (France), les logements d'utilité publique et les logements subventionnés (Suisse), dont les loyers sont plafonnés.

En France, dans le Canton de Vaud et dans le Canton de Genève, il existe plusieurs niveaux de logements à caractère social en location selon la cible de ménage, plus ou moins modeste. Les financements et les plafonds de loyers appliqués diffèrent alors.

On retrouve en France et dans le Canton de Genève des logements à caractère social en accession, quand ce type de dispositif n'a pas d'équivalent dans le Canton de Vaud (bien qu'il fasse actuellement l'objet de réflexions). La France se distingue par la diversité des dispositifs en accession aidée, qui reposent sur des mécanismes divers et permettent de desservir différents profils de ménages selon leur niveau de ressources.

**Un des enjeux partagés est de produire du logement abordable sur le long terme.** En France, le BRS (bail réel solidaire), dispositif d'accession sociale à la propriété durablement abordable, est en plein essor. Dans le Canton de Genève, les logements labellisés « Logement d'utilité publique » sont pérennisés 50 ans contre 20 à 25 ans pour les logements subventionnés non LUP. Dans le canton de Vaud, les logements reconnus d'utilité publique sont soumis à un contrôle de l'État durant une période de 25 ans minimum. Lorsque certaines conditions sont remplies, le contrôle peut par la suite être transféré aux communes pour une période déterminée en fonction de la validité du plan d'affectation concerné.

# Quels statuts d'occupation des logements recensés ?

Location ←

→ Accession à la propriété

Autres

France

Locataires de bailleurs privés

23%

Locataires de bailleurs publics

18%

Statuts d'occupation hybride

Des statuts d'occupation émergents, non comptabilisés dans les données de recensement (pas de catégorie spécifique) :

- Indivision avec droit d'usage
- Location avec option d'achat
- Bail emphytéotique
- Coopérative d'habitation (équivalent locataires coopérateurs suisses)

Propriétaires

58%

Cette catégorie regroupe des propriétaires et des copropriétaires, au sein d'un logement individuel ou collectif.

Logés gratuitement

2%

Suisse

Locataires ou sous-locataires

58%

Locataires coopérateurs

3%

= habitant d'une coopérative d'habitation (organisme sans but lucratif). Formellement locataire mais détient a minima une part sociale de la coopérative (⇔ 5-10% de la valeur du logement) et participe aux décisions de l'assemblée générale.

Propriétaires de la maison

24%

= pleine propriété unique. Dans les Cantons de Genève et Vaud, équivaut à « propriétaire de la villa », utilisé dans le langage courant.

Propriétaires du logement / Propriété par étage (PPE)

12%

= copropriété, le propriétaire détient une partie privative (son logement) et une quote-part des parties communes de l'immeuble.

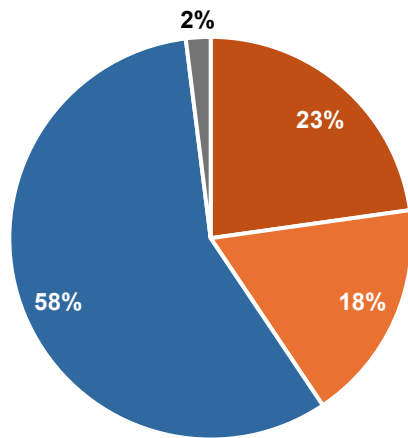
Logement mis à disposition gratuitement ; Logement de service ; Bail à ferme

3%

Statut d'occupation majoritaire

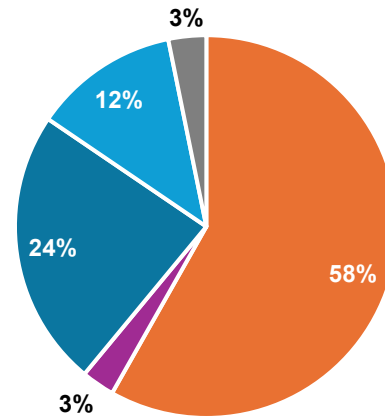
# Quels statuts d'occupation des logements recensés ?

Répartition des ménages par statut d'occupation - France



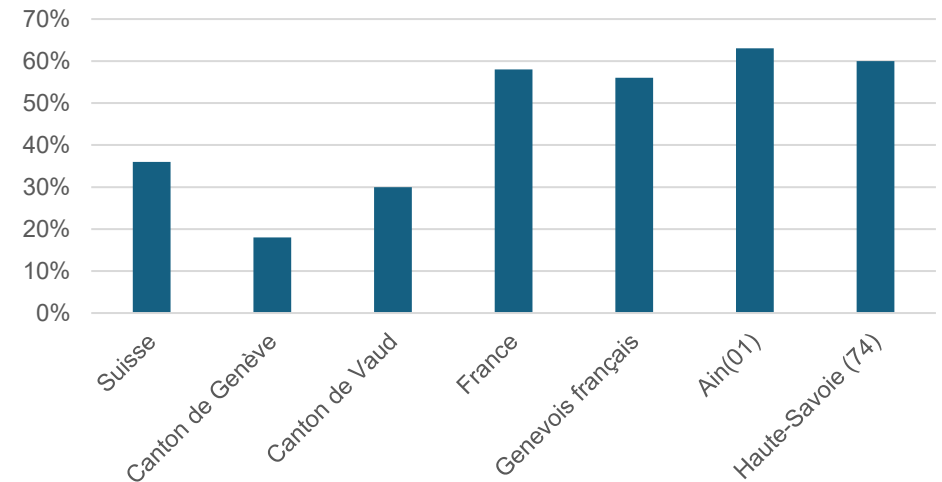
- Locataires de bailleurs privés
- Locataires de bailleurs publics
- Propriétaires
- Logés gratuitement

Répartition des ménages par statut d'occupation - Suisse



- Locataires ou sous-locataires
- Locataires coopérateurs
- Propriétaires maison
- Propriétaire en PPE
- Autres

Part de ménages propriétaires\*



\*Suisse : propriétaire d'une maison + propriétaire en PPE.

# Quels types de produits résidentiels en location ?

Libre



**France**  
incluant Genevois français

Locatif libre  
(encadrement des loyers possible)

LLI (logement locatif intermédiaire) / Pinel

Logement social

PLS (Prêt locatif social)

PLUS (Prêt locatif à usage social)

PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)

Plafonds de loyers et de revenus, selon zonage fixé par l'Etat français

**Canton de Genève**

Locatif libre

ZD LOC (log. locatifs en zone de développement)

Logements subventionnés / contrôlés (LUP\* ou non)

HM (habitations mixtes)

HLM (habitations à loyer modéré)

HBM (habitations bon marché)

Plafonds de loyers et de revenus (NB : pas de plafonds de revenus en LUP)

**Canton de Vaud**  
incluant Région de Nyon

Locatif libre

Logements d'utilité publique (LUP)\*

LLA (logements à loyers abordables)

LLM (Logements à loyers modérés)

Publics spécifiques

LADA (logements adaptés avec accompagnement) Anc. « logements protégés »

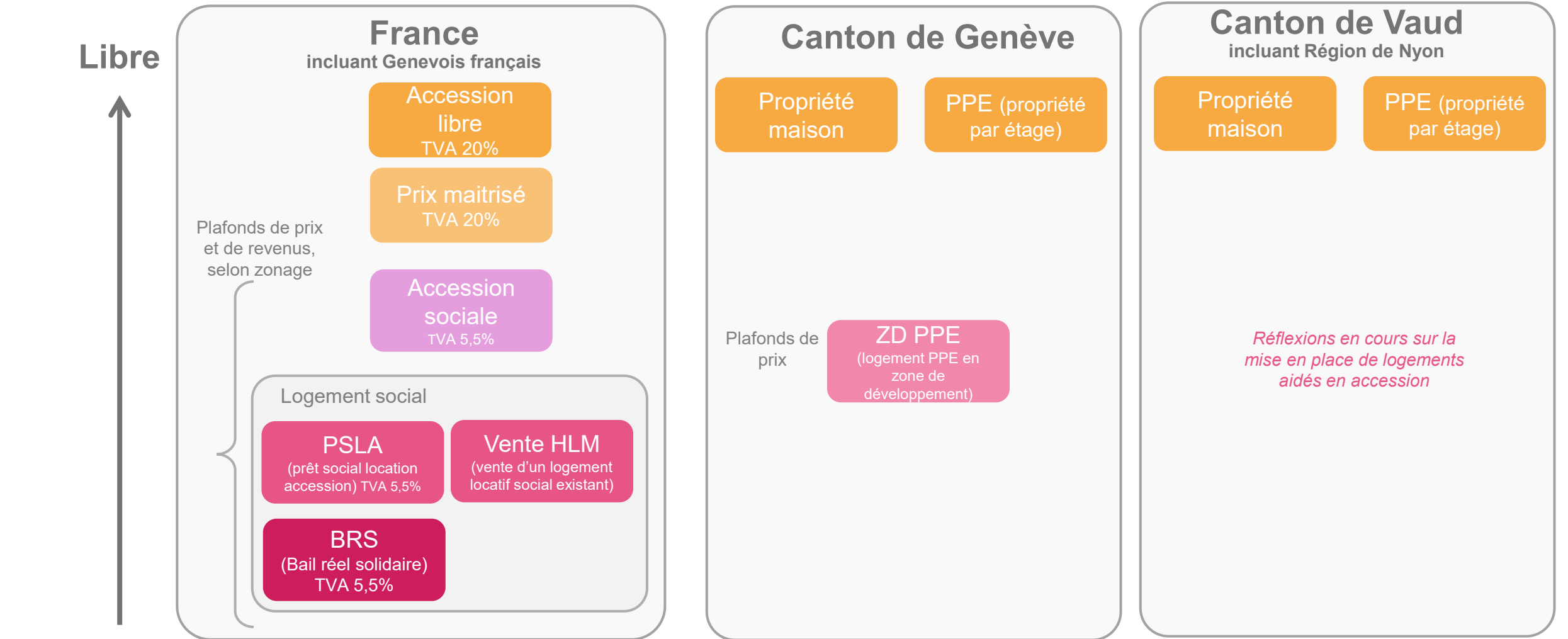
LE (logements pour étudiants)

Fixation de loyers basés sur les coûts, Plafonnement du revenu locatif, Contrôle des conditions d'occupation

À caractère social

\*NB : si les cantons de Genève et de Vaud emploient le même terme de LUP (logement d'utilité publique), le concept et le cadre juridique diffèrent.

# Quels types de produits résidentiels en accession ?



À caractère social

NB : En Suisse, la vente d'un logement résidentiel privé (propriété maison, PPE, ZD PPE) est exonérée de TVA. Toutefois, il existe une possibilité d'option à la TVA (8,1%) dans certains cas (notamment si le vendeur est une entreprise assujettie à la TVA, ou en cas d'usage mixte du bien) et les autres services liés à la transaction (agence, notaire) sont assujettis à la TVA (8,1%).

# Focus sur les produits résidentiels à caractère social

## France incluant Genevois français

### Principaux dispositifs aidés en location

#### Logement locatif social

Le logement locatif social ou HLM renvoie à l'ensemble des logements à loyers réglementés, attribués sous conditions de ressources et financés par des prêts aidés de l'État. Dans un objectif de mixité sociale, les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain, 2000) ont l'obligation d'atteindre une part de 20 à 25% de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel (la catégorie « logement social » ne comprend pas exclusivement le logement locatif social). La gestion par les organismes HLM et l'attribution du logement social sont réglementées. Pour accéder à un logement social, un locataire doit constituer un dossier de demande de logement social, avec comme critère principal d'attribution le respect de plafonds de revenus.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux selon les publics visés et qui correspondent aux différents prêts et subventions accordés au bailleur social par l'Etat au moment de la construction de l'immeuble. Plus les prêts et subventionnés sont importants, plus les loyers proposés par le bailleur aux locataires sociaux seront faibles.

- **PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)** : pour les ménages les plus modestes, en situation de grande précarité.
- **PLUS (Prêt locatif à usage social)** : pour les ménages ayant des revenus modestes mais supérieurs à ceux éligibles à un logement en PLAI, segment majoritaire du parc social qui correspond aux HLM traditionnelles
- **PLS (Prêt locatif social)** : pour les ménages aux revenus supérieurs au PLUS, soit des revenus intermédiaires correspondant aux classes moyennes et souvent situé

dans les zones tendues.

Les niveaux de ressources (selon localisation et composition du ménage) et de loyers qui s'appliquent sont revus annuellement par l'Etat.

#### Logement locatif intermédiaire (LLI) / Pinel

Logement destiné aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social, mais sont insuffisants pour accéder aux loyers sur le marché libre. Il bénéficie de loyers plafonnés inférieurs au marché.

Le Pinel est un dispositif fiscal à destination d'investisseurs privés. Depuis le 31/12/2024, il n'est plus possible de développer de nouveaux logements via ce dispositif mais l'offre développée antérieurement continue d'être présente et les plafonds sont identiques à ceux pratiqués en LLI.

# Focus sur les produits résidentiels à caractère social

## France incluant Genevois français

### Principaux dispositifs aidés en accession

#### Accession à TVA réduite

Dispositif permettant aux ménages sous conditions de ressources d'acquérir un logement neuf avec une TVA à 5,5 % (au lieu de 20 % en accession libre), lorsqu'il est situé dans une zone ANRU (renouvellement urbain) ou un quartier prioritaire.

Au sein du Genevois français, les quartiers bénéficiant d'un (nouveau) programme national de renouvellement urbain sont les suivants :

- Annemasse (74), quartier le Perrier – Château rouge – Livron
- Bonneville (74), quartier Bois Jolivet – Bellerive – Les Iles

Les QPV (quartiers prioritaires de la ville) sont les suivants :

- Annemasse (74), quartier le Perrier – Château rouge – Livron
- Bonneville (74), quartier Bois Jolivet – Bellerive – Les Iles
- Gaillard (74), quartier le Chalet – Helvetia Park – les Hutins
- Saint-Julien-en-Genevois (74), quartier Saint-Georges Route de Thairy
- Thonon-les-Bains (74), quartier Collonges – Saint-Hélène

Il n'y a pas de quartier concerné dans la partie du Genevois français rattachée au département de l'Ain.

#### Vente HLM

Dispositif par lequel un bailleur social vend un logement de son parc de logements locatifs sociaux à ses occupants, de manière prioritaire, ou à d'autres ménages sous conditions de ressources. La vente HLM vise à favoriser l'accession à la propriété tout en finançant la construction de nouveaux logements sociaux. Il n'y a pas de plafond national sur les prix de vente mais plusieurs règles s'appliquent (prix proposé par le bailleur soumis à avis du maire et du préfet ; principe d'abordabilité du prix). Après la vente, le logement reste comptabilisé parmi les logements sociaux.

#### PSLA (Prêt Social Location-Accession)

Mécanisme d'accession sociale progressive à la propriété, où le ménage occupe d'abord le logement en tant que locataire-accédant avant de lever l'option d'achat. Il permet de sécuriser le parcours résidentiel grâce à une phase locative et à des avantages fiscaux et financiers. Le PSLA bénéficie d'une TVA à 5,5% (au lieu de 20% en accession libre) et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Ce dispositif est conditionné à des plafonds de prix de vente et les ménages doivent respecter des plafonds de revenus (définis selon la localisation et la composition du ménage). Les logements en PSLA sont retenus dans le décompte des logements sociaux (art. 55 de la loi SRU) pendant la phase locative et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option d'achat.

#### BRS (Bail Réel Solidaire)

Dispositif d'accession sociale encadré porté par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et qui repose sur la dissociation entre la propriété du bâti et celle du foncier. Le ménage achète le bâti à prix réduit (entre -30 et -50% par rapport au prix de marché) tandis que le foncier reste propriété de l'OFS, via un bail de longue durée (jusqu'à 99 ans). En contrepartie, le ménage occupe le logement à titre de résidence principale et verse une faible redevance auprès de l'OFS. Ce modèle garantit la pérennité du prix abordable à chaque revente puisque le prix de revente est encadré et que les ménages acquéreurs doivent respecter les conditions d'éligibilité. Ce dispositif est conditionné à des plafonds de prix de vente et à des plafonds de revenus (définis selon la localisation et la composition du ménage). Les logements en BRS sont retenus dans le décompte des logements sociaux (art. 55 de la loi SRU).

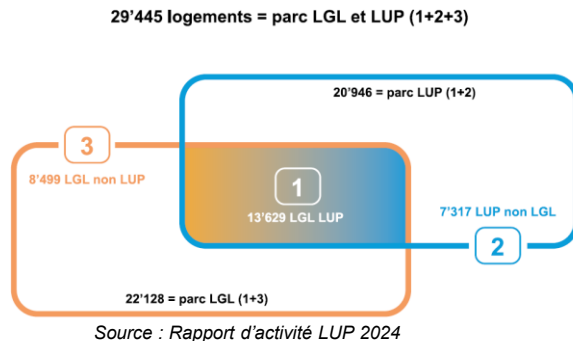
# Focus sur les produits résidentiels à caractère social

## Canton de Genève

### Principaux dispositifs aidés en location

Les logements dits subventionnés ou contrôlés appartiennent à plusieurs régimes juridiques, encadrés par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et par la Loi sur les logements d'utilité publique (LUP). Selon les catégories, les logements peuvent être classés dans le parc LGL exclusivement, LUP exclusivement ou à la fois LGL et LUP.

#### Parc de logements LGL et LUP



### Logements subventionnés

Les logements subventionnés (définis par la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, LGL) sont des habitations pour lesquelles l'Etat de Genève accorde des aides à leurs propriétaires, de manière directe ou indirecte (subventions d'exploitation, exonérations fiscales, cautionnements d'emprunts). En contrepartie des aides, les loyers sont encadrés pendant la durée du régime de

subvention (20 à 25 ans). Lorsque le régime de subvention arrive à échéance, il y a une sortie encadrée du régime (les loyers évoluent progressivement, sous le contrôle de l'Etat afin d'éviter une hausse brutale pour les ménages occupants).

Les trois types de logements subventionnés sont les suivants, selon les ménages ciblés :

- **HBM (habitations bon marché)** : ménages à revenus très modestes
- **HLM (habitations à loyer modéré)** : ménages à revenus modestes à moyens
- **HM (habitations mixtes)** : ménage à revenus moyens l'aide est personnalisée selon le revenu du locataire

Pour les HBM et les HLM, la subvention d'exploitation est versée au propriétaire. L'aide est dégressive au cours du temps, ce qui se répercute sur les loyers, ajustés d'autant à la hausse. En revanche, pour les HM, l'Etat verse une subvention personnalisée au locataire (et pas au propriétaire) qui correspond à la différence entre le loyer effectif (payé au propriétaire) et le loyer théorique abordable (selon taux d'effort admissible).

L'Etat ne gère pas directement les immeubles mais contrôle le respect des conditions d'octroi, notamment les plafonds de revenu, les taux d'effort et les normes d'occupation.

### Logements d'utilité publique (LUP)

Les logements subventionnés tels que définis dans la LGL présentent la limite de sortir du contrôle public après 20 à 25 ans. Cela a de fait entraîné une baisse du nombre de

logements subventionnés. Pour y remédier, le Grand Conseil a adopté en 2007 la Loi sur les Logements d'utilité publique (LUP), qui vise à **constituer un parc durable représentant 20% du parc locatif cantonal**.

Un logement labellisé LUP doit appartenir à une entité publique ou à un privé s'engageant à le maintenir comme tel **pendant au moins 50 ans**, avec un contrôle des loyers et des conditions d'occupation par l'Etat. L'objectif est de garantir une vocation sociale du logement sur le long terme.

La LGZD (Loi générale sur les zones de développement) impose la réalisation d'une part de LUP dans les projets en zone de développement et prévoit le montant de 35MF investis annuellement dans le fonds LUP. 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.

### ZD LOC - Logements locatifs en zone de développement

Les logements ZD LOC constituent une catégorie spécifique : ce ne sont pas des logements subventionnés, mais des logements locatifs à loyers contrôlés construits dans les zones de développement (ZD) prévues par la LGZD. Ces logements sont destinés aux 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. Les loyers sont fixés selon un plan financier validé par l'Etat avant la mise en location, et sont contrôlés pendant une durée de dix ans à compter de la livraison du bâtiment.

# Focus sur les produits résidentiels à caractère social

## Canton de Genève

### Principaux dispositifs aidés en accession

#### ZD PPE

Le dispositif ZD-PPE (Zone de Développement — Propriété par Étages) concerne des logements mis en vente dans les « zones de développement », dans lesquels l'État genevois contrôle les prix de vente (et de revente) pendant 10 à partir de la date d'entrée moyenne des premiers propriétaires, en contrepartie de prix inférieurs au marché libre.

Ces logements en PPE doivent être occupés par leur propriétaire pendant cette période de contrôle, la loi interdisant ainsi notamment toute mise en location.

La mise en œuvre s'appuie sur la LGZD, qui vise à favoriser l'accès à la propriété pour des ménages moyens tout en assurant de la mixité sociale dans les nouveaux quartiers.

# Focus sur les produits résidentiels à caractère social

## Canton de Vaud incluant Région de Nyon

### Principaux dispositifs aidés en location

#### Logements d'utilité publique (LUP)

Le canton de Vaud s'efforce de remédier à la pénurie de logements en préservant le parc locatif existant et en favorisant la construction de nouvelles habitations adaptées aux besoins de sa population. Entrée en vigueur en 2018, la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) définit le cadre d'intervention ainsi que les instruments dont disposent le canton et les communes pour encourager le développement de logements d'utilité publique.

**Le LUP est un statut octroyé à un projet de logement**, reconnaissant son utilité publique en raison de sa destination (ménages à revenus modestes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants, classe moyenne) et visant à favoriser la création de logements abordables. La reconnaissance du statut de LUP est accordée par la Direction du logement (DIL) et donne accès à des avantages financiers et urbanistiques pour le maître d'ouvrage (cautionnements, subventions, bonus de densité). En contrepartie, les logements doivent respecter un encadrement des loyers et des surfaces pour une durée d'engagement de 25 ans minimum. (NB: la LPPPL impose un contrôle de 25 ans, mais lorsqu'un LUP est construit sur une parcelle soumise à quotas de LUP, le plafonnement et le contrôle du revenu locatif se prolongent aussi longtemps que le plan d'affectation est en vigueur. Le contrôle est alors assuré par la commune (après les 25 ans de contrôle par le canton).

Les communes disposent de divers outils pour encourager la construction de logements d'utilité publique sur leur territoire.

Elles peuvent notamment fixer des quotas de LUP dans leurs nouveaux plans d'affectation ou accorder des bonus de construction aux propriétaires réalisant des LUP dans des zones déjà bâties. Enfin, la LPPPL offre aux communes, en cas de pénurie et sous certaines conditions, la possibilité d'exercer un droit de préemption afin d'acquérir des terrains destinés à la construction de logements d'utilité publique. La LPPPL complète la loi sur le logement (LL) de 1975 qui règle les modalités d'aides financières dans le cadre de la politique du logement cantonale.

Il existe 4 catégories de LUP :

- **LLM (logement à loyer modéré)** : ménages à revenus modestes ; bénéficient d'une aide à la pierre visant à abaisser les loyers. Pour les LLM, les loyers sont fixés sur la base des coûts et les conditions d'accès sont réglementées (revenus, composition du ménage).
- **LLA (logement à loyer abordable)** : ménages à revenus moyens /intermédiaires ; loyers plafonnés (souvent sur une durée de 25 ans). Il n'y a pas d'aide à la pierre pour les LLA, uniquement une possibilité de cautionnement et il y a des conditions d'accès uniquement si un règlement communal le prévoit (à l'heure actuelle, sur les 300 communes vaudoises, seules quelques unes le prévoient).
- **LADA (logement adapté avec accompagnement)** : public spécifique de personnes âgées ou en situation de handicap ; adaptation du logement et loyers contrôlés (de la même manière que les LLA). L'aide cantonale peut également consister en un prêt ou un cautionnement.
- **LE (logement étudiant)** : public spécifique d'étudiants ou apprentis. L'aide cantonale possible consiste en un prêt ou un cautionnement.

**NB : Les LUP vaudois ne coïncident pas avec les logements subventionnés au sens strict (comme à Genève), mais ils constituent un outil de politique publique permettant de produire et maintenir une offre locative socialement utile et abordable, grâce à un partenariat entre le canton, les communes et les maîtres d'ouvrage. La notion de LUP diffère entre le canton de Genève et le canton de Vaud.**

### Principaux dispositifs aidés en accession

Il n'existe pas actuellement dans le canton de Vaud de solution similaire à la ZD PPE dans le canton de Genève pour garantir un accès à la propriété à la classe moyenne. Cela fait toutefois l'objet de discussion au niveau du canton.

# Perspectives : vers de nouvelles formes d'accèsion à la propriété ?

### En France

En parallèle des statuts d'occupation canoniques (propriétaires / locataires), on observe l'émergence de modèles alternatifs d'accèsion à la propriété.

Le BRS (Bail réel solidaire) a ouvert la voie : ce dispositif d'accèsion sociale repose sur la dissociation entre la propriété du bâti et celle du foncier et permet à des ménages sous plafonds de revenus d'accéder à des biens à des prix inférieurs de 30 à 40% par rapport aux prix de marché libre.

Depuis quelques années, **des solutions privées facilitant l'accèsion à la propriété émergent**, dans l'ancien ou le neuf, principalement sur des territoires métropolitains, tendus. Ces dispositifs reposent sur des financements privés et ne sont pas liées à un dispositif subventionné. Ils visent à **resolabiliser une partie de la clientèle écartée de l'accèsion**. Ils reposent sur des cadres juridiques anciens mais qui n'avaient pas été exploités jusqu'à récemment.

Le montant du bien acquis par le ménage est inférieur (ou différé dans le temps). **Le levier pour faciliter l'accèsion à la propriété repose sur un co-financement du bien**, c'est-à-dire qu'un investisseur s'immisce dans le duo classique acquéreur-vendeur et co-finance le logement aux côtés du ménage. **Le statut d'occupation devient « hybride », entre accèsion et location dans les formes canoniques que l'on connaît.**

La **valeur d'usage** du logement est au cœur de ces nouveaux modèles. En pratique, pour le ménage, la valeur du logement est liée à l'utilisation qu'il peut en faire : par exemple, ce qui compte pour un ménage familial avec 2 enfants est d'avoir 4 pièces dans son logement, plutôt que de devenir propriétaire d'un appartement de 2 pièces mais qui ne répondra pas à son besoin.

Parmi ces montages à visée d'accèsion, on recense les catégories suivantes : la location accèsion, l'acquisition co-financée (qui repose sur une indivision avec droit d'usage) et la propriété temporaire via un bail emphytéotique (une forme de Bail réel libre).

Par ailleurs, des montages à visée coopérative se développent. Le ménage s'inscrit alors dans une démarche citoyenne d'habitat coopératif. Il est à la fois indirectement propriétaire en partie de son logement (car il détient des parts de la société coopérative) mais locataire en termes de statut d'occupation. Il participe à une gouvernance participative au sein de la coopérative.

#### Pour aller + loin :

<https://fonciers-en-debat.com/modeles-hybrides-daccession-a-la-propriete-des-logements-abordables-dans-une-economie-de-marche/>

<https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/acheter-avec-un-tiers-est-ce-lavenir-de-laccession-a-la-propriete/>

### En Suisse

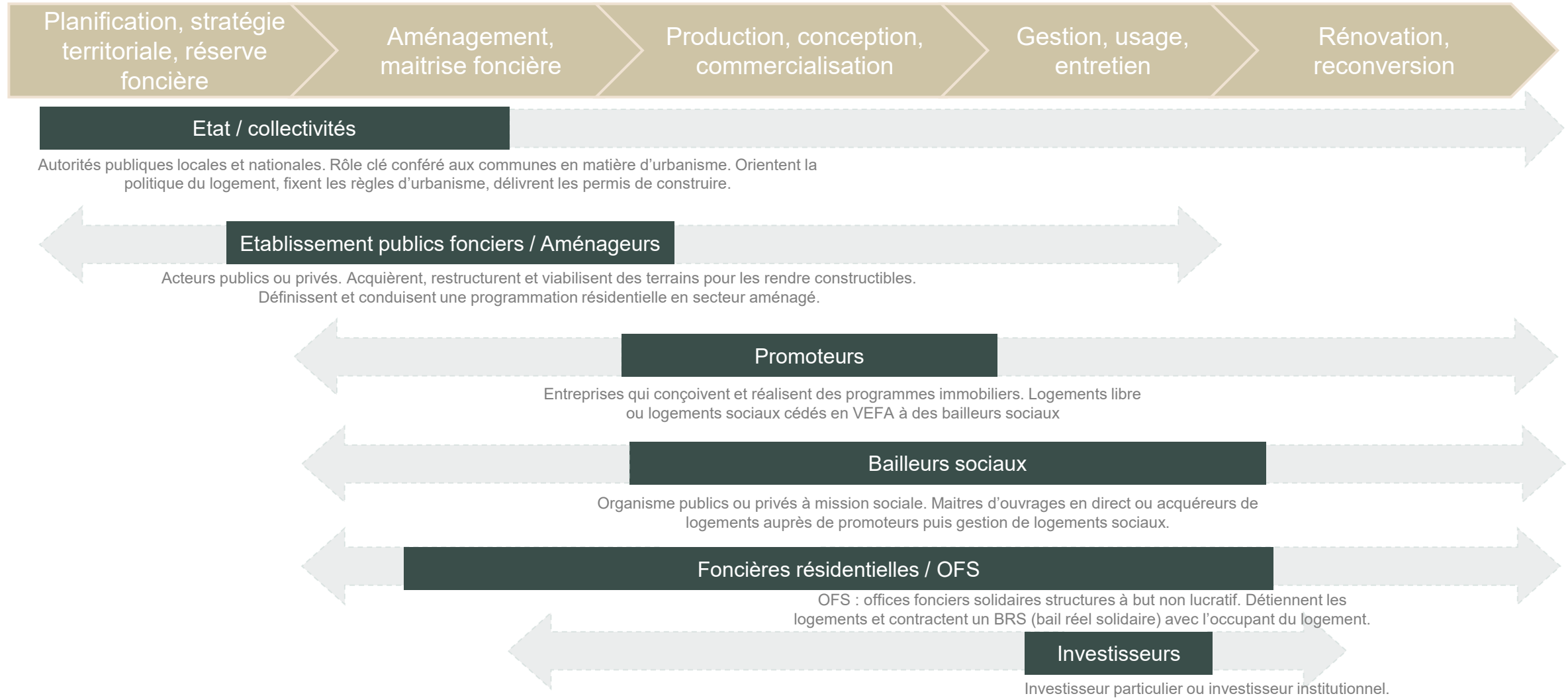
On commence à voir émerger des projets de "**Propriété sans but lucratif**" qui, portés par des coopératives d'habitation, permettent aux coopérateurs de devenir propriétaires de leur logement (murs), sur du foncier mis à disposition par les collectivités via des droits distincts permanents (DDP, équivalent des baux emphytéotiques en France).

Ce sont des montages relativement neufs et encore rares, mais qui méritent d'être évoqués.

## **II. LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT**

# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## France – Genevois français



# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## France - Genevois français

### Collectivités territoriales et l'Etat

Leur rôle est de fixer le cadre stratégique et réglementaire de la production de logements.

- **Communes**

Premier niveau de décision en matière d'urbanisme opérationnel, elles mettent en œuvre localement la stratégie d'habitat. Leurs missions principales en matière de logement sont de délivrer les autorisations d'urbanisme (permis de construire) ; de mettre en œuvre les orientations du Plan local d'urbanisme (intercommunal) et de favoriser la production de logements adaptés aux besoins locaux.

- **EPCI (établissement public de coopération intercommunale)**

Jouent un rôle de planification et de coordination territoriale en matière de logement. C'est à cet échelon qu'est élaboré le PLH (programme local de l'habitat), document stratégique fixant les objectifs de production de logement. Les EPCI portent le Plan local d'urbanisme quand il est intercommunal.

- **Le Pôle métropolitain du Genevois français**

Instance de coordination stratégique, le Pôle métropolitain harmonise les politiques locales de l'habitat entre les 8 intercommunalités membres et contribue à produire une vision partagée de l'équilibre habitat-emploi dans la dynamique du Grand Genève et à la planification métropolitaine.

- **L'Etat et ses services déconcentrés**

Garant de l'intérêt général et de la cohérence des politiques nationales de l'habitat, l'Etat définit le cadre réglementaire national (lois, aides financières). Il contribue à piloter et contrôler la mise en œuvre de politiques publiques via la DDT (direction départementale des territoires). Il peut également participer au financement d'opération

d'aménagement et de logement social.

### Aménageurs (public ou privé)

Traduisent les orientations d'aménagement en opérations concrètes. Ils conçoivent et réalisent des opérations d'aménagement (par exemple des ZAC, Zones d'aménagement concerté), transforment le foncier brut en terrains viabilisés et constructibles et commercialisent les lots auprès d'opérateurs (promoteurs, bailleurs) ou de particuliers. Quelques exemples d'aménageurs intervenant dans le Genevois français : SPL Terrinnov ; Semcoda ; Teractem.

### Etablissement public foncier (EPF)

L'EPF est le bras armé foncier des collectivités et les accompagne dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. L'EPF acquiert, porte et gère du foncier stratégique pour le compte des collectivités et contribue à lutter contre la spéculation foncière et à maîtriser le coût du foncier. Au sein du Genevois français se trouvent l'EPF 01 qui intervient sur le département de l'Ain (01) et l'EPF 74 qui intervient quant à lui sur le département de Haute-Savoie (74).

### Promoteurs immobiliers

Opérateur privé ou public qui conçoit, finance et réalise des programmes de construction de logements, d'équipements ou de locaux à usage divers. Il coordonne l'ensemble du projet, depuis la recherche du foncier et la conception jusqu'à la commercialisation et la livraison des biens et assume le risque économique de l'opération. Le promoteur peut développer des logements sur l'ensemble des segments, y compris du logement social qu'il cèdera ensuite à un bailleur via le mécanisme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

### Bailleurs sociaux

Organisme (public, parapublic ou privé à mission d'utilité sociale) chargé de construire, acquérir et gérer des logements locatifs sociaux ou intermédiaires ou de développer une offre en accession sociale ou abordable. Il assure la gestion locative et l'entretien du parc social, tout en contribuant aux politiques publiques de l'habitat, de la mixité sociale et de la cohésion territoriale. Quelques exemples de bailleurs intervenant dans le Genevois français : Haute-Savoie Habitat, Semcoda, Halpades, Dynacité.

### Organisme de foncier solidaire (OFS)

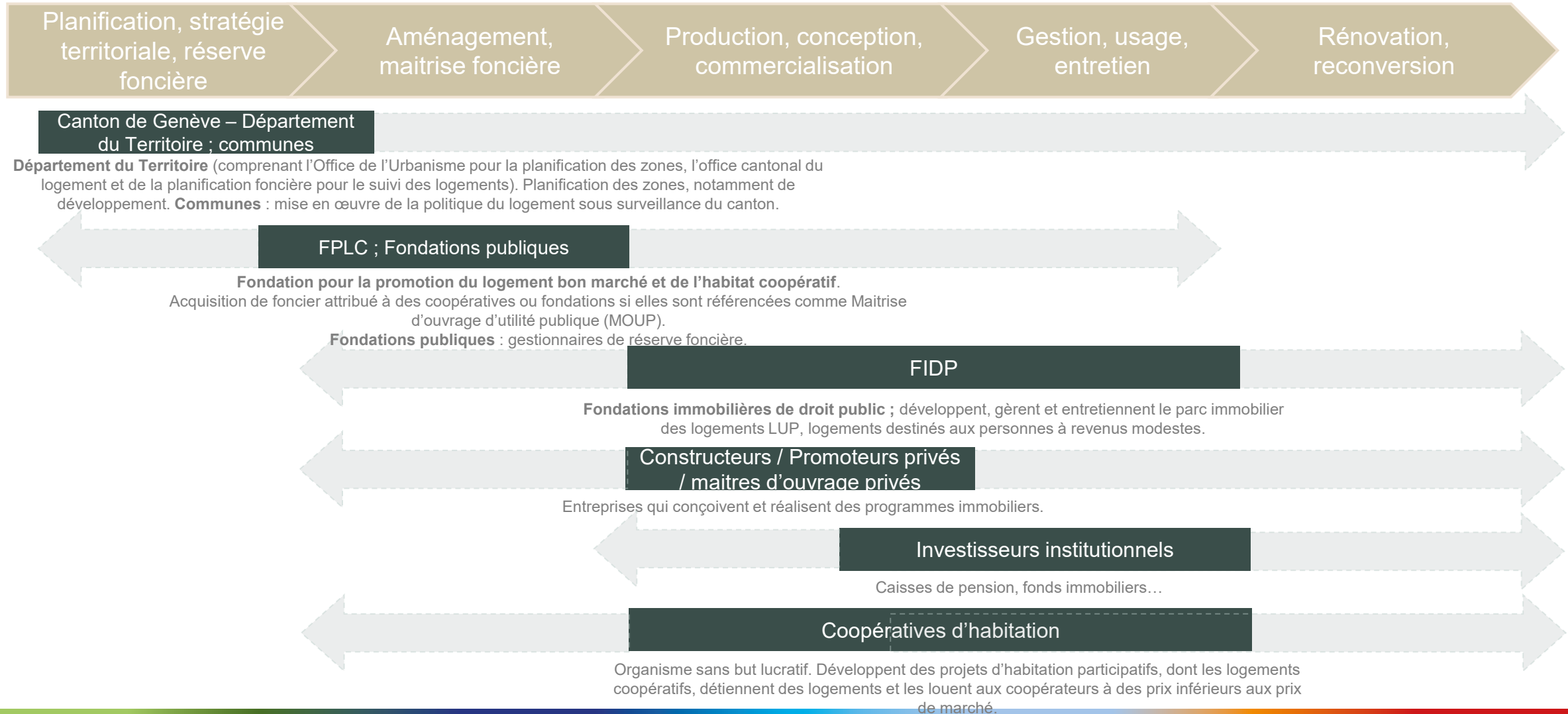
Structure à but non lucratif qui acquiert et conserve la propriété du foncier afin de favoriser l'accès durable au logement abordable. Il met à disposition le terrain via un Bail Réel Solidaire (BRS), permettant à des ménages d'acheter uniquement le bâti à un prix réduit. Ce dispositif garantit la pérennité de l'abordabilité du logement sur le long terme, même en cas de revente. La Foncière 74 est le principal OFS qui intervient sur le département de Haute-Savoie.

### Investisseurs

Financent, détiennent et gèrent des actifs résidentiels dans la durée et attendent un rendement financier de leur investissement. Il peut s'agir d'investisseurs institutionnels ou d'investisseurs particuliers qui s'inscrivent dans des logiques patrimoniales et/ou de défiscalisation.

# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## Canton de Genève



# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## Canton de Genève

### Canton de Genève – Département du Territoire

Il comprend l'Office de l'urbanisme (OU) qui planifie les zones (notamment les zones de développement) et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) qui intervient pour la stratégie foncière et les acquisitions. La mission de l'OCLPF est d'assurer la mise en œuvre de la politique sociale du logement, notamment au travers d'actions incitatives pour la construction des logements à prix modérés, d'assurer la planification et de permettre la réalisation des ouvrages projetés dans le cadre des politiques publiques de l'Etat.

### Communes

Rôle de mise en œuvre concrète des politiques d'urbanisme et de développement durable sur leur territoire, sous la surveillance du Canton.

### FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif)

Fondation créée pour soutenir activement sur le terrain la politique d'aménagement et de logement du canton de Genève. Sa mission est définie par la LGL depuis 1977. Pour remplir ses missions, **la FPLC prospecte et acquiert des parcelles afin de maîtriser des périmètres puis les développe** en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartier. Une fois ce travail achevé, elle remet ses terrains en *droit de superficie\** à des coopératives ou les vend à des fondations immobilières de droit public cantonales ou communales, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés si leurs buts concordent avec une visée d'utilité publique. A l'issue de son travail de développement et de coordination, la

fondation les propose à ses partenaires: coopératives d'habitation, fondations immobilières et structures dédiées aux logements étudiants.

### FIDP (Fondations immobilières de droit public) :

Fondations ayant pour but principal la construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles de logements destinés aux personnes à revenus modestes. Depuis le 5 octobre 2001 et suite au vote du Grand Conseil, il existe cinq fondations immobilières de droit public : La Fondation HBM Camille Martin ; La Fondation HBM Emma Kammacher ; La Fondation HBM Jean Dutoit ; La Fondation HBM Emile Dupon ; La Fondation René et Kate Block (FRKB).

**Les Fondations gèrent, entretiennent et développent le parc immobilier des LUP.** Ce dernier compte actuellement plus de 8 000 logements. La Fondation René et Kate Block a la particularité de gérer des immeubles avec Encadrement pour Personnes Agées (IEPA). Chaque Fondation est composée de deux commissions : la commission "Logement" dont la tâche principale est l'attribution et la gestion locative des appartements, la commission "Construction" qui s'occupe de la maintenance du patrimoine et développe les nouveaux projets.

### Autres fondations de droit public (locales) :

Genève compte plusieurs fondations de droit public qui gèrent des projets de logement ou d'urbanisme d'intérêt public. Les principales sont :

- la Fondation pour le logement social (FVGLS) : sa mission est de développer le parc de logements à loyers économiques à Genève. Elle joue également un rôle très

actif dans la prospection du marché immobilier afin de pérenniser des loyers pour les personnes à revenus modestes.

- la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) : sa mission est de faciliter la mise en œuvre du projet d'urbanisation Praille Acacias Vernets. Elle a pour but de contribuer à la réalisation du projet de régénération urbaine, implanté sur les communes de Carouge, Genève et Lancy.

D'autres communes disposent de telles fondations, comme Carouge ou Lancy.

### Coopératives d'habitation

Il s'agit d'organisme sans but lucratif ayant pour objectif de fournir des logements à ses membres avec un loyer au prix coutant. Cette forme d'habitat intermédiaire entre location traditionnelle et propriété privée repose sur un projet participatif et démocratique. Le capital de la société est constitué de parts sociales souscrites par les membres qui sont des locataires-coopérateurs. La coopérative détient les logements et les coopérateurs qui y habitent sont locataires mais participent aux décisions et à l'assemblée générale.

*\*Droit de superficie : droit réel, distinct et durable, permettant de construire et posséder un bâtiment sur un terrain appartenant à un tiers, moyennant le paiement d'une redevance. Ce droit est constitué pour une durée déterminée ou indéterminée et inscrit au registre foncier. Il dissocie la propriété du sol et du bâti.*

# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## Canton de Genève

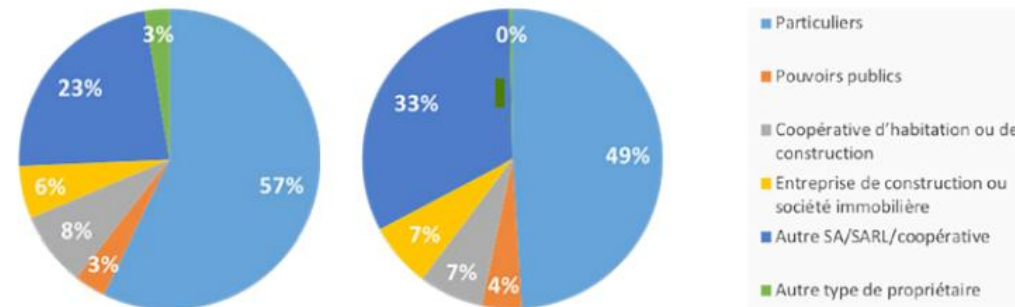
### Acteurs privés

Promoteurs privés / constructeurs / maîtres d'ouvrage privés / Institutionnels (caisses de pension, fonds immobiliers, ...)

Opérateur privé qui conçoit, finance et réalise des programmes de construction de logements, d'équipements ou de locaux à usage divers. Il coordonne l'ensemble du projet, depuis la recherche du foncier et la conception jusqu'à la commercialisation et la livraison des biens et assume le risque économique de l'opération. Les constructeurs sont très présents sur ce maillon. Ils cèdent ensuite les logements à des institutionnels ou les gardent en compte propre.

L'investissement dans l'immobilier de rendement est depuis longtemps considéré comme un investissement privilégié et cette tendance semble se renforcer, en particulier auprès des investisseurs institutionnels. En effet, si, en 2000, les principaux propriétaires de logements locatifs étaient encore des privés (57%), ceci est en train de changer avec, en 2017, une présence plus importante des investisseurs institutionnels (voir figure ci-dessous). Dans la région lémanique, la proportion d'investisseurs institutionnels a même dépassé celle des particuliers (43.1% vs 40.7%).

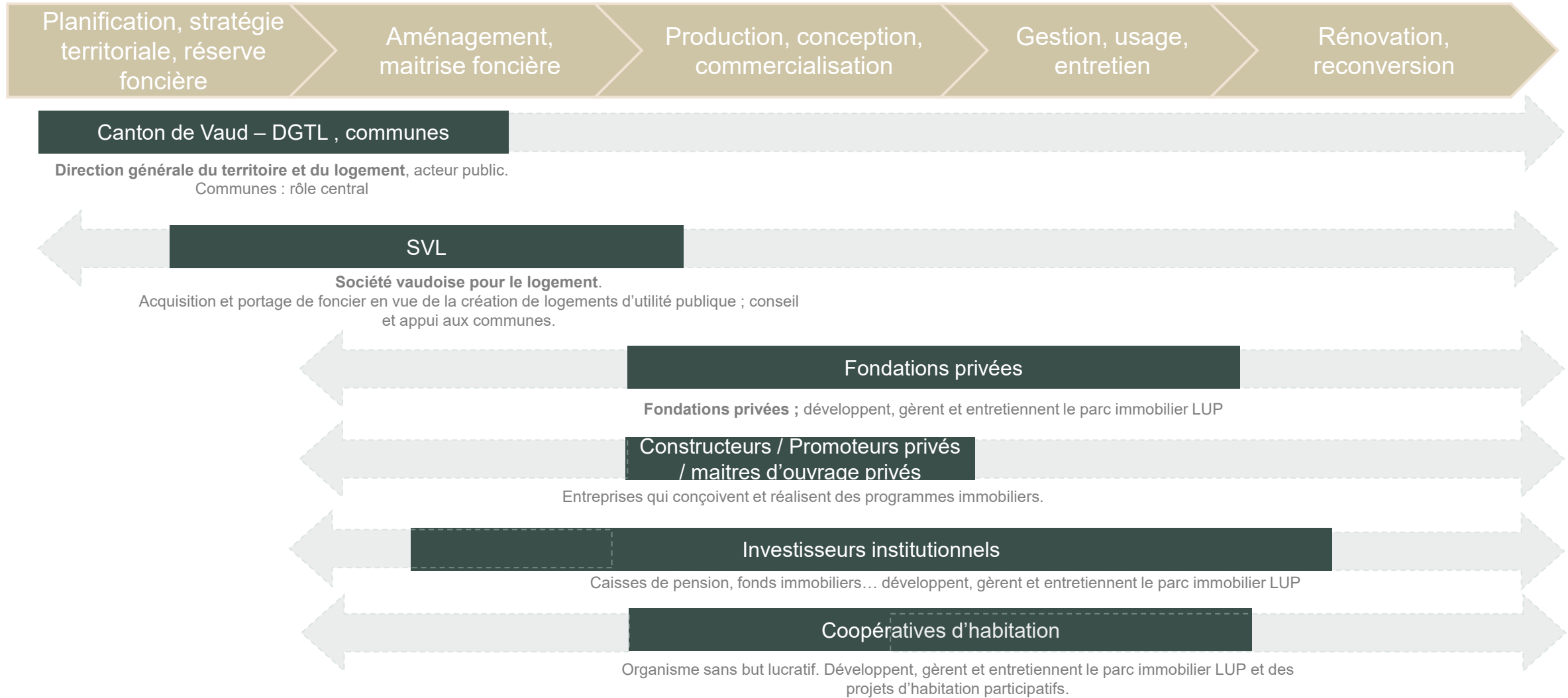
Figure I.6. Type de propriétaires des logements locatifs, 2000 et 2017



Source : Office fédéral de la statistique – Cronos Finance SA

# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## Canton de Vaud incluant Région de Nyon



# Quels principaux acteurs en présence sur la chaîne de production du logement ?

## Canton de Vaud incluant Région de Nyon

### Canton de Vaud – direction générale du territoire et du logement (DGTL)

La DGTL est en charge de l'aménagement du territoire (plan directeur cantonal, plans d'affectation cantonaux), du cadastre et de la géoinformation (géoportail cantonal), des autorisations en matière de permis de construire et de la politique du logement au niveau cantonal.

### Communes

Elles jouent un rôle essentiel dans la politique du logement en mettant en œuvre la législation cantonale, en planifiant les nouveaux logements et en soutenant les projets de construction pour répondre aux besoins de leur population. Elles jouent un rôle actif en planifiant le développement urbain via des plans d'affectation communaux (PACom (sur la base du Plan Directeur Cantonal), et en luttant contre la pénurie de logement, notamment grâce à des outils comme la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif qui leur permet d'imposer des quotas de logements d'utilité publique.

### Société Vaudoise pour le logement (SVL)

Elle œuvre au développement des logements d'utilité publique, notamment en soutenant les communes et les porteurs de projets. Sa mission principale consiste, selon ses statuts, à acquérir, porter et préparer des terrains pour le compte de communes avant de les céder à des acteurs sans but lucratif pour la réalisation de logements d'utilité publique. La SVL n'a pas vocation à rester propriétaire de ces acquisitions, mais de les céder au maître d'ouvrage

(communes, sociétés ou fondations). Dans les faits, les terrains sont souvent très chers, ne permettant pas la réalisation de LUP viables. La SVL exerce aujourd'hui principalement un rôle d'accompagnement et d'appui technique auprès des communes, tandis que sa fonction d'acquisition foncière est peu mobilisée.

### Fondations privées

Il n'existe pas sur le Canton de Vaud d'équivalent des FIDP (Fondation immobilière de droit public) telles qu'elles existent sur le Canton de Genève. Des fondations peuvent développer, détenir et gérer des logements d'utilité publique mais il s'agit de fondations privées.

### Acteurs privés

Promoteurs privés / constructeurs / maîtres d'ouvrage privés / Institutionnels (caisses de pension, fonds immobiliers, ...)

Opérateur privé qui conçoit, finance et réalise des programmes de construction de logements, d'équipements ou de locaux à usage divers. Il coordonne l'ensemble du projet, depuis la recherche du foncier et la conception jusqu'à la commercialisation et la livraison des biens et assume le risque économique de l'opération. Les constructeurs sont très présents sur ce maillon et cèdent ensuite les logements, notamment à des institutionnels.

### Coopératives d'habitation

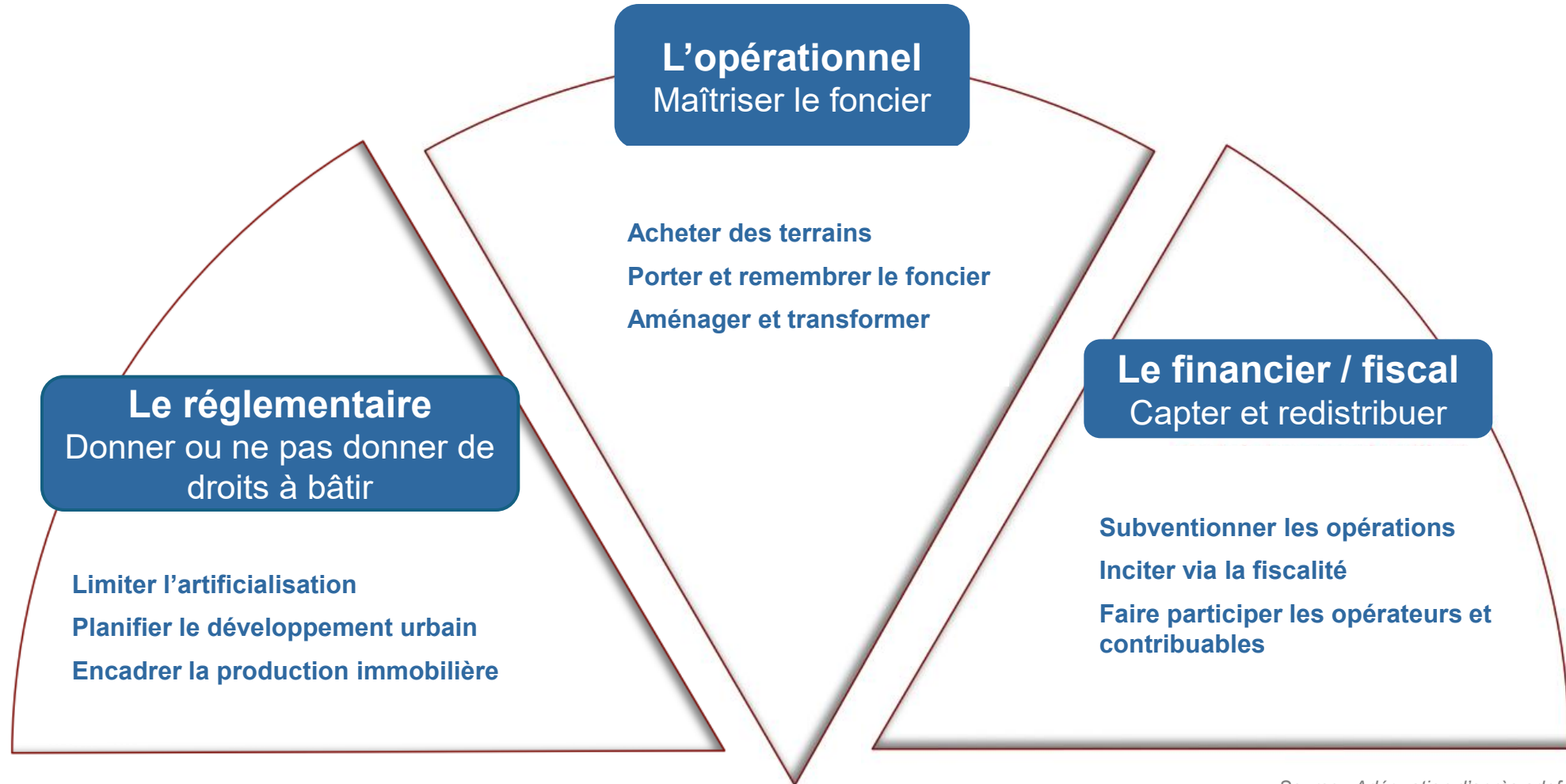
Il s'agit d'organisme sans but lucratif ayant pour objectif de fournir des logements à ses membres à prix coûtant. Cette forme d'habitat intermédiaire entre location traditionnelle et propriété privée repose sur un projet participatif et

démocratique. Le capital de la société est constitué de parts sociales souscrites par les membres qui sont des locataires-coopérateurs. La coopérative détient les logements et les coopérateurs qui y habitent sont locataires mais participent aux décisions et à l'assemblée générale.

Dans le cadre du Programme de législature 2022-2027, le canton de Vaud entend renforcer son action en matière de logement et d'aménagement du territoire. Les priorités portent sur la promotion de l'accession à la propriété, le soutien aux coopératives innovantes, l'évaluation de la LPPPL, et l'élaboration d'une stratégie foncière cantonale en collaboration avec la SVL, dont le rôle pourrait être étendu aux zones mixtes et d'activités.

# III. LES OUTILS DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT

# Les outils de production foncière et immobilière au service du logement abordable



Source : Adéquation d'après adef

# Le réglementaire : encadrer l'artificialisation des sols

## France

incluant Genevois français



### Loi Climat & Résilience

Objectifs nationaux en matière de limitation de l'artificialisation des sols :

- D'ici 2031, réduction de moitié de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente
- D'ici 2050, objectif de **Zéro artificialisation nette** ou ZAN (compensation de toute surface artificialisée)

La **loi TRACE**, adopté en mars 2025 par le Sénat, vise à adapter la mise en œuvre du ZAN aux contraintes des collectivités locales, tout en maintenant l'objectif du ZAN en 2050.

→ Déclinaison territoriale :

Aux différents échelons territoriaux, les documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU(i)) doivent intégrer ces objectifs.

## Suisse



### Loi d'aménagement du territoire (LAT)

Objectif fédéral de renforcement de la sobriété foncière : réduction à zéro la consommation nette de sol d'ici 2050.

La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT) régissent le développement territorial en Suisse. La LAT a été révisée en 2014 (**LAT1**) puis en 2023 (**LAT2**) afin d'assurer une utilisation mesurée du sol et de protéger les surfaces agricoles.

**La Stratégie Sol Suisse (2020)** sert de cadre de référence pour les autorités fédérales et fixe un objectif de Zéro consommation nette de sol à horizon 2050.

**Le Plan sectoriel des surfaces d'assolement (PSSDA)** est un instrument de planification fédéral. Il fixe pour chaque canton un contingent minimal de terres agricoles à préserver.

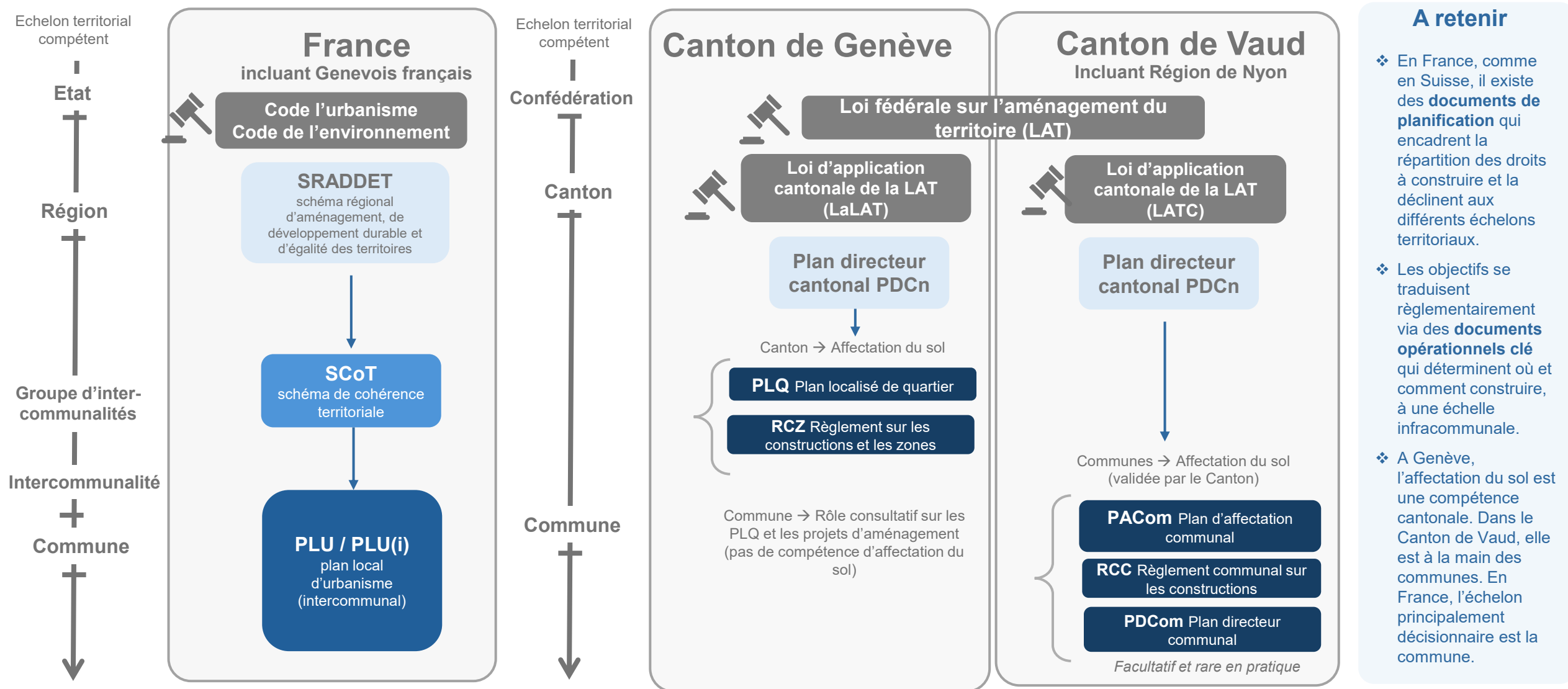
→ Déclinaison territoriale : Au niveau cantonal,

- Loi d'application cantonal de la LAT + plan directeur cantonal
- Les cantons doivent garantir le contingent fixé par le PSSDA et intégrer, dans leur plan directeur cantonal, une stratégie de protection et de gestion des SDA afin de limiter leur artificialisation et d'en assurer la pérennité à long terme.

## A retenir

- ❖ En France, comme en Suisse, l'artificialisation des sols est encadrée avec un objectif de zéro artificialisation / consommation nette à horizon 2050.
- ❖ Les objectifs sont nationaux et ensuite déclinés dans les différents documents de planification.

# Le réglementaire : comment les droits à construire sont-ils répartis ?



# Le réglementaire : comment les droits à construire sont-ils répartis ?

## France incluant Genevois français

### Loi Climat et Résilience

Loi française adoptée en 2021 qui vise à intégrer les enjeux climatiques et environnementaux dans l'ensemble des politiques publiques.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, elle inscrit dans le droit français l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Elle impose une trajectoire progressive de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec un objectif intermédiaire de division par deux du rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

Cette orientation se traduit par un renforcement du rôle des documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU(i)), qui doivent intégrer des objectifs chiffrés de sobriété foncière et encadrer strictement l'ouverture à l'urbanisation.

La loi TRACE, adopté en mars 2025 par le Sénat, vise à adapter la mise en œuvre du ZAN aux contraintes des collectivités locales, tout en maintenant l'objectif du ZAN en 2050.

### SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)

Document stratégique élaboré par la Région qui fixe, à l'échelle régionale, les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, d'équilibre entre les espaces urbains et ruraux, de mobilité, d'énergie et d'habitat.

### SCoT (Schéma de cohérence territoriale)

Document de planification intercommunale qui traduit localement les orientations du SRADDET et définit le projet de territoire à moyen et long terme, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et de préservation des espaces naturels.

### PLU(i) (Plan local d'urbanisme – intercommunal)

Document de planification urbaine qui fixe les règles d'utilisation et d'occupation du sol à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité. Il traduit le projet de développement du territoire (à travers le PADD) et détermine, zone par zone, les conditions de constructibilité, les formes urbaines et la localisation des différents types de logements, équipements et activités.

# Le réglementaire : comment les droits à construire sont-ils répartis ?

## Suisse

### Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Loi fédérale qui fixe les principes généraux de l'aménagement du territoire en Suisse, visant une utilisation mesurée du sol, la coordination des activités ayant un impact spatial et la préservation des terres agricoles et des paysages.

La LAT a été révisée en 2014 (LAT1) puis en 2023 (LAT2) afin d'assurer une utilisation mesurée du sol et de protéger les surfaces agricoles. Il existe un objectif fédéral de renforcement de la sobriété foncière avec un objectif de réduction à zéro la consommation nette de sol d'ici 2050.

La Stratégie Sol Suisse (2020) sert de cadre de référence pour les autorités fédérales et fixe un objectif de Zéro consommation nette de sol à horizon 2050.

### Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

Loi cantonale vaudoise qui met en œuvre la loi fédérale sur l'aménagement du territoire en encadrant à la fois la planification du territoire (plans directeurs, plans d'affectation) et le contrôle des constructions (autorisations, conformité, sécurité des bâtiments).

### Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT)

Loi cantonale genevoise qui traduit la LAT fédérale au niveau local en fixant les règles de planification et de coordination territoriale, la gestion des zones à bâtir et les instruments

d'aménagement tels que les plans directeurs ou les plans localisés de quartier.

*NB : la LaLAT genevoise est strictement une loi d'aménagement, complémentaire à d'autres textes (LCI, LGZD), contrairement à la LATC vaudoise qui inclut aussi le volet « construction ».*

*La Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI): loi cantonale genevoise qui encadre les conditions de construction, de sécurité et d'hygiène des bâtiments et des installations techniques. Elle complète la LaLAT en précisant les normes techniques et procédures d'autorisation nécessaires pour la réalisation de tout projet de construction sur le territoire cantonal.*

### Plan directeur cantonal

Document de planification stratégique qui oriente le développement du territoire à l'échelle du canton, coordonne les politiques publiques (logement, mobilité, environnement) et fixe les objectifs de densification et d'urbanisation.

### Plan directeur communal

instrument local de planification spatiale qui traduit les orientations du plan directeur cantonal à l'échelle d'une commune et définit les zones à bâtir, à protéger ou à développer.

### Plan localisé de quartier

plan d'affectation du sol utilisé dans le canton de Genève, il fixe les droits à bâtir. Il précise, pour un périmètre donné, la volumétrie (emprise au sol, nombre d'étages), les affectations des bâtiments, les accès, le stationnement,

l'usage du sol, les servitudes et cessions, ainsi que le traitement des espaces publics et voiries. Dans le Canton de Genève, le PLQ prend position par rapport aux zones à bâtir définies dans le plan directeur cantonal. Les PLQ sont travaillés en étroite collaboration entre le Canton et la commune.

### Plan d'affectation du sol

Dans le canton de Vaud, l'affectation du sol relève des communes, qui établissent un Plan d'affectation communal (PACom) couvrant l'ensemble du territoire ou, pour certains périmètres, des Plans d'affectation partiels (PA). Ces plans sont approuvés par le canton et ont force obligatoire pour les propriétaires.

### Règlement communal sur les constructions

Règlement qui fixe, à l'échelle communale, les normes applicables aux constructions (hauteur, implantation, stationnement, matériaux, etc.) et complète le plan d'affectation du sol.

## Le réglementaire : vers une rénovation croissante des logements au regard des enjeux environnementaux

### Refaire la ville sur la ville : du paradigme de l'extension à l'intervention sur l'existant

En France comme en Suisse, l'urbanisation s'est historiquement développée selon un modèle d'extension, marqué par la consommation progressive de terres agricoles et naturelles en périphérie des villes, portée par la croissance démographique, la motorisation et le développement pavillonnaire.

Depuis les années 2000, et plus fortement encore avec la loi Climat et Résilience en France (objectif de Zéro artificialisation nette – ZAN à horizon 2050) et la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en Suisse, les politiques publiques visent à freiner l'étalement urbain et à limiter strictement l'ouverture de nouvelles zones à bâtir.

Ce changement de paradigme conduit à « refaire la ville sur la ville », en privilégiant la densification, la surélévation, la transformation de friches et la reconversion de tissus existants ; il modifie en profondeur le modèle économique des opérations immobilières, avec des coûts fonciers plus élevés, des montages plus complexes (acquisitions morcelées, relogement, dépollution, restructuration technique) et une montée en importance de la négociation, de la planification fine et des outils publics d'intervention foncière.

Malgré l'ampleur des enjeux, les acteurs de la production immobilière peinent encore à se positionner pleinement sur ce segment de la rénovation et de la reconversion, caractérisé par une forte incertitude technique, juridique et financière, ainsi que par des marges plus difficiles à sécuriser que dans les opérations en extension. Cette

mutation suppose des compétences nouvelles, des partenariats renforcés avec les collectivités et des modèles économiques hybrides, encore en cours de stabilisation.

### Améliorer la performance énergétique des logements : vers une rénovation croissante des logements

L'amélioration de la performance énergétique des logements s'inscrit désormais, en France comme en Suisse, dans un cadre réglementaire progressivement renforcé et juridiquement contraignant, afin d'atteindre des objectifs climatiques.

En France, la loi Climat et Résilience de 2021 a renforcé le rôle du diagnostic de performance énergétique (DPE) et programmé l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores (classes G, F puis E). La loi Énergie-Climat de 2019 a inscrit l'objectif de neutralité carbone et la rénovation du parc bâti dans la trajectoire nationale. Ces obligations sont accompagnées par des dispositifs d'aide tels que MaPrimeRénov', les CEE ou l'éco-PTZ.

En Suisse, le cadre découle de la Loi fédérale sur l'énergie (LEne) et de la mise en œuvre cantonale via les lois sur l'énergie — notamment la Loi sur l'énergie (LEn) du canton de Genève et la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) — qui intègrent les standards du MoPEC et imposent des exigences accrues lors de rénovations lourdes (remplacement de chaudières fossiles, amélioration de l'enveloppe thermique), avec des subventions cantonales à la clé.

Ces évolutions posent toutefois des défis pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs /

investisseurs : niveau d'investissement élevé, complexité des travaux en site occupé ou en copropriété, articulation entre obligations énergétiques et encadrement des loyers (le cas échéant), et incertitude sur la valorisation patrimoniale à court terme, ce qui peut freiner la dynamique de rénovation malgré la pression réglementaire croissante.

## Le réglementaire : comment la nature des logements produits est-elle encadrée ?

### France

incluant Genevois français



#### Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

Art. 55 de la loi fixant des obligations minimales de logements sociaux (20 à 25%) dans les communes concernées pour favoriser la mixité sociale.

#### PLH

programme local de l'habitat

Document intercommunal qui planifie la politique locale de l'habitat, fixe des objectifs de production de logements quantitatifs et qualitatifs.

#### SMS

Secteurs de mixité sociale

Zone définie dans un PLU(i) où une part minimale de logements sociaux doit être intégrée dans toute opération immobilière.

### Canton de Genève



#### Loi générale sur le logement (LGL)

→ Cadre général sans objectifs quantitatifs (mise en place du système HLM)



#### Loi sur les Logements d'utilité publique (LUP)

→ Objectif de constitution d'un parc de logements d'utilité publique durable représentant 20% du parc locatif cantonal.



#### Loi générale sur les Zones de développement (LGZD)

**Article 4A de la LGZD** : impose la répartition suivante pour les logements construits dans les zones de développement : 1/3 de logements d'utilité publique (dont 50% en HBM) ; 1/3 de logements locatifs ZD-LOC ; 1/3 laissé au libre choix du promoteur (Propriété par étage ou locatif).

→ Une politique du logement qui se réalise principalement dans les Zones de développement. Sur la Zone villa et les zones ordinaires ce sont les prix du marché qui s'appliquent.

### Canton de Vaud

incluant Région de Nyon



#### Loi sur le logement (LL)

→ Cadre général sans objectifs quantitatifs (habitations adaptées aux besoins de la population)



#### Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

→ Cadre légal pour la promotion de LUP et les outils associés.

#### Politique du logement communale / Quota de LUP

Les communes peuvent imposer via les plans d'affectation communaux un quota de LUP (pourcentage minimum à produire) dans les nouveaux quartiers ou zones à bâtir.

Cadre général

Objectifs quantifiés

Non optionnel

### A retenir

- ❖ En France, comme en Suisse, il existe des cadres réglementaires et des documents de politique publique qui orientent la nature des logements à produire. Certains fixent des objectifs de production (quantitatifs ou qualitatifs) de logements à caractère social, à l'échelle d'une commune voire d'un secteur donné.

## Le réglementaire : comment la nature des logements produits est-elle encadrée ?

### France incluant Genevois français

#### Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

Cette loi vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Dans cet objectif de mixité sociale, les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU ont l'obligation d'atteindre une part de 20 à 25% de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel.

Il s'agit des communes de plus de 3 500 habitants (et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Sont principalement décomptés les logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale (selon dispositif et temporalité).

Les services de l'Etat réalisent annuellement un inventaire avec les communes soumises à cette obligation pour décompter les logements sociaux et vérifier l'atteinte du taux réglementaire de logements sociaux. Dans le cas contraire, les communes sont dites « déficitaires » : elles sont redevables d'une forme d'« amende » et doivent rattraper leur retard (objectifs triennaux).

#### PLH (programme local de l'habitat)

Document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il fixe des objectifs de production de logements quantitatifs et qualitatifs selon les besoins en logement des habitants et les capacités foncières du territoire, avec une territorialisation à la commune. Il s'établit sur une durée de 6 ans et fait l'objet d'un suivi régulier et de bilans.

#### Secteurs de mixité sociale (SMS)

Les SMS sont intégrés dans le règlement du Plan local d'urbanisme d'une commune. Les SMS permettent de concrétiser les objectifs définis par un PLH en matière de mixité sociale en imposant une part de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou en accession sociale) pour les nouveaux logements construits dans le secteur défini.

### Canton de Genève

Les trois piliers de la politique d'aménagement à Genève sont les suivants : veiller à une urbanisation harmonieuse s'insérant dans le tissu existant ; garantir aux communes des fonds pour la réalisation des voiries (taxe équipement) ; appliquer un contrôle indirect sur les prix des terrains en zone de développement. La politique du logement à Genève se fonde sur un partenariat public / privé.

#### Loi générale sur le Logement (LGL)

La LGL fixe le cadre général de la politique du logement dans le canton de Genève. Elle vise à favoriser l'accès à un logement adéquat pour tous et à lutter contre la pénurie. La loi encadre les aides financières de l'État (subventions, prêts, garanties), définit les conditions de subventionnement des logements et les critères d'attribution aux ménages selon leurs revenus. Elle institue également des mécanismes de contrôle des loyers pour les logements subventionnés et soutient la création d'un parc locatif équilibré entre le secteur privé et les logements à vocation sociale.

#### Loi sur les Logements d'utilité publique (LUP)

Les logements subventionnés tels que définis dans la LGL sortent du contrôle public après 20 à 25 ans, entraînant une baisse du parc social. Pour y remédier, le Grand Conseil a adopté en 2007 la Loi sur les Logements d'utilité publique (LUP), qui vise à constituer un parc durable représentant 20% du parc locatif cantonal.

Ces logements sont soumis à des plafonds de loyers définis par le canton, garantissant une accessibilité durable et la pérennité de l'affectation sociale du parc concerné.

#### Loi générale sur les Zones de développement (LGZD)

La politique du logement du Canton de Genève se réalise principalement dans les zones de développement (nouveaux quartiers de logements). La LGZD vise à contrôler l'aménagement et l'occupation de ces zones pour veiller à ce que les logements produits servent un objectif d'intérêt général.

Cette loi impose la réalisation d'une part de LUP dans les projets en zone de développement et prévoit le montant de 35MF investis annuellement dans le fonds LUP, destiné à l'achat ou à la mise à disposition de terrains pour construire ces logements.

En avril 2017, l'art.4A de la LGZD 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 pour les logements d'utilité publique (LUP), un tiers pour les logements locatifs non subventionnés pour la classe moyenne, et un tiers libre (dont 20% de PPE). L'Etat exerce un contrôle sur les prix et loyers de ces logements pendant 10 ans.

## Le réglementaire : comment la nature des logements produits est-elle encadrée ?

### Canton de Vaud incluant Région de Nyon

#### Loi sur le logement (LL)

Elle ne contient pas d'article imposant des objectifs quantitatifs précise de type ou nombre de logements à produire mais pose un cadre général « promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins ».

#### Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Entrée en vigueur en 2018, la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) définit le cadre d'intervention ainsi que les instruments dont disposent le canton et les communes pour encourager le développement de logements d'utilité publique. Elle a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) et de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

#### Politique du logement communale / Quota de LUP

Les communes peuvent imposer un quota de LUP (pourcentage minimum à produire) dans les nouveaux quartiers ou zones à bâtir. Ces quotas de LUP peuvent être fixés pour des immeubles entiers ou uniquement pour un certain pourcentage de logements au sein d'un seul et même immeuble.

Les communes peuvent également promouvoir la construction de LUP via l'octroi de bonus de construction pour les propriétaires qui construisent des LUP dans les zones à bâtir existantes (non soumises à des quotas). Le maître d'ouvrage

peut bénéficier d'un bonus de 10% s'il attribue au moins 15% de la surface brute de plancher (SBP) habitable de sa construction à des LUP. Ce bonus de construction peut être utilisé pour autant que la construction soit réalisée sur un terrain légalisé avant le 1er janvier 2018. Après cette date, cette possibilité doit figurer dans le plan et règlement d'affectation de la commune.

## Le financier / fiscal : quels leviers pour encourager la production de logements à caractère social ?

### Aides / subventions et prêts réglementés

### Outils fiscaux incitatifs

#### France

incluant Genevois français

##### Aides/subventions et prêts réglementés

- **Prêts de la Caisse des dépôts et Consignations (CDC)** : Les bailleurs sociaux financent la construction de logements sociaux grâce à des prêts bonifiés octroyés par la CDC, dont les conditions varient selon le type de logement : PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ; PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ; PLS (Prêt Locatif Social).
- **Subventions publiques** de l'État (via la DREAL et les DDT) ou aides des collectivités territoriales (subventions ou apports fonciers).

##### Outils fiscaux incitatifs

- **TVA à taux réduit** : 5,5 % (vs 20% en libre) sur la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Également applicable en PSLA et BRS et dans certaines opérations d'accession sociale situées en quartiers prioritaires.
- **Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** : totale ou partielle pendant 15 à 25 ans (pouvant être prolongée) pour les logements sociaux financés par un prêt aidé (PLAI, PLUS, PLS).
- **Dispositifs de défiscalisation à destination de propriétaires particuliers** (Pinel, désormais révolu, LLI investisseurs).

#### Canton de Genève

##### Aides/subventions et prêts réglementés

- **Aides à l'exploitation** (subvention à la pierre) : subventions sur les coûts de construction pour les logements HBM et HLM (art. 23 et 23A LGL). Ces subventions sont dégressives sur 20-25 ans.
- **Subventions personnalisées** : Subventions personnalisées aux locataires (art. 30 LGL) des logements HM sous conditions.

##### Outils fiscaux incitatifs

Le propriétaire d'un immeuble HBM, HLM ou HM peut, sur la base des articles 24 et 24A de la LGL, bénéficier d'**avantages fiscaux** comme :

- Un taux d'imposition réduit de façon dégressive durant 20 ans et en fonction de sa part de fonds propres (immeubles HBM, HLM et HM) pour les impôts cantonaux et communaux (ICC);
- Une exonération totale de l'impôt complémentaire (IIC) n'excédant pas 20 ans pour les immeubles HBM et HLM;
- Une exonération partielle (80%) de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) n'excédant pas 20 ans pour les immeubles HM.

#### Canton de Vaud

incluant Région de Nyon

##### Aides/subventions et prêts réglementés

- Le canton de Vaud encourage la construction de logements subventionnés, en octroyant au propriétaire privé ou institutionnel une **subvention annuelle** qui permet d'abaisser d'une manière constante, durant 15 ans, les loyers des appartements mis en location.
- En sus de cette aide à la pierre, le propriétaire qui souhaite construire ou rénover des logements subventionnés peut également bénéficier d'un cautionnement, ce qui lui permettra d'obtenir des **taux hypothécaires avantageux**.

##### Outils fiscaux incitatifs

Les propriétaires des logements à loyers abordables reconnus comme tels par la Direction du logement en vertu de la LPPPL peuvent déposer une demande d'**exonérations fiscales** auprès de l'Administration cantonale des impôts. NB : cela n'est applicable que pour les personnes morales en matière de LLA. Les autres catégories de LUP (LLM, LE, LADA) peuvent également bénéficier d'exonérations fiscales sur la base de la LL, pour autant qu'ils sont au bénéfice d'une aide financière cantonale et que les loyers et conditions d'accès sont contrôlés.

# L'opérationnel : quels principaux outils d'aménagement pour mettre en œuvre la production de logements ?

*Niveau de  
gouvernance*

**Aménagement  
global et  
programmation**

Planification et maîtrise  
publique

**Partenariat  
public / privé**

Financement partagé  
des équipements  
publics

## France

incluant Genevois français

*Communal ou intercommunal*

### Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Outil d'aménagement public permettant à une collectivité ou un aménageur de maîtriser l'aménagement d'un secteur et d'y réaliser des équipements publics. Elle définit un programme global de constructions (logements, activités, équipements) et fixe les conditions de réalisation des opérations.

### Projet urbain partenarial (PUP)

Convention entre une collectivité et un ou plusieurs opérateurs privés pour financer conjointement les équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction. Il repose sur le principe du partage des coûts d'aménagement sans transfert de maîtrise d'ouvrage.

## Canton de Genève

*Cantonal*

### Zones de développement (ZD)

Périmètre défini par le Conseil d'État dans lequel l'État maîtrise la planification et l'autorisation des constructions pour assurer un développement urbain cohérent.

La politique du logement du canton de Genève s'applique principalement dans les ZD, c'est-à-dire les nouveaux quartiers résidentiels.

### Convention de réalisation ou participation financière

Accords passés entre l'État, les communes et les opérateurs pour répartir les coûts d'équipements publics (voiries, espaces verts, réseaux) nécessaires à la mise en œuvre d'un PLQ. Ces conventions reposent sur le principe de participation financière des bénéficiaires des opérations d'aménagement. Depuis 2013, des fonds sont mis en place pour soutenir l'actions des communes (FIA ; FIE piloté par l'association des communes genevoises, et FIDU).

## Canton de Vaud

incluant Région de Nyon

*Communal, sous  
approbation cantonale*

### Plan partiel d'affectation (PPA)

Instrument d'aménagement local qui précise, à l'intérieur d'un plan d'affectation communal, l'organisation spatiale et fonctionnelle d'un secteur à développer. Élaboré par la commune et approuvé par le canton, le PPA détermine les **affectations, densités, équipements** et oriente la réalisation des projets.

### Convention d'aménagement ou d'équipements

Accords conclus entre une commune et un propriétaire ou promoteur pour préciser les modalités de financement et de réalisation des équipements publics nécessaires au projet (voirie, réseaux, espaces verts).

## L'opérationnel : quels principaux outils d'aménagement pour mettre en œuvre la production de logements ?

#### Maitrise foncière

### France

incluant Genevois français

#### Outils fonciers

- **Mobilisation du foncier public**

Cessions de terrains de l'État ou des collectivités à prix réduit (avec décote) pour la réalisation de logements sociaux.

Les établissements publics fonciers (EPF) peuvent acquérir, porter et céder du foncier à des conditions avantageuses pour favoriser des programmes de logements sociaux.

- **Montages en dissociation :**

Les Organismes de foncier solidaire (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS) : mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, réduisant le coût d'acquisition et favorisant l'accession sociale pérenne.

#### Droits de préemption et d'expropriation

**Droit de préemption :** Droit de préemption urbain (DPU) et ZAD – exercé par les collectivités pour réaliser des projets d'intérêt général.

**Expropriation pour cause d'utilité publique :** Procédure en deux étapes : la déclaration d'utilité publique (DUP) puis phase judiciaire avec indemnisation préalable. Utilisée en dernier recours.

### Canton de Genève

#### Outils fonciers

Allocation de moyens financiers via **Fonds LUP** (CHF 35'000'000 / an investis) : **achat de terrains** (principalement) et d'immeubles existants via le Fonds pour mettre ceux-ci à disposition des communes ou des FIDP principalement.

La **FPLC** (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) prospecte et acquiert des parcelles afin de maîtriser des périmètres, les mobilise puis les cède à des acteurs avec une visée d'utilité publique.

#### Droits de préemption et d'expropriation

**Droit de préemption :** exercé par l'État dans les zones de développement (LGZD) pour garantir la production de logements d'utilité publique.

**Droit d'expropriation :** Loi sur l'expropriation publique (LEX) – décision d'utilité publique et fixation judiciaire de l'indemnité (situation de pénurie de logements). Utilisée en dernier recours.

### Canton de Vaud

incluant Région de Nyon

#### Outils fonciers

**Société vaudoise pour le logement.** : Acquisition et mise à disposition de foncier en vue de la création de logements d'utilité publique.

#### Droits de préemption et d'expropriation

**Droit de préemption** Introduit avec la LPPPL (2020), permet aux communes – et, à titre subsidiaire, à l'État – d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente afin d'y réaliser des logements d'utilité publique. Applicable en zone à bâtir, ce mécanisme vise à orienter le foncier vers des projets à loyers modérés et à limiter la spéculation. Bien que récent et donc encore peu utilisé, il représente un outil foncier majeur pour renforcer la politique publique du logement abordable.

**Droit d'expropriation :** Loi cantonale sur l'expropriation – décision d'utilité publique, proportionnalité et indemnisation. Utilisée en dernier recours.

#### Préemption et expropriation

# Sources (1/3)

## GENÈVE

**FPLC** <https://fplc.ch/fr>

**FIDP** <https://www.fidp.ch/>

## **LUP**

<https://www.ge.ch/document/annee-record-avec-825-nouveaux-logements-utilite-publique>

<https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/loger-ensemble-population/logements-utilite-publique-lup>

<https://www.ge.ch/document/rapport-lup-2024>

## **Coopératives – GE**

<https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/loger-ensemble-population/cooperatives-habitation>

<https://fplc.ch/cartes/cooperatives.htm>

## **Fondations semi-publiques – GE**

<https://fondationpav.ch/presentation/#:~:text=du%20projet%20Praille%20Acacias%20Vernets,d'urbanisation%20Praille%20Acacias%20Vernets.>

<https://fvqls.ch/#:~:text=/%20La%20Fondation,les%20personnes%20%C3%A0%20revenu%20modeste.>

## **Département du Territoire (DT)**

[https://www.ge.ch/document/4307/telecharger\(organigramme\)](https://www.ge.ch/document/4307/telecharger(organigramme))

[https://ge.ch/geodata/SIAMEN/Procedures\\_Archives/PDCn\\_EP/PDCn\\_EP\\_00b.pdf \(plan directeur cantonal\)](https://ge.ch/geodata/SIAMEN/Procedures_Archives/PDCn_EP/PDCn_EP_00b.pdf(plan%20directeur%20cantonal))

[https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/plan-directeur-cantonal-2030 \(plan directeur cantonal\)](https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/plan-directeur-cantonal-2030(plan%20directeur%20cantonal))

[https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plan-directeur-cantonal \(plan directeur cantonal\)](https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plan-directeur-cantonal(plan%20directeur%20cantonal))

[https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plans-directeurs-localises \(PDCom\)](https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plans-directeurs-localises(PDCom))

[https://ge.ch/geodata/SIAMEN/Zones/DESCRIPTIF\\_ZONES\\_AFFECTATION\\_2017.pdf \(zones d'affectation - descriptif\)](https://ge.ch/geodata/SIAMEN/Zones/DESCRIPTIF_ZONES_AFFECTATION_2017.pdf(zones%20d'affectation%20-descriptif))

[https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plans-localises-quartier \(PLQ\)](https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plans-localises-quartier(PLQ))

[https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/bases-legales-plans \(bases légales des plans\)](https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/bases-legales-plans(bases%20légales%20des%20plans))

[https://www.geneve.ch/sites/default/files/fileadmin/public/Departement\\_2/Publications/plan-utilisation-sol-brochure-ville-de-geneve.pdf \(Plan d'utilisation du sol Ville de Genève\)](https://www.geneve.ch/sites/default/files/fileadmin/public/Departement_2/Publications/plan-utilisation-sol-brochure-ville-de-geneve.pdf(Plan%20d'utilisation%20du%20sol%20Ville%20de%20Genève))

## **Subventions**

<https://www.ge.ch/aide-realisation-logements-subventionnes/aides-financieres-fiscales-etat>

## **VAUD**

### **Politique du logement – VD**

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif \(LUP\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif(LUP))

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/politique-du-logement>

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/vision->

## logement

<https://www.vd.ch/dfts/dgtl>

<https://svl-vd.ch/accueil/a-propos/>

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions>

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/soutien-cantonal-aux-cooperatives-de-logements \(soutien cantonal aux coopératives de logements\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/soutien-cantonal-aux-cooperatives-de-logements(soutien%20cantonal%20aux%20coopératives%20de%20logements))

[https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/amenagement/Organisation/Organigramme\\_simplifi%C3%A9\\_DGTL.pdf \(Organigramme DGTL\)](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Organisation/Organigramme_simplifi%C3%A9_DGTL.pdf(Organigramme%20DGTL))

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-directeur-cantonal \(Plan directeur cantonal\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-directeur-cantonal(Plan%20directeur%20cantonal))

[https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/kpk-broschuere-F.pdf \(Brochure explicative plan directeur cantonal\)](https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/kpk-broschuere-F.pdf(Brochure%20explicative%20plan%20directeur%20cantonal))

[https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/amenagement/LATC/20.12.03\\_PDIRcommunal.pdf \(schéma explicatif plan directeur communal\)](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/LATC/20.12.03_PDIRcommunal.pdf(schéma%20explicatif%20plan%20directeur%20communal))

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/lamenagement-du-territoire/planifications-directrices-et-d'affectation \(Planification territoriale\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/lamenagement-du-territoire/planifications-directrices-et-d'affectation(Planification%20territoriale))

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d'affectation-communal \(Plans d'affectation\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d'affectation-communal(Plans%20d'affectation))

[https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/quotas-de-logement-dutilite-publique \(quotas de LUP\)](https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/quotas-de-logement-dutilite-publique(quotas%20de%20LUP))

## Sources (2/3)

### [VAUD \(suite\)](#)

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/bonus-lie-a-la-construction-de-lup> (bonus construction LUP)

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/droit-de-preemption> (droit de préemption)

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/logements-subsidations-aide-a-la-pierre/construire-des-logements#c2077258> (subventions Vaud)

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-a-loyer-abordable-lla#c2114565> (Exonération fiscale LLA)

<https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/taxe-sur-la-plus-value-fonciere> Taxe sur la plus-value foncière

### [LOIS – CANTON DE GENÈVE ET CANTON DE VAUD](#)

<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2003/423/fr> (LOG)

[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573\\_1573\\_1573/fr](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr) (LAT)

<https://silgeneve.ch/legis/index.aspx> (LGZD)

<https://silgeneve.ch/legis/index.aspx> (LaLAT)

<https://silgeneve.ch/legis/index.aspx> (LExt)

<https://silgeneve.ch/legis/index.aspx> (RGL)

<https://www.lexfind.ch/tolv/201555/fr> (RLUP)

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543833648607&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec> (LATC)

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/840.11?key=1745913612374&id=1b9db09a-aa55-43a2-beba-dd12b7271035> (Loi sur le logement)

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/840.11.1?key=1746008735428&id=dd44a717-9a4e-425e-886c-ee3366b7f915> (RLL)

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543833648607&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec> (LATC)

# Sources (3/3)

## FRANCE

### Panorama des produits résidentiels

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/logement-social-enjeux-actions>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/accesion-sociale-propriete>

<http://www.foncier-solidaire.fr/>

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/F AQ-OFS-BRS\\_Novembre%202024.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/F AQ-OFS-BRS_Novembre%202024.pdf)

<https://www.anru.fr/programmes/carte>

<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Votre-logement/Politiques-de-l-Etat-et-reglementations/Quartiers-prioritaires-de-la-ville>

<https://fonciers-en-debat.com/modeles-hybrides-daccession-a-la-propriete-des-logements-abordables-dans-une-economie-de-marche/>

<https://adequation.fr/blog/conseil-developpement/acheter-avec-un-tiers-est-ce-lavenir-de-laccession-a-la-propriete/>

### Acteurs

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/letablissement-public-foncier-local-epfl>

### Outils réglementaires

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-objectifs-zero-artificialisation-nette-objectifs-zan> (ZAN)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/schema-regional-damenagement-developpement-durable-et-degalite-des-territoires-sraddet> (SRADDET)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/schema-coherence-territoriale-scot> (SCoT)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/plan-local-durbanisme-plu-plui> (PLU)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/programme-local-lhabitat-plh> (PLH)

<https://www.somme.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Habitat-et-construction/Les-politiques-de-l-habitat/La-Loi-Solidarite-et-Renouvellement-Urbains-SRU-Art-55> (loi SRU)

[https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2023/11/2023-05\\_sms.pdf](https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2023/11/2023-05_sms.pdf) (SMS)

### Outils financiers et fiscaux

<https://outil2amenagement.cerema.fr/thematiques/fiscalite-et-financement>

### Outils opérationnels

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/projet-urbain-partenarial-pup> (PUP)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-damenagement-concerte-zac> (ZAC)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/droit-preemption-urbain-dpu> (DPU)

<https://outil2amenagement.cerema.fr/ressources/guides-fiches/lexpropriation-pour-cause-dutilite-publique> (Expropriation)

[www.grand-geneve.org](http://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](mailto:grand-geneve@etat.ge.ch)  
**RÉGION DE NYON** - T +41 (0)22 361 23 24 - [info@regiondenyon.ch](mailto:info@regiondenyon.ch)  
**POLE MÉTROPOLITAIN DU GÉNEVOIS FRANÇAIS** - T +33 (0)4 50 04 54 08 - [infos@grand-geneve.org](mailto:infos@grand-geneve.org)