



Date de dépôt : 10 décembre 2025

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Caroline Renold : PAV : où en sommes-nous de la construction de logements ?

En date du 21 novembre 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

Selon l'art. 4B LGZD :

- *« Les logements construits dans le périmètre du plan N° 29712A sur toutes les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements en droit de superficie, dont une part minimale de 88% à louer, et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages. » (alinéa 1)*
- *« A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 62% des logements réalisés sur les parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements d'utilité publique, sur toute la durée des droits de superficie. » (alinéa 2)*
- *« A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part minimale de 24% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. » (alinéa 3)*

Selon la loi 10788 modifiée par la loi 12052, dans le quartier PAV, dans le périmètre du plan N° 29712A, « l'objectif visé est de réaliser un nombre de nouveaux logements équivalent au double du nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 82% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 18% pour les activités ».

Je souhaiterais ainsi savoir dans quelle mesure les proportions légales prévues sont à ce jour respectées et monitorées dans la planification et la construction du PAV.

Je pose ainsi les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- 1. Dans le cadre de la planification du PAV (tant les projets autorisés, les PLQ adoptés que les PLQ en voie d'adoption et de planification), merci de bien vouloir indiquer, pour les terrains du PAV propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement :*
 - a. La quantité totale de surface brute de plancher (SBP) (activités et logements confondus).*
 - b. Le nombre et la SBP des logements.*
 - c. La SBP pour des activités. Merci de préciser quelles sont les activités concernées.*
 - d. Le nombre et la SBP des logements locatifs.*
 - e. Le nombre et la SBP des logements en propriété en droit de superficie.*
 - f. Le nombre et la SBP des logements d'utilité publique (LUP), avec l'indication additionnelle du nombre et de la SBP par type de LUP, en particulier pour les HBM et les LUP IV.*
- 2. Les proportions légales imposées sont-elles à ce jour respectées, soit :*
 - a. 82% de SBP pour l'habitat et 18% pour l'activité ?*
 - b. 88% de SBP de logements en locatif ?*
 - c. 62% de SBP de logements en LUP ?*
 - d. 24% de HBM ?*
- 3. De quelle manière et à quelle fréquence le monitoring est-il réalisé ?*

Je remercie le Conseil d'Etat des réponses apportées à ces questions.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, il est relevé que les équilibres entre activité et logements se mesurent pour l'entier du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (PAV) et les chiffres transmis pour les points a, b, et c de la question 1 concernent ainsi l'entier des projections. Les chiffres relatifs aux terrains en main publique en zone de développement sont également transmis ci-dessous, dans les réponses aux points d, e, f de la question 1. Les réponses sont apportées au regard des questions posées.

1. Dans le cadre de la planification du PAV (tant les projets autorisés, les PLQ adoptés que les PLQ en voie d'adoption et de planification), merci de bien vouloir indiquer, pour les terrains du PAV propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement :

a. La quantité totale SBP	2 035 413
b. SBP logements	1 107 511
c. SBP activités (nouvelle)	185 903

Pour information supplémentaire : SBP activité nouvelles + SBP démolies et reconstruites = 833 903

Quelles sont les activités concernées ?

Les PLQ ne définissent pas le type des activités. A noter qu'un travail minutieux est mené sur les rez-de-chaussée dans les différents quartiers, et sur les activités secondaires en particulier dans le secteur de Praille-Ouest destiné à des activités mixtes.

Répartition des catégories de logement en zone de développement (ZD)

Le PLQ n'est pas déterminant, c'est au stade de l'autorisation de construire que la répartition s'effectue sous contrôle de l'office cantonal du logement et de la planification foncière. L'application de l'article 4B de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), est prévu à l'échelle du PAV et la politique d'attribution de la Fondation PAV (FPAV) confirme l'application de l'article 4B LGZD à l'échelle de chacun des PLQ (voire des sous-périmètres des PLQ).

Remarque s'agissant des points d, e et f de la question 1

Actuellement, le seul dossier autorisé en zone de développement est celui de la caserne des Vernets. Aussi, les données ci-dessous sont-elles issues de cette seule opération qui comprend 1 354 logements, lesquels répondent par leur répartition à l'article 4B LGZD dans sa mouture de 2011 (loi 10788) et non celle de 2018 (loi 12052), l'autorisation de construire ayant été délivrée avant que la loi 12052 ne soit entrée en force.

d. SBP des logements locatifs

100% locatif SBP : voir tableau ci-dessous.

e. SBP des logements en propriété (par étages) en droit de superficie

0% PPE SBP : voir tableau ci-dessous.

f. SBP (LUP), et par type de LUP (HBM et LUP IV en particulier)

Quai Vernets : répartition des catégories de logement selon autorisation de construire :

<i>ZD LOC : 46 085 m² SBP, 35%, 466 logements</i>	<i>ZDLo c</i>	<i>35,0%</i>
<i>HBM LUP : 28 025 m² SBP, 21,3%, 285 logements</i>	<i>HBM</i>	<i>21,3%</i>
<i>HLM LUP : 4 907 m² SBP, 3,7%, 21 logements</i>	<i>HLM</i>	<i>3,7%</i>
<i>HM LUP : 30 893 m² SBP, 23,5 %, 357 logements</i>	<i>HM</i>	<i>23,5%</i>
<i>LUP IV : 21 560 m² SBP, 16,5%, 225 logements</i>	<i>IV</i>	<i>16,5%</i>
<i>Total de logements LUP : 85 385 m² SBP, 65%, 888 logements</i>	<i>Tot. LUP</i>	<i>65,0%</i>
<i>La quantité totale de SBP logements est de 131 470 m². Cette surface concerne les DD 111 308, 111 309 et 111 311 du PLQ n° 29 989.</i>		
<i>Il y a 1 354 logements au total.</i>		

<i>La quantité totale de SBP activités est de 8 340 m².</i>		
<i>Cette surface concerne les DD 111 308, 111 309 et 111 311 du PLQ n° 29 989, soit les commerces des îlots A et B ainsi que de la tour D.</i>		

2. Les proportions légales imposées sont-elles à ce jour respectées, soit :

a. 82% de SBP pour l'habitat et 18% pour l'activité ?

On note un léger excédent de logements, soit 85% selon les projections établies cette fois-ci pour l'entier du PAV.

b. 88% de SBP de logements en locatif ?

100% locatif pour l'opération Quai Vernets (unique autorisation en force en zone de développement).

c. 62% de SBP de logements en LUP ?

65% LUP pour l'opération Quai Vernets (unique autorisation en force en zone de développement).

d. 24% de HBM ?

Il faut rappeler que l'objectif de référence pour l'opération Quai Vernets (unique autorisation en force en ZD) est en réalité de 22% : données pour l'opération considérée : 21,3%.

3. De quelle manière et à quelle fréquence le monitoring est-il réalisé ?

Le Conseil d'Etat confirme que la mise en œuvre du projet est monitorée afin de s'assurer du respect des prescriptions de la loi. Les mises à jour sont réalisées en fonction de l'évolution des planifications et des réalisations.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Thierry APOTHÉLOZ