

# Une étude de l'Institut Battelle sur le logement à Genève : la droite politique, immobilière et bancaire au pied du mur

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - (1974)

Heft 276

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1026534>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Une étude de l'Institut Battelle sur le logement à Genève: la droite politique, immobilière et bancaire au pied du mur

« Ces loyers « subventionnés » deviennent hors de portée des familles les plus modestes qui devraient pourtant en être les bénéficiaires. »

Ce jugement peu amène sur les résultats actuels de la politique gouvernementale genevoise d'aide au logement n'est pas publié par le Mouvement populaire des familles, ou par un quelconque comité de locataires; et le chemin parcouru pour parvenir à un tel diagnostic ne tient en aucun cas de parti pris contestataires...

Cette conclusion est celle de Battelle, l'institut de recherches privé d'origine américaine, dont l'une des filiales est installée au bout du lac Léman.

L'étude systématique qui fonde cette conclusion (parmi d'autres de la même sévérité) a été commandée par le Conseil d'Etat genevois lui-même, à l'instigation de la Délégation du logement...

Les chiffres en question sont écrasants: construit en 1973, l'appartement de 3 chambres-cuisine coûte en HLM, 500 francs par mois; en HCM (loyers subventionnés pour la classe moyenne), 600 francs; et 830 en loyer libre normal.

C'est en espérant que le travail de Battelle sera rapidement accessible au plus large public que nous publions ci-dessous les premières conclusions à tirer d'un document qui fera certainement date bien au-delà des cercles genevois directement concernés.

Le canton de Genève était un terrain de choix pour un travail de ce genre. Les constantes de la crise générale du logement en ville y sont exacerbées jusqu'à la caricature par les données particulières à la cité de Calvin: rareté du terrain disponible, nombreuses organisations internatio-

nales, multiples entreprises étrangères (ces dernières payant n'importe quel prix pour installer leurs bureaux et loger leurs cadres). Un terrain de choix, mais aussi un laboratoire rêvé pour étudier le marché du logement.

Il faut tout d'abord revenir sur les initiatives prises ces dernières années dans le secteur analysé: à Genève, sans interventions des pouvoirs publics, la crise latente aurait certainement débouché sur une situation insupportable, et génératrice de troubles sociaux.

## La solution genevoise

Ce sont deux conseillers d'Etat démo-chrétiens qui mirent au point la « solution genevoise ». Sur le schéma suivant: l'Etat prenait en charge pendant dix à vingt ans une partie de l'intérêt hypothécaire et permettait ainsi la construction de logements dont le loyer devait être à la fois accessible aux milieux populaires et suffisamment attractif pour les investisseurs.

A ce titre, le budget 1974 prévoit plus de trente millions. Depuis 1955, les lois « HLM-HCM » ont permis la mise en chantier de plus de 27 000 logements subventionnés.

Un bilan qui semble encourageant. Pourquoi alors parler d'échec ?

## Faiblesses du système

Tout s'est joué à plus ou moins long terme ! Le résultat, aujourd'hui est, on l'a vu, inacceptable. Les logements offerts grâce aux lois en vigueur depuis près de vingt ans ne sont plus, ou sont difficilement, accessibles aux familles des milieux populaires. Première cause facilement décelable: l'explosion des coûts de la construction.

Efficace lorsque le nombre de logements construits était insuffisant, « ce type d'aide devient inadapté », affirme le rapport Battelle, lorsque le

problème est — comme c'est le cas actuellement — un problème de prix.

Et aujourd'hui, les faiblesses plus profondes du système apparaissent:

1. Lorsque sont écoulées les dix ou vingt années de subvention, l'immeuble revient à son propriétaire sans condition. L'Etat genevois doit donc reprendre son effort à zéro sur un marché du logement où, entretemps, les coûts ont sérieusement augmenté.

2. Les subventions n'ont jamais impliqué une réorganisation de l'industrie du bâtiment dont l'irrationalité est, toujours selon le rapport Bat-

---

La « Voix Ouvrière » rapportait la semaine dernière l'essentiel des négociations engagées dans le commerce non alimentaire pour le renouvellement des conventions collectives. Celles-ci ont duré six mois et ne semblent pas avoir été faciles: on connaît la « générosité » des patrons et le faible développement de la conscience syndicale dans ce secteur. Retenons parmi les résultats péniblement acquis les salaires minimums du personnel féminin de plus de vingt ans:

— avec certificat fédéral de capacité: 1050 à 1375 francs,

— sans certificat fédéral de capacité: 1000 à 1225 francs,

— manutention, livraison, emballage: 900 à 1100 francs.

Des chiffres à mettre en parallèle avec les montants des loyers des logements HLM construits en 1973...

---

telle, à l'origine, parmi d'autres facteurs, de l'augmentation des coûts.

La première des critiques mérite un plus long développement. On touche là à la politique, ou plutôt à l'absence de politique d'achats de terrains. En effet, l'Etat de Genève, contrairement à deux

ou trois communes telles les villes de Genève ou de Lancy, n'a jamais constitué des réserves de terrain.

Chacun a pu constater, ces dernières années, que l'édification des cités-satellites ou des grands ensembles comme Meyrin, Le Lignon, L'Avanchet, avec les déclassements qui en découlent, a été le fait des grandes entreprises immobilières: Julliard & Bolliger, ou Göhner, sont en fait les véritables ministres du logement à Genève, et tout naturellement récupèrent les bénéfices des déclassements opérés.

### Les coopératives sur la touche

Autre retombée de taille. Les coopératives de locataires, dont la création met définitivement les terrains sur lesquels elles construisent à l'abri de la spéculation, n'ont pas pu se développer, faute d'emplacements disponibles et d'une aide suffisante de l'Etat pour trouver ces emplacements. En la matière, les comparaisons établies par le rapport Battelle sont sans appel: alors qu'en Suisse les coopératives sont à l'origine de plus de 10 % des logements construits, leur part du marché à Genève atteint péniblement 1 %.

Les conséquences de cette double lacune sont patentées. Entre 1968 et 1972, le prix du mètre carré en zone de développement (là où sont construits la majorité des logements) a presque quadruplé: 200 francs le m<sup>2</sup> en 1968, contre 780 en 1972.

### Explosion prévisible

Et le rapport d'évoquer en termes prudents l'accélération que subira la hausse, si des mesures efficaces ne sont pas prises. Confirmant l'inquiétude générale, il cite à ce propos une étude française selon laquelle l'explosion serait telle que le prix du terrain pourrait devenir déterminant dans la construction de logements: entrant pour 25 %, en 1970, dans le coût du logement (15 % à Genève), il en formerait le 70 % en 1990.

Passant en revue les moyens de maîtriser cette évolution, le rapport analyse entre autres deux mesures qui ont déjà fait l'objet d'application: le prélevement des plus-values foncières tel que l'a repris la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et le contrôle des prix.

Le bilan est mince si l'on analyse les résultats obtenus (ailleurs aussi); et la conclusion est radicale: insuffisance notoire!

Reste l'appropriation publique du sol: « Si cette politique n'existe pas de longue date (comme c'est le cas à Genève où seules quelques communes font exception), son démarrage coûte trop cher, et ceci sans contrepartie immédiate. Pour le canton de Genève, de telles acquisitions arrivent trop tardivement. »

Dernier recours, la socialisation du sol. Le verdict de Battelle est ici étonnant, malgré une certaine prudence du vocabulaire: (...) « L'échec de la politique menée jusqu'à présent, comme ceux prévisibles de la politique de récupération des plus-values est de nature à conclure à cette dernière solution si l'Etat ne peut désamorcer autrement la pression sur le marché foncier ».

Ce thème sera repris dans la conclusion générale de l'enquête: « (...) Tous ces efforts en vue de chercher à abaisser le coût de la construction ou d'autres éléments du prix final seront réduits à néant si la progression des valeurs foncières se poursuit au rythme actuel ».

A y regarder de plus près, du reste, le climat de tension qui règne sur le marché des terrains a une double et profonde résonance: sur le coût du logement, on vient de le voir, mais aussi sur la répartition des constructions: « Dans les zones centrales les mieux desservies et où l'offre est très limitée, ce sont les utilisateurs pouvant payer le plus cher (parce que l'investissement réalisé leur rapportera davantage) qui vont s'installer, à savoir les entreprises désirant construire des bâtiments administratifs et commerciaux... Et les constructions de logements vont se trouver repoussées dans les zones de plus en plus éloignées du centre et de moins en moins bien desservies ».

Cela dit, si le prix du terrain est la cause principale de la crise actuelle, il n'est pas le seul à entrer en ligne de compte pour faire du logement l'un des points les plus sensibles de notre organisation sociale: « La Suisse en général, et Genève en particulier, se trouvent ainsi pratiquer des coûts de construction parmi les plus élevés d'Europe ».

Et là, contrairement à ce qu'affirment certains, ce n'est pas le salaire de la main-d'œuvre qui est l'élément décisif, mais la lourdeur des procédures administratives, et surtout le gaspillage dans la conception, la réalisation de la construction, l'absence de liens organiques entre architectes et entrepreneurs.

### Responsabilité de l'Etat

La part significative que prend l'Etat dans le volume des constructions, devrait lui permettre, à l'aide de programmes prévisionnels précis et bien structurés, de régulariser le marché dans une large mesure par la substitution d'opérations de longue haleine à des opérations ponctuelles. De cette

### ● SUITE ET FIN DU TEXTE AU VERSO

---

6444 m<sup>2</sup> à 2000 francs le m<sup>2</sup>, c'est l'achat dont le Conseil municipal de la ville de Genève vient d'admettre le principe pour la création d'un poumon de verdure dans le quartier populaire et particulièrement démuné de Plainpalais-Jonction. On notera le chemin parcouru depuis l'affaire des Minoteries, les arbres abattus et l'affrontement qui en était résulté. Commune déjà en pointe depuis le passage au service immobilier du socialiste Willy Donzé, la Ville tente avec courage et imagination de satisfaire ainsi des besoins nouveaux. Une exception rare, note le rapport Battelle, un effort qui n'est plus à la portée des autorités imprévoyantes au vu de la rareté et du prix des terrains!

---

## Une étude de l'Institut Battelle sur le logement (suite)

manière, l'Etat pourrait négocier avec succès des œuvres qui garantiraient du travail à moyen terme aux entreprises d'une part, et qui permettrait un abaissement des coûts d'autre part.

Il est évident que l'étude de Battelle s'est limitée à la politique du logement et à sa critique, car il n'était pas possible dans le cadre de ce travail de s'étendre sur les causes des erreurs commises, erreurs qui ne sont pas dues à la simple ignorance. Il faudra, par exemple, un jour faire l'analyse des liens qui existent entre les milieux immobiliers et les cercles politiques. Le rapport Battelle trouverait dans un tel travail un prolongement bienvenu. Que l'on songe simplement à cette « coïncidence » qui crève les yeux: la majorité des personnalités du monde immobilier sur lesquelles il est possible de mettre une étiquette politique appartiennent au parti libéral et à la démocratie chrétienne; or ce sont les libéraux qui, depuis longtemps, se succèdent à la tête du Département des travaux publics et qui auraient dû se charger des achats de terrain... Par ailleurs, ce sont deux démocrates-chrétiens (MM. Dupont et Babel) qui, en tant que responsables des finances, ont mis au point les lois d'aide à la construction... (on remarque cependant que si les politiciens libéraux ont, à une exception près — M. Picot — surtout veillé à ne pas interférer avec le monde économique, les démocrates-chrétiens ont tenté de satisfaire aux

exigences de leur programme familial tout en injectant un supplément d'argent dans le marché immobilier, un marché dont les mécanismes n'étaient bien sûr pas remis en question).

### Une confirmation pour la gauche

Pour en revenir au rapport Battelle, il faut admettre que les révélations qu'il contient ne présenteront pas le même caractère de nouveauté pour tout le monde: depuis longtemps, la gauche et l'extrême-gauche, sensibles aux problèmes de l'habitat, de l'urbanisme et de la spéculation ont abouti à des conclusions très convergentes. Mais il restait que leur démonstration manquait d'une certaine crédibilité aux yeux de ceux qui avaient appris à connaître leur position face au problème de la propriété privée. Les chercheurs de Battelle, vierges de toute étiquette politique, devront être pris au sérieux. C'est la chance de la gauche, qui voit ses cris d'alarme et ses revendications trouver, dans l'ensemble, une justification de poids, mais qui, dans ce domaine comme dans d'autres, n'avait jamais pu faire triompher ses idées faute des moyens financiers nécessaires pour mener à bien l'étude scientifique qui aurait permis la vérification de ses hypothèses.

Attendons donc de voir quel accueil fera la droite politique, immobilière et bancaire à un travail de cette force et de cette qualité.

### LE CARNET DE JEANLOUIS CORNUZ

## Opinions et informations

Je lis dans « Education », « revue romande d'information professionnelle » (No 21), sous le titre: « L'école, ras le bol ? » une « interview » d'un apprenti:

« — Tu comprends, l'école, moi, j'en avais ras-le-bol. (...)

— L'apprentissage, c'est différent ?

— Tu penses ! D'abord, tu sens que tu travailles.

Tu vois un résultat. Tu constates tes progrès, tu te rends compte de tes propres yeux, de ce qu'il te reste à faire. C'est... c'est existant, je trouve. »  
Je lis par ailleurs, dans un numéro de « La Brèche » paru voici quelques mois, cette autre interview, d'un autre apprenti:

« — Comment s'organise ta journée ?

— Je ne reçois jamais de plan de travail. La plupart du temps, on te donne des petits boulots... l'un après l'autre. En fait, je sers surtout de « bouche-trou », comme la plupart des apprentis dans

les boîtes comme la mienne. Je fais des paquets, je balaie, je range... C'est le boulot-type de l'apprenti de 1re année. Tu connais l'histoire: « la 1re année, on t'apprend à récurer le plancher, la 2e, on te donne un balai, et la 3e tu as droit à un aspirateur. »

Tiens ! je me suis dit: voilà un premier apprenti qui est vraiment très bien disposé ou qui a beaucoup de chance; voilà un second apprenti qui a vraiment mauvaise tête ou qui a beaucoup de malchance... J'ai poursuivi ma lecture:

« Education »:

« — Tout de même, tu as encore des profs !

— A l'école professionnelle, oui. Mais ils te parlent de choses applicables dans ton boulot. Et aussi de trucs indispensables quand tu discutes avec quelqu'un, si tu ne veux pas passer pour un complet navet (...)

— Et à part les cours professionnels, les autres jours, qu'est-ce que tu fais ?

— J'apprends, mais à l'usine. Là, pas de prof qui vous parle de loin, perché sur une estrade. Un professionnel, un crack... il a la maîtrise fédérale, tu te rends compte ? C'est lui qui s'occupe de nous; il nous explique, il nous montre, il corrige nos erreurs. »

« La Brèche »:

« On a droit à 9 heures de cours, prises sur la journée de travail. Et c'est n'importe quoi, complètement dispersé: du français, du droit dont on n'a rien à faire. Mais pour la formation technique: rien, 4 heures de radio... et quels cours ! On est complètement coupé de la réalité, sans aucune référence aux progrès techniques de la branche.

— Et ta formation ?

— Dans la boîte, ça devrait être une heure par jour au minimum; en fait, c'est souvent le maximum. De toute façon, on me laisse me débrouiller. Le patron dit que « le but de l'apprentissage, c'est d'apprendre à se débrouiller seul ». Alors tu répare un transistor sans même savoir ce que c'est qu'un transistor. »

« Education »:

« On est bien payé, même comme apprenti; il y a