

# **La politique genevoise du logement est un échec : pas de solution sans augmentation massive d'une offre diversifiée de logements et fin des affrontements idéologiques...Vaste programme!**

Autor(en): **Rey, Michel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2014)**

Heft 2034

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1012716>

## **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.

l'étranger - comme s'il s'agissait de vulgaires marchandises - ou la construction de nouvelles prisons. Pierre Bayenet, le candidat alternatif pour l'élection genevoise du 13 avril

au poste de Procureur général, prône une diminution des incarcérations des sans-papiers ou des petits trafiquants de drogue, mais il a peu de chances de l'emporter face à l'orthodoxie répressive du

sortant Olivier Jornot.

Tout indique que, malgré la sonnette d'alarme tirée par les juges de Mon Repos, les prisons suisses vont rester bien trop pleines.

## La politique genevoise du logement est un échec

Pas de solution sans augmentation massive d'une offre diversifiée de logements et fin des affrontements idéologiques... Vaste programme!

Michel Rey - 09 avril 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/25601>

C'est [Credit Suisse](#) qui l'écrit dans une publication de mars 2014: depuis de longues années, Genève connaît une pénurie importante de logements, surtout à des prix abordables. Et ce malgré - ou à cause - d'une réglementation très stricte du marché foncier et immobilier.

Les mesures cantonales portent aussi bien sur le prix des terrains et des loyers que sur les conditions de rénovation des bâtiments existants. Les investisseurs privés sont réticents à s'engager dans un marché immobilier fortement régulé par l'Etat. La protection des locataires génère des discriminations à l'égard des nouveaux locataires.

Il y a pénurie de logements alors que la demande est forte, ce qui entraîne des hausses de prix et de loyers vertigineuses pour les logements construits hors du marché réglementé.

### Une offre insuffisante pour répondre à la demande

Quelques chiffres permettent d'illustrer ce constat. Genève connaît un boom économique. Entre 2005 et 2011, 38'000 emplois ont été créés. La demande de logements est évaluée à 36'700 alors que le parc immobilier ne s'est accru que de 21'800 logements, soit de 0,7% par an contre 6,1% pour la région zurichoise et 10,6% pour Zoug. Le prix des appartements en propriété est 3,4 fois plus élevé qu'en 2000 et depuis cette date les loyers ont plus que doublé.

Credit Suisse s'intéresse aux causes de cette pénurie. La question est notamment de savoir si cette dernière existe malgré ou en raison de la réglementation cantonale.

Le marché foncier genevois est limité, d'abord par l'exiguïté du territoire puis par la frontière française. De plus Genève a privilégié la protection de sa

zone agricole, qui représente 46% de la surface utile totale du canton, proportionnellement plus que des cantons comme Bâle-Campagne ou Soleure. Les régions voisines, tant française que vaudoise, offrent des zones d'accueil pour des Genevois qui ne peuvent trouver un logement en terre genevoise.

La zone à bâtir genevoise se divise en zone ordinaire et en zone de développement, cette dernière se superposant aux zones constructibles et représentant un tiers des terrains à bâtir, avec l'objectif de les densifier. Dans ces zones de développement, le marché est strictement réglementé. L'Etat y décide des prix des terrains et des loyers. Il limite momentanément le prix de la zone constructible (1'238 francs/m<sup>2</sup>), le but étant d'offrir des logements accessibles à la population.

Mais la valeur marchande médiane de ces terrains est estimée à 4'520 francs/m<sup>2</sup> (avec

toutefois une large fourchette de prix). Des prix sous-estimés bloqués ne sont dès lors pas attractifs pour les investisseurs privés.

Entre 2007 et 2017, le canton a prévu de construire 35'000 logements sociaux dans ces zones de développement. A cet effet, il a budgété environ 35 millions par an. Mais depuis 2007 seuls 1'850 logements ont été annuellement construits, dont 552 logements sociaux. Faute d'une offre suffisante, la demande se reporte massivement sur la partie non réglementée de l'offre, entraînant la flambée des prix.

Dans les zones de développement, il est possible de construire des logements offerts à la vente à un prix défini par l'Etat (6'500 francs/m<sup>2</sup>) et bloqué pendant 10 ans. Le canton veut permettre aux familles de la classe moyenne d'accéder à la propriété à un prix abordable. Ces logements peuvent être vendus sur le marché libre après 10 ans, avec des perspectives importantes de gains. Ils ont donc suscité l'intérêt de nombreux acquéreurs (à l'exemple du lotissement de La Tuilette à Cologny), qui les louent plutôt que de les occuper eux-mêmes.

### **Des législations inefficaces ou avec des effets pervers**

Le marché immobilier genevois est encore conditionné par deux législations qui constituent de forts corsets.

D'une part, la protection des

locataires maintient des loyers très bas dans les appartements occupés de longue date. En conséquence, on déménage très peu. Les personnes à la recherche d'un appartement, notamment les jeunes familles, sont contraintes de louer des appartements plus récents à des prix exorbitants.

D'autre part, la loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation - elle concerne les logements existants dans tout le canton - est très contraignante. Elle fixe les conditions et les modalités précises des travaux, contrôle les coûts et les loyers, autant d'exigences qui découragent les propriétaires de rénover leurs immeubles. Plus de 80% des appartements genevois n'ont pas été rénovés depuis au moins 40 ans.

Genève place beaucoup d'espoirs dans la densification de son territoire. Mais il ne faut pas oublier que le centre-ville de Genève connaît une densité de 11'800 habitants au kilomètre carré, soit 2,7 fois plus que le centre de Zurich. Par contre, la densité de la région métropolitaine de Genève s'élève à 540 habitants, soit deux fois moins que la zone correspondante de Zurich. La densification devra donc concerner la zone urbaine élargie. Autant dire un objectif difficile à atteindre quand on connaît les réticences des communes et des propriétaires concernés.

Pour Credit Suisse, le cas genevois apporte la

démonstration de l'échec d'une politique du logement interventionniste hyperréglémentée, ce qui contrevient au bon fonctionnement du marché libre. Ne soyons pas naïfs, les défenseurs du marché défendent leurs intérêts. Ils préféreront toujours construire des appartements de luxe plutôt que des logements sociaux. Personne ne conteste une régulation de ce marché, mais quelles sont les orientations et les mesures à prendre pour lutter contre la pénurie de logements?

Genève veut continuer de croître, garantir une offre diversifiée de logements, notamment à loyers modérés et maintenir une large zone agricole. C'est un peu la quadrature du cercle. Le canton doit rechercher une meilleure maîtrise de son développement économique, être plus sélectif dans le choix de ses entreprises, en examinant les conséquences pour le logement.

### **Elargir la zone à bâtir et réduire la zone agricole**

Pour accroître son offre de logement, il est impératif que le canton élargisse sa zone à bâtir. Et cela ne peut se faire qu'au détriment de la zone agricole. Le plan directeur cantonal a prévu cet élargissement avec un total de 50'000 logements supplémentaires. Les auteurs du projet [\*«500 mètres de ville en plus»\*](#) le préconisent aussi, jugeant indispensable un déclassement d'environ 10%



des terres agricoles actuelles pour accroître l'offre de logements.

Ce dézonage doit s'inscrire dans le cadre d'une concertation transfrontalière intensifiée, pour obtenir une meilleure répartition des habitants et surtout des emplois des deux côtés de la frontière. Le projet d'agglomération va dans cette direction. Mais il faudra passer des intentions à la réalisation, ce qui est loin d'être une évidence quand on connaît les obstacles administratifs et politiques rencontrés dans la collaboration transfrontalière.

### **Inciter les investissements dans le secteur du logement**

A supposer le terrain disponible, encore faut-il trouver des investisseurs prêts à placer leurs fonds dans la construction de logements. Les promoteurs privés affirment leur désintérêt pour un marché dont les prix sont réglementés par l'Etat. Ils préfèrent investir dans le marché non

réglementé, avec des perspectives de gains quasi spéculatifs. Il faut donc impérativement trouver des incitations financières et fiscales pour stimuler la construction de logements à des prix abordables. C'est dans ce sens que les différentes lois genevoises doivent être réexaminées: moins de réglementation et plus d'incitation.

Le marché du logement ne peut fonctionner à Genève faute d'une offre suffisante et diversifiée. Acquérir ou louer un appartement n'est possible que si l'on dispose de revenus élevés, d'un réseau étoffé de relations, de patience et de chance. Le déséquilibre est tel qu'aucune mesure réglementaire ne permettra de lutter contre les passe-droits et autres inégalités.

Le canton de Genève aurait intérêt à tirer parti des pratiques de régions urbaines similaires (Zurich, Berne, Bâle, Lausanne) qui ont su, semble-

-il, mener des politiques publiques stimulant et diversifiant l'offre de logements, en s'appuyant sur [les coopératives d'habitation](#).

Le principal obstacle au changement de la politique genevoise du logement est aussi constitué par l'affrontement idéologique qui oppose les partisans de l'interventionnisme étatique et ceux qui défendent le marché libre. Chacun estime avoir la solution et cherche à l'imposer à ses adversaires. Les débats parlementaires, le recours aux initiatives et référendums ne sont que des occasions d'affrontements idéologiques. Les débats récents autour de la loi pour l'accès à la PPE (en lien avec La Tuilette) en sont des illustrations parfaites. La loi à peine votée, des référendums sont annoncés (*Le Courrier* du 19 mars).

Si cette confrontation idéologique n'est pas dépassée, la crise du logement a encore beaucoup de beaux jours devant elle à Genève.

## **Adieu Taoua, bonjour les débats**

La tour Beaulieu est renversée, mais non la majorité de gauche qui va au-devant de difficultés certaines

---

*Yvette Jaggi - 14 avril 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/25640>*

Or donc, ce dimanche 13 avril 2014, 37,5% des citoyens lausannois se sont prononcés sur le projet de plan partiel d'affectation comprenant la fameuse tour Beaulieu, dite

Taoua, lauréate d'un concours d'architecture lancé en 2008.

Une petite majorité d'entre eux, 51,91% très exactement, ont refusé le projet, dans la

plupart des cas pour cause de mocheté du bâtiment en trop grande hauteur. A ce reproche rédhibitoire, d'autres objections sont venues s'ajouter, tout aussi