

# Actualité du logement

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **52 (1979)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **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.

# Actualité du logement

## Nouvelle politique du logement à Genève

Conférence de presse au mois d'octobre au 12<sup>e</sup> étage d'un immeuble construit à Onex par la Fondation Cité Nouvelle\*: les membres de la délégation du logement du Conseil d'Etat genevois désiraient faire le point et communiquer un certain nombre d'indications sur l'actuelle politique du logement du gouvernement et sur les perspectives d'avenir. Successivement, les conseillers d'Etat membres de la délégation du logement Wellhauser, Vernet et Ducret, entourés de MM. Gilliand, directeur de l'Office cantonal et secrétaire de la délégation, et Ischi, directeur de Cité Nouvelle et du service financier du logement, se sont appliqués à montrer l'important effort de l'Etat et sa philosophie, évolutive, en ce domaine.

### L'effort de l'Etat

Les chiffres sont assez impressionnants. Atteignant 170 555 au 30 septembre 1979, le nombre de logements existants à Genève a pratiquement doublé en vingt ans. Sur ce total, les logements à caractère social représentent près du quart, l'Etat contrôlant même le tiers du parc immobilier si l'on tient compte de quelque 10 000 logements construits en zone de développement. Au cours de ces dix dernières années, ce sont 45% des logements construits qui l'ont été avec l'aide de l'Etat (subventions, exonérations fiscales, prêts), laquelle a atteint environ 500 millions de francs. Cette aide n'a d'ailleurs cessé de progresser puisque, pour la période allant de 1975 à 1978, elle a concerné 54,6% des logements construits, alors qu'elle n'était que de 32,5% de 1965 à 1969 et de 46,9% de 1970 à 1974. A relever encore que, dans les logements bénéficiant de l'aide de l'Etat, 70% des locataires ne dépensent de ce fait pas plus de 15% de leur revenu pour le logement (ce que l'on appelle le «taux d'effort»), 21% y consacrant même moins de 10%.

### Quelle demande?

On peut dès lors s'interroger sur la demande. Les dossiers constitués et les enquêtes réalisées par la délégation du logement font apparaître de manière générale que la demande, de quantita-

\* On sait que cette fondation dépendant du gouvernement construit des immeubles à caractère social — 195 jusqu'ici, pour un demi-milliard de francs environ, offrant près de 5000 logements — qu'elle revend ensuite à diverses institutions.

tive qu'elle était à l'époque d'une véritable insuffisance du nombre de logements à Genève, devient progressivement plus qualitative. Ainsi, sur environ 6000 dossiers pendants auprès des services compétents de l'Etat, 70% concernent des demandes d'échange, l'éventail des motifs de la demande étant évidemment très large.

En dix ans environ, l'évolution des niveaux de vie et des mentalités a fait passer le taux d'occupation de 2,33 personnes par logement (0,83 par chambre) à 1,99 (0,70). Or ce taux représente en quelque sorte un seuil de confort qui apparaît objectivement satisfaisant et qui ne saurait donc être constamment abaissé. Si l'on considère d'autre part que la démographie sur le plan purement genevois est stagnante et que, pratiquement, seul l'apport de Confédérés désireux de s'établir dans ce canton vient grossir le chiffre de sa population, on peut considérer qu'à vues humaines aucune crise, aucune réelle pénurie ne menace plus dans ce domaine.

Reste à faire face à moyen terme à une demande «normale» et, le plus vite possible, aux cas sociaux que les services compétents s'efforcent de résoudre.

Reste aussi, et le gouvernement le reconnaît honnêtement, le risque à la fois proche et passager d'une certaine carence pour les années 1980-82: elle serait le résultat essentiellement d'une législation trop restrictive, aux complexités et contraintes administratives assez rebutantes pour décourager l'investisseur privé.

Plusieurs mesures ont été prévues pour faire face autant que faire se peut à ce problème à court terme et pour harmoniser la construction de logements à plus long terme. Cette année déjà, d'ailleurs, le nombre de requêtes déposées, de même que celui des autorisations accordées, est en augmentation de 90% par rapport à 1978.

### Diverses mesures

Poursuivant son propre effort avec les capitaux dont il peut disposer, l'Etat de Genève entend agir dans les domaines suivants:

*Transformation progressive de ce que l'on a appelé l'«aide à la pierre»* (subventions et exonérations concernant l'immeuble à construire) en «aide à la personne». Cette modification tient compte d'un changement dans la philosophie de l'habitat: en faisant porter l'aide sur le locataire, on permet à celui-ci de conserver le même logement en adaptant l'aide — donc le loyer — à l'évolution du revenu, alors que le système actuel im-

plice théoriquement (dans les faits, la surtaxe HLM permet une certaine souplesse) des déménagements successifs dans des immeubles à caractère (social ou non) différent. Les communes qui ont construit de nombreux logements sociaux trouveront d'ailleurs intérêt à cette formule qui leur permettra de conserver des contribuables devenus plus «intéressants» pour elles.

Cette transformation fondamentale, vécue par nombre de pays, est d'ailleurs d'autant plus envisageable dans une situation de logement assainie.

*Aide à la rénovation.* Elle s'appuie partiellement sur la même philosophie de conservation, d'identification au logement, mais elle ne saurait être poussée à l'excès, la rénovation ne mettant guère de nouveaux logements sur le marché.

*Actualisation de l'épargne logement.* Une enquête a révélé que 32% des locataires questionnés aspiraient à devenir propriétaires de leur logement (propriété par étage ou maison individuelle) et qu'ils étaient prêts à y consacrer une part plus importante de leur revenu. Reste à trouver par quel biais l'Etat pourra les aider à faire l'appoint entre ce qu'ils seraient disposés à payer et ce que coûte réellement cette accession à la propriété sur un territoire que l'exiguïté rend aussi onéreuse.

*Indicateur permanent.* L'Etat met progressivement au point les instruments permettant de connaître en tout temps les besoins en logement et de moduler le rythme de la construction sur cette base.

### Utiliser les capitaux existants

Relevant au passage que certains aspects de sa politique se heurtent paradoxalement à l'opposition de milieux d'autre part prompts à revendiquer (voir l'opposition qu'ont soulevée divers projets de construction tendant à «un retour en ville» du logement: Chevillarde, Vollandes, av. Weber, par exemple), le Conseil d'Etat considère en conclusion, et en réponse à une question qui lui a été posée, que s'il ne saurait être question de libéraliser systématiquement le marché du logement, il est en revanche plus opportun de chercher à débloquer des capitaux privés qui pourraient être utilisés à cette fin que de tendre à remplacer systématiquement ceux-ci par d'autres, d'origine plus étatique et qu'il faudrait bien trouver d'une manière ou d'une autre.

### Didier Fleck

Dans «L'Ordre professionnel»  
du 19 octobre 1979.