

# Logement et aménagement du territoire : le logement à Genève

Autor(en): **Moruzzi, Fulvio**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **59 (1986)**

Heft 3

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128692>

## **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.

## Le logement à Genève

Aménagement du territoire et logement

Nous poursuivons dans ces colonnes la publication des articles qui nous sont parvenus des représentants de divers milieux sur les problèmes posés par les relations entre l'aménagement du territoire et la réponse aux besoins de la population en matière de logement. Vous pourrez constater que si les points de vue sont différents et si les opinions sont parfois opposées, tous s'accordent à penser que si l'augmentation de la population est relativement modérée, la demande en logements est forte; le problème est d'autant plus important que l'offre est limitée par la raréfaction du territoire. Ce phénomène est d'autant plus douloureux pour l'utilisateur qu'il a des effets directs sur la formation du coût du logement.

### 1. Les besoins en logements

#### 1.1. Evolution des comportements et des structures sociales

Le nombre des logements disponibles subit cycliquement des fluctuations. Au début des années 60, le déficit consécutif à l'explosion démographique était dramatique. A l'époque, il eut pour conséquence des modifications importantes des différentes tendances politiques, à la suite des élections notamment pour le Grand Conseil.

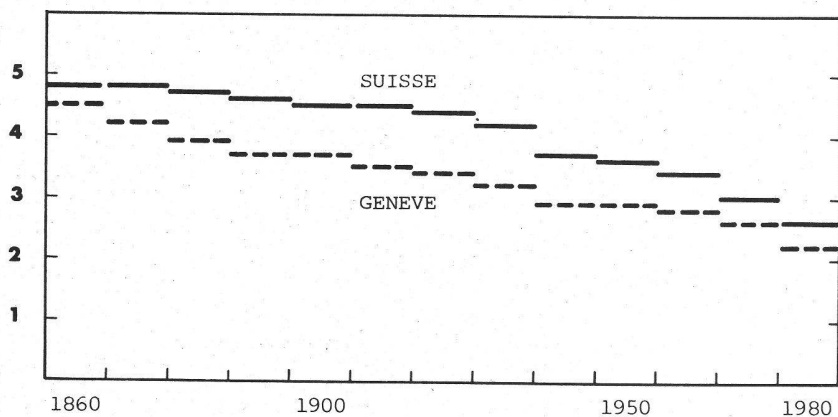
Un effort important fut alors produit. Le nombre de logements construits chaque année atteignit jusqu'à 6384 unités en 1973. A partir de la deuxième moitié des années 60, l'offre d'appartements excédait même la demande. Depuis, la production annuelle n'a fait que diminuer jusqu'en 1981. A partir de ce moment nous assistons à une légère reprise. Mais nous sommes encore loin de satisfaire les besoins.

Toutefois, il serait intéressant d'analyser qualitativement la demande actuelle. Au début des années 60, les demandeurs étaient essentiellement de nouveaux ménages formés par des couples avec souvent déjà des enfants, ou des jeunes qui souhaitaient fonder des foyers. Vingt ans après, cette catégorie de personnes n'était plus la seule à revendiquer des appartements. Les revenus supérieurs à ceux de l'époque précédente permettant notamment à des jeunes seuls de louer des studios.

Mais le grand changement sociologique s'est produit d'une part dans la structure des ménages<sup>1</sup> et d'autre part dans les comportements avec une augmentation de la «décohabitation».

En 1920, les ménages composés de 2, 3 voire 4 personnes étaient encore nombreux et, jusqu'en 1960, les personnes seules représentaient un peu plus de 20% des ménages. En 1980, ces dernières avaient presque atteint

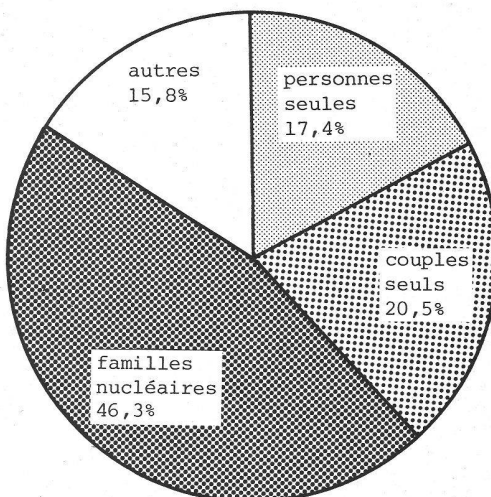
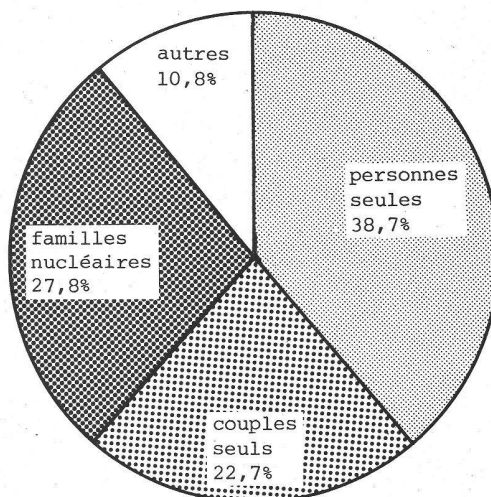
<sup>1</sup> Ménage: personne(s) vivant sous le même toit.

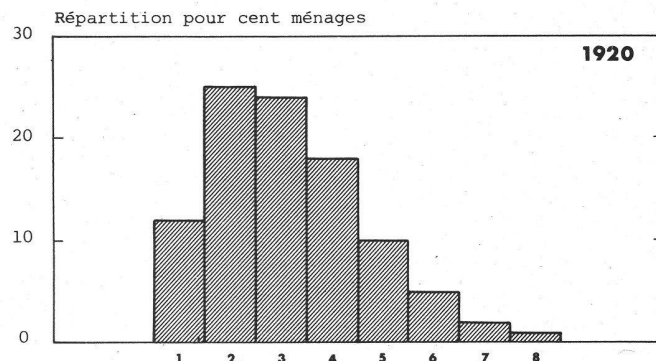
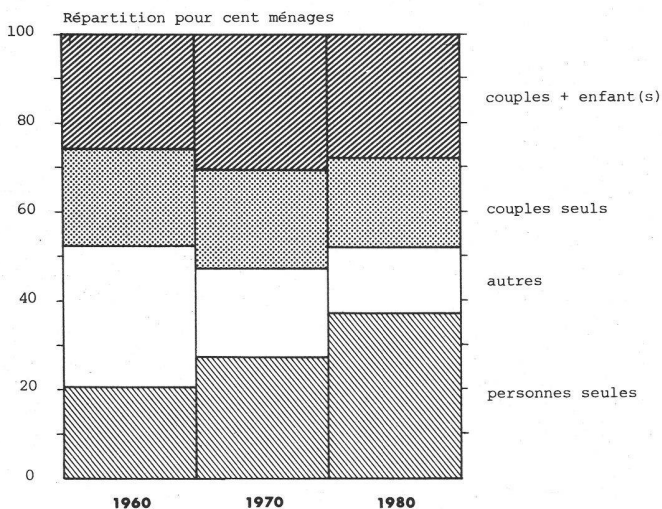


40% des ménages alors qu'elles ne représentaient que le 17% de la population.

La famille «nucléaire» constitue presque la moitié de la population du canton (46%). Etant donné que le nombre de personnes par foyer a diminué et que le nombre de ménages a augmenté, la demande de logements devient de plus en plus forte.

D'autre part, à la suite des décès de conjoints, surtout chez les personnes âgées ou du départ du foyer des jeunes ayant atteint la majorité, de nombreux appartements de plusieurs pièces sont occupés par des personnes seules.





### 1.2. Les prévisions pour les besoins en logements

En 1979, la « Commission cantonale de recherche sur le logement » a mandaté un groupe d'étude afin d'évaluer les besoins en logements pour les années à venir.

Cinq scénarios ont été établis avec des variantes sans ou avec décohabitation et sans ou avec des arrivées de personnes de l'extérieur.<sup>2</sup>

Ces scénarios prévoient pour 1990 une demande de logements s'échelonnant entre 12 533 et 30 403 unités et plus précisément:

*scénario 0*: 12 533 logements  
sans migration ni décohabitation

*scénario 1*: 18 380 logements  
gain migratoire: 1000 pers./an jusqu'en 1969  
sans décohabitation

*scénario 2*: 21 064 logements  
gain migratoire: 1000 pers./an jusqu'en 1984  
2000 pers./an entre 1985 et 1989  
sans décohabitation

*scénario 3*: 27 517 logements  
gain migratoire: 1000 pers./an jusqu'en 1989  
décohabitation 1%

*scénario 4*: 30 403 logements  
gain migratoire: 1000 pers./an jusqu'en 1984  
2000 pers./an de 1985 à 1989  
décohabitation 1%

Si la population devait augmenter chaque année de 1000 à 2000 personnes et si la dimension des ménages devait continuer à diminuer, il serait de plus en plus difficile pour la population de trouver place dans les zones de construction existantes.

Or en 1984, par exemple, 3539 personnes sont venues s'ajouter à la population existante.

## 2. Les terrains nécessaires

### 2.1. Les terrains disponibles dans les zones de construction

Genève se trouve de plus en plus à l'étroit à l'in-

térieur de ses frontières. Le canton est fier de sa zone agricole, qui par rapport à la surface du canton, est une des plus importantes de Suisse. Après les concessions faites pour l'autoroute de contournement, les paysans ne sont plus disposés à laisser diminuer les terres exploitables. Le mouvement écologique également est absolument opposé à l'urbanisation des terres encore vierges et à plus forte raison des sites naturels de valeur.

Les zones de construction actuelles pourraient théoriquement permettre la construction d'environ 30 000 logements. Toutefois, les terrains situés dans ces zones sont en grande partie occupés par des maisons particulières existant déjà avant le déclassement. Il s'agit souvent d'habitations de personnes à bas ou moyen revenus qui ont travaillé leur vie durant pour s'offrir un logement.

Quelle est la personne sans scrupule qui oserait les déloger?

La zone de villas, quant à elle, occupe environ la moitié des zones à bâtir et même 60% des zones destinées au logement, mais n'accueille que 11% de la population. Dans un canton qui manque de terrains de construction, certains estiment qu'il s'agit là d'un gaspillage et insistent afin que le peu de terrains restants, d'une certaine dimension et à proximité d'équipements collectifs et des lignes de transport public, soient utilisés pour des immeubles à bas gabarit.

Des voix se sont également élevées pour demander aux communes de France voisine qu'elles contribuent à la réalisation de logements sur leur territoire.

A l'appui de leur requête, elles invoquent le fait que les salaires des personnes actives à Genève et habitant à proximité de la frontière suisse atteignent environ 800 millions de francs suisses par an et permettent de subvenir à approximativement 100 000 personnes.

En outre, les prescriptions françaises actuelles interdisent aux quelque 4000 à 5000 citoyens suisses d'élire domicile dans les résidences secondaires qu'ils possèdent sur France.

La modification des prescriptions pourrait permettre à ces personnes d'habiter en France et de libérer ainsi des logements genevois.

<sup>2</sup> L'étude a été mise à jour, mais elle n'est pas encore disponible.

**2.2. Les terrains nécessaires pour les prolongements de l'habitat**

Il est parfois surprenant de constater que beaucoup de professionnels du bâtiment, et en particulier des promoteurs, pensent qu'il suffit de construire des logements et de remplir toutes les parcelles libres ou les espaces résiduels pour résoudre le problème du logement.

Ils ignorent ou feignent d'ignorer que les habitations (spécialement dans les immeubles à haut gabarit) exigent des prolongements absolument indispensables à la vie de la collectivité: des écoles bien entendu, mais également des espaces de rencontre, de jeu, de sport, des équipements culturels, pour la santé, l'administration, etc.

Or, ces prolongements, selon la densité de l'habitat, demandent parfois des surfaces équivalentes ou supérieures à celles des logements. Les urbanistes anglais du LCC ont très bien illustré ces besoins en terrain par le graphique en bas de la page XII.

quartier urbain avait commencé dans les années 20 (hauteur max. des immeubles 21 m) et la 3<sup>e</sup> zone de développement instituée en 1957 pour faire face à l'explosion démographique de l'époque.

Dans cette dernière, la loi permet à l'Etat de contrôler les plans financiers et, par là, les loyers et les prix des terrains.

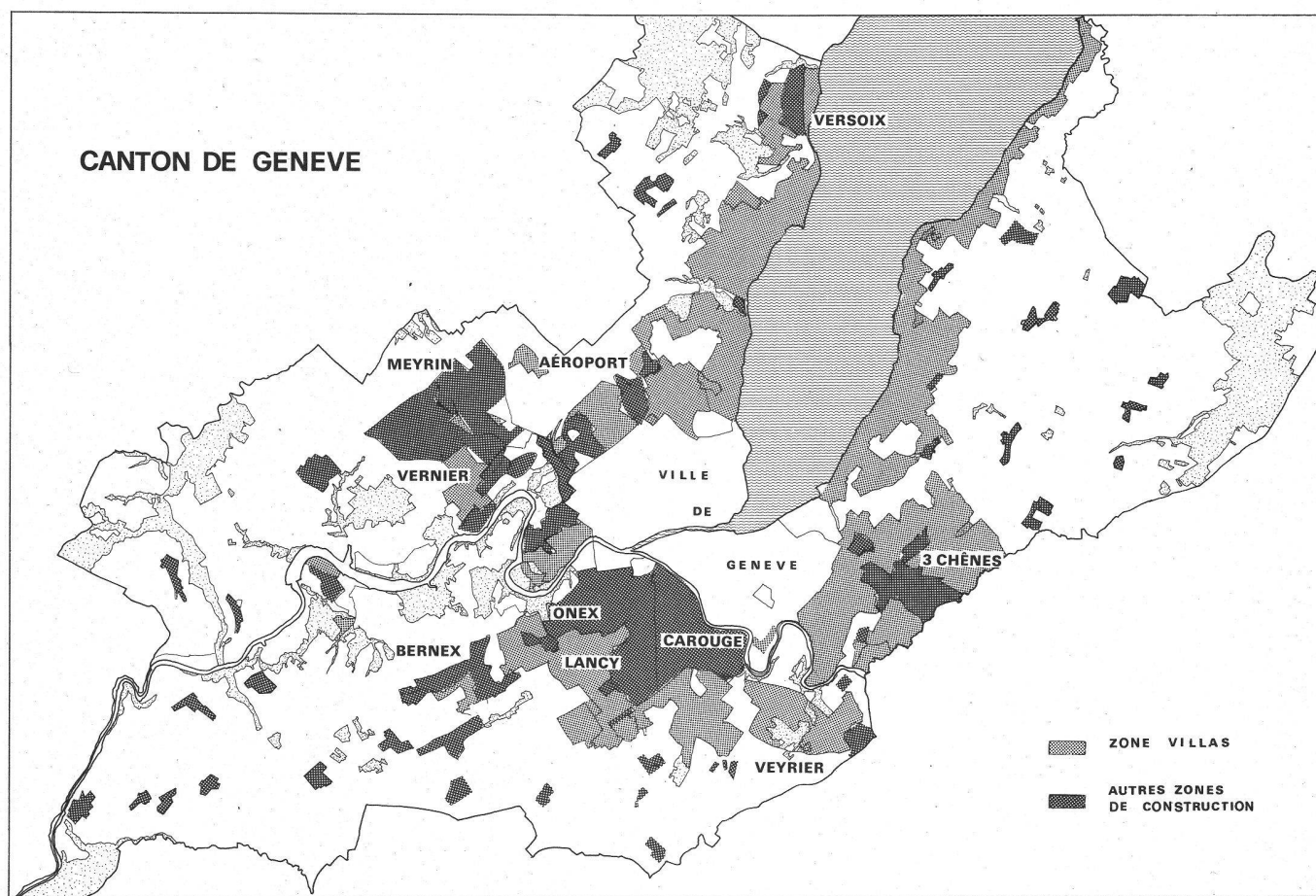
Dans cette zone, le prix du sol généralement admis ne dépasse pas les 500 fr./m<sup>2</sup>.

Par contre, dans la 3<sup>e</sup> zone « normale », l'Etat ne peut pas imposer un plafond et nous avons assisté ces derniers temps à une surenchère impressionnante: 1600 fr./m<sup>2</sup> à Varembe, 1361 fr. aux Charmilles.

**3.2. Le prix de la construction**

A Genève, le prix de la construction est souvent supérieur à celui admis par la Confédération et est presque 10% plus élevé qu'à Zurich.

Les investisseurs zurichois se contentent d'un



Prévoir des logements implique également de prévoir les importantes surfaces indispensables pour les équipements collectifs.

**3. Le financement du logement**

**3.1. Le prix du terrain**

Genève connaît deux types de zones pour les immeubles à forte densité: la 3<sup>e</sup> zone qui comprend les régions dont la transformation en

rendement de 6% brut alors que les Genevois exigent 7,3%. A Genève, lorsque l'hypothèque est à 6%, le crédit de la construction est théoriquement à 7%, mais il serait en réalité à 8¼%.

D'après certains calculs, 50 fr. de plus au mètre carré peuvent occasionner une augmentation du loyer mensuel de l'ordre de 150 à 170 fr. par mois.

Le taux de rendement net des fonds propres admis pour les opérations soumises au contrôle de l'Etat s'étale entre 5,25 et 7% selon le financement adopté, mais il peut dépasser 25% pour les opérations du type coopératif ne disposant que de 5% de fonds propres.

**3.3. Les fonds**

Confrontés à la gestion stricte du Conseil d'Etat, en matière de respect des lois, notamment sur les zones et contre les démolitions abusives, d'aucuns ont voulu infléchir cette pratique en faisant courir le bruit que des investisseurs de l'extérieur auraient pu boudier la place genevoise. En réalité, il n'en est rien. Le marché genevois regorge actuellement de capitaux prêts à être investis dans le secteur immobilier. L'introduction du 2<sup>e</sup> pilier a déjà eu des répercussions dans le domaine du logement en général et des terrains en particulier. La situation est prospectée non seulement par des promoteurs ou financiers locaux mais également par des groupes venant d'ailleurs.

Cette forte demande de terrains, consécutive à la fois à la pénurie de logements et à la nécessité de placement de capitaux provenant d'institutions de prévoyance risque de faire augmenter le prix des terrains. Indirectement, elle se répercutera sur les loyers.

**3.4. Le rôle de l'Etat**

L'Etat lui-même dépense chaque année des sommes importantes pour le subventionnement des logements

1978	Fr. 60 935 106.-
1979	Fr. 60 589 205.-
1980	Fr. 44 769 166.-
1981	Fr. 38 111 074.-
1982	Fr. 59 617 161.-
1983	Fr. 53 612 266.-
1984	Fr. 48 412 000.-

L'Etat investit en outre pour la construction d'immeubles pour personnes âgées.

Le pourcentage des logements subventionnés a passé de 41% en 1983 (25% HLM, 16% HBM) à 71% en 1984 (49% HLM, 22% HBM).

**4. Solutions, difficultés, réalisations**

Pour résoudre le problème, des propositions ont été formulées au niveau parlementaire et politique. Elles visaient essentiellement à densifier le tissu urbain.

Après examen, il s'est avéré qu'en définitive Genève était déjà la ville avec la plus forte densité d'habitants à l'hectare (106) de Suisse. Au centre-ville, malgré l'hémorragie de logements des dernières décennies, il est difficile de créer de nouveaux appartements. Dans ce secteur, le cadre de vie ne se prête pas toujours aux enfants qui devraient disposer de places de jeu et des accès aux écoles ne comportant pas les dangers de la circulation intense.

Les milieux immobiliers se plaignent souvent des difficultés de procédure pour l'obtention des autorisations et des facilités de recours. Les inconvénients qu'il pouvait y avoir dans ces domaines ont été pratiquement tous supprimés sans pour autant apporter de grandes améliorations aux problèmes du logement.

Un promoteur peu familier avec le contexte genevois a voulu introduire à Genève la pratique des « congés-ventes ». Il achetait des immeubles anciens à bas prix et les revendait immédiatement avec des profits énormes.

Les locataires étaient confrontés à l'alternative « acheter l'appartement ou partir ».

Pour parvenir à ses fins, le promoteur a cru bon de recourir à l'aide de « rockers » bernois pour évacuer des occupants illicites de logements. C'est la maladresse qui mit le feu aux poudres et qui mobilisa les milieux des locataires.

En votation populaire, le peuple accepta à une très forte proportion l'initiative interdisant la pratique des congés-ventes dans les immeubles déjà existants.

Le danger principal de ce procédé consistait dans le fait qu'il enlevait du marché un nombre important de logements bon marché et aggravait ainsi la crise.

Plusieurs grandes opérations immobilières ont néanmoins été lancées ou sont à l'étude:

Varembé	600 logements
Charmilles	700 logements
Châtelaine	260 logements
Ancien Palais des Expositions	400 logements
Frontenex	300 logements
Grange-Canal-Saint-Paul	300 logements
Falaises de l'Arve	400 logements

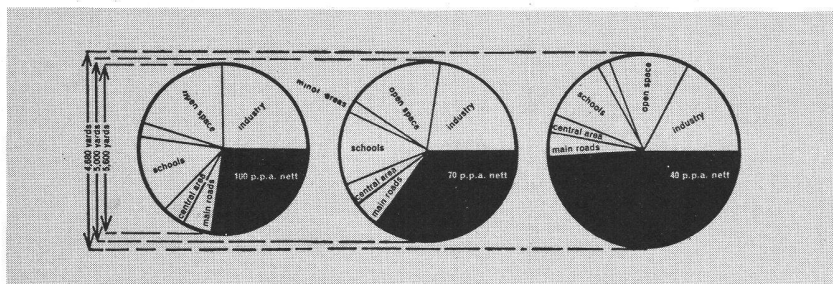
Certaines de ces opérations se situent sur des terrains qui ont été abandonnés par des entreprises ou des institutions:

- Coop a quitté Varembé et s'est installée dans une zone industrielle à la périphérie.
- Les Ateliers des Charmilles et leur filiale Cuenod qui ont connu de graves difficultés envisagent de reprendre une activité réduite également sur des terrains industriels en périphérie.
- Le Palais des Expositions a occupé les nouvelles installations près de l'Aéroport.

La vente des terrains a permis à certaines entreprises d'échapper à la faillite. D'autres entreprises en difficulté se sont laissées tenter par cette solution, mais des oppositions à ces procédés ont commencé à se manifester.

Les terrains diminuent et, ces prochaines années, il faudra tout mettre en œuvre pour satisfaire la demande.

*Fulvio Moruzzi,  
architecte EPFZ, SIA,  
Genève.*



*Effets de la variation de la densité de la population sur le diamètre d'une ville de 100 000 habitants.*

*Bien que la différence consécutive à la variation de la densité de la population de 40 à 100 hab./acre soit considérable pour la surface totale de la ville, l'incidence sur le rayon d'une ville circulaire est en réalité très petite.*