

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 65 (1993)
Heft: 3

Artikel: Logement social à Genève : une erreur qui coûte cher!
Autor: R.C.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129254>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LOGEMENT SOCIAL À GENÈVE: UNE ERREUR QUI COÛTE CHER!

« **J'**ai fait mon travail de diplômé en 1970 sur le thème du logement subventionné à Genève. A l'époque j'ai souligné le défaut majeur du système genevois subventionnant la construction de logements sociaux qui retournent au marché libre au bout de 25 ans. Si cette observation n'a rien perdu de sa pertinence le parc de logements sociaux, lui, n'a cessé de s'étioler. Dans les années soixante il représentait 30% de l'ensemble des logements offerts à Genève. Aujourd'hui: 14%. Moins de la moitié! »

Présidente du Rassemblement pour une politique sociale du logement, Marie Bonnard mesure l'ampleur de la tâche. Développer, ou simplement rétablir le logement social à Genève en fonction des besoins de la population, tient de la gageure. Puissants et virulents, les milieux conservateurs entendent combattre ce qu'ils appellent les effets pernicieux de la LDTR.

Avec moins de moyens le Rassemblement tente de faire passer ses idées...es. Son «initiative pour la construction urgente de 3000 logements bon marché» lancée en 1990 a été un utile moyen de pression lorsque la loi sur le logement est venue devant le Grand Conseil en 1991. D'autres suggestions, comme la recherche auprès d'experts étrangers, de coûts comparatifs de la construction, ont été débattues. Sur ce point, d'ailleurs, le Rassemblement a engagé une réflexion en profondeur que nous analysons plus loin.

UN COMBAT CONTINU

De fait, la bataille pour le logement social à Genève est un combat polymorphe dont Marie Bonnard nous résume quelques événements récents et marquants:

- convaincre le département Haegi que l'aide fédérale pouvait être employée à Genève aussi. Sur ce point le vieux

blocage a cédé;

- combattre une proposition Haegi qui favoriserait l'accession à la propriété de leur logement à une catégorie de locataires disposant de revenus très confortables;

- agir politiquement contre les milieux immobiliers qui voulaient rendre plus onéreux l'accès au Tribunal administratif pour les particuliers et les associations;

- lancer l'initiative contre les logements vides dans la mesure où la spéculation de quelques propriétaires relève de la provocation.

A noter que ces deux derniers objets soumis au peuple genevois en septembre 1992 ont été approuvés, dans le sens souhaité par le Rassemblement.

DANS LES ALLÉES DU POUVOIR

Cette liste, nullement exhaustive, indique bien qu'il s'agit d'une action continue des milieux actifs au sein du «Rassemblement». Le poids représenté par les membres du Rassemblement pour une politique sociale du logement à Genève (partis de gauche ou apparentés, écologistes, syndicats, associations caritatives et sociales, ASLOCA dans sa composante genevoise) doit être opposé aux groupes de pression qui relaient les idées et les intérêts des milieux immobiliers dans les allées du pouvoir.

Il faut de la détermination et même un peu plus pour faire reculer ces milieux sous la pression de la volonté populaire. Ce qui a été réussi avec l'application de la LDTR est évidemment remis en cause avec force par les propriétaires, les gérants et leurs alliés.

1994: ANNÉE DU LOGEMENT SOCIAL

« Nous savons bien que nous allons devoir nous battre - reconnaît Marie Bonnard - pour maintenir les acquis de la LDTR mais aussi obtenir une baisse des loyers en fonction de la baisse des taux hypothécaires, mettre en œuvre ces 3000 habitations à bon marché que nous réclamons depuis le début de la décennie. Pour autant notre action n'est pas limitée à la revendication. Nous avons engagé une réflexion globale sur le bilan des logements HLM. Notre intention est de faire une proposition pour une véritable politique du logement social avec un effort

marqué de l'Etat - la mise à disposition de terrains appartenant à l'Etat à 100 fr le mètre carré - accompagné d'une réduction sensible du prix de construction et d'un nouveau système de financement. Nous souhaitons faire de 1994 l'année du logement social. Dans ce cadre, avec une série d'intervenants - universités, école d'ingénieurs, caisses de pension, syndicats, enseignants, étudiants, professionnels que nous venons de solliciter - nous allons analyser toutes les composantes du coût de la construction à partir d'un objectif bien défini: comment inverser le courant? comment élaborer un modèle adapté aux problèmes de l'époque et faire une proposition concrète d'opération portant sur 500 logements sociaux.

La réflexion ne portera pas, d'ailleurs, uniquement sur l'aspect constructif. Nous devons aussi proposer un nouveau modèle, planifié à long terme, pour le maintien de ces constructions dans le parc du logement social.»

6000 DEMANDES EN PANNE

Dans son propos, la présidente du «Rassemblement» s'engage vers une politique résolument novatrice.

C'est que le modèle genevois avec, au bout de 20 ans, voire de 25 ans, le «passage», des immeubles subventionnés du parc des logements sociaux au secteur des logements libres souffre d'une série de défauts congénitaux.

Outre leur raréfaction, déjà citée, ces immeubles trop peu nombreux sont occupés en partie par des locataires que leurs revenus destinaient au secteur libre. Dans leur cas les palliatifs du taux d'effort ou de la surtaxe ne servent pas la logique. Qui veut - et c'est la position défendue par le «Rassemblement» - que les logements subventionnés soient réservés à ceux qui en ont vraiment besoin.

Une exigence qui ne trouvera de solutions qu'avec l'apparition de nouveaux logements sociaux sur le marché.

Manifestement la demande existe puisque 6000 personnes sont toujours inscrites à l'office du logement social. Mais les mécanismes d'un marché immobilier qui a produit surtout pour le profit des promoteurs s'accroissent encore mal des règles nouvelles que le Rassemblement cherche avec détermination à faire appliquer.

R.C.

DIX ANS D'APPLICATION DE LA LDTR* : UN BILAN TRÈS POSITIF

Dans un document récent, le Département des travaux publics de l'Etat de Genève présente un bilan de l'application de la LDTR. Louis Cornut, chef de la division des études d'aménagement au sein de ce département explicite ce texte

Q - Est-ce qu'on peut présenter la LDTR comme un modèle pour lutter contre la spéculation ?

R - On peut parler de modèle dans la mesure où cette loi a donné conscience à tous les intervenants que la rénovation ne coûtait pas plus cher que le neuf. En réhabilitant la rénovation, la LDTR a inversé la tendance qui était celle d'une époque de haute conjoncture où les «démolisseurs» de logements anciens engageaient un changement fondamental de la ville avec toujours plus de bureaux, toujours moins de logements et moins encore de logements bon marché.

Q - Est-ce que les propriétaires réticents ont marqué leur résistance à la loi en «saucissonnant» les rénovations ?

R - Cette tendance, heureusement pas fréquente, a été rendue inopérante par l'introduction d'un article nouveau dans la refonte de la loi qui a eu lieu en 1989.

Q - Le document du DTP pose le principe d'un seuil de référence utilisé pour l'application de la loi. C'est un peu abscons pour le lecteur profane.

R - C'est beaucoup plus simple dans les faits. La loi mentionne la notion de besoins prépondérants de la population en logements qui peuvent être apparentés au loyer HLM. A l'époque, 1983, il s'agissait d'une valeur moyenne de 2400 fr la pièce. En prenant en compte les facteurs de renchérissement on a établi, de façon empirique, une valeur adaptée à la rénovation. Bien entendu, chaque cas est analysé pour lui-même.

Q - Est-ce que l'influence de la LDTR a été déterminante pour le «repeuplement» de la ville de Genève?

R - Je dirai oui pour plusieurs raisons. D'abord parce qu'elle a mis fin aux démolitions abusives et évité le transfert de logements en bureaux. Ensuite parce qu'elle a favorisé la construction de logements dans les combles. D'autres facteurs, comme la densification de parcelles libres ou peu bâties, ont agi aussi en faveur de ce «repeuplement» de la ville de Genève.

Q - Dans des immeubles d'habitation, propriétés de sociétés sans but lucratif, on a pu rénover et maintenir des loyers bas. C'est ce qui ressort de la lecture du document édité par la DTP. Peut-on faire la même observation dans des immeubles appartenant à des propriétaires privés?

R - Dix ans d'application de la LDTR nous permettent de tirer un bilan. Outre les coopératives et les caisses de pension, certains propriétaires privés ont maintenu des loyers bas. L'essentiel est toutefois ailleurs. La loi et la jurisprudence ont, en effet, fixé un étalon de mesure, une fourchette entre 1800 et 2400 fr la pièce après travaux. A partir de cette valeur nous avons pu appliquer la LDTR à l'ensemble des propriétaires, privés ou non, qui entendaient rénover leur immeuble et en adapter les loyers. Loi et jurisprudence furent, en l'occurrence, des guides précieux.

Q - On sait que la gestion sociale de la rénovation, là où les locataires ont pu être maintenus dans leur appartement pendant les travaux, ne répond pas à une pratique habituelle des professions du bâtiment. Sur ce point les expériences accumulées en dix ans sont-elles positives ?

R - Absolument positives. Je dirai même que c'est l'un des points où la LDTR a inversé la pratique, ouvert de nouvelles manières de vivre. L'un des acquis de cette loi c'est l'obligation faite au propriétaire d'informer au préalable son locataire des projets qu'il nourrit et d'en attendre, dans les trente jours, une réaction. Par là on a créé un échange, une discussion, une obligation de compromis. Avant la loi le locataire n'avait aucune information sur les travaux engagés ni - point capital - sur leur durée. Et, bien sûr, il ignorait jusqu'au bout leur incidence sur son loyer. Aujourd'hui un chantier engagé en toute clarté comprend une planification rigoureuse. De cent façons, particulièrement par le recours à de nouvelles techniques, les professionnels du bâtiment s'y conforment. Le traitement social d'un chantier passe aussi par le respect du planning. Et cet aspect est encore un acquis de la LDTR.

Propos recueillis par R.C.

* Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation