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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 2

Artikel: 7ème journée du logement à Genève : crise du logement social

Autor: Walther, Martin

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129865

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

7ème journée du logement à Genève : CRISE DU LOGEMENT SOCIAL

« Face à la crise, que fait l'Etat ? »

Le ton de la 7ème journée du logement à Genève est donné : il faut construire 1'600 logements par année pour satisfaire les besoins, avant tout des logements sociaux.

Organisée par l'office cantonal du logement (OCL), la 7ème journée du logement s'est déroulée à Genève le jeudi 22 mars dernier. A cette occasion, certains services du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) et différents milieux liés à la politique du logement (Association des Fondations Immobilières de droit public (AFI) et Groupement des coopératives d'habitation genevoises) ont présenté les actions menées par le canton de Genève en matière de logements. Le bref débat de clôture entre l'auditoire et Monsieur Laurent Moutinot, Conseiller d'Etat chargé du DAEL, a mis en relief les tensions entre intérêts privés et publics. Les uns voulant construire vite et de préférence des loyers libres, l'Etat privilégiant l'équilibre dans le temps et la réalisation de logements sociaux.

32'000 LOGEMENTS POUR 2020

Le canton de Genève fait face à une pénurie de logements. La croissance démographique en constante progression liée à la reprise économique et à la forte attractivité de Genève en sont les causes. Ces deux dernières années, le canton a enregistré une augmentation d'environ 5'000 habitants par an (population totale de 413'585 personnes au 31. 12. 2000). Ce constat doit être élargi au bassin de population de l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise. Ces dix dernières années, le taux de croissance de la population et du nombre de logements dans le district de Nyon ou dans le Pays de Gex a été plus important que dans le canton de Genève.

Le plan directeur du canton de Genève doit intégrer cette dimension transfrontalière. Le but visé est un accueil équilibré de la population dans ce territoire élargi, de façon à éviter que la France voisine et le canton de Vaud deviennent les cités dortoirs du canton. Pour celui-ci, les besoins en logements à long terme estimés à partir des projections démographiques varient selon les scénarios. Pour répondre au scénario retenu comme déterminant, soit une croissance de 3'100 habitants par an (465'000 habitants en 2020), la construction de 32'000 logements d'ici les 20 prochaines années est nécessaire. Cela correspond au potentiel maximum autorisé par le plan directeur, soit 1'600 logements par année.

L'adéquation des potentiels à bâtir aux besoins se traduit en chiffres par 23'000 logements (dont 6'000 villas) dans les zones à bâtir actuelles situées principalement dans la couronne suburbaine, 3'800 logements par densification de la zone villas et 5'300 logements par déclassement de la zone agricole. Cette répartition de la construction résulte du concept de "développement différencié" que le plan directeur cantonal propose. Son but est de tenir compte des spécificités du territoire urbain pour y appliquer un mode d'urbanisation approprié. En outre, la construction de logements sociaux figure aussi comme un objectif de la politique de l'aménagement cantonal.

LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL A GENEVE

La construction de logements sociaux est une priorité pour l'Etat qui fixe une clé de répartition applicable dans les zones de développement et négociable sous certaines conditions : environ 2/3 de logements sociaux et 1/3 sans prestations.

Les années folles de la construction font partie du passé. La baisse marquée des requêtes en autorisation de construire déposées à ce jour indique que la production de logements (environ 2000 unités/an) va diminuer fortement ces prochaines années. Pour le canton, il s'agit toutefois de maintenir un rythme soutenu pour garantir une offre suffisante qui permette de répondre à la demande croissante, en particulier pour le logement social (2'723 demandeurs enregistrés auprès de l'OCL et de l'AFI au 31.12.2000 dont 68% ont un revenu brut familial inférieur ou égal à 60'000 francs).

Ce dernier est en pleine crise avec la perte du contrôle de l'Etat d'une part importante du parc immobi-

lier subventionné. En effet, après un certain nombre d'années suivant sa réalisation, un immeuble est remis sur le marché sans prestations de l'Etat. En 1980, 23,44% du parc immobilier total était subventionné, alors qu'en 2000 ce taux n'était plus que de 11,41%, soit une perte d'environ 17'000 logements.

Mesures
Pour inverser la tendance, le Grand Conseil a récemment modifié la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) en introduisant le concept d'habitation mixte (HM) et de "coopérative à habitation mixte". A la première location, 60% au moins des logements sont destinés à des locataires bénéficiant d'une subvention personnalisée : celle-ci est comprise entre 900 et 1800 francs par pièce et par année en fonction du revenu brut familial. Les HM permettent la mixité sociale dans un même immeuble sans surtaxer et inciter au départ les personnes dont le revenu augmente.
Le principe HM offre aux coopératives la possibilité d'obtenir des cautionnements sur les prêts hypothécaires, une exonération partielle de l'impôt immobilier, des déductions fiscales ainsi qu'un contrôle de l'Etat sur 25 ans.

Conjointement à l'évolution de la LGL, la décision du Conseil d'Etat d'octroyer des droits de superficie aux coopératives démontre l'engagement énergique de l'Etat à la relance de ce type d'habitat. Ainsi, ceux et celles qui le souhaitent peuvent choisir d'habiter des appartements de qualité à des prix abordables, tout en participant à la gestion de l'objet qu'ils occupent. Responsabiliser le locataire est en effet à la base du principe de la coopérative. Un meilleur respect de l'état du logement occupé et une vie sociale basée sur l'échange et la coopération en sont les conséquences.

L'Etat a souhaité collaborer avec une entité réunissant différentes coopératives. Un Groupement de sociétés coopératives à Genève s'est formé en adoptant une charte éthique. Il compte 22 coopératives qui représentent un portefeuille de 4'000 appartements réalisés par ces dernières en tant que maître de l'ouvrage.

Logement HBM
Ce sont les fondations immobilières de droit public qui ont à charge, conformément à leurs statuts, la construction, l'acquisition, l'exploitation ou la vente d'immeubles ou de logements destinés aux personnes de revenu très modestes. En 1991, le Grand Conseil votait une loi demandant la création de 3'000 HBM en dix ans.
A ce jour, seule la moitié de cet objectif a été atteint. Afin de corriger cette tendance, le Conseil d'Etat a récemment déposé un projet de loi ouvrant un crédit de 30 millions destinés à venir en aide aux fondations. Les dix opérations d'immeubles neufs énumérées dans ce projet de loi pourraient déboucher sur 709 logements. De plus, neuf projets (423 logements neufs) et 7 projets d'achats d'immeubles existants (255 logements) sont à l'étude.

MISE EN ŒUVRE
Au-delà de ces constats, il s'agit de mettre en œuvre le concept d'aménagement cantonal voté par le Grand Conseil le 8 juin 2000. Le plan directeur préconise une nouvelle démarche pour la réalisation d'opérations d'urbanisation d'envergure.
Ce sont les périmètres d'aménagement concerté (PAC) dont les objectifs sont une coordination entre les différents domaines de l'aménagement (transports, équipements, patrimoine, paysage, etc.), une ouverture au dialogue et à la concertation et une recherche de continuité dans les mesures à prendre.

De nouveaux terrains constructibles doivent être mis à disposition. Car même dans les zones légales (potentiel de 10'000 logements dans la couronne suburbaine) les difficultés et les délais inhérents à la mise en place de bonnes conditions d'aménagement ne permettent pas d'aller aussi vite qu'il le faudrait. L'enjeu réside dans la création de conditions d'aménagement qui soient viables à long terme. Par exemple, pour les nouveaux territoires à urbaniser ou densifier (en zone agricole, zone villas) la desserte par transports publics doit être garantie avant tout et sans exception.

Le développement de la ville doit être maîtrisé sur la durée. Faire face à la crise du logement aujourd'hui, c'est peut être prendre conscience du caractère fluctuant et incertain du contexte économique de demain. A une période de croissance peut rapidement succéder une période de récession. Dès lors, la mise en place de dispositifs anticycliques devient un objectif politique prépondérant.

Martin Walther

A suivre : 8ème journée du logement les 11, 12, 13 et 14 septembre 2001, organisée conjointement par l'OCL, Interassar – Intergroupe des associations d'architectes - et l'Institut d'architecture de l'Université de Genève. Quatre manifestations sont prévues dont celle du 13 septembre sous la forme d'un safari urbain entre Gex et Annemasse en passant par le centre ville de Genève. Renseignements et inscriptions auprès de l'Office cantonal du logement.
(www.geneve.ch/dael/logement)

Territoires	1990	1999	évolution	Répartition de la croissance en %	Croissance en % par territoire	Rappel croissance population
Ain Pays de Gex	22 681	27 730	5 049	11,9%	22,3%	**13,0%**
Canton de Genève	182 292	204 620	22 328	52,5%	12,2%	**6,7%**
Genevois Ht savoyard	74 313	86 028	11 715	27,5%	15,8%	**12,0%**
District de Nyon	22 939	26 391	3 452	8,1%	15,0%	**21,5%**
Total	**302 225**	**344 769**	**42 544**	**100%**	**14,1%**	**9,6%**