

GENÈVE CONSTRUIT

Numéro 1
Octobre 2008

LA NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT EN ACTION

Logement: Genève relève le défi

L'Accord sur le logement, signé fin décembre 2006 par tous les acteurs du logement à Genève, a notamment débouché sur une loi - votée sans opposition par le Grand Conseil au printemps 2007 - donnant le coup d'envoi à la nouvelle politique du logement (NPL).



Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)

Depuis, plusieurs centaines de logements d'utilité publique ont été créés pour la première fois depuis vingt ans. Le nombre de logements sociaux augmente à Genève. Une petite révolution (pacifique) dans notre canton frappé par la pénurie de logement!

Chacun sait, et ce n'est pas une spécificité genevoise, que l'on ne peut faire sortir de terre des immeubles de logement en quelques semaines. Le processus de construction est long, malgré les efforts consentis ces dernières années pour accélérer les procédures et débloquer les projets permettant à toutes et à tous de se loger. Les partenaires de l'Accord sur le logement ont eu le courage de s'entendre pour donner à Genève une chance de rattraper le retard accumulé en termes de construction au cours de la dernière décennie.

Les Genevois ne se contentent pas de mots et se méfient des effets d'annonce. Ils ont raison. Le présent document vise, en toute simplicité et en toute transparence, à rendre

compte à la population du travail accompli pour lutter contre la pénurie de logement, afin de loger celles et ceux qui vivent à Genève et, trop souvent, ne trouvent pas un lieu d'habitation conforme à leurs souhaits ou à leurs moyens.

Loger la population active est, pour notre République, un devoir impérieux. Nous l'avons pris au sérieux et avons retroussé nos manches. Des logements sociaux de nouvelle génération, les fameux LUP, font leur apparition. Les propriétés par étages, les coopératives, les idées nouvelles, les projets ambitieux fleurissent. Il reste évidemment beaucoup de travail, mais avec l'aide de tous, nous atteindrons notre but.

Constructivement vôtre,

Les 4 piliers de la « Nouvelle politique du logement »

Des logements sociaux durables

Un parc important de logements sociaux (15% du parc locatif genevois) sera constitué en dix ans, l'objectif étant même d'atteindre à terme une proportion de 20%. Ces **logements d'utilité publique (LUP)**, voir définition page 4) sont pérennes, c'est-à-dire qu'ils resteront toujours aux mains de collectivités publiques, contrairement à l'ancien système HLM dans lequel les logements retournaient en « loyer libre » après vingt ans.

Des règles du jeu claires pour les constructeurs

Dans les projets en zone de développement, l'Etat s'assure qu'une **proportion déterminée de logements d'utilité publique (LUP) ou de logements sociaux (HM ou coopératives)** soit réalisée. Les proportions sont fixées par la loi. Les constructeurs savent donc exactement ce qu'ils peuvent construire. Chaque acteur a intérêt à ce que les projets aboutissent.

Encouragement des coopératives et de l'accession à la propriété

Lorsque les conditions en sont remplies, le système des **coopératives d'habitation** s'avère une excellente solution pour accéder à un logement à loyer abordable. **L'accession directe** est également développée par l'élargissement du marché des **propriétés par étage (PPE)**.

Maintien des aides personnalisées au logement

Pour permettre à chacun de se loger, le système performant d'**aides personnalisées au logement** et le **dispositif HM** (habitations mixtes) sont fermement maintenus.



St-Georges

Boulevard St-Georges 11

Catégorie	HBM-LUP
Nombre de logements	20
(12 3p, 8 5p)	
Surface totale	1 873 m ²
Nombre d'entrées	1
Nombre d'étages	7



Aire

Avenue d'Aire 73, 73A, 73B, 73E, 73F

Catégorie	PPE et HM
Nombre de logements	86
32 PPE et 54 HM	
(8 3p, 1 4p, 57 5p, 20 6p et plus)	
Surface totale	11 101 m ²
Nombre d'entrées	5
Nombre d'étages	5 et 6



Vernier

Route du Bois-des-Frères 4, 4A, 4B

Catégorie	PPE
Nombre de logements	17
(9 4p, 6 5p, 2 6p et plus)	
Surface totale	2 174 m ²
Nombre d'entrées	3
Nombre d'étages	3



Bernex/ Prés-Marais

Route de Prés-Marais 51-53

Catégorie	PPE
Nombre de logements	18
(13 5.5p, 5 6p et plus)	
Surface totale	1 928 m ²
Nombre d'entrées	2
Nombre d'étages	2



Avusy

Route d'Avusy 10B, 10C, 10D

Catégorie	PPE
Nombre de logements	18
(1 4p, 17 5p)	
Surface totale	2 392 m ²
Nombre d'entrées	3
Nombre d'étages	2



Confignon

Chemin Pontverre 10B

Catégorie	PPE
Nombre de logements	5
(5 6p et plus)	
Surface totale	736 m ²
Nombre d'entrées	1
Nombre d'étages	2



Bellevue

Chemin du Poizat 1, 3, 5, 7, 9

Catégorie	PPE
Nombre de logements (3 3p, 17 4p, 10 5p)	30
Surface totale	3175 m ²
Nombre d'entrées	5
Nombre d'étages	2



Mon-Soleil

Chemin de Mon-Soleil 3, 3A

Catégorie	PPE+HM
Nombre de logements 11 PPE et 12 HM (2 4p, 10 5p, 11 6p et plus)	33
Surface totale	2833 m ²
Nombre d'entrées	2
Nombre d'étages	5



Gallatin

Avenue de Gallatin 17, 19, 19A

Catégorie	PPE
Nombre de logements (1 2p, 3 3p, 12 4p, 16 5p, 6 6p et plus)	38
Surface totale	4169 m ²
Nombre d'entrées	3
Nombre d'étages	6



Jussy

Chemin de Buffard 3, 5, 7, 9

Catégorie	PPE
Nombre de logements (4 4p, 2 5p, 8 6p et plus)	14
Surface totale	1312 m ²
Nombre d'entrées	4
Nombre d'étages	2



Bout-du-Monde

Route du Bout-du-Monde 17

Catégorie	Loyer libre
Nombre de logements (3 6p et plus)	3
Surface totale	576 m ²
Nombre d'entrées	1
Nombre d'étages	2



Tambourine

Rue de la Tambourine
12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26

Catégorie	HBM-LUP
Nombre de logements (40 3p, 64 4p, 12 5p, 24 6p et plus)	140
Surface totale	14635 m ²
Nombre d'entrées	8
Nombre d'étages	7



Plan-les-Ouates

Chemin de la Milice 28-30

Catégorie	PPE
Nombre de logements (1 3p, 6 5p, 6 6p et plus)	13
Surface totale	1711 m ²
Nombre d'entrées	2
Nombre d'étages	2

« La mixité sociale, une excellente formule »

Jacques Béné, président de la Fondation HBM Emma-Kammacher



La construction de logements est une activité à long terme! Le logement ne se fait pas en deux minutes.

La loi sur les LUP est en vigueur depuis juillet 2007 et il existe déjà quelques centaines d'appartements, soit en voie de labellisation LUP, soit – comme les nôtres à la Tambourine-Carouge – arrivant sur le marché. Le bilan est donc positif; je vois mal comment on aurait pu aller plus vite. Certes, pour atteindre les objectifs fixés, il va falloir créer le plus de LUP possible. Il faut bien voir aussi que ces logements subventionnés présentent la particularité d'être pérennes. Au lieu du vieux système HLM, on a des logements sociaux « durables ». Dans vingt ans, les fondations se frotteront les mains d'avoir investi dans des LUP. Cela coupe court à toute spéculation.

Avez-vous l'impression, en cette année où vont apparaître les premiers frémissements de fièvre électorale en vue des cantonales 2009, que le consensus autour du logement va durer ?

L'Accord et la loi ont fait l'unanimité, c'est maintenant qu'il faut débloquer de grands projets d'aménagement et créer de grandes quantités de nouveaux logements, dont des LUP. Pour les communes, le système de péréquation que nous avons appliqué à la Tambourine est très incitatif. Soyons clair: beaucoup de communes n'ont pas envie d'accueillir des HBM, quel que soit leur stock existant. Car les ménages qui s'y installent ne sont pas très porteurs fiscalement. Or, à la Tambourine, il y a des loyers plus bas que dans les HBM usuels (ce qui répond au but social), et aussi des loyers plus hauts (ce qui représente des contribuables intéressants), mais toujours en dessous des prix du marché actuel. Cette mixité sociale est une excellente formule.

Extraits de l'interview de Carole-Anne Kast accordée au journal hebdomadaire *Tout l'Immobilier*

secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)



« Nous préconisons une qualité de logement convenable, une meilleure utilisation du sol, avec des densités accrues, susceptibles d'ailleurs d'attirer les promoteurs privés ou publics proposant des loyers abordables. »

« Pour convaincre, l'Etat doit prendre son bâton de pèlerin. Il faut que les gens comprennent que l'on peut avoir une qualité de vie supérieure, des espaces verts et un urbanisme agréable tout en utilisant mieux les surfaces à bâtir. »

« Il y a une loi qui prévoit des proportions claires, donc personne n'a le choix. Et nous allons rester pragmatiques, ces prochains mois, en faisant tout pour que le rythme adopté par l'Etat s'accélère. Il faut déclasser! »

« L'Accord sur le logement devrait permettre de créer 2000 logements par an, dont 1000 LUP. Le Projet d'agglomération évoque même 2300 unités annuelles. Il faudra donc que l'aménagement s'active un peu ! De notre côté, nous serons attentifs, notamment au statut des locataires des immeubles de la Fondval, qui doivent pouvoir choisir leur bail (privé ou public), ainsi qu'à l'aide que l'Etat pourrait donner aux communes, voire aux Fondations communales, qui ont de la peine à contrôler sur la durée le respect des conditions de revenu et de taux d'occupation. »

« Un tournant important dans la politique du logement »

Michel Bürgisser, Directeur général de l'Office cantonal du logement



La toute récente loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) marque un tournant important dans la politique du logement en général et du logement aidé en particulier.

Le point central consiste dans le changement d'une approche passant du subventionnement « à fonds perdu » à un investissement dans la durée, soit la création d'un parc de logements en mains publiques. La volonté est d'avoir des logements dont les critères d'exploitation et d'attribution répondent sans limitation dans le temps aux besoins d'une partie de la population qui n'a pas ou très difficilement accès aux logements qui sont sur le marché libre.

L'accord de tous les acteurs du logement a-t-il été déterminant?

Il est réjouissant de constater que cette nouvelle approche a bénéficié d'un consensus politique. Ce dernier est en effet indispensable pour résoudre les défis que pose cette loi. Le premier, et non le moindre, sera de construire davantage et rapidement. Cela constitue d'autant plus une gageure que le cadre actuel en matière d'aménagement du territoire (plan directeur) ne permettra pas de répondre aux besoins. Le deuxième sera de prendre en compte les évolutions importantes en terme sociaux auxquelles

le logement d'utilité publique est et sera confronté. Il ne s'agit pas ici d'évoquer seulement les disparités de revenus, bien réelles comme on le sait, mais également les évolutions telles que le vieillissement de la population ou la diminution de la taille moyenne des ménages. A cela s'ajoute que l'expérience de vie est rarement linéaire: quelle garantie aujourd'hui d'un revenu stable ou d'une famille invariante dans sa taille?

A l'Office cantonal du logement, vous êtes « au front ». A quels défis vous trouvez-vous confrontés, vos collaborateurs et vous-même ?

La politique du logement devra d'une manière ou d'une autre intégrer les questions que je viens d'évoquer et tenir compte de cette diversité. En d'autres termes, elle devra non seulement favoriser

la création d'un parc de logements, mais également s'occuper activement de la gestion, non seulement économique, mais aussi sociale, de celui-ci.

Pour ce faire, les contacts avec les locataires et les intervenants de proximité, au premier rang desquels les communes, devront être développés de manière significative, pour de nouveaux partenariats, en lien avec le développement de l'agglomération.

La loi a encore ceci de particulier que les objectifs ambitieux ont été formulés avec précision. Elle légitime ainsi une mise en œuvre active. Elle pose, du même coup, une exigence de transparence de l'action. On peut s'en réjouir car cela permet de nourrir un débat permanent sur le logement et de faire en sorte que ce thème occupe la place qui lui revient.

Qu'est-ce qu'un Logement d'utilité publique (LUP)?

Un LUP est caractérisé par quatre critères :

1. **La qualité du propriétaire:** un LUP appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif. Il peut appartenir à toute autre entité si celle-ci s'engage sur cinquante ans à respecter les paramètres des LUP.
2. L'application d'un **taux d'effort (TE)**, c'est-à-dire le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au paiement du loyer.
3. L'application d'un **taux d'occupation (TO)**, c'est-à-dire le nombre de personnes pour un certain nombre de pièces du logement concerné.
4. **Un caractère de pérennité**, puisque le maintien du contrôle de l'Etat sur ces logements est sans limite dans le temps (ou au minimum de cinquante ans pour les LUP détenus par des entités privées).