

Interview avec Michel Bürgisser, directeur du DAEL de Genève

Autor(en): **Joliet, François / Nicollier, Guy / Bürgisser, Michel**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130112>

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.

A portrait of Michel Bürgisser, a man with dark, wavy hair, a mustache, and glasses, wearing a blue shirt. He is resting his chin on his hand. The background is a green door.

Michel Bürgisser

Genève, ville assiégée, en manque d'espace pour se loger comme pour circuler, kaléidoscope politique, «usine à gaz» administrative? Au-delà du cliché, Genève veut bouger. En 2004, nous transcrivons les objectifs et les efforts d'interlocuteurs-clés pour «débloquer» le logement. Aujourd'hui un mouvement se dessine, avec de nouveaux outils politiques...

Nous vous avons rencontré (Habitation 4/2004) pour faire connaître le point de vue du DAEL (Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) au sujet de la pénurie genevoise.

Que s'est-il passé lors du changement de législature?

Lorsque notre nouveau conseiller d'Etat, M. Mark Muller, a reçu la charge du «logement» dans son dicastère, cette préoccupation figurait en tête de ses priorités. Il s'agissait également d'une priorité du Conseil d'Etat comme ce dernier l'a indiqué lors du «discours de St-Pierre» marquant le début de la nouvelle législature. Pour mener son action, M. Muller a défini des axes de travail, en accord avec le Conseil d'Etat, puis a travaillé en concertation avec «les partenaires sociaux» et enfin a sollicité l'aval du Grand Conseil.

Quel était son programme?

Il s'agissait de contribuer au déblocage de la situation genevoise en renforçant quatre piliers: tout d'abord constituer un parc de logements d'utilité publique durablement en main publique plus important, ensuite assouplir les contraintes légales et administratives, favoriser l'accès à la propriété (coopératives, PPE, etc.) et enfin maintenir les aides personnalisées. Pour les logements placés sous l'égide du secteur public, ce sont actuellement à peu près 20 000 logements qui sont subventionnés, dont 5 500 appartiennent à des fondations immobilières de droit public, les autres étant contrôlés par des fondations communales, des coopératives, des institutionnels ou des propriétaires privés. Le système de subventionnement genevois fait que beaucoup de ces logements modérés passent progressivement au marché libre: ils représentent moins de 10% du parc genevois (autrefois plus de 20%). Dans le futur, on devrait stabiliser, pérenniser et augmenter ce socle des logements modérés et placés durablement en main publique, pour atteindre 15% du parc de logements locatifs, soit environ 30 000 logements dans un délai de 10 ans.

Telle était l'intention. Comment s'est-elle traduite dans les faits?

Les grandes lignes de notre approche étaient définies en mai 2006, les consultations ont abouti le 1^{er} décembre 2006 à la signature et à la publication du protocole d'accord sur le logement. Ce fameux «accord historique» est intervenu entre représentants de l'Etat et des communes, de l'économie et de l'immobilier, des syndicats et du Rassemblement pour une politique sociale du logement (l'Asloca, bien que membre du RPSL, n'a pas ratifié l'accord). Le protocole a été formalisé dans la «loi pour la construction de logements d'utilité publique», projet déposé le 1^{er} mars 2007 devant le Grand Conseil, qui l'a approuvé le

24 mai 2007 (mise en vigueur le 31 juillet 2007). A l'échelle genevoise, cette gestation (une année pour un projet ambitieux) passe pour extraordinairement rapide.

Quel est le contenu de cette loi et de quels moyens a-t-elle été dotée?

Elle reconnaît l'urgence de la situation et se donne comme objectif de parvenir dans les dix ans à un parc de logements d'utilité publique de 15%. Ces logements sont en principe en main publique (fondations immobilières de droit public, communes) ou appartiennent à des organismes sans but lucratif (coopératives notamment).

Pour intéresser les promoteurs à la «zone de développement» sur laquelle la loi veut agir, une part de 70 à 75% (50% pour les terrains agricoles et les communaux d'Ambilly) est à leur disposition en marché libre, à condition qu'ils consacrent le solde au système d'utilité publique, selon diverses variantes à choix. A noter cependant que le mécanisme de contrôle des plans financiers demeure pour l'ensemble des opérations en zone de développement. Enfin, en dix ans, 300 millions seront mis à disposition pour favoriser l'achat d'immeubles existants (par exemple auprès de la Banque Cantonale de Genève), pour doter des fondations immobilières, acquérir des terrains et mettre à disposition des droits de superficie. C'est un encouragement pour attirer l'intérêt des différents acteurs, notamment les coopératives, et promouvoir leurs projets.

Mais comment la loi se traduit-elle dans les faits?

Les effets de cette loi ne peuvent être immédiatement visibles sur le terrain, parce que les réalisations concrètes sont en préparation. Permettez-nous donc de travailler! L'intérêt est manifeste, on sent des «frémissements». Mais on doit remonter un fort courant peu favorable à la construction et une difficulté tenace et bien connue: la disponibilité des terrains (cf. Habitation 4/2004). Des dispositions ont été prises par ailleurs, notamment par la modification de la pratique sur le prix admis du terrain. Celui-ci était fixé depuis longtemps à un montant qui ne répondait plus au marché. Il a été réadapté. Au lieu des 542.- pour «une densité de 1», l'on admet aujourd'hui un plafond de 1000.-/m². Il y a de ce fait, notamment pour les propriétaires qui occupent leur bien, une réelle incitation avec des valeurs qui permettent le remplacement.

Quel est l'apport de Mark Muller dans ce contexte?

Il a su convaincre et trouver un processus permettant d'adopter rapidement une loi dans ce domaine fort sensible à Genève qu'est le logement. Vraisemblablement, la notion de logement d'utilité publique durablement en main

publique aurait sans doute eu de la peine à s'imposer à la majorité parlementaire si elle n'avait pas été défendue par un magistrat libéral issu des milieux immobiliers. Sur cette base l'on peut avancer.

Renoncer aux usines à gaz administratives fait partie du programme politique libéral, observez-vous une simplification des procédures?

Le domaine dans lequel nous travaillons, complexe, et lié à «l'aménagement du territoire» comprend nombre d'interlocuteurs, d'instances, de passages obligés, avec des enjeux importants. L'acte constructif tient compte d'une foule d'éléments. Concrètement il faut des jeux de plans, des discussions, des rapports, etc. On ne voit pas de grandes modifications. Au reste, quoi qu'on en dise, on n'observe pas une manifestation déterminée de la société civile, du législateur ou des milieux professionnels pour alléger la densité normative. A partir de là, l'administration se doit de respecter les règles posées par le législateur.

Quel est le processus pour une coopérative qui souhaite construire?

Elle affronte le même problème que tous les autres acteurs: trouver un terrain. Pour l'obtenir, il faut généralement passer par le groupement des coopératives d'habitation genevoise qui centralise la recherche et la distribution. L'Etat est lui-même propriétaire de terrain qu'il peut remettre à des fondations ou des coopératives. De son côté, la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) cherche également des parcelles pour les coopératives. Des moyens financiers sont mis à disposition des organismes sans but lucratif: terrains, droit de superficie, cautions, et, indirectement, des aides personnalisées.

Concrètement comment faites-vous pour favoriser le déblocage des terrains?

Le fait d'avoir des règles claires, fixées dans la loi, sur la répartition des catégories facilite les choses. Un promoteur qui veut acheter une parcelle de 10000 m², par exemple, connaît le prix et sait quelle part de logement d'utilité publique il devra construire (ou mettre à disposition d'un organisme sans but lucratif). Il a d'ailleurs plusieurs choix: réali-



INTERVIEW

HABITATION DÉCEMBRE 2007

ser un minimum de logements en «Habitation mixte» ou en coopérative suivant les zones, (25% à 50%); céder à l'Etat, à des conditions fixées, un périmètre pour la construction de logements d'utilité publique (environ un quart).

Et cet accord «historique»?

C'est un texte qui laisse des choix ouverts, de la place à l'initiative. Il se veut simple et compact. Pour réussir, il

faut être réaliste et attractif; c'est le sens de cet accord. Ce principe de réalité se trouve complété par une idée de collaboration entre différents partenaires, de mixité, y compris sur le terrain, dans le quartier lui-même. L'Etat n'est pas un démiurge, il veut collaborer avec des interlocuteurs concernés.

Interview et photos: **François Jolliet et Guy Nicollier**

