

Les LUP vont rentrer dans Genève

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144886>

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.

Les LUP vont rentrer dans Genève

Le canton s'est doté d'un outil en vue de créer un nouveau parc de logements sociaux. But à atteindre: 15% du parc locatif, soit près de 30000 logements d'ici 2017. Le projet a été consacré par l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) le 24 mai 2007 et qui ouvre un crédit d'investissement de 300 millions de francs à utiliser sur les dix ans

A Genève, le lancement d'une Nouvelle politique du logement (NPL) est déterminé par la crise du logement. Et par la baisse continue depuis plus de vingt ans du pourcentage de logement social, de 20% à 10%. Le nouveau système consacre la fin d'une époque. «Le HLM, dont les loyers étaient protégés pendant 20 ans, correspondait à un modèle de société des années 60. Il était adapté à une population de jeunes couples dont les revenus augmentaient régulièrement. Aujourd'hui, la croissance économique n'est plus linéaire, et on réalise que 15 à 20% de la population aura durablement des revenus plus bas, indépendamment de la conjoncture. Ce ne seront pas toujours les mêmes personnes, mais le besoin sera là,» explique Michel Buer-

gisser, directeur général de l'Office du logement (OLO) à l'Etat de Genève.

Pour pallier la fin du HLM, Genève préconise le développement du Logement d'utilité publique (LUP). Ce concept conserve un rapport entre revenu et loyer, ainsi qu'entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement. Mais il assure son fonctionnement sur la durée. Pérenne si le propriétaire du LUP est l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou une coopérative. Pour 50 ans au moins – et non plus 20 – si le propriétaire est un privé.

Construction: des quotas de logements sociaux

Ce parc doit être créé par l'intégration des habitations à bon marché (HBM) qui sont «naturellement» construites par les fondations immobilières de droit public (FIDP) – un parc existant de près de 5700 logements auquel se sont ajoutées 160 unités en 2008, sans doute 150 en 2009. Par l'achat de logements existants – 1500 en 2008. Mais surtout par la construction de projets en zone de développement. Selon les cas, la loi oblige à construire un minimum de 25% à 50% de logements sociaux. Par exemple, pour un projet sur une zone de fond villa déclassée après le 1^{er} janvier 2007, l'opérateur immobilier doit construire un minimum de 15% de LUP et 15% de HM (ou coopératifs), ou alors il doit céder 25% du périmètre à l'Etat, à une commune, ou autre organisme sans but lucratif afin qu'il réalise le LUP.

De par la volonté du législateur, une obligation de construire du logement social fait son apparition. Mais comment s'affirmera-t-elle? «Soit l'opérateur réalise immédiatement du LUP et l'autorisation lui est accordée, soit il ne le fait pas et on lui demande quand et comment il entend le faire,» décline Michel Buerigisser. S'il ne réalise pas le

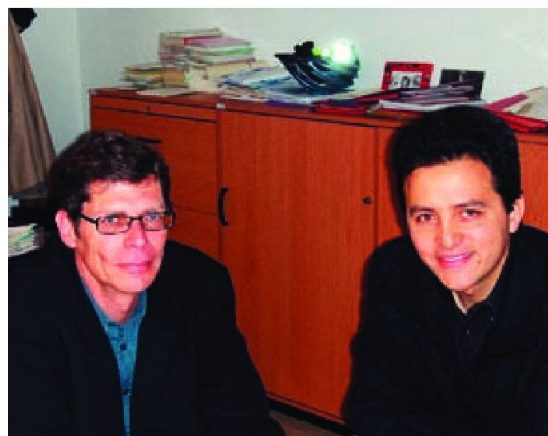
pourcentage prévu par la loi, l'opérateur peut demander une dérogation, et proposer une forme de compensation. Les lignes blanches et jaunes de cette pratique sont encore floues. Et l'OLO entend se frotter à un maximum de réalités avant d'édicter un règlement d'application, d'ici cet été.

Changer les mentalités

Cette prudence se nourrit d'une réalité: la construction de LUP est tributaire de la construction en général! Il est donc primordial de relancer la machine. Pour ce faire, l'OLO dispose de quelques nouveaux outils, à commencer par les 300 millions de francs de crédit de la loi LUP. «Nous passons d'un système de subventionnement à l'exploitation à un système de subventionnement à l'investissement,» explique Michel Buerigisser. Vinh Dao, chef de projet LUP, confirme l'impact: «Pour une commune qui souhaite être active dans la maîtrise d'un parc de logements communal, cela revient à dire que tout ou partie des fonds propres peuvent lui être fournis, qu'elle exploite les immeubles avec un rendement admis et qu'elle maîtrise en grande partie le choix des locataires. Que reste-t-il, comme source de problèmes?»

Les terrains disponibles, peut-être? Mais l'OLO avec les services de l'aménagement y travaille. «Depuis une année et demie, nous nous livrons à une analyse très fine des PLQ. Nous avons déterminé 114 périmètres – pour un total de 1500 parcelles – qui représentent un potentiel global de 30000 logements. Nous les avons classés en fonction des facteurs qui peuvent faciliter ou retarder une réalisation. A partir de là, nous entamons des discussions avec les communes,» détaille Vinh Dao. En termes de logement, Etat et communes n'ont pas toujours été sur la même longueur d'ondes, l'OLO entend changer le paradigme.

Texte: **Vincent Borcard**



Michel Buerigisser, directeur de l'Office cantonal du logement (OCL) et Vinh Dao, chef de projet LUP.