

Le logement social investira les zones villas déclassées

TdG 2015-10-15

Antonio Hodgers veut que toute zone déclassée accueille un tiers de LUP. Ce n'est qu'une des 38 mesures censées réduire la pénurie

Eric Budry

Ce n'est qu'une des propositions d'un vaste programme lancé pour s'attaquer à la pénurie de logements. Mais elle va certainement faire parler d'elle. Alors qu'aujourd'hui il est très rare que des logements d'utilité publique (LUP) soient construits dans les zones villas déclassées, le Conseil d'Etat veut changer la donne: l'Etat imposerait deux tiers de logements locatifs, parmi lesquels un tiers de LUP. La règle serait identique pour les zones agricoles passées en zones de développement.

«Nous avons aujourd'hui 15 000 LUP, alors que la loi fixe un objectif de 39 000 unités à atteindre d'ici à 2027, explique Antonio Hodgers, le conseiller d'Etat responsable du Logement et de l'Aménagement. Nous n'y arriverons pas si nous ne changeons rien. Chaque nouveau quartier doit avoir une part de logements sociaux. Il en va aussi de la cohésion sociale.»

La fin d'une époque

Pourquoi imposer ce quota également aux zones villa déclassées? «En zone agricole, il ne reste que Bernex-est à déclasser, répond Antonio Hodgers. Ce qui était faisable a été lancé. La réalité, c'est que ces prochaines années les grands projets se feront dans des zones villas déclassées.»

Le plan directeur cantonal



Le Conseil d'Etat compte beaucoup sur la zone villas - tel ce terrain déclassé derrière les Avanchets - pour accueillir du logement social.

La Chambre immobilière sceptique

La Chambre genevoise immobilière (CGI) a immédiatement réagi aux propositions du Conseil d'Etat. Pour elle, «ces mesures ne sont pas susceptibles d'influencer notablement la production de logements». Sans surprise, les «instruments coercitifs» dont l'Etat veut se doter (clause d'utilité publique et possibilités

d'expropriation) passent mal. Mais c'est l'obligation de construire 33% de LUP sur tous les nouveaux périmètres qui est la plus critiquée. «Cela conduit inmanquablement et singulièrement, en situation de pénurie, à défavoriser l'accès au logement de la classe moyenne», écrit la CGI. **E.BY**

2030 prévoit en effet de faire passer en zone de développement 9% de la zone villas. Il faudra toutefois peut-être aller au-delà. La Confédération estime en effet que le plan directeur genevois mange trop de terrains agricoles.

Un vaste programme

Reste que la pénurie de logements, qui sévit à Genève depuis plus de vingt ans, ne concerne pas que les LUP. Le constat est même chiffré par Antonio Hodgers:

«Pour avoir un marché détendu, il nous faudrait immédiatement 20 000 logements, admet-il. C'est ce chiffre-là qu'il faut garder en tête.»

Afin de s'attaquer à cette pénurie générale, le magistrat a un programme, validé hier par le Conseil d'Etat, et qui sera maintenant soumis au Grand Conseil par le biais d'un rapport. Ce dernier fait suite aux Rencontres du logement, qui ont réuni les acteurs civils et publics de l'immobilier et se sont dé-

roulées entre novembre de 2014 et mars de 2015.

Ce programme se développe sur quatre axes (dont celui de la production de LUP) et ne contient pas moins de 38 propositions de

«Pour avoir un marché détendu, il nous faudrait immédiatement 20 000 logements»

Antonio Hodgers

Conseiller d'Etat responsable de l'Aménagement et du Logement

mesures. Beaucoup nécessiteront des modifications de lois, que le Conseil d'Etat promet pour 2016.

Afin de doper la construction de logements, il est ainsi prévu d'adopter une clause générale d'utilité publique. Comme cela existe pour les routes. Pour piloter les grands projets d'aménagement, Antonio Hodgers souhaite tester la nomination d'un interlocuteur unique dans le cadre du PAV (projet Praille-Acacias-Vernet).

Un autre axe s'attaque à une simplification du contrôle des plans financiers, qui donnerait davantage de liberté aux maîtres d'ouvrage concernant la maîtrise des coûts. L'idée est que ce qui importe c'est le prix de sortie du logement, et non pas la manière d'y parvenir.

Enfin, un chapitre est consacré à la rénovation du parc immobilier afin de réduire la consommation énergétique. C'est principalement sur les solutions de financement de travaux que le document se penche, ainsi que sur une simplification du cadre législatif.