

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 61 (1988)

**Heft:** 9

**Artikel:** Le logement à Genève évolution et perspectives

**Autor:** Raffestin, Claude

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128908>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

# LE LOGEMENT À GENÈVE ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

Dans la hiérarchie des besoins, immédiatement après ceux d'origine physiologique, celui d'abri, et par conséquent de sécurité, est le plus significatif. Dans toute culture, le mot est pris, ici, au sens anthropologique, l'idée du «foyer», c'est-à-dire du lieu qui rassemble, est absolument fondamentale. Rien de particulièrement étonnant, dès lors, que, dans les sociétés contemporaines, l'habitat cristallise le culturel et le social mais

“ Dans toute culture, le mot est pris, ici, au sens anthropologique; l'idée du «foyer», c'est-à-dire du lieu qui rassemble, est absolument fondamentale. ”

aussi l'économique et le politique: le droit au logement, comme le droit au travail, devient une des grandes revendications collectives qui s'exprime avec de plus en plus d'acuité.

Cela fait presque quarante ans que Genève est confrontée avec le problème du logement; certes, des solutions ont été trouvées, des mécanismes de financement inventés et des formes de régulation mises au point, mais les difficultés persistent. Pourquoi? Parce que si le besoin de logements est une fonction de la croissance démographique, ce n'est pas le seul facteur qui entre en ligne de compte comme nous le verrons.

Si l'on prend un peu de recul, on constate qu'entre 1920 et 1941 la population genevoise est demeurée très stable, puisqu'elle est passée de 171 000 habitants à 174 855. A la fin de la Seconde Guerre mondiale, avec la reprise des affaires, la croissance démographique s'est accélérée et, entre 1941 et 1950, elle atteint 1,6% par an. C'est entre 1945 et 1950 que le drame du logement s'est noué à Genève. Les initiatives, inhibées par la stagnation de la période précédente, ont été trop lentes à répondre aux besoins croissants et les décalages se sont creusés. Entre 1950 et 1960, la croissance démographique a atteint 1,96% par an et 2,46% entre 1960 et 1970, pour retomber à 0,5% entre 1970 et 1980. Sur l'ensemble de la période, soit entre 1950 et 1980, la croissance a été de 1,8% par an. Ce sont, bien évidemment, des taux de croissance «terribles» qui sollicitent toutes les ressources d'une collectivité pour faire face aux différents besoins. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une croissance naturelle, mais d'une croissance due essentiellement aux migrations. Or, il est extrêmement malaisé, pour un microcosme comme celui de Genève, de prévoir les migrations. Cela supposerait des instruments de recherche complexes et des investissements qui, pendant longtemps, n'ont pas été consentis.

Si l'on compare, en parallèle, les taux de croissance des logements à ceux de la population, on note qu'en 1960 il y avait 93 733 logements et en 1970 140 170, soit une augmentation de 4% par an, ce qui est considérablement supérieur aux 2,46% de la croissance démographique. En 1980, le nombre des logements existants était de 172 275, soit une croissance de 2% par an, donc bien plus élevée que pour la population qui n'a crû entre 1970 et 1980 que de 0,5% par an. Il est donc difficile d'affirmer qu'après le choc des années 50 il n'y a pas eu tentative de combler le retard et de réduire les discordances. Les cités satellites et les grands ensembles sont d'ailleurs là pour en témoigner. Et pourtant, la crise du logement a persisté et il faut admettre que d'autres facteurs sont à l'œuvre. Parmi ces derniers, j'en vois en tout cas trois: les comportements socio-démographiques, la structure des besoins et les prix.

Dès la fin des années 60, deux phénomènes se sont combinés pour augmenter la demande de logements: la divortialité et la décohabitation qui se recoupent en partie, mais pas complètement, puisqu'il y a les jeunes qui quittent la famille plus tôt qu'autrefois. Si la divortialité est statistiquement bien connue, il n'en va pas de même pour la décohabitation qui doit être estimée. Il est aisé de comprendre, dans ces conditions, que même une population stable peut générer une forte demande de logements si la divortialité et la décohabitation augmentent sensiblement. Ces données ont été estimées et calculées à l'occasion de la préparation, pour le DPT, des documents de base pour le plan directeur. Selon les taux de décohabitation

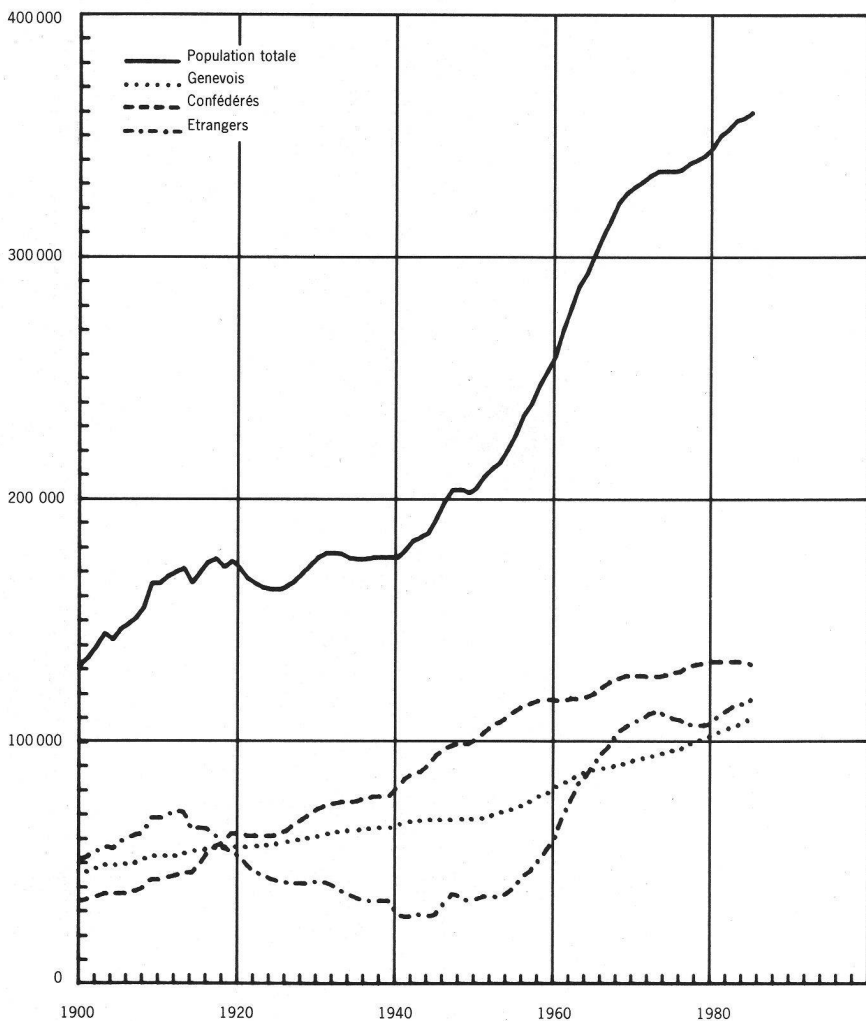
“ Et pourtant la crise du logement a persisté et il faut admettre que d'autres facteurs sont à l'œuvre. Parmi ces derniers, j'en vois en tout cas trois: les comportements sociodémographiques, la structure des besoins et les prix. ”

retenus, les besoins en logements varient de 8 à 15% pour une même population. Le phénomène est donc loin d'être négligeable.

La structure des besoins est également un facteur important car, outre l'augmentation de la surface par habitant, il y a le problème de la structure du nombre de pièces dans les besoins: l'offre est souvent en décalage par rapport à la demande, d'où des ruptures génératrices de crises. Le dernier facteur important est celui de la structure des prix du marché: les prix sont en discordance par

rapport aux revenus; la majorité de la population, à Genève, ne dispose pas d'un revenu imposable supérieur à 50 000 fr. En 1980, 83,6% des contribuables, non imposés à la source, gagnaient moins de 50 000 fr.

Situation au 31 décembre



Population résidant à Genève selon l'origine, in Annuaire statistique du canton de Genève, 1987.

Sans doute faudrait-il encore évoquer la rareté relative des terrains constructibles à Genève, mais cela ne me paraît pas, malgré ce qu'on prétend, un facteur lourd tant que la part des terrains réservés aux villas demeurera ce qu'elle est. Ce n'est pas un faux problème, mais ce n'est pas un problème aussi significatif que les précédents.

Est-il possible, dans ces conditions, d'espérer un règlement de la crise du logement? Je le pense! Depuis quelques années, les tentatives de modélisation du problème ont fait beaucoup de progrès et l'on sait qu'il faut construire au cours des dix

prochaines années entre 2500 et 3000 logements par an, d'une part pour répondre aux besoins nouveaux et d'autre part pour combler les retards accumulés. Depuis 1980, le nombre des logements construits est tombé au-dessous de 2100, ce qui est, à l'évidence, insuffisant, d'autant plus que ce nombre comprend les villas qui n'intéressent qu'une fraction faible de la population genevoise, celle en mesure d'assumer une charge financière élevée pour son logement.

Dans notre système de marché, les stratégies des milieux immobiliers, pour des raisons de profit, consistent à se trouver en dessous de la couver-

“ Sans doute faudrait-il encore évoquer la rareté relative des terrains constructibles à Genève, mais cela ne me paraît pas, malgré ce qu'on prétend, un facteur lourd tant que la part des terrains réservés aux villas demeurera ce qu'elle est. ”

ture normale des besoins, de manière à éviter un taux de vacance des logements qui provoquerait un manque à gagner. De fait, il y a très peu de logements vacants qui, de surcroît, doivent être chers. Mais dès lors qu'il y a une crise, ces stratégies sont dangereuses, car elles transforment la question du logement en une question politique qui, à la longue, risque de se retourner contre ceux-là même qui la provoquent. En empêchant la couverture des besoins alors que, quoi qu'on en dise, il y a assez de terrains et de capitaux, on pousse l'Etat à intervenir d'une manière autoritaire. Les manifestations récentes à Genève à propos du droit au logement pourraient s'amplifier et modifier, à terme, l'équilibre politique.

Le logement n'est pas un bien économique au même titre que les autres dans l'exacte mesure où il représente pour l'homme la condition de la sécurité. Il est, par conséquent, dangereux de jouer avec ce besoin de sécurité dont l'insatisfaction prolongée peut entraîner des réactions qui risquent d'être difficiles à contrôler.

Il faut donc un profond changement dans les stratégies immobilières, car ce sont elles qui sont prioritairement responsables de la crise. En effet, on sait, aujourd'hui, estimer avec une précision suffisante les besoins quantitatifs, et les promoteurs n'ont pas à craindre des taux de vacance comme dans les années 30. Mais faut-il encore qu'ils s'en persuadent et qu'ils le veuillent!

Claude Raffestin,  
professeur, Université de Genève