

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 81 (2009)

Heft: 1

Artikel: La loi sur les LUP : un cache-misère du logement social?

Autor: Pagani, Rémy

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-144887>

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: 14.03.2025

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

La loi sur les LUP: un cache-misère du logement social?



Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève.

Après 1950, pour loger les ouvriers de la croissance, le Canton de Genève avait inventé ce qu'on appellerait aujourd'hui un «partenariat public-privé»: l'Etat ouvrait des terrains à la construction dans des «zones de développement», en imposant un fort taux de logements sociaux; le secteur privé construisait des logements aux loyers contrôlés pendant 20 ans, qui passaient ensuite au marché libre. Ce système fut très productif: en 1980, après 20 ans d'urbanisation intensive, le canton comptait 23% de logements subventionnés.

A partir des années 70, la production cantonale de terrains constructibles s'est considérablement ralentie. De plus en plus rares, les terrains à bâtir sont devenus de plus en plus chers, l'obligation de construire des logements sociaux étant de moins en moins bien acceptée par les opérateurs privés. Le rythme de construction de HLM n'a pas permis de compenser les sorties hors du régime contrôlé. Et en 20 ans, environ 20 000 logements subventionnés ont disparu du canton. En 2007, ils ne représentaient plus que 10% du parc cantonal.

En 2005, le nouveau Conseil d'Etat affichait une forte volonté de résoudre la crise du logement. Mais loin de créer du foncier pour le logement social, il a choisi de légiférer. En mai 2007, le Grand Conseil mettait fin au système des années 50, accusé de tous les maux, pour le remplacer par un nouveau système dit des «logements d'utilité publique (LUP)». Or ce dispositif extrêmement flou ne paraît pas à la mesure du problème à résoudre.

En premier lieu, la notion même de «logement d'utilité publique» est imprécise. Selon la loi, le loyer d'un LUP n'est pas plafonné, mais fonction du revenu des locataires. Seule certitude: il est contrôlé par le canton. Dès lors, rien n'exclut qu'un LUP puisse

avoir un loyer élevé, tout dépendra du contrôle cantonal, aujourd'hui mal connu dans l'attente d'un règlement d'application prévu (article 6 de la loi), mais toujours pas réalisé.

En second lieu, même les prévisions les plus optimistes montrent qu'il ne sera pas possible d'atteindre l'objectif visé par la loi, de créer 30 000 logements LUP en 10 ans (15% du parc cantonal en 2017). Sur la base des 300 millions de francs sur 10 ans votés par le Grand Conseil, le canton a certes acquis 1500 logements à bas loyer dans des immeubles existants. Mais la production de LUP neufs est faible et on reste loin du compte – même en comptant comme «LUP» les logements appartenant aux communes et aux coopératives d'habitation, comme l'a prévu la loi de 2007, sans autres précisions ni consultation des intéressés.

En troisième lieu, les règles d'utilisation des terrains à bâtir sont beaucoup moins favorables au logement social qu'auparavant. L'élévation du prix du terrain conventionné et «l'assouplissement» des exigences publiques incitent plus à la construction d'appartements en PPE, très avantageux, qu'aux investissements faiblement rémunérés de logements à bas loyers.

Enfin et surtout, ces dispositions imprécises n'apportent aucune réponse au problème foncier qui est à la base de la crise du logement à Genève. Le canton est responsable de la pénurie de terrains à bâtir: c'est en y remédiant qu'il permettrait la construction des nombreux logements nécessaires pour calmer la hausse des loyers, arrêter l'exode des ménages hors du canton et soulager la détresse des plus démunis.

Texte: **Rémy Pagani**,
Conseiller administratif
de la Ville de Genève