« Pour une nouvelle politique du logement »

par Maître Mark Muller, Avocat et Député

Le canton de Genève est aujourd'hui confronté à l'une des plus fortes pénuries de logements vacants de son histoire. Cette situation pourrait s'expliquer par un afflux très important de population dans le canton depuis cinq ans. Ce n'est toutefois là qu'une partie de la réponse. En effet, dans le même temps, l'on n'a jamais aussi peu construit.

L'on constate ainsi que ceux qui travaillent à Genève sont contraints de s'établir de plus en plus loin du centre. Cette situation pénalise le canton, que ce soit en termes de recettes fiscales qui nous échappent ou d'augmentation du trafic pendulaire. De plus en plus d'entreprises hésitent par ailleurs à se développer à Genève, faute de pouvoir y loger leurs collaborateurs. Si l'on n'y prend pas garde, le marasme et le déclin nous guettent !

Que faire pour améliorer la situation ?

Du point de vue des politiques publiques, la production de logements dépend principalement de trois facteurs : la disponibilité de terrains, la durée des procédures d'autorisation de construire et la politique sociale du logement. De l'attractivité ou, au contraire, de la faiblesse de ces conditions cadre dépendra le retour des investisseurs privés sur le marché.

De longue date, ces thèmes ont cristallisé le débat politique. De cette polarisation est née des blocages qu'il nous faut aujourd'hui dépasser. Sur la base d'un constat sans concession pour la politique suivie aujourd'hui, je propose à toutes les forces responsables du canton de se réunir sur la base de quelques principes de base : le développement économique du canton à long terme, la sauvegarde d'un environnement de qualité et la prise en compte des besoins sociaux des plus démunis d'entre nous.

L'aménagement du territoire

Tout le monde s'accorde à dire que Genève souffre d'un manque de terrains constructibles.

La première mesure à prendre consiste à permettre le développement des terrains qui sont classée en zone de… développement depuis des dizaines d'années. Or, le système en vigueur n'incite pas les propriétaires des villas existant dans ces zones à vendre leur propriété. En effet, le prix auquel les promoteurs sont autorisés à intégrer le terrain dans les plans financiers ne leur permet pas d'offrir un prix attractif au propriétaire, soit un prix qui permettrait à ce dernier d'aller s'établir ailleurs dans de bonnes conditions. Dans ces conditions, il reste.

Ce décalage entre la pratique administrative et le marché étouffe dans l'œuf toute possibilité d'exploiter ces zones. Un assouplissement de ces règles financières s'impose.

Il faut deuxièmement offrir de nouveaux terrains à bâtir. Or, le plan directeur cantonal, qui date du 2001, prévoit essentiellement de construire des immeubles sociaux en zone villa.

Malheureusement, soit les zones en question sont déjà occupées par des villas, ce qui en limite fortement le potentiel, soit les propriétaires de ces terrains, de même que les voisins, ne souhaitent pas voir ces endroits accueillir des immeubles.

Il faut donc s'atteler rapidement à l'élaboration d'un nouveau plan directeur cantonal, en concertation avec les communes. Celui-ci devra s'appuyer sur un certain nombre de principes :

1. le développement du centre urbain, notamment dans le périmètre Jonction – Acacias – La Praille, de manière à limiter les déplacements ;
2. l'identification, de manière consensuelle, des zones agricoles qui pourraient faire l'objet d'un développement ;
3. une urbanisation fondée sur les principes du développement durable ;
4. l'incitation des pendulaires à utiliser les transports publics.

Une telle politique de développement, fondée en partie sur une utilisation accrue de la zone agricole, ne peut occulter deux questions : le financement des équipements publics nécessaires (routes, canalisations, écoles, etc.) et l'avenir de l'agriculture ou, plus précisément, de nos agriculteurs. C'est pour tenir compte de ces préoccupations légitimes et trouver le financement pour y répondre, que les libéraux ont accepté d'examiner la proposition socialiste d'introduire une taxe sur la plus-value foncière. Toujours dans le cadre d'un accord global sur l'avenir de nos politiques de l'aménagement du territoire et du logement, cette proposition pourrait être acceptée, à condition que cette taxe ne soit perçue qu'en cas de déclassement de terres agricoles en zone à bâtir – soit dans les cas où le prix du terrain passe de Fr. 8.-/m2 environ à Fr. 600.- ou 700.- – et à condition que le taux de la taxe soit réduit à 10% (le projet socialiste propose 25%).

Le produit de cette taxe serait affecté au financement des équipements publics et à la promotion des produits du terroir, voire à une aide à la retraite des agriculteurs.

Les procédures

La majorité du Grand Conseil a effectué un travail de fond dans le domaine des procédures. Plusieurs allégements ont été adoptés, sur proposition du soussigné. Les principales sont les suivantes : suppression des doubles ou triples préavis sur un même projet par des commissions différentes ; assouplissement du caractère contraignant des plans localisés de quartiers ; lutte contre les abus de certaines associations de protection du patrimoine.

De son côté, le Conseil d'Etat n'a rien proposé dans ce domaine, alors qu'il lui incombait de proposer des réformes de fond pour améliorer la situation. Une situation qui voit deux départements se partager les compétences, de multiples services intervenir sans suivi global du dossier et où même les plus motivés se découragent.

Un allégement des procédures est désormais vital. Il convient notamment de raccourcir la durée des procédures de recours en supprimant le double degré de juridiction et instaurant, au niveau du Tribunal administratif, une section des recours en matière de constructions et la tentative obligatoire de conciliation.

La politique du logement

Depuis de nombreuses années, la politique du logement est utilisée à Genève à des fins politiciennes. Elle voit la gauche se battre pour imposer le plus possible de logements sociaux, avec les effets pervers décrits ci-dessus et s'opposer avec le même acharnement à l'accession à la propriété.

En persistant, contre le plus élémentaire bon sens, à exiger des promoteurs que deux tiers des nouveaux logements soient subventionnés – c'est la fameuse « règle des deux tiers – un tiers » – l'Etat participe hélas à cette approche idéologique de la politique du logement. Ses effets pervers désormais sont criants.

Cette pratique provoque immanquablement une levée de boucliers. Elle effraye les communes concernées et fait fuir les investisseurs. Depuis plusieurs années, ceux-ci se refusent en effet à investir dans des immeubles subventionnés, par aversion pour un système étatique tatillon. A ne pas vouloir le reconnaître, l'on a fait perdre cinq ans à Genève.

L'abandon de la règle des deux tiers – un tiers provoquera une forte relance de la construction dans les zones de développement.

Le besoin de logements sociaux ne doit pas être nié. Mais on ne peut plus compter sur le secteur privé pour y pourvoir. En lieu et place d'un système d'aide à l'exploitation (HLM) fort coûteux pour l'Etat et unique en Suisse, je ne suis pas opposé à la création d'un parc de logements d'utilité publique en mains étatiques, via les fondations HBM. Plus qu'aujourd'hui, cela peut aussi passer par l'acquisition d'immeubles existants à loyers modestes. A cet effet, l'on peut envisager d'examiner le potentiel du parc d'immeubles en mains de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, le nombre de logements concernés devant être négocié.

D'un point de vue budgétaire, une telle politique pourra être financée en consacrant à l'acquisition des immeubles les sommes actuellement affectées aux subventions HLM versées à fonds perdus et à la construction d'immeubles HBM.

Cela ne pourra toutefois se faire que dans le cadre d'un accord global des forces politiques sur les lignes directrices de la future politique du logement et de l'aménagement du territoire.

Dans ce cadre, on cessera notamment d'imposer la construction de logements sociaux à ceux qui ne le souhaitent pas. Cela fera revenir les investisseurs privés à Genève et ouvrira la porte à la construction de davantage de logements en propriété par étages, qui répondent à une forte demande insatisfaite.

Une telle politique peut être de nature à dépasser les clivages politiques actuels, j'en suis convaincu. Ce n'est que par une certaine dépolitisation du débat et la réunion des forces autour d'un objectif commun, soit la relance de la construction de logements et la dynamisation de notre économie, que l'on parviendra à libérer les énergies qui feront que Genève restera, dans les prochaines décennies, une région dynamique et où il fait bon vivre.