

# La politique du logement social progresse à pas de sénateur

**Les nouvelles règles ont permis de créer mille logements d'utilité publique. C'est moins que les appartements à vendre en PPE**

**Christian Bernet**

Le logement social cherche son deuxième souffle. La nouvelle politique mise en œuvre commence à déployer ses effets, mais de manière modeste. Les derniers chiffres parus cette semaine l'attestent. En cinq ans, près de mille logements d'utilité publique ont été construits. C'est moins que les appartements à vendre en PPE (propriété par étage).

Mise en œuvre en 2008, cette nouvelle politique est issue d'un accord entre la gauche et les milieux immobiliers. Ces derniers ont obtenu de réduire la forte proportion de logements sociaux dans les opérations immobilières, au motif qu'elle décourageait les investisseurs. En échange, la gauche a obtenu que des logements sociaux le restent indéfiniment, au contraire des HLM qui revenaient sur le marché libre après vingt ans de subventionnement. Cet accord a ainsi créé les logements d'utilité publique (LUP) (*lire ci-contre*).

En cinq ans, 990 LUP ont été construits. Soit 15% de tous les logements produits durant cette période. Ce résultat modeste s'explique en partie. «Il faut quinze ans pour mener un projet, il faut donc du temps pour que la politique des LUP se mette en place», remarque Christophe Aumeunier, député et secrétaire général de la



La politique des LUP est née d'un accord entre la gauche et les milieux immobiliers. OLIVIER VOGELSANG

## En chiffres

Un logement d'utilité publique (LUP) présente trois caractéristiques. Il est détenu par une entité sans but lucratif, le taux d'occupation de l'appartement est contrôlé, tout comme le revenu du locataire. Il reste donc indéfiniment social. Les privés peuvent aussi construire des logements sociaux. Mais la subvention est limitée dans le temps et l'appartement finit par revenir sur le marché libre.

En cinq ans, Genève a construit 2200 logements subventionnés (dont 990 LUP), 1080 logements à loyer libre, 2311 PPE et 1075 villas. **C.B.**

Chambre genevoise immobilière (CGI). A cela s'ajoutent encore 1000 autres logements sociaux, mais qui ne le resteront que le temps de leur subventionnement.

Pour grossir son parc de LUP, le Canton n'a pas fait que construire. Il a aussi intégré des logements existants, appartenant aux communes ou à des fondations publiques. Le gain est donc nul. Mais cela permet à l'Etat de compter en tout 14 000 LUP, ce qui représente 9% du parc locatif. Il est à la moitié du gué puisque l'accord stipule qu'il faut, à terme, 20% de LUP.

## L'Etat achète du terrain

L'accord prévoit aussi, et c'est une revendication de la gauche, que l'Etat achète davantage de terrains. Après des débuts labo-

rieux, le nouveau chef du Département de l'urbanisme a dopé ce volet. Il a aussi créé une Direction des opérations foncières pour mieux anticiper ces acquisitions. «En cinq ans, l'Etat a acheté plus de 7 hectares pour un coût de 200 millions, c'est du jamais-vu», relate Vinh Dao, à la tête de cette nouvelle direction. Ces terrains sont ensuite remis à des fondations publiques, aux communes ou à des coopératives sous forme de droit de superficie.

Cette politique donne aussi un nouveau rôle aux communes. Auparavant, le logement social était l'affaire des privés. Aujourd'hui, les LUP sont du ressort des communes et des fondations publiques. Or il n'est pas facile de changer les habitudes. «Les communes ne connaissent

pas toujours le moyen d'utiliser les terrains que nous pourrions leur remettre», remarque Bernard Favre, au Département de l'urbanisme.

## Ruée sur la vente

Enfin, et c'est là une revendication des milieux immobiliers, l'accord favorise la construction d'appartements à vendre en PPE. Les promoteurs se sont engouffrés dans ce marché où la demande est forte. En cinq ans, 2311 PPE ont été construits.

Les signataires de l'accord se disent plutôt satisfaits des avancées de cette nouvelle politique, avec toutefois de gros bémols. «Il faudrait augmenter les moyens financiers pour acheter encore plus de terrains, estime le syndicaliste Jan Doret. Cela permet de produire davantage de LUP.» Il se dit déçu du nombre de logements créés mais relativise. «On construit peu de logements sociaux car on ne construit simplement pas assez. Là, la responsabilité est générale.»

Carole-Anne Kast, membre du Rassemblement pour une politique du logement social, déplore le fort développement de la PPE. «Entre les LUP et la PPE, il manque des logements libres pour la classe moyenne», regrette-t-elle.

Christophe Aumeunier, lui, estime qu'il faut laisser du temps à cette politique pour déployer ses effets. «C'est pour cela que je déplore les tentatives de certains milieux de locataires qui veulent la remettre en cause, au risque de durcir à nouveau les fronts.» Il faut rappeler que cet accord visait justement à apaiser les tensions politiques. S'il a en partie atteint ses buts, il n'a pas pour autant réglé la crise du logement.