

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: 10

Artikel: Le logement social à Genève

Autor: Gfeller, Ph. / Marchand, B.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128917>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.02.2026

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

LE LOGEMENT SOCIAL À GENÈVE

Cette table ronde réunissait plusieurs auteurs des articles écrits pour les deux numéros d'Habitation consacrés à Genève: Jean-Marc Lamunière, Michel Nemec, Sabine Piguet, Richard Quincerot, Claude Raffestin, Raymond Schaffert, Micaela Vianu, Jacques Vicari. Ils répondent aux questions préparées par Philip Gfeller et Bruno Marchand.

Ph. Gfeller: A vous qui participez, d'une manière ou d'une autre, à l'aménagement du territoire genevois, qui va construire le logement social?

J. Vicari: J'assortis la question d'une virgule: pour qui? Il faudrait distinguer. Il y a une demande locale, immédiate, latente, pour laquelle il faut essayer de cerner qui est demandeur, et puis une demande macrogéographique, liée à l'emploi.

C. Raffestin: Quand on a institué les lois Dupont à Genève pour le financement du logement, pratiquement 40% de la population travaillaient dans

“ Ce que les entreprises ne donnaient pas comme salaire, c'était purement et simplement l'Etat qui le donnait sous forme de logement. ”

le secondaire. Le secondaire était déjà mort sans le savoir, parce qu'il n'avait pas fait les investissements qu'il fallait pour s'adapter, parce qu'il n'avait pas non plus cherché à donner de compétences nouvelles aux gens qui travaillaient dans les entreprises. La collectivité, à travers l'Etat, a financé les entreprises marginales qui employaient des gens qu'elles payaient très mal. Cela veut dire que ce que les entreprises ne donnaient pas comme salaire, c'était purement et simplement l'Etat qui le donnait sous forme de logement; d'où la nécessité, évidemment, du logement social. C'était intéressant, car le logement était alors reconnu comme un droit.

Votre question redevient d'actualité, car on crée beaucoup d'emplois dans cette ville. Mais que crée-t-on? A nouveau des emplois relativement mal payés. Les emplois bien payés sont en train de partir; les entreprises intéressantes s'en vont au profit d'entreprises moins intéressantes du point de vue salaires qu'elles fournissent. A un moment donné, dans un changement technologique, il y a des entreprises qui doivent disparaître et qui ne sont plus adaptées du tout à Genève. Or, ce sont justement celles-ci qui tiennent le coup, car il y a le moyen de compter sur le logement social.

Par ailleurs, quand je dis qu'on a assez de terrain, je comprends que cela surprenne, mais je m'explique. L'indice de concentration de la population dans les zones à bâtir, à Genève, est peu élevé. Cette concentration devrait être plus élevée dans un canton comme le nôtre si, véritablement, l'espace était rare. Au fond, on a une situation curieuse, à moitié urbaine, à moitié pseudo-rurale. Ce qui fait baisser ce taux, ce sont tout simplement les 3800 hectares de la zone «villas», sur lesquels il y a 10 à 11% de la population. Ce système des zones de construction a été un projet social. On a décidé, à un moment donné, qu'on réservait 46% des terrains constructibles pour la zone «villas». Il faut mettre ce projet social en cause. On ne peut pas stériliser 46% des terres, étant donné qu'un habitant, en ville, dans la première jusqu'à la troisième zone, utilise 47 m² de surface de terrain au sol. En troisième zone de développement, il utilise environ 80 m²; en quatrième, 90 m². Et vous arrivez à quelque chose comme 600 ou 700 m² en zone rurale. Dès lors, la vraie réserve de terrains de ce canton, sans toucher en aucune manière à la zone agricole, aux zones vertes, à la forêt, ce sont effectivement ces 3800 hectares. Vraisemblablement, cela donnerait une réserve pour trente ans. Nous n'avons donc pas un manque de terrains, mais tout simplement un projet social, un projet collectif qui est en discordance avec les conditions d'existence dans ce canton.

J.-M. Lamunière: J'ajouterai une dimension historique. La notion de zone «villas» émerge déjà dans les années 30 et se renforce dès 1948. Dès les années 30, il y a une idéologie de la zone «villas» qui est réservée à une classe sociale non privilégiée. C'est la période des grands lotissements du «Coin de terre». La zone «villas» est héritière du jardin potager de l'ouvrier, des mesures préventives de type hygiéniste, de la

“ Nous n'avons donc pas un manque de terrains, mais tout simplement un projet social, un projet collectif, qui est en discordance avec les conditions d'existence dans ce canton. ”

volonté de rendre l'habitat proche des zones industrielles pour faciliter le déplacement au travail, pour fournir également les zones récréatives nécessaires à un monde ouvrier. Mais, c'était ne pas prévoir qu'en réalité la maison individuelle allait devenir, au contraire, l'emblématique de la classe

privilegiée. Quand on pensait classe privilégiée, on pensait domaine de plaisance; ce qui est tout à fait une autre notion.

En 1948, ces zones «villas» ont été considérées comme des réserves pour l'urbanisation. Les urbanistes d'alors ont même placé en zone «villas» des endroits où faire passer des artères, créer des

“ En réalité la maison individuelle allait devenir, au contraire, l'emblématique de la classe privilégiée. ”

zones de verdure. Ils ont considéré la zone «villas» comme une zone molle, alors que c'est devenu tout le contraire.

Pour qui le logement social aujourd'hui? C'est une question difficile, parce que nous ne savons pas très exactement quelles vont être les classes dites non privilégiées. D'un concept d'un monde ouvrier de travailleurs, on s'aperçoit aujourd'hui que les classes sociales se recrutent aussi très largement dans un monde du tertiaire. On ne peut plus comprendre une solution de type hygiéniste

“ Est-ce qu'on doit stériliser 46% du territoire pour 12 000 personnes? ”

préventif qui implique le logement social comme un outil de la production, pour fortifier l'ouvrier, le placer à distance raisonnable de son lieu de travail, le faire cultiver et manger des légumes frais. Cela n'a rien à voir avec une autre classe qui changera de métier dans sa vie, qui voudra travailler à la maison, se nourrir au supermarché; qui ne voit pas avec antipathie une distance de son lieu de travail, dans la mesure où elle a des moyens de communication qu'elle privilégie et qu'on pousse à privilégier. C'est ce type-là de logement qu'il faudrait étudier.

C. Raffestin: Il est difficile d'identifier les classes non privilégiées. Mais il faut se souvenir que les trois quarts des revenus imposables sont inférieurs à 50 000 fr. à Genève.

Douze mille personnes gagnent plus de 100 000 francs par an; cela représente, à peu de chose près, les habitants des villas. Est-ce qu'on doit stériliser 46% du territoire pour 12 000 personnes? La discordance est terrible car, finalement, on a le sentiment que le projet social des zones est fait pour 12 000 personnes. En réalité, c'est plus des trois quarts de la population qui devraient avoir accès à du logement social.

J. Vicari: En observant sur le terrain la construction des nouvelles villas, il est frappant de voir que la plupart sont construites par des promoteurs et mises en vente. C'est-à-dire qu'on cherche parmi les 12 000 habitants potentiels – plus ceux qui viendraient de l'extérieur – à qui on pourrait vendre ces villas. Donc, on peut se poser la question de savoir si on n'a pas fait le plein de la zone «villas» par rapport à un certain projet social implicite et que, maintenant, par le mécanisme de promotion, on essaie d'atteindre une population à venir.

Ph. Gfeller: Nous savons quel poids va représenter l'intervention des investisseurs institutionnels, des caisses de pensions, dans l'immobilier. Vu l'impact urbanistique également très important, comment assurer une intervention de qualité de ces investisseurs?

J. Vicari: Sur un plan régional, on arrive même au paradoxe de voir des capitaux des caisses de pensions des horlogers jurassiens se placer à Zurich ou à Genève. Tant qu'il n'y aura pas de contrôle, les conseils paritaires – où les salariés sont représentés – ne seront pas contraints de se poser la question de savoir pourquoi on n'investit pas dans son propre lieu d'habitat, et n'auront pas à faire l'évaluation du risque de l'investisseur. Mais quel politicien osera introduire un tel contrôle dans les règlements des assurances fédérales? Ce serait un suicide politique.

R. Schaffert: A Genève, dans les statuts de la caisse de retraite de l'Etat, la CIA, il est exclu d'investir hors du canton. C'est déjà un élément intéressant au niveau de la politique de placement.

Il est vrai que les caisses de retraite vont avoir un impact assez grand sur le problème du logement ces prochaines années. A la CIA, une politique

“ Sur un plan régional, on arrive même au paradoxe de voir des capitaux des caisses de pensions des horlogers jurassiens se placer à Zurich ou à Genève. ”

de rénovation se dessine. Il a été demandé au CETAH de faire une étude de politique d'entretien des immeubles et plus seulement de rénovation. En matière d'investissement dans des logements nouveaux, il y a également un changement de cap. L'assemblée des délégués a demandé que la caisse prenne un rôle de promoteur et cesse d'acheter les lots immobiliers dont personne ne

veut. Ils ont demandé qu'elle ait une politique de qualité du logement, d'acquisition des terrains sur la base de cette recherche de qualité, ainsi qu'une politique de promotion.

J.-M. Lamunière: Il faudrait insister sur la formation des responsables techniques des caisses de retraite, des investisseurs institutionnels. Pour accroître leur compétence, il faudrait prévoir des stages de formation. La CIA, par exemple, devrait envoyer plusieurs collaborateurs, chaque année, suivre des cours tels que ceux de l'Institut d'études immobilières. Elle investit des millions dans

“ Il faudrait insister sur la formation des responsables techniques des caisses de retraite, des investisseurs institutionnels. ”

ses acquisitions, mais ne pourrait-elle pas aussi transférer 100 000 fr. par an pour la formation, avec l'obligation, évidemment, pour la personne, de rester quelques années à la CIA? Ce serait beaucoup mieux que de faire appel aux sempiternels experts. Si les syndicats ne veulent pas assumer eux-mêmes la formation, personne ne la leur donnera, personne. Il faut qu'ils s'équipent pour assumer cette compétence; sinon, cela restera une déclaration de principe.

R. Schaffert: Mais la formation ne suffit pas. Dans certains cas, il est arrivé que des caisses de retraite savaient ce qui les attendait. Mais elles voulaient avant tout participer à l'opération. Donc, avoir des gens compétents ne suffit pas, il faut encore qu'ils aient une politique de choisir des opérations de qualité.

M. Vianu: Le Département des travaux publics n'aurait-il pas un rôle de formation à jouer?

R. Schaffert: Non, car le Département des travaux publics n'est pas constructeur de logements. Mais l'Etat est propriétaire de terrains. Une chance serait d'avoir un dialogue direct avec des caisses de retraite ou des coopératives pour faire, au moins, quelques expériences de qualité.

Ph. Gfeller: On voit l'importance de la formation pour susciter un changement. La formation, c'est aussi l'information, l'exemple. Quels instruments créer?

R. Schaffert: Il faudrait mettre tout l'effort sur la réalisation concrète d'exemples. Car tous les travaux théoriques, les cahiers des charges, sont abstraits. Le discours qui a été fait à la Commission d'urbanisme sur l'urbanisation de la troisième

zone de développement a commencé à porter quand on a pu voir les petits immeubles de F. Maurice, à Onex. Les études donnent les bases théoriques et culturelles, mais il faut mettre l'effort sur leur construction.

J.-M. Lamunière: Si l'évolution est lente, c'est qu'il y a aussi des raisons historiques. Les générations d'architectes, à Genève, ont ceci de particulier qu'elles s'opposent toujours les unes aux autres, de par l'exiguïté du territoire et le climat de compétition qui naît. La génération des architectes qui a le pouvoir, qui obtient les mandats, a reçu une mauvaise formation universitaire. Par contre, le nombre de professionnellement qualifiés de cette génération-là, qui ne sont pas universitaires, est important.

Cette condition historique est très particulière à Genève et n'est pas semblable à celle d'autres cantons. Cela vient d'abord de l'enseignement de Baudoin à l'Ecole d'architecture, puis de sa vacance, c'est-à-dire d'un enseignement altéré, donné par d'autres. Cela vient enfin de la non-protection du titre pendant pas mal d'années. Alors que le canton de Vaud avait antérieurement pris des dispositions.

R. Quincerot: On passe d'un schéma d'information à un autre. Il y a aujourd'hui beaucoup plus d'architectes. Il y a des liens entre l'Etat et la profession qui se structurent différemment. Il y a une demande d'information, d'échange, au niveau des professionnels.

J.-M. Lamunière: Pourquoi, dans le fond, doit-on gérer l'information au seul niveau politique? Le politicien genevois n'a pas encore compris qu'il

“ La vraie médiatisation, aujourd'hui, qui porte beaucoup plus, c'est quelqu'un qui parle de vous. ”

ne doit pas se médiatiser, à tout prix, par lui-même. La vraie médiatisation, aujourd'hui, qui porte beaucoup plus, c'est quelqu'un qui parle de vous. Donc, il devrait jouer le coup de placer le spécialiste qu'il a mandaté pour parler de sa politique.

R. Quincerot: La forme de la communication peut permettre d'exprimer des contenus complexes, sans simplification. Car le matériel existe. Il y a des trésors à découvrir. Dans un travail effectué sur les couleurs de façades pour le Département des travaux publics, c'étaient les dossiers du Service des monuments, de la nature et des sites qui racontaient des histoires. La promotion de ce capital culturel potentiel est certainement utile.

*Débat retranscrit par
Ph. Gfeller et B. Marchand*