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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 1

Artikel: Logement social à Genève : une répartition spatiale déséquilibrée

Autor: Compagnon, Anne / Kaufmann, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129847

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: 08.01.2026

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

Logement social à Genève : UNE REPARTITION SPATIALE DESEQUILIBREE

Genève est le seul canton suisse dans lequel la localisation du logement social est maîtrisée par les autorités cantonales. C'est un fantastique outil permettant de limiter la ségrégation spatiale et de mener une politique cohérente du logement. Comment cet atout est-il utilisé? Un examen géographique suggère qu'il n'est tout simplement pas perçu.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, rappelons brièvement les principaux outils de la politique du logement subventionné à Genève. Il existe quatre types de logements subventionnés dans ce canton. Les plus courants sont les HLM - Habitation à Loyer Modéré, qui s'adressent à des ménages au revenu moyen. Ils gardent ce statut 20 à 24 ans. Les HBM - Habitation Bon Marché sont destinés aux familles à revenu modeste et sont sans limite dans le temps. Les HCM - Habitation pour Classes Moyennes sont dédiés à des ménages jouissant d'un bon revenu, ils passent en loyer libre après 10 ans. Pour ces trois catégories de logement subventionné, la subvention diminue régulièrement, ce qui fait augmenter le loyer à date fixe. Enfin relevons l'existence des HM - Habitations Mixtes où le loyer varie en fonction du revenu des locataires. 73% des logements subventionnés sont des HLM. Les HBM n'en constituent que 17%, les 10% restant se répartissant entre les HCM et les HM (qui ne représentent que 166 logements sur le canton).

Relevons en outre que les coopératives d'habitation peuvent bénéficier de taux d'emprunts plus importants que des promoteurs et ont la possibilité de construire sur des terrains dont les droits de superficie sont accordés par l'Etat.

Mentionnons également l'existence de l'allocation au logement, qui concerne les habitations à loyer libre. Les locataires pour qui le loyer représente une part trop importante du revenu et qui ne trouvent pas à se loger ailleurs peuvent bénéficier de cette aide, qui est plafonnée à 1500 Fr. par pièce et par an.

Mais la principale spécificité genevoise est que la législation prévoit une maîtrise cantonale les plans d'affectation (Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 ; Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977), soit la décision de construire et la localisation des logements subventionnés. Une commune n'a qu'un droit de préavis concernant les plans d'affectation de son territoire. Cette disposition légale est souvent enviée dans d'autres cantons où l'urbanisation est incohérente.

En janvier 1997, a été rendu public un rapport d'évaluation sur la politique sociale du logement du canton de Genève. Réalisé par la Commission Externe des Politiques Publiques de l'Etat de Genève, celui-ci dresse un bilan qui n'est pas accablant, mais critique. Selon ce rapport, cette politique ne met pas à disposition des logements à très bas loyer et disperse l'aide de l'Etat à des locataires et à des propriétaires n'en ayant pas véritablement besoin. Ceci est lié au fait que les standards de qualité et de confort imposés par l'Etat sur les constructions entraînent des coûts de construction élevés, ce qui réduit l'impact des subventions et des exonérations d'impôts. Bien qu'ayant encouragé la construction de nouveaux logements de qualité comparable au marché libre, la politique genevoise actuelle en la matière semble donc inapte à offrir des logements abordables pour des locataires à revenus modestes. Finalement, il ressort de ce rapport que le seul type de logement subventionné qui soit véritablement du logement social est le HBM.

Le rapport précité n'aborde pas la question de la localisation des logements subventionnés dans le canton car il n'avait pas comme mandat de le faire. L'enjeu de la localisation est pourtant majeur en termes d'équité sociale et d'intégration ; il nécessite une attention particulière, comme nous le montre par exemple la situation française des banlieues. La question des localisations est d'autant plus intéressante à Genève qu'il s'agit du seul canton ayant une maîtrise cantonale de l'aménagement (avec Bâle Ville), ce qui permet potentiellement d'assurer une cohérence spatiale accrue en matière de localisation de logement subventionné et de logement « social ». Sans se faire les chantres d'une mixité sociale « totale » qui

n'est sans doute ni souhaitable (elle homogénéiserait le territoire et lui ferait perdre tout caractère), ni réaliste (ce n'est pas parce qu'on habite un quartier qu'on le fréquente), il y a de nombreuses politiques possibles entre un éparpillement maximum du logement social sur le territoire et une concentration extrême sur quelques communes et quartiers.
Comment se réparti les logements subventionnés? Ces logements sont-ils beaucoup plus nombreux dans certaines communes que dans d'autres ? Un regard sur la répartition géographique actuelle (statistiques disponibles 1999) du logement subventionné est très instructif. Il ne faut cependant pas perdre de vue que le « logement social » est une notion floue qui ne recouvre le « logement subventionné » qu'en partie. En effet, les HLM et les HCM ne s'adressent pas aux petits revenus et par contre, certains logements en loyer libre de qualité souvent médiocre sont accessibles à des revenus très bas.

La répartition des logements subventionnés par communes semble de prime abord sans surprise (tableau 1). En effet, les communes qui en abritent le plus (plus de 20% des logements) sont les communes suburbaines, c'est-à-dire celles où l'on construit le plus de logements depuis les années 1950. Les communes où le logement subventionné est le plus rare sont les communes périurbaines en général, particulièrement celles du secteur rive droite le long du lac (Pregny-Chambésy, Genthod, etc.) dont seulement 4% du parc de logement est composé de logement subventionné ainsi que les communes de la rive gauche situées entre le bord du lac et la frontière française (Cologny, Hermance, Jussy, etc.). On voit donc que les rives du lac, à l'exception de Versoix, sont considérées par le Canton comme inappropriées à la construction d'habitations subventionnées. Ce n'est guère étonnant, le logement social n'ayant jamais placé dans des lieux prestigieux ou emblématiques...

Pourtant, à y regarder de plus près, les différences entre communes suburbaines apparaissent très importantes (tableau 1). C'est sur la commune de Vernier (qui regroupe le village de Vernier, Châtelaine, le Lignon, les Libellules et les Avanchets), que les logements subventionnés ont le poids le plus important (38% des logements). Par contraste, au Grand-Saconnex le logement subventionné correspond à 13% du total des logements, tandis qu'à Meyrin, il ne représente que 6%. Derrière ces différences entre communes suburbaines, se cache évidemment l'ancienneté du bâti, puisqu'après 10 ans respectivement 20-24 ans, les HCM et HLM deviennent des logements à loyer libre. Ceci n'explique cependant pas tout.

Si l'on s'intéresse uniquement à la répartition des HBM, sans limitation de statut dans le temps et seuls véritables logements sociaux subventionnés, on constate que ceux-ci sont situés pour presque trois quart en Ville de Genève et à Vernier (tableau 2). La concentration apparaît donc de façon très marquée. Cela n'est pas en soi gênant en Ville de Genève où ces logements ne représentent que 2% du total de logements. En revanche à Vernier (où ils représentent 13%), la situation est plus problématique. Cette commune cumule en effet les nuisances : aéroport, artères à grand trafic, trafic ferroviaire, dépôt pétrolier. En bref, les quartiers y sont émiettés par des coupures urbaines. La situation est même paradoxale, car certains quartiers d'immeubles locatifs ont été construits à proximité directe de ces nuisances (Avanchets, Libellules, Châtelaine), tandis que certaines zones qui en sont préservées ont été dévolues à l'industrie notamment (zone industrielle du Lignon).

Tableau 1 Part du logement subventionné dans chaque commune ou secteur de communes

% du parc de logement	Ville de Genève	Communes suburbaines	Communes périurbaines
Entre 36% et 40%		Vernier	
Entre 31% et 35%			
Entre 26% et 30%		Chêne-Bourg Onex Versoix	
Entre 21% et 25%		Carouge	
Entre 16% et 20%		Lancy Thônex	Secteur Genève-sud
Entre 11% et 15%	Genève	Chêne-Bougeries Grand-Saconnex Bernex-Confignon	Veyrier Secteur Allondon
Entre 6% et10%		Meyrin	Secteur Champagne
Entre 1% et 5%			Secteur Rive-gauche Secteur Rive-droite
0%			

Calculs réalisés par les auteurs sur la base des statistiques publiées par l'OCSTAT dans l'Annuaire Statistique du Canton de Genève, édition 1999.

Note : pour éviter des biais statistiques liés au nombre de logement, les petites communes ont été regroupées par secteurs. La composition communale des secteurs est la suivante : Secteur Genève-sud : Bardonnex, Perly-Certoux, Plan-les-Ouates, Troînex ; Secteur Allondon : Dardagny, Satigny, Russin ; Secteur Champagne : Aire-la-Ville, Avully, Avusy, Cartigny, Chancy, Laconnex, Soral ; Secteur rive gauche : Anières, Choulex, Collonges-Bellerive, Cologny, Corsier, Gy, Hermance, Jussy, Meinier, Presinge, Puplinge, Vandoeuvre ; Secteur rive droite : Bellevue, Céligny, Collex-Bossy, Genthod, Pregny-Chambésy.

Tableau 2 Part des logements HBM dans chaque commune ou secteur de communes

% du parc de logement	Ville de Genève	Communes suburbaines	Communes périurbaines
Entre 12% et 15%		Vernier	
Entre 8% et 11%			
Entre 4% et 7%		Chêne-Bourg Onex Thônex Versoix	
Entre 1% et 3%	Genève	Bernex-Confignon	Secteur Genève-sud
Entre 16% et 20%		Carouge Meyrin	
0%		Chêne-Bougeries Lancy Grand-Saconnex	Secteur Allondon Secteur Champagne Secteur Rive-gauche Secteur Rive-droite

Tout se passe comme si on avait décidé de construire sur des parcelles facilement disponibles avant tout, sans se soucier ni de la qualité de vie qu'elles pouvaient offrir, ni parfois des services disponibles à proximité. Construire sur des quartiers de villa, ce qui implique des destructions, suscite des levées de boucliers, d'autant plus lorsque les propriétaires peuvent activer des réseaux sociaux personnels. Construire sur des terrains libres de toute construction sans qualités particulières, environnementales, paysagères, patrimoniales ou autre et proches de différentes nuisances ne suscite que de l'indifférence.

Il ne s'agit ni de prôner le « saupoudrage » scrupuleux et aveugle du logement social sur le territoire, ni de conseiller la densification systématique de quartiers de villas « bourgeoises », mais simplement de proposer de localiser les logements subventionnés en fonction de critères contextuels relatifs à l'aménagement du territoire. Il est par exemple peu justifiable de placer du logement social dans une zone qui en comprend déjà beaucoup, ou n'offrant pas de services de proximité, ou comprise dans une commune où le logement social ne représentera toujours qu'une infime part des logements (ce qui ne permet pas une prise en compte des besoins propres de ces locataires).

Au final, l'opportunité d'une maîtrise cantonale de la construction de logements sociaux n'est pas totalement saisie. Quelles qu'en soient les raisons, cet outil mérite d'être utilisé. Il est hasardeux et injuste de construire du logement social (HBM) dans des zones où la qualité de vie est très médiocre sous prétexte qu'il est plus aisé d'y construire. Le risque est grand en effet de stigmatiser certains quartiers ou communes, voire de créer des poches de pauvreté. Qui désire habiter une commune où les impôts sont chers, les nuisances omniprésentes et les problèmes sociaux aigus?

Une politique du logement social ne devrait pas se limiter à offrir du logement bon marché. Elle devrait faire partie d'une politique d'aménagement du territoire cherchant à équilibrer la composition sociale des quartiers. Face à l'accentuation des inégalités sociales, une telle politique est particulièrement souhaitable.

Anne Compagnon
Vincent Kaufmann

Le Lignon 1962-1971. Arch. Addor, Bolliger, Julliard, Payot, Rutz et Wetz.
Source: Cahiers de théorie 4-5, voir p. 30.

Références :
Politique sociale du logement, Evaluation de l'encouragement à la construction selon la loi générale sur le logement. Etat de Genève, Commission externe d'évaluation des politiques publiques, Genève, janvier 1997.