



## Logement social: il y a une réflexion à mener

### L'invité

**Thierry  
Barbier-Mueller**  
Président de l'APCG\*



Nous avons lu avec intérêt l'article paru le mardi 5 juillet 2016 sous le titre «Logement social: Genève ne construit pas assez», qui fournit des données chiffrées intéressantes sur la production de logements d'utilité publique (LUP), sans toutefois les accompagner de la réflexion complémentaire nécessaire.

S'il est incontestable que l'Etat a un rôle à jouer pour assurer les conditions de logement des catégories défavorisées, il n'en reste pas moins que son intervention doit être mesurée et proportionnée. La population genevoise est composée, heureusement d'ailleurs, de plusieurs catégories aux revenus diversifiés, et toutes doivent pouvoir se loger. En d'autres termes, les questions suivantes méritent d'être posées: si 25% de la production annuelle de logements (celle-ci étant d'ailleurs à la hausse) est actuellement composée de LUP, peut-on vraiment dire qu'il s'agit d'une proportion insuffisante? Jusqu'où

est-on prêt à aller? Est-il envisageable, par exemple, que 50% ou plus de la production de logements annuelle soient réservés aux LUP? Quid alors de la réponse aux besoins de la classe moyenne, qui, elle, ne peut accéder à ces LUP?

On sait par ailleurs - assez «d'expériences» politiques collectivistes l'ont démontré - que lorsque l'Etat représente une part trop importante de la production de biens, quel que soit le secteur, le résultat inéluctable est la perte d'efficacité, de qualité et une certaine forme de paupérisation. L'intervention d'acteurs privés reste une garantie de dynamisme et d'émulation. Laissons donc à l'Etat le rôle qui doit être le sien, à savoir de régulateur, et non d'opérateur prépondérant. Et poursuivons simplement l'effort actuel: les derniers chiffres - excellents en comparaison historique - de production de logements démontrent en effet que le système ne fonctionne pas si mal (et fonctionnerait encore mieux si l'on s'attaquait au problème principal qui est la lenteur et la complexité des

«Est-il envisageable que 50% ou plus de la production de

logements annuelle soient réservés aux LUP?» procédures d'aménagement, sans parler de la sous-densification encore fréquemment constatée).

C'est aussi l'occasion de souligner qu'il est regrettable qu'à l'heure actuelle, il n'existe pas de données publiques fiables permettant de déterminer les catégories de revenus des ménages genevois, pas plus qu'il n'existe de base de données centralisée quant aux demandes de logement en attente; ce serait pourtant une condition essentielle pour orienter les efforts de production en fonction des besoins réels plutôt qu'en fonction d'un biais politique.

Enfin, un peu plus de curiosité et de profondeur d'analyse de votre part seraient également les bienvenues en relation avec les «130 000 m<sup>2</sup> de parcelles constructibles achetées» par l'Etat, selon vos indications. Quels moyens ont été consacrés à cette politique d'acquisition et pour quel résultat? Combien de logements et de quelles catégories cette politique a-t-elle permis de mettre sur le marché à l'heure qu'il est?

\* Association des promoteurs-constructeurs genevois  
[www.apcg.ch](http://www.apcg.ch)