Une question épineuse

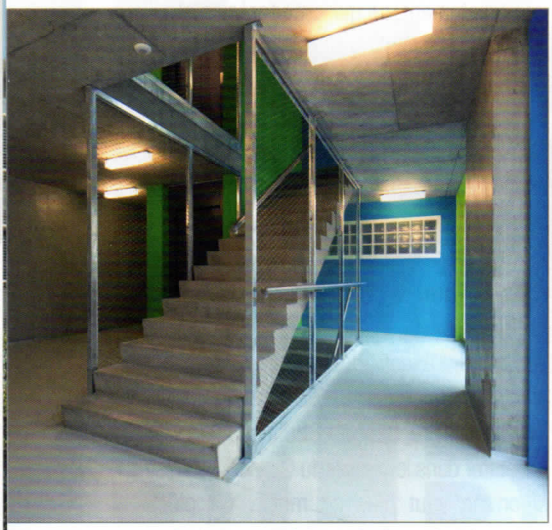
Le logement, un dossier (encore) mal maîtrisé

Loin d'être simple à résoudre, mais pourtant imaginable, la question du logement à Genève divise la classe politique. Chacun y va de son couplet selon son orientation idéologique, plutôt que de travailler ensemble sur des solutions concrètes, afin de mieux servir l'intérêt général et non partisan. La classe politique genevoise est en pleine déraison et manque singulièrement de sagesse. Heureusement, certaines initiatives permettent d'espérer.

Camille D'OVRONNAS

L'année dernière, un nombre plus élevé de logements qu'en 2009 a été construit dans le canton de Genève. 1560 logements neufs ont ainsi été terminés (1230 précédemment), soit une progression de 27%. Selon l'OCSTAT, le total des objets mis sur le marché a atteint 1667 (+34%), en tenant compte des transformations et des démolitions. La construction d'habitations individuelles (205) a cependant accusé une baisse de 14% par rapport à 2009, tandis que celle des habitations collectives a enregistré une hausse de 37%, avec 1355 objets construits. A la fin 2010, quelque 2500 logements étaient encore en chantier. Une tendance encourageante, mais insuffisante en regard des besoins, sans parler du coût excessif des loyers.

Le nouveau quartier du Pommier, au Grand-Saconnex, est porteur d'espoir. © DR



Le logement fait partie des priorités des Genevois. © DR

Pour Sandrine Salerno, la maire socialiste de Genève, qui représente globalement l'opinion de la gauche, il convient grosso modo de garantir une densité suffisante et un taux plus important de locatifs, lors de chaque nouvelle construction. De même, elle milite pour l'abolition du forfait fiscal à Genève, un cadeau aux nantis, coupable à ses yeux de faire grimper les prix de l'immobilier. Du côté de la mouvance droitière, Mark Muller, président du Conseil d'Etat et chef du Département des constructions, de surcroît professionnel de l'immobilier dans le civil, estime nécessaire de construire en hauteur, en faisant passer les nouveaux immeubles de six à huit étages et de surélever les bâtiments existants. «Si l'on considère le nombre de demandes en cours d'examen, cela permettrait de construire 405 logements à plus ou moins court terme», expliquait-il récemment dans une gazette, en précisant que le Conseil d'Etat étudie actuellement des possibilités de constructions en zones suburbaine et agricole. De plus, «il faudra accepter le futur plan directeur cantonal, soutenir le nouveau projet d'agglomération et déclasser les terrains pour parvenir à construire les 50 000 logements prévus d'ici 2030», poursuit-il. Pour la Fédération des entreprises romandes (FER), qui ne peut pas être accusée de dérives gauchistes, Stéphanie Ruegsegger constate qu'avec un taux de

vacance inférieur à 0,2%, il faudrait construire au moins 2500 logements par année pour retrouver un marché détendu. Et la représentante des milieux patronaux d'expliquer le parcours du combattant pour construire à Genève. «[...] Il faut être patient et persévérant. Patient, car il faut compter entre dix et quinze ans entre le commencement du projet et l'arrivée des premiers habitants. Persévérant, car il faut composer avec une législation particulièrement rigide, la fameuse LDTR, et une démocratie pour le moins vivante, qui permet à des minorités de bloquer de manière quasi systématique des projets, au motif qu'ils sont trop ceci ou pas suffisamment cela [...]», commente-t-elle.

Certaines décisions relatives à des déclassements de zones agricoles, par exemple, pour y bâtir des logements à des prix abordables et à vocation durable au sens environnemental, semblent opportunes. Dans cette optique, le projet de déclassement des Cherpines-Charrotons, soumis en votation populaire le 15 mai dernier, devrait ainsi permettre de construire 3000 logements et de créer une zone d'activités pour accueillir prioritairement des entreprises du quartier Praille-Acacias-Vernets. La droite genevoise, Mark Muller et FER en tête, soutenait ce projet, symbolique d'une volonté de développement du logement. D'autres initiatives méritent aussi d'être suivies et encouragées, pour autant que des interventions intempestives et même détestables, comme des oppositions et des référendums, ne viennent pas enrayer le processus de construction.

Ecologie et dimension humaine

Justement, le nouveau quartier du Pommier, au Grand-Saconnex, figure parmi les initiatives qui méritent un soutien indéfectible. Un bâtiment Minergie-P-ECO®, le plus grand de Genève et troisième de Suisse, dessiné par le bureau GM Architectes Associés, y est en cours de réalisation pour le compte de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA). Le label Minergie-P-ECO® de cet immeuble HM-LUP de 36 logements et d'une surface de 4400 m² garantit des conditions d'efficacité énergétique élevées et une construction respectant les normes du développement durable, notamment avec l'utilisation de béton recyclé. Le bâtiment ne consomme plus que 30 KWh/m² au lieu de 42. Cette économie provient notamment du renforcement de l'isolation thermique et du triple vitrage, ainsi que d'une conception technique favorisant les énergies alternatives, à l'instar du chauffage à bois, d'une ventilation double flux, de panneaux solaires en toiture pour l'eau chaude et d'une installation de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité solaire. De même, sa façade active Lucido® se compose d'un verre solaire, d'un élément absorbant en bois et d'un mur isolant. Elle utilise l'énergie solaire produite par le système et emmagasinée dans celle-ci, comme force isolante naturelle. C'est la première fois qu'une telle façade est utilisée sur une si vaste surface.

Afin de donner une dimension humaine à cet immeuble, la CODHA a développé une démarche participative avec ses coopérateurs (les futurs habitants) sitôt le mandat architectural attribué, qui a abouti à une mixité des types d'appartements et créé les conditions d'un mélange des générations. Cette démarche initiée, s'est dès lors, traduite par une généreuse salle commune de 80 m² au rez inférieur, trois salles communes dans les étages et trois buanderies qui sont autant de lieux de rencontre. Quant à la mixité des habitants, elle a été favorisée par la variété des tailles et typologies des appartements, qui vont du trois au sept pièces, simplex ou duplex, soit treize types différents pour 36 appartements. Certains d'entre eux ont, en outre, été réservés et, parfois, légèrement adaptés pour accueillir de «jeunes seniors». A relever que les loyers de cet immeuble, construit sur un terrain de l'Etat, sont plafonnés et contrôlés par ses soins.

Son financement a été assuré par la Banque Alternative Suisse, le CCL, l'ASH et un prêt du ScanE, ainsi que par des subventions de l'Office du logement (HM) et du ScanE (Minergie). Les surcoûts à l'investissement (13% de plus que pour un immeuble classique) sont absorbés par des subventions du Service cantonal de l'énergie, une légère majoration des loyers (compensée par de faibles charges de consommation), et des taux d'intérêts favorables de la part de la Banque Alternative Suisse. La réalisation de cet immeuble démontre qu'il est tout à fait possible de construire des bâtiments de qualité, en faveur des habitants, dans le cadre du logement social. De fait, les outils et soutiens existent, il suffit de les utiliser. ■

36 logements sur une surface de 4400 m², le projet du Pommier pourra bientôt accueillir de nouveaux habitants. © DR

Critères écologiques utilisés

- Minimisation la consommation d'énergie par le choix de façades actives de type Lucido® (www.lucido-solar.com)
- Renforcement de l'isolation thermique et du triple vitrage de manière à respecter les normes Minergie Plus (www.minergie.ch.)
- Choix d'un seul ascenseur pour l'ensemble du bâtiment
- Conception technique favorisant des énergies alternatives (chauffage à bois, ventilation double flux, panneaux solaires en toiture pour l'eau chaude)
- Installation de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité solaire
- Volonté d'éclairer la plupart des espaces de circulation intérieurs de manière naturelle
- Usage de matériaux respectueux de l'environnement et des ressources, selon la norme Minergie Eco, notamment de béton recyclé
- Mobilité douce, soit construction de 24 places de parking pour 36 logements, trois couverts à vélos, voitures Mobility au pied de l'immeuble