

Utiliser autrement le fonds LUP

Philippe
Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



Les logements d'utilité publique (LUP) sont des logements sociaux destinés à des familles aux revenus modestes. Leurs particularités: être obligatoirement détenus par l'État, des Communes, des fondations de droit public ou encore des organismes à but non lucratif. Ils peuvent aussi être détenus par toute autre entité qui s'engage contractuellement à cette fin, pour cinquante ans au moins.

Les LUP ont été institués par une loi cantonale du même nom en 2007 avec, pour but, la mise en œuvre de l'accord sur le logement de 2006, soit la constitution d'ici à dix ans d'un parc de LUP à hauteur de 20% du parc locatif du canton. Selon la volonté du législateur de l'époque, deux possibilités complémentaires étaient offertes à l'État pour atteindre l'objectif des 20% de LUP: l'acquisition de terrains en vue de

construire des LUP ou l'acquisition de logements existants à convertir en LUP.

Une modification législative de 2009 a conduit à d'importantes modifications de la loi initiale, avec notamment l'institution d'un fonds LUP visant à donner des moyens aux objectifs de cette politique publique par l'attribution de ressources financières d'un montant annuel de 35 millions de francs. Une autre modification majeure est intervenue avec l'introduction d'un quota minimum de 70% du fonds devant obligatoirement être utilisé pour l'acquisition de terrains en vue de construire des LUP, privilégiant cette stratégie par rapport à la stratégie d'acquisition de logements existants.

Dix ans après l'adoption de la loi, l'inventaire tel qu'établi montre que l'objectif n'est pas encore atteint. Les LUP représentent environ 11% du parc total. Toutefois, à la lecture du bilan général des dépenses du fonds LUP, on constate que le fonds a été utilisé à environ 72% pour l'achat de terrains, contre seulement 25% pour l'achat de logements existants. Cette tendance s'est accentuée de 2010 à 2016, avec 89% du fonds utilisé en faveur de la politique d'acquisition de terrains.

Depuis la création de la loi LUP en 2007, les 215 millions de francs utilisés pour la stratégie d'acquisition de terrains ont abouti à la création de 1115 LUP. Les 80 millions de francs utilisés pour la stratégie d'acquisition d'immeubles existants ont permis, eux, la création de 2201 LUP, la plupart provenant du rachat d'immeubles en 2008 de l'ex-Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Même si nous savons que les projets immobiliers mettent du temps à se réaliser, la modification législative de 2009 a, selon nous, favorisé une forme de thésaurisation des terrains par des entités publiques, cela au détriment de l'objectif initial de la création dans le délai de dix ans d'un parc de LUP de 20% du parc locatif du canton. Malgré la bonne volonté de l'État, cet objectif pourrait être, à notre avis, plus rapidement atteint en privilégiant la stratégie d'acquisition de logements existants à convertir en LUP, si ce quota de 70% ne l'entravait pas.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier, www.uspi-ge.ch