

# Déclassements de Cointrin Est et Ouest

Philippe  
Angelozzi  
Secrétaire général  
de l'USPI Genève



0,15%. Tel était le taux de vacance de logements en 2006 dans le canton de Genève. Le plus bas niveau historique depuis le début des années 1980. Après avoir touché le fond, l'accord sur le logement est intervenu, signé par les partenaires genevois du logement, sous l'égide du Conseil d'État. Cet accord a contribué à relancer la construction de logements et à détendre le taux de vacance. En juin 2019, ce taux est remonté à 0,54%, donnant ainsi un bol d'air aux Genevois, la pression sur les loyers étant désormais en baisse. Les appartements ne se louent plus à n'importe quel prix. Le marché se réajuste petit à petit, par effet mécanique, en fonction de l'évolution de ce taux de vacance.

Mais nous n'y sommes pas encore. On estime que, pour avoir un marché sain, le taux de vacance doit se situer entre 1% et

1,5%. Les plus expérimentés se souviennent des années 1990, où le taux de vacance avait atteint des sommets: 1,66% en 1994. À cette époque, un propriétaire pouvait offrir plusieurs mois de loyers gratuits et une cuisine équipée flambant neuve si le bail était signé. L'adaptation de l'offre à la demande est indubitablement le moyen le plus efficace pour combattre la pénurie de logements et la hausse des loyers.

Les déclassements de Cointrin Est et Ouest figurent au menu des votations cantonales du 9 février. Ces déclassements sont prévus dans le Plan directeur cantonal 2030, outil programmatique essentiel pour les professionnels de l'immobilier et largement plébiscité par le Grand Conseil en 2013. Ces deux secteurs représentent un potentiel d'environ 2300 logements à horizon de 2050. Que des logements à prix plafonnés: de la propriété par étage (PPE) au logement subventionné, en passant par les coopératives d'habitation. Une offre ecuménique devant satisfaire l'ensemble de la demande, rendue possible par l'accord sur le logement précité.

L'aménagement du territoire se pense

sur le moyen et long terme et ces nouveaux logements ne sortiront pas de terre du jour au lendemain. L'essentiel de ces déclassements est de pouvoir constituer une zone à bâtir qui se développera au gré des besoins, une forme de réservoir de logements potentiels pour les générations futures. Le déclassement de ces deux zones permettra de préserver la zone agricole essentielle pour notre canton.

L'enjeu de la qualité architecturale et urbanistique, avec des aménagements extérieurs dignes de ce nom, est crucial. Il semble être désormais pris au sérieux par le Conseil d'État. Un assouplissement du carcan réglementaire et des plans d'affectation du sol (les fameux plans localisés de quartier) est inévitable, car c'est du concret que veulent voir aujourd'hui les Genevois.

Un vote favorable le 9 février permettra sans aucun doute de détendre encore plus le marché du logement pour les Genevois qui cherchent à se loger, dans un environnement de qualité, bien desservi par les transports publics.