• Un entretien avec Mark Muller

# Logement: premiers résultats d'une nouvelle politique

***Président du Département des constructions et des technologies de l'information, le libéral Mark Muller évoque les signes encourageants d'une évolution enfin favorable en termes de construction de logements. On n'inverse pas une tendance en quelques mois, et les mentalités évoluent lentement. Pourtant, les rayons de soleil percent peu à peu la couche de nuages d'immobilisme qui a trop longtemps assombri l'horizon genevois.***

***- Il y a quatre ans, vous avez fait campagne avec le slogan «Pour libérer les énergies à Genève». Pensez-vous avoir réussi?***

- J'ai réussi à insuffler un nouvel état d'esprit, une nouvelle dynamique. Cet approche a fait ses preuves, mais elle n'a pas encore déployé tous ses effets. Je reconnais donc qu'on ne construit pas encore assez de logements aujourd'hui à Genève. Néanmoins, des avancées importantes ont été réalisées. Dès mon entrée en fonction, j'ai œuvré sans relâche pour dynamiser le secteur de la construction, surtout pour que l'on construise davantage de logements. Cette approche positive a permis de faire des avancées importantes. Je citerai les trois principaux résultats de mon engagement dans ce domaine. Tout d'abord, la conclusion d'un accord très large sur la politique du logement à mener. Cet accord, qui a permis de doubler la part du logement libre dans les projets en zone de développement, a redonné envie et confiance aux promoteurs. Le nombre de projets s'est dès lors fortement accru, à la faveur également de l'augmentation des prix de terrains autorisés dans les plans financiers. Je rappelle que ces prix n'avaient pas été adaptés depuis 25 ans.

En deuxième lieu, je suis parvenu à mener les milieux concernés à un accord sur une augmentation des gabarits d'immeubles autorisés en zones 2 et 3. Cela permet de réaliser aujourd'hui un ou deux étages de plus, sans altérer la qualité de vie en ville.

HOSTETTLER

**Des chantiers prometteurs de nombreux logements pour Genève...**

Enfin, sur mon initiative, l'extension de la ville sur la zone industrielle Praille/Acacias/Vernets est aujourd'hui très avancée, puisque la procédure de déclassement est en cours. Malheureusement, un référendum bloque la création de près de 14 000 logements et de 15 000 places de travail durables. Ce référendum découle d'une méconnaissance des procédures, puisque selon la législation en vigueur, la question de principe, à savoir le déclassement, doit être réglée avant la détermination précise de la nature et de l'ampleur des activités, qui se réalise au moyen de plans localisés de quartier, de sorte que contester le déclassement, c'est s'interdire de réfléchir sur le sort du périmètre. Mais les Genevois ne sont pas dupes. C'est ainsi qu'un comité «Urgence logements», prônant la construction sans délai des logements prévus à la Praille, s'est constitué en riposte, ce qui me réjouit.

***- Malgré cela, on ne construit toujours pas assez de logements. Comment l'expliquez-vous?***

- Vous le savez, le processus de construction est lent. De la conception d'un projet à sa réalisation, plusieurs années sont nécessaires. La faible production de logements en 2008 résulte d'une politique menée avant mon entrée en fonction et que je me suis employé à changer. Les résultats de cette nouvelle politique commencent d'ailleurs déjà à se voir très nettement dans les statistiques sur le nombre de logements faisant l'objet de demandes d'autorisation de construire. En 2008, nous avons dépassé le nombre de 2200 logements en cours d'autorisation, soit le meilleur score depuis 13 ans. Cela se traduira en logements construits dès 2010. J'en suis reconnaissant aux professionnels du secteur, qui font preuve d'un grand dynamisme. Plus encourageant encore: au 1er trimestre 2009, le nombre de logements autorisés a plus que doublé par rapport à la même période de l'an passé (672 contre 278). Le phénomène va prendre de l'ampleur, puisque plusieurs plans localisés de quartier importants devraient être adoptés par le Conseil d'Etat cette année encore et l'année prochaine, du moins je l'espère. Je n'ai toutefois pas la possibilité d'agir à ce niveau, ces procédures n'étant pas de mon ressort, tant que l'aménagement du territoire reste dépendant d'un autre département.

***- Certains considèrent que vous auriez pu faire plus. Qu'en pensez-vous?***

- Mon arrivée au Département des constructions a suscité énormément d'attentes dans

le secteur immobilier et de la construction. C'est bien normal. J'ai aussi dû faire avec la méfiance des milieux de locataires et de la gauche, sans compter la volonté du Conseil d'Etat de séparer aménagement du territoire et construction. En outre, je rappelle qu'exception faite de la législature 1993-1997, le département a été dirigé par un magistrat socialiste depuis... 1981! J'ai hérité d'une «culture d'entreprise» éloignée de la mienne. Dès lors, afin d'avancer, de réformer le système, ce qui est et demeure mon objectif, j'ai choisi de rechercher de larges accords. Cette méthode est à mon sens la plus efficace. Elle a d'ailleurs débouché sur des résultats et j'entends poursuivre dans cette voie. Je suis persuadé que la manière forte aurait échoué. Dans le domaine du logement, à Genève, il ne sert à rien de passer en force. Cela ne m'a pas empêché de prendre aussi des décisions fermes, comme celle de faire évacuer «Rhino» ou d'augmenter les prix du terrain admis dans les plans financiers, mesure qui a permis de débloquer de nombreux projets.

***- La durée des procédures d'autorisation de construire reste trop longue aux yeux des professionnels. Quel est le problème?***

- Je reconnais qu'il y a encore du travail à faire. J'ai toutefois engagé un travail de fond, avec les associations de mandataires, en particulier avec la Fédération des architectes et des ingénieurs (FAI), pour optimiser les procédures. Ce travail est en cours. J'ai pris

TIM

**Mark Muller: une détermination intacte.**

plusieurs mesures, comme celle de réduire au strict minimum le nombre de dossiers soumis à la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS).

Le vrai problème est que les contraintes de fond, par exemple dans le domaine de l'énergie, de l'environnement ou de la sécurité, ne font que croître, avec un effet clair sur la durée des procédures.

Je compte beaucoup sur la réforme de fond que j'ai engagée pour améliorer les choses, soit aller vers la responsabilisation des mandataires. Le Grand Conseil devrait adopter prochainement une loi qui vise cet objectif. Mais c'est une réforme profonde, un changement d'état d'esprit complet qui s'amorce, avec les réticences que cela engendre.

Je compte poursuivre ce travail de simplification des procédures pendant la prochaine législature, en l'étendant aux procédures d'adoption des plans d'affectation.

***- Vous souhaitez poursuivre votre action au Conseil d'Etat. Quels seront vos objectifs?***

- Je veux continuer les réformes et les grands projets en cours. J'aimerais aussi réunir à nouveau tous les services de l'Etat concernés par l'acte de construire. C'est une condition *sine qua non* pour arriver à construire davantage de logements. J'entends aussi proposer de réunir autour de la table les milieux concernés afin de modifier les règles applicables aux rénovations. Sans porter atteinte aux droits des locataires, je suis persuadé qu'il est possible de trouver un consensus autour d'un régime permettant de rénover plus facilement les immeubles et, par là même, d'embellir encore notre patrimoine bâti.

Je me suis investi sans compter dans plusieurs grands projets décisifs pour l'avenir de Genève, à l'instar de Praille/Acacias/Vernets, de la Traversée du Lac, de l'extension de l'OMC ou du CEVA, et je souhaite les mener à terme. ■

*Propos recueillis par Vincent Naville*