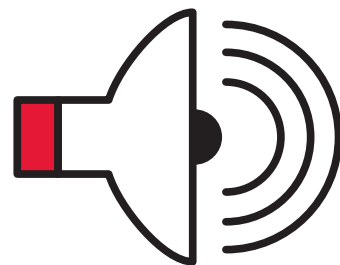


# CAUSES

---



# COMMUNES

---

BIMESTRIEL DES SOCIALISTES  
VILLE DE GENÈVE

## *Le juste prix du logement*

---

JUIN / JUILLET 2010

19

---

# CHAQUE VOIX COMPTE



LA RÉDACTION :  
OLIVIA BESSAT, VIRGINIE KELLER,  
FÉLICIEN MAZZOLA, SYLVAIN THÉVOZ  
ILLUSTRATIONS ALOYS

*Causes communes* est le journal des socialistes de la Ville de Genève. Nos objectifs ? Informer sur les actions menées par les socialistes, partager des propositions, relayer les préoccupations, découvrir des associations qui s'engagent concrètement sur des causes importantes et communes, mobiliser autour de projets progressistes, mener des débats publics et écouter chaque voix qui souhaite critiquer, échanger, dénoncer, lutter, construire ensemble.

Pour ce numéro 19, *Causes communes* change sa présentation grâce aux propositions des graphistes de l'atelier «Supercocotte» qui ont pris le relais d'Anne-Christine Duss que nous remercions chaleureusement pour nous avoir accompagnés avec patience et créativité. Nous espérons que ces changements vous plairont et que vous continuerez à lire avec plaisir un journal qui présente la diversité des points de vue socialistes.

Ce numéro traite du grave problème du logement à Genève, insuffisant, beaucoup trop cher, et inaccessible. Les loyers genevois sont les plus hauts de Suisse (comme les tarifs des assurances maladie !). Quelles sont les causes de ces prix exorbitants ? Avons-nous des solutions à proposer ? Les socialistes ont toujours défendu, les droits

des locataires aux côtés de l'ASLOCA (Association suisse des locataires) et lutté contre la spéculation immobilière particulièrement agressive sur notre territoire exigü.

Au sein du parlement genevois, les socialistes refusent systématiquement toute vente de parcelles ou de propriétés à des privés, conscient-e-s que la terre est aujourd'hui la richesse et donc l'enjeu principal de notre canton. Indispensable à la construction de logements et d'équipements publics, la maîtrise du sol permet aussi la mise à disposition d'espaces aux petites et moyennes entreprises, donc le développement d'une économie de proximité moins sensible aux crises financières qui secouent le monde.

Le Conseil d'Etat soutient une économie basée sur le court terme (baisse d'impôts, encouragement à la venue des hedge funds, hausse du prix du sol) qui favorise la hausse des loyers genevois. La Constituante propose de supprimer le droit au logement de la Constitution genevoise. Les majorités de droite du parlement genevois et de l'assemblée constituante défendent et encouragent la spéculation immobilière au pire moment de la crise du logement.

Pour les socialistes, le droit au logement doit passer avant le droit à la propriété. Pour cela, seule une politique de municipalisation du sol est crédible. Qui fait encore confiance aux propriétaires privés, capables de mettre sur le marché des 4 pièces à 5'000 francs, pour répondre aux besoins de la population en matière de logement ? L'économie libérale a prouvé ces dernières années son incapacité à partager les richesses équitablement et elle n'a nullement l'intention de partager le sol genevois.

La Ville de Genève, avec les autres villes et communes de gauche du canton, développe des solutions locales et concrètes : fondations publiques, droits de superficie, logements sociaux, acquisitions de terrains et d'immeubles, logements sociaux municipaux.

Face aux lamentations cantonales, une autre politique se dessine en ville de Genève. Pour renforcer ces actions, nous avons besoin de votre soutien, chaque voix compte !

## CAUSES COMMUNES

BIMESTRIEL ÉDITÉ PAR LE PARTI SOCIALISTE DE LA VILLE DE GENÈVE  
15, rue des Voisins  
1205 Genève

www.ps-geneve.ch  
felicien.mazzola@ps-geneve.ch

Coordination rédactionnelle : Félicien Mazzola, Olivia Bessat, Sylvain Thévoz, Virginie Keller. Ont collaboré à ce numéro : Isabelle Brunier, Irène Buche, Christian Dandrès, Aloys Lolo, Sandrine Salerno, Miltos Thomaidès, Manuel Tornare, Raphaëlle Vavassori, Alberto Velasco, Grégoire Carasso, Eric Rossiaud, Pascal Holenweg, Françoise Dupraz, Roland Faas, Danièle Mazzola.

Graphisme, maquette et mise en page : atelier supercocotte, www.supercocotte.ch  
Impression : Imprimerie Nationale, Genève. Tirage : 3000 exemplaires sur papier recyclé

# PRENDRE LE PARTI DU LOGEMENT



SANDRINE SALERNO  
MAIRE DE LA VILLE DE GENÈVE  
ILLUSTRATION ALOYS

*A Genève, la situation en matière de logement est dramatique. Face à cela, les municipalités de gauche ne se contentent pas d'observer passivement l'immobilisme du canton, mais se battent au quotidien. Les obstacles sont malheureusement nombreux.*

Les efforts des collectivités pour mettre à disposition des logements sociaux donnent des résultats insuffisants, alors qu'il y a urgence à répondre aux besoins de celles et ceux qui sont les plus précarisés. Voilà pourquoi la gauche et les socialistes se doivent d'agir !

### Une lutte inégale

Le contexte actuel n'est pas le fruit du hasard, il découle des dérives du marché : spéculation, manque de logements sociaux, difficultés de construction liées souvent à des égoïsmes individuels ; la liste est longue, les solutions, complexes, se font toujours attendre.

Commençons par rappeler la situation en matière de logement ; une pénurie chronique sévit depuis des années. L'Office Cantonal de la Statistique chiffre à 0.2% le taux de vacance (pourcentage de logements libres disponibles sur le marché). Or, on estime que 2% de vacance est le seuil minimal pour un marché « fluide ». Cette situation a de graves conséquences : on ne compte plus les gens qui se retrouvent sans logement, devant trouver refuge - quand ils ne se retrouvent pas tout simplement à la rue - chez des proches ou à l'hôtel ! A titre d'exemple, la Gérance Immobilière Municipale de la Ville de Ge-

nève (GIM) recense 2900 dossiers de personnes en attente de logement.

L'augmentation constante des prix des loyers n'est pas une fatalité. Les associations de protection des locataires, le Parti socialiste et ses alliés à gauche ont combattu avec force les différentes attaques menées par les milieux immobiliers, et gagné sur de nombreux points. Mais le rapport de force entre une régie et des locataires est toujours au désavantage de ces derniers. Les régies bénéficient de moyens considérables de pression, jouant à la limite de la légalité afin d'essayer d'augmenter les prix, de se séparer des « mauvais locataires » ou de faire payer à ceux-ci les charges d'entretien qui reviennent naturellement aux propriétaires. Au final, on se retrouve avec des locataires en situation précaire craignant de perdre leur bail et des prix qui prennent l'ascenseur. A ce jeu là les locataires n'ont quasiment aucune chance de gagner seuls.

### Une précarité généralisée

Pourtant, ces quelques chiffres ne sont que la partie émergée de l'iceberg. La situation est extrêmement tendue pour tous ceux et toutes celles qui ne peuvent louer un appartement de luxe ou devenir propriétaires. L'impossibilité de changer d'appartement alors que celui-ci est devenu inadapté à la situation familiale, la pression constante que font peser certaines régies, la peur de se retrouver mis à la porte en cas de contestation de loyer, sont des réalités qui pèsent au quotidien sur la population.

### Au-delà des chiffres

Il ne faut pas oublier que derrière chacune de ces données - taux de vacances, augmentation des loyers, dossiers en attente, etc - se cachent des personnes en situa-

tion dramatique : familles habitant dans des foyers, vivant à plusieurs dans de très petits appartements, ou dormant à l'hôtel, pères divorcés ne pouvant plus accueillir leurs enfants car leur logement est trop petit, femmes fuyant des violences conjugales.

### Un droit fondamental

Le droit au logement est un droit fondamental, inscrit dans notre Constitution. L'État a donc le devoir de concrétiser ce droit et de garantir un accès à un logement pour toutes et tous, quel que soit le revenu. Force est de constater que la politique d'aménagement et de logement menée par le magistrat libéral Mark Muller ne vise pas à concrétiser ce droit constitutionnel.

### Volonté politique

Alors que le canton s'empêtre de son plein gré dans l'immobilisme, les collectivités publiques municipales ne doivent pas rester passives. Celles-ci ont en effet un important rôle à jouer, que ce soit pour garantir une part de logements sociaux ou de logements à prix contrôlé, s'assurer d'une véritable mixité sociale, et garder le contrôle des sols en mains publiques. La Ville, comme d'autres communes dont l'exécutif est à gauche, telles Vernier et Onex, a fait des efforts remarquables à travers sa Gérance Immobilière Municipale (GIM), qui compte plus de 5'000 logements. Par ailleurs, elle construit des logements par l'entremise de la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève. A titre d'exemple, on peut citer la parcelle de Sécheron où 200 logements sont en construction. Il est du devoir de toutes les municipalités de s'engager pour le logement. Comment se fait-il que les communes riches, qui disposent des espaces et des revenus nécessaires, ne l'assument pas ? Où est la volonté politique ?

■ ■ ■

### Des obstacles en nombre

Les succès obtenus par certaines communes ne doivent pas masquer les obstacles. En effet, les référendums et les oppositions sont nombreux dès qu'il est question de construire trop près de chez soi, de toucher au paysage ou d'assumer la construction de nouveaux équipements publics.

Le rôle des investissements privés n'est pas non plus à négliger. Leur participation à l'effort est même nécessaire. Mais il est aussi nécessaire que ceux-ci ne construisent pas uniquement des PPE (propriétés par étages) ou des appartements qui seront loués à des prix que la grande majorité des habitantes et habitants de la Ville ne peuvent pas se permettre.

### Des exemples symboliques

Ces dernières années, deux combats symboliques de l'engagement de la gauche sont à relever, et à saluer. Le premier est celui du référendum lancé contre le projet initial de Mark Muller sur le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV). Celui-ci ne prévoyait aucune garantie concernant le logement, que ce soit en termes de nombre de logements construits – pour lequel il n'articulait qu'un chiffre « marketing » complètement illusoire de 30'000 logements, ou de proportion garantie de logements à loyers modérés et contrôlés par l'État (LUP).

Le succès incontestable du référendum lancé par le Parti socialiste, l'Asloca, les syndicats et la gauche de la gauche, a forcé le Conseil d'Etat à négocier et permis d'assurer au PAV le ratio d'un logement pour un emploi, ainsi que deux tiers de logements d'utilité publique (LUP).

L'autre exemple de victoire importante pour les locataires est celui concernant le nouveau règlement sur le logement social de la Ville de Genève. Il permet d'ancrer un principe cher aux socialistes à savoir la fixation du loyer en fonction des revenus.

### La lutte continue

L'effort est à poursuivre. Il faudra remettre sans cesse l'ouvrage sur le métier, face à une majorité cantonale de droite qui ne cherche qu'à servir les besoins des milieux immobiliers.

Il s'agira d'abord d'assurer que le droit au logement figure dans le projet de la Constituante, puis de continuer à faire pression sur le Conseil d'Etat pour que les projets de construction soient menés à bien en garantissant les intérêts et les droits des locataires.

Enfin, la Ville de Genève doit poursuivre sa politique d'acquisition de terrains afin de développer une politique sociale du logement favorisant la mixité.



## DROIT AU LOGEMENT

CHRISTIAN DANDRÈS  
DÉPUTÉ SOCIALISTE

Les coups de boutoirs de la droite à l'Assemblée constituante contre le droit au logement consacré par la Constitution genevoise posent la question des effets pratiques de cette disposition.

Actuellement, l'art. 10A de notre Constitution consacre le droit pour la population genevoise à pouvoir disposer d'un logement. Mais il prévoit surtout la concrétisation du droit en imposant un programme d'action à l'Etat dirigé contre l'obstacle historique de notre canton à l'accès au logement : la spéculation foncière.

Il assure ainsi l'effectivité de ce droit, avec son corollaire le référendum obligatoire pour les cinq lois qui donnent corps à la protection des locataires. Ce régime de protection est un modèle qui n'a pu naître que grâce à la détermination de l'ASLOCA, avec le soutien actif du Parti socialiste et de la gauche de la gauche. Il a ouvert une brèche importante dans le principe de la propriété sur l'autel duquel les besoins les plus élémentaires de la population sont d'ordinaire sacrifiés. Il s'agit plus que jamais de réaffirmer ce droit dans la Constitution genevoise qui est en train d'être écrite par l'Assemblée constituante.

# LOGEMENT SOCIAL OU POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT ?



MILTOS THOMAÏDES  
CONSEILLER MUNICIPAL

*Depuis quelques années, le logement social et ses habitant-e-s sont en pleine mutation. La politique du logement doit être repensée afin d'éviter la création de ghettos de pauvreté.*

Historiquement, les habitations à loyer modérés (HLM), créées par les lois Dupont dans les années 1950, étaient réalisées pour une population ouvrière. Dans le modèle de développement des « trente glorieuses » et de l'idéologie du progrès, cette population était destinée à « monter » socialement.

### Perspectives inquiétantes

Qu'en est-il aujourd'hui ? Les classes ouvrières sont remplacées par des groupes sociaux en voie de marginalisation : chômeurs de longue durée, personnes assistées, familles monoparentales. Une population en pleine « descente » sociale. Les habitations bon marché (HBM), s'adressent principalement à cette population et le déficit des logements sociaux à Genève est évalué à quelque 30'000 logements manquants à l'horizon 2017.

### Transformer l'habitat social

Pour éviter la ghettoïsation de populations défavorisées, l'habitat social doit évoluer.

Il faut favoriser des programmes de mixité sociale et générationnelle, l'indifférenciation entre le logement social, le locatif libre et l'accession à la propriété dans des constructions belles et de qualité.

D'ailleurs si l'on considère que le fait de se loger est « social », il vaudrait mieux ne pas parler de logement social mais de logement tout court et se préoccuper du juste prix du logement par niveau de ressources.

Les fondations immobilières de droit public et notamment la fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS), confrontées à ces problématiques doivent innover en apportant des solutions par le biais d'opérations de qualité typologique et constructive et bénéficiant d'une bonne intégration dans le tissu urbain genevois.

L'établissement d'une fourchette de loyers plus large que le loyer plus ou moins « lissé » prévu dans le cadre des opérations HBM par le plan financier autorisé par l'Office du logement permettrait aussi une plus grande mixité dans le cadre d'une même opération de construction HBM tout en offrant des loyers plus accessibles à cette partie de la population fragilisée.

### Maîtriser le prix du sol et construire

La politique foncière est un outil fondamental pour maîtriser les coûts car l'impact du prix du terrain sur le loyer est très important. L'attribution de terrains, notamment par le biais de droits de super-

ficie accordés par la Ville de Genève, avec un rendement non spéculatif est l'une des conditions premières pour permettre un prix du loyer modéré.

La Ville de Genève mène une politique active d'acquisitions foncières notamment en zone de développement. Par l'exercice du droit de préemption, elle a acquis ces dernières années des parcelles dans les quartiers de Sécheron, de la Forêt, des Eidguenots et des Allières. La Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pourra prochainement y construire plusieurs centaines de logements et ainsi concrétiser sa politique sociale du logement.

# DROIT AU LOGEMENT OU DROIT À LA SPÉCULATION ?



ALBERTO VELASCO  
CONSTITUANT

*L'incapacité des autorités à satisfaire la demande de logements est causée par le déficit en matière de maîtrise du sol par les collectivités publiques.*

Par principe et découlant des droits humains, le sol devrait être la propriété de l'État, c'est-à-dire de la collectivité. La terre est un bien commun, non reproductible et par conséquent elle doit échapper aux lois du marché. Au nom de quel droit la terre a-t-elle été privatisée? Parce que certain-e-s sont arrivés avant les autres? Grâce à la brutalité physique, au pouvoir financier? La situation de blocage de la construction et les prix totalement excessifs pratiqués par les spéculateurs et les propriétaires démontrent que l'État doit retrouver la maîtrise du sol s'il veut avoir une véritable politique volontariste en matière d'urbanisation et de construction de logement.

## La clé : le sol

Sachant que le prix du terrain représente en général 60 % du coût de la construction, on comprend que les collectivités qui possèdent une maîtrise du sol ont plus

de moyens pour agir et répondre à la demande de logements abordables pour l'ensemble de la population.

Maîtriser le sol permet de sortir d'un système qui aujourd'hui permet aux propriétaires de gagner des fortunes en spéculant sur le logement, tout en nécessitant que l'État engage des moyens pour aider les locataires à payer des loyers abusifs!

## Le Conseil d'État favorise la spéculation

Malheureusement, la politique suivie par le Conseil d'État semble plus au service des milieux de l'immobilier que de la population. N'oublions pas que le Conseiller d'État chargé du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) travaillait auparavant pour une association défendant les intérêts des propriétaires! Le Conseil d'État n'hésite pas à brader certaines parcelles en sa possession et s'empêche de la sorte de procéder à des échanges de terrains permettant la construction d'équipements publics et de logements locatifs.

Le Conseil d'État a également fixé un prix de vente des terrains déclassés allant jusqu'à 1000 francs le m<sup>2</sup>, stimulant ainsi encore plus la flambée des prix! Sait-on que certains de ces terrains, en zone agricole, avaient été cédés à leurs exploitants à

un prix de 2 francs le m<sup>2</sup> afin de développer des exploitations agricoles ayant pour but de satisfaire les besoins de la population en matière d'alimentation?

Aujourd'hui, pour répondre aux besoins de construction de logements, on doit racheter ces terrains, tout en invoquant la cause d'utilité publique, à un prix de 1000 francs. Tous les bénéficiaires iront dans des poches privées, provoquant encore des hausses de loyers.

Il est temps de mener une véritable politique d'expropriation, afin de satisfaire les besoins de la collectivité en matière d'équipements publics et de logements locatifs. Cela permettra de concrétiser le droit au logement qui est inscrit dans notre Constitution.

# MANUEL TORNARE : LE DROIT À NE PAS DORMIR

## DEHORS



ENTRETIEN RÉALISÉ PAR  
SYLVAIN THÉVOZ  
ILLUSTRATION ALOYS

*Pour des personnes avec des revenus satisfaisants, sans dettes, et avec une bonne situation, trouver un appartement à Genève est devenu une gageure. Pour les citoyen-ne-s plus fragilisés-e-s qui n'ont pas les bonnes relations, ou perdent leur appartement suite, par exemple, aux durcissements des politiques des régies en matière de sous-logements, les risques de précarisation sont élevés.*

Tout peut alors aller très vite. Lorsque le réseau d'amis est épuisé, les bricolages dans des greniers, les toilettes ou les caves éventés, c'est la dégringolade. La rue devient un lieu de vie durable. Mais les conséquences sociales de ces conduites de survie sont dramatiques: isolement, honte sociale aggravée, rupture des liens d'appartenance et fragilisation psychique voire émergence de problématiques psychiatriques quand la situation se prolonge.

## Un lieu d'accueil minimal

En réponse à ce problème social des sans-logis, Manuel Tornare a mené, depuis son accession au Conseil administratif, une politique visant à créer un lieu d'accueil où

chacun-e, lors des frimas hivernaux, pourrait dormir au chaud. Les gens souffrant de la violence des conditions économiques et des hautes exigences à remplir pour accéder à un logement et le garder ne disparaîtront pas sans demander leur reste d'un coup de baguette magique. La politique sociale responsable voulue par Manuel Tornare s'est donnée pour but de limiter les risques de violences sociales et de dégradations physiologiques, ainsi que de faire face aux besoins d'une population diverse et en augmentation, ne trouvant plus à se loger à Genève et se retrouvant à la rue.

**Sylvain Thévoz : Manuel, peux-tu nous faire un bilan de ta politique menée pour les personnes sans-abris à Genève ? Quelles sont les premières mesures que tu as prises en 1999 dès que tu as été élu conseiller administratif aux affaires sociales ?**

**Manuel Tornare :** J'ai immédiatement planifié l'ouverture de l'abri PC à la rue des Vollandes pour héberger les sans-domicile fixe durant les mois d'hiver. Il a fallu mettre une équipe en place, vaincre des résistances, nous l'avons fait en réseau avec le tissu associatif. Aujourd'hui, il y a une résolution de l'UDC au Grand Conseil qui demande la fermeture de cet abri. Au lieu d'analyser sereinement la situation, ils sont persuadés que c'est en fermant l'abri PC des Vollandes que l'on va calmer le jeu dans le quartier. Or, ce n'est pas vrai. Les gens que l'on héberge l'hiver durant les frimas ne sont pas dans les rues, on peut



tisser des liens avec eux et analyser toutes les situations personnelles, que ce soit au niveau de leur santé ou de leur situation économique et éventuellement les encadrer.

**Ne peut-on dire que le service social de la ville de Genève fait office de soupape de sécurité de politiques de logement en panne ? N'absorbe-t-il pas les défaillances d'autres services ?**

Ce ne sont pas les services qui sont défaillants, mais les ordres de certains-e-s politicien-ne-s qui ne veulent pas être accusé-e-s d'avoir créé un appel d'air et font donc tout pour dissuader certains services sous leurs ordres de régler ces problèmes. C'est un moindre mal d'héberger ces personnes en sous-sol, mais ce n'est pas ce qu'il y a de plus digne. Le problème des sans-abri ne disparaîtra pas avec les beaux jours. Il faut maintenant penser à un lieu à l'année avec des fenêtres ouvertes sur le ciel et non en sous-sol. Ce n'est pas normal qu'on les enterre, manière d'enterrer ce problème, au propre comme au figuré.

**Un espace est-il déjà envisagé pour l'implantation de ce lieu d'accueil annuel ?**

A Genève, dès que l'on annonce ce genre d'initiative dans un quartier, certain-e-s se mobilisent contre, avant même que le projet soit bien établi et bien ficelé. Les peurs, il faut savoir les désamorcer.

# UN PRÉSIDENT AU SERVICE DU COLLECTIF



ENTRETIEN RÉALISÉ PAR  
OLIVIA BESSAT  
PHOTO FÉLICIEN MAZZOLA

*Grégoire Carasso, 29 ans, a déjà de nombreuses actions politiques à son actif. Président des socialistes ville de Genève, lorsque l'on entre le nom de Grégoire Carasso dans un moteur de recherche sur internet, la première entrée disponible énonce clairement la couleur : Grégoire Carasso est une personne politique. Mais qu'est-ce que cela signifie au juste?*

**Olivia Bessat :** Grégoire Carasso, personne politique ou citoyen accompli ?

**Grégoire Carasso :** La dénomination de « personne politique » m'étonne, et tranche avec la délicate réalité de milice qui caractérise la politique suisse. Le côté politique citoyenne est joli sur le papier, mais moins évident dans la pratique. Soit parce que le temps vient à manquer (vie professionnelle versus politique), avec une qualité de l'engagement qui en pâtit ; soit parce que des élus acceptent des revenus liés à leur activité politique, ce qui pourrait les prétendus bons côtés de la politique de milice. Pour ma part, je n'ai eu de cesse de diminuer mon taux d'activité (65% aujourd'hui) pour pouvoir vivre pleinement mon quotidien politique sans sacrifier ma vie familiale et sociale. Mais déjà au niveau municipal, je trouve que l'exercice a ses limites.

**D'où t'est venue la volonté de t'engager politiquement ?**

Je cultive un intérêt pour la politique depuis de nombreuses années, notamment

à travers mon goût pour l'actualité, l'histoire, et les questions européennes. Mon cœur a toujours été bien ancré à gauche. Le déclic ayant précipité mon engagement est survenu en 2003, lors de l'accession de Christoph Blocher au Conseil fédéral. J'ai alors adhéré au PS et commencé à m'engager à Satigny, commune dans laquelle je résidais. Cette première expérience a été celle de la découverte des dimensions locales et concrètes de la politique, le tout dans une ambiance de village, où la gauche est très marginalisée. Puis de fil en aiguille, au gré des rencontres et de mon déménagement dans la ville de Calvin, je suis entré au PSVG en tant que trésorier. La suite, ça a été l'élection au Conseil municipal, et la présidence du PSVG.

**Est-ce un avantage d'être jeune au Parti Socialiste ?**

Dur à dire... en tous cas je ne suis pas mécontent d'avoir moins de 30 ans aujourd'hui ! Et il est vrai que j'ai eu l'occasion, dans ma vie en dehors du Parti Socialiste, d'accumuler des expériences et d'explorer des outils dont je me sers aujourd'hui : que ce soit la comptabilité lorsque je travaillais pour un studio d'enregistrement ou la gestion lors de mon passage en tant que salarié de l'entreprise familiale (ndlr : l'entreprise Carasso-Bossert SA). Si mon premier mandat électif est encore frais, (il remonte à 2007), j'apprends tous les jours. Le Parti socialiste, de par les espaces de dialogue qu'il crée, est extrêmement stimulant et constitue une excellente école.

**Ces espaces de dialogue dont tu parles ne sont-ils pas un euphémisme pour caractériser ce que certains appellent des querelles de clocher ?**

Absolument pas. Premièrement il n'existe pas, à mon sens, de clivage doctrinaire. Nous nous battons pour les mêmes idées,

avec le même idéal de société en tête. Deuxièmement, ce qui peut passer pour des dissensions ne sont en réalité que l'expression d'un goût prononcé pour le débat. Cette culture du débat est une richesse que nous nous appliquons à cultiver. Elle est un signe de bonne santé.

**Résoudre le problème du logement à Genève relève-t-il de la cause commune au PS ?**

Il y a urgence pour trouver des solutions viables, développées en harmonie avec le canton et la région toute entière, au-delà des frontières. Il s'agit tout d'abord de construire plus de logements. Cela passe par un engagement politique et financier de l'Etat, car on ne peut pas compter sur la main invisible du marché qui rendrait la situation invivable, en chassant par des prix prohibitifs l'essentiel des habitants en périphérie. Je ne veux pas que la Ville de Genève plonge dans l'enfer de la monoculture du luxe.

**Tu soulèves la question de la mixité sociale ?**

En effet, la mixité sociale est un enjeu majeur. Nous disposons d'outils pour la défendre. Au niveau de la Ville de Genève, un des piliers est la réforme entreprise par Sandrine Salerno de la Gérance Immobilière Municipale qui permet notamment de fixer le loyer en fonction du revenu ; par ailleurs, le travail de l'ASLOCA pour enrayer les hausses sauvages de loyer continue d'être indispensable à Genève. De ce point de vue, l'approbation de la loi sur l'énergie représente une brèche dans la LTDR (ndlr : Loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) qu'il va rapidement falloir colmater.

**Comment faire évoluer la situation ?**

L'élément déterminant est à mon sens la maîtrise du sol par les collectivités publiques, qu'elles se doivent de conserver. Prenons le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), qui est emblématique. Notre parti s'est battu pour que la politique d'un emploi - un logement soit appliquée. Faute de quoi, avec plus de créations d'emplois que de logements, la crise ne fait que s'aggraver ! Ce raisonnement ne va malheureusement pas de soi pour tous. Aujourd'hui, nous avons obtenu que les collectivités publiques construisent du locatif, avec pour l'essentiel des loyers accessibles à la classe moyenne et défavorisée. Je pense que sans l'engagement du PS, le projet se résumerait encore à la construction d'appartements de grand standing qui n'apporteraient aucune solution au problème du logement. Ce sont des luttes dont l'enjeu politique est majeur, et qui sont par nature très polarisantes. On ne peut pas sacrifier l'objectif d'un logement pour tous sur l'autel de la loi du marché.

**La position du parti quant à l'accès au logement des populations défavorisées et de la classe moyenne est très claire. Qu'en est-il plus généralement de l'attractivité de Genève ?**

Je pense qu'une Genève connaissant moins de clivages et d'écarts de revenus renforcerait l'attractivité de la ville. Ceci étant, le PS se bat également pour des mesures prenant en compte la qualité de vie, qui est chère à tous. Proposer des plans de mobilité innovants en adéquation avec les flux quotidiens de personnes, favoriser la création de zones piétonnes ou encore aménager les rives du Rhône pour créer de véritables espaces de vie sont autant de chantiers pour lesquels nous nous battons, et qui contribueront, parallèlement à la lutte pour l'accès au logement, à réconcilier Genève avec sa réputation de cité de renom et de capitale des Droits de l'homme.



## GRÉGOIRE EN PINCE POUR...

### LES BONNES ADRESSES

*Café de la Limite*  
11, rue des Charmilles  
Tél : 022 345 32 98  
Un bistrot populaire à 100m de chez moi.

*La Barje*  
Promenade des Lavandières  
Une terrasse de choix en été pour l'apéro.

### A ÉCOUTER EN BOUCLE

Entre *Brassens* (mention spéciale pour « Mourir pour des idées »), *Brel*, la musique classique dans son ensemble (avec une petite préférence totalement assumée pour *Chopin* cependant), saupoudrés de quelques éléments prometteurs de la nouvelle scène de la chanson française.

### UN LIVRE À DÉVORER

Plutôt plusieurs qui m'ont marqué, du côté de chez *Balzac* et *Zola* - les luttes sociales toujours donc.

### A VOIR (ET REVOIR)

Les films de *Ken Loach*, et les classiques imposés par les marmots (*Petit ours brun*, *Aladin*... ;-)

# SE LOGER À GENÈVE À TRAVERS LES SIÈCLES



ISABELLE BRUNIER  
HISTORIENNE  
CONSEILLÈRE MUNICIPALE

*Notre ville a toujours souffert de l'exiguïté de son territoire, et lorsqu'elle était enserrée dans ses fortifications, l'espace urbain était très restreint, limitant les possibilités d'extension. Comment étaient satisfaits les besoins en logements ?*

## La relative abondance de logements des périodes anciennes

Au Moyen Âge, des faubourgs, extérieurs aux murailles et aux portes, s'établirent progressivement le long des grandes voies d'accès à la ville, principalement sur la rive gauche. La Corratierie et Palais, Saint-Léger, la Belle Rue et Saint-Victor, le Temple, offraient ainsi des espaces où pouvaient se construire maisons, granges et ateliers.

Dès les années 1530, cependant, avant l'adoption de la Réforme, un programme de destruction de ces faubourgs pour des raisons de sécurité militaire et de construction d'une nouvelle enceinte supprima pour longtemps toute possibilité d'extension en avant des bastions.

## Les surélévations, une légende?

Durant le XVIe et le XVIIe siècle cependant, cela ne posa pas trop de problèmes.

Après la Réforme, le départ d'une proportion non évaluée de la population (prêtres et personnel de l'administration épiscopale, nobles savoyards, Genevois refusant de se convertir) laissa de nombreux bâtiments vides qui purent être réattribués. Au XVIIe siècle, trois épidémies de peste et une période de récession économique virent la population diminuer, facteur qui facilita la tâche des gouvernants.

L'afflux des réfugiés du premier Refuge ne fut que de courte durée et se solda par de nombreux re-départs dès l'amélioration de la situation en France. C'est la raison pour laquelle la fameuse « légende » des surélévations d'immeubles, qui eurent lieu ponctuellement aux XVIIe et XVIIIe siècles, demande une vérification car ces surélévations semblent plus liées à des regroupements parcellaires effectués par de riches propriétaires pour s'aménager des hôtels particuliers qu'à l'arrivée des réfugiés proprement dite.

## Le développement aux XVIIIe et surtout XIXe siècles

Au cours des deux siècles suivants, XVIIIe et surtout XIXe, Genève et sa région se développent par l'éclosion de bourgs ou de villes tels que Carouge, Chêne, Versoix. Avec la formation du canton, épousant de nouvelles frontières élargies, puis la suppression des fortifications dans les années 1850, les possibilités de croissance et de construction se multiplient.

A la fin du XIXe siècle, l'idée des ensembles de logements, financés par les collectivités publiques et destinés aux catégories modestes de la population, voit le jour à Genève. Ces réalisations poursuivent également l'objectif d'assainir des quartiers anciens devenus insalubres.

C'est dans cette optique, et dans la conviction qu'il faut « éloigner le moins possible l'ouvrier du centre de la ville, tant à cause de son travail personnel, qu'en raison des travaux accessoires de sa famille et de l'instruction de ses enfants » que la Ville construit, entre 1897 et 1900, l'ensemble de « logements économiques et ouvriers » dans le périmètre délimité par les rues Paul-Bouquet, Théodore-Lissignol et Jean-Jacques-Rousseau. Non loin de là, entre 1897 et 1899, la Caisse d'Épargne réalise à son tour un ensemble du même type entre les rues Adrien-Vallin, des Corps-Saints, Grenus et du Temple.

Ces deux îlots existent encore. Il serait aussi intéressant de connaître les montants moyens des loyers pratiqués à l'ouest et à l'est de la rue de Coutance !

# CALCULE-MOI UN LOYER



IRÈNE BUCHE  
AVOCATE À L'ASLOCA  
DÉPUTÉE

*Un 4 pièces de 90 m<sup>2</sup> aux Pâquis pour 3000 CHF est-il une bonne affaire? Plusieurs éléments rentrent en compte lors du calcul du prix du loyer, et différentes méthodes existent. Face à tant de complexité, voici comment s'y retrouver dans le calcul du loyer libre.*

Il existe essentiellement deux catégories de loyers : les loyers contrôlés par l'État (par exemple pour les logements HLM, HBM et LUP) et les loyers libres protégés par les dispositions du Code des obligations (CO). Il sera question ici uniquement des loyers libres, qui peuvent être fixés en vertu de plusieurs méthodes de calcul prévues par le CO.

## Des méthodes de calcul antagonistes

Ces méthodes, relativement complexes et souvent difficiles à appliquer, sont le fruit d'un compromis politique et correspondent à deux visions antagonistes : les loyers fondés sur les coûts qui visent à déterminer si le bailleur ne retire pas de son investissement personnel un rendement excessif aux dépens du locataire et les loyers du marché qui tendent à fixer le loyer en fonction de la loi de l'offre et de la demande.

## Quels critères ?

Certains critères prévus par le CO sont absolus. Ils permettent de fixer le loyer pour lui-même sans tenir compte de son historique. Ces critères (loyers du quar-

tier et calcul de rendement) s'appliquent toujours lors de la fixation du loyer initial et dans certains cas lors de la fixation d'un loyer en cours de bail.

D'autres critères (évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, évolution du taux hypothécaire, évolution des charges d'exploitation de l'immeuble, prestations supplémentaires du bailleur) sont dits relatifs, car ils ne servent qu'à comparer l'évolution des paramètres de référence entre la précédente fixation du loyer et le moment présent.

## De la théorie à la pratique

Dans la pratique, le loyer initial est fixé au début du bail par le bailleur en fonction des loyers du marché, qui n'est pas un critère de fixation du loyer autorisé par le Code des obligations. Cependant, en situation de pénurie de logements, le locataire n'a généralement pas d'autre choix que d'accepter ce loyer ou de refuser de louer l'appartement. S'il conteste ensuite ce loyer initial judiciairement dans un délai de 30 jours, le Tribunal des baux et loyers appliquera la méthode absolue, soit les loyers du quartier, soit le calcul de rendement et fixera le loyer sur cette base.

## Augmenter, diminuer... ajuster

Par la suite, le bailleur peut notifier un avis de majoration à son locataire, s'il estime qu'un ou plusieurs facteurs de hausse le lui permettent : augmentation du coût de la vie, du taux hypothécaire et/ou des charges, voire le cas échéant des prestations complémentaires. Le locataire peut contester cet avis dans un délai de 30 jours auprès du Tribunal des baux et loyers, qui devra examiner l'évolution de chaque critère pour fixer le loyer augmenté.

EAUX-VIVES  
BEL APPARTEMENT  
DE 7 PIÈCES  
MEUBLÉ AVEC ÉLÉGANCE  
Contemporain, neuf.  
Surface: 180 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 27 m<sup>2</sup>  
Parking souterrain en sus  
CHF 12'500.-/mois  
Disponibilité: immédiate

# LOYERS : CARTON ROUGE POUR LES ABUS



RAPHAËLLE VAVASSORI  
ANCIENNE AVOCATE À L'ASLOCA



*La pénurie de logement n'a jamais été aussi importante dans le canton de Genève. Le taux de vacance moyen est de 0,19% alors qu'il faut un taux de 2% pour un taux équilibré. Entre la pénurie de logements et les loyers prohibitifs, il est temps d'envoyer les responsables au vestiaire.*

Le marché du logement est, en Suisse, fondé sur un système libéral, qui n'impose pour les loyers aucun contrôle automatique de l'Etat, sauf en ce qui concerne les logements subventionnés. Lorsque le marché immobilier genevois, qui se régule en fonction de l'offre et de la demande, est tombé dans une période de pénurie, il n'a fallu qu'un pas pour ouvrir la porte à de nombreux abus. La répercussion n'en a été que plus forte sur le prix des loyers. L'absence d'un système de contrôle étatique des loyers laisse dès lors aux citoyens et citoyennes la seule responsabilité de la lutte contre les abus et à la justice, le contrôle de ceux-ci, lorsqu'elle en est saisie.

## Un appartement à tout prix

Lors de la prise du bail, le bailleur se trouve en position de force puisqu'il impose le prix auquel il souhaite louer son bien. Le motif de fixation du loyer le plus fréquemment invoqué par les propriétaires est que « le loyer se situe dans les limites usuelles des loyers du quartier ». Cependant, ce motif, bien que légal, reflète en période de pénurie une réalité tronquée par la hausse gé-

néralisée des loyers. Le locataire, quant à lui, s'il veut se loger, n'aura d'autre choix que d'accepter l'appartement au prix proposé. La contestation du loyer initial pour contrôler les loyers (voir article Comment se défendre ?) demeure un outil à disposition des locataires que cependant trop peu d'entre eux utilisent, souvent par peur des représailles. Certaines agences immobilières n'hésitent pas à contacter employeurs, amis ou connaissances susceptibles de faire pression sur le locataire pour qu'il ne conteste pas le loyer initial. Pourtant, le motif « des loyers usuels du quartier » n'est que rarement admis par les tribunaux.

## La chasse aux locataires

Au vu des montants des loyers et de la pénurie, les personnes cherchant un logement ont dû trouver une autre façon de se loger, notamment par le biais des sous-locations. Ces dernières demeurent parfois le seul moyen d'obtenir un logement pour des personnes avec de faibles revenus ou ayant des poursuites. Cette pratique, parfaitement conforme à la loi si elle en respecte les conditions, a le mérite de lutter contre les augmentations de loyer en cas de nouveau bail et permet un maintien des loyers raisonnables, du moins à court terme. En effet, il reste plus difficile pour un bailleur d'augmenter un loyer en cours de bail que lors d'une nouvelle location. C'est pourquoi les régies n'hésitent pas, en cette période de pénurie, à entreprendre une véritable chasse aux sous-locations.

## « Votre prix sera le mien »

Enfin, l'implantation de sociétés multinationales dans le canton de Genève n'est pas anodine dans la hausse des loyers genevois.

La nécessité pour ces multinationales de loger leurs employé-e-s, de même qu'une absence de discernement des dirigeant-e-s quant « au juste loyer » d'un appartement, les a conduites à accepter des loyers surfaits, sans l'ombre d'un contrôle. Malheureusement, les employé-e-s ne voient souvent aucune nécessité à faire contrôler un loyer, le plus souvent payé par l'entreprise

## Tu pars ou tu paies

Une nouvelle vague de congés a également fait son apparition à Genève. Ce sont « les congés économiques » qui, s'ils sont admis par la jurisprudence à certaines conditions, sont une forme de contrainte exercée à l'encontre du locataire qui n'a alors d'autre choix que d'accepter une forte augmentation de son loyer ou de quitter son logement. Ce procédé est pernicieux, car le propriétaire a toujours la possibilité d'augmenter le loyer en cours de bail sans pour autant procéder à la résiliation du bail. Le recours à ce motif est un des moyens de pression les plus importants pour augmenter les loyers et est en recrudescence en période de pénurie.

La pénurie crée un rapport de force inégal en défaveur des locataires. Un de ses effets les plus pervers est d'engendrer des peurs et des fausses croyances. La peur de faire contrôler « le juste prix » de son loyer par crainte de perdre son habitation ne serait-elle pas la plus terrible conséquence de la pénurie, entraînant également un recul inquiétant des droits des citoyens et citoyennes ?

# DÉFENSE : MODE D'EMPLOI

RAPHAËLLE VAVASSORI

*Victime de hausse de loyer ? De charges exorbitantes et injustifiées ? Vous n'êtes pas seul-e-s. Suivez le guide.*

En matière de loyer non subventionné, la loi n'impose pas seulement des obligations au locataire mais elle octroie également des droits, notamment celui de faire contrôler son loyer, d'en contester une augmentation ou d'en demander une baisse (articles 269 à 270 e du Code des Obligations).

## La contestation du loyer initial

Lors de la conclusion du bail, le locataire se voit remettre un avis de fixation du loyer initial (feuille verte) qui indique le montant du loyer de l'ancien locataire et le nouveau loyer. L'article 270 du Code des Obligations permet au locataire de contester le loyer initial s'il estime que ce dernier est abusif. Cet article ouvre la voie à la contestation du loyer initial si le loyer a été augmenté sensiblement ou s'il y a une situation de pénurie de logement (ce qui est le cas dans le canton de Genève). Le Tribunal fédéral a rappelé dans un arrêt récent paru dans la Semaine Judiciaire (SJ 2010 I 242) que les conditions alternatives de l'article 270 CO tendaient à limiter les pratiques rencontrées chez de nombreux

bailleurs consistant à profiter d'un changement de locataire pour procéder à une augmentation massive du loyer.

En période de pénurie, même si le loyer demeure inchangé par rapport au loyer du précédent locataire, il peut être contrôlé. Pour cela, on peut le contester au moyen d'une requête en saisissant l'autorité de conciliation dans les 30 jours dès réception de la chose louée. En principe, dès que le locataire reçoit les clefs, lors de l'état des lieux d'entrée, il dispose alors de 30 jours pour remettre en cause le loyer initial. Passé ce délai, le locataire ne pourra plus jamais le remettre en cause.

## L'augmentation du loyer en cours de bail

Les loyers peuvent être augmentés par le bailleur, en cours de bail, dans les limites prévues par la loi (articles 269 et 269a du Code des Obligations et ce, par notification d'une formule officielle de majoration de loyer (feuille jaune). Le locataire peut contester la hausse de loyer dans un délai de 30 jours dès sa notification au moyen d'une simple requête en saisissant la Commission de conciliation. Afin de s'opposer à la hausse de loyer, le locataire peut également, dans certains cas de figure, demander une baisse de son loyer.

## La demande de baisse de loyer en cours de bail

En cours de bail, le locataire peut également demander une baisse de son loyer et en demander la diminution pour le prochain terme contractuel à cause d'une notable modification des bases de calcul. Par exemple, si lors de la dernière fixation du loyer, le taux hypothécaire était plus élevé que celui fixé actuellement, il en résulte une baisse des frais pour le bailleur. La demande de baisse de loyer doit être rédigée par écrit au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte pas ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire doit alors saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à partir de sa demande de baisse de loyer (article 270a al1 CO).

## L'ASSOCIATION DE DÉFENSE DES LOCATAIRES (ASLOCA)

L'ASLOCA est une association qui a pour but de regrouper les forces des locataires, défendre leurs intérêts collectifs face aux pouvoirs publics et aux milieux immobiliers et leurs intérêts individuels. Elle offre une assistance dans les problèmes qu'ils rencontrent, et propose une information claire, critique et complète aux locataires.

De manière plus générale, l'ASLOCA vise également à améliorer les droits des locataires en participant à toutes les activités qui peuvent y contribuer (pétitions, initiatives, référendums, commissions d'études, relations avec les médias, etc.). Elle représente les locataires face aux pouvoirs publics et aux propriétaires.

ASLOCA-Genève  
3ème étage  
12, rue du Lac (Eaux-Vives)  
1211 Genève 6

www.asloca.ch  
Téléphone: 022/716.18.00  
Courriel: asloca.geneve@asloca.ch

# LA CODHA : UNE AUTRE FAÇON DE SE LOGER



ENTRETIEN RÉALISÉ PAR VIRGINIE KELLER

*Les coopératives de logement à but non lucratif sont une alternative à la privatisation du sol. Rencontre avec Eric Rossiaud, responsable de la Coopérative de l'habitat associatif, (Codha) et spécialiste en innovations immobilières.*

**Virginie Keller : Comment définis-tu une coopérative d'habitation ?**

Eric Rossiaud : C'est une autre manière de concevoir son logement. Les coopératives rassemblent des personnes dans un projet avec une gestion démocratique. C'est un outil concret qui permet de réaliser des logements et une manière efficace de lutter contre la spéculation immobilière.

**Les coopératives ont une histoire liée au mouvement ouvrier. A Genève aussi ?**

Oui, le mouvement se développe au début du siècle, avec deux tendances, l'une syndicale et l'autre créée par les notables genevois pour le monde ouvrier tels que M. Camille Martin, architecte, un des précurseurs du logement coopératif.

**Comment est née la Codha ?**

Elle est issue à la fois du mouvement squat qui défendait l'idée d'un autre rapport à l'habitat et du mouvement des petites coopérations d'habitation créées par des personnes qui se regroupent pour acheter un terrain ou un immeuble. En 1990 ces deux tendances ont créé le GRAAL (groupe pour la promotion de l'action associative en matière de logement) dont est issue directement la Codha.

**Etre coopérateur ou coopératrice, est-ce une autre façon d'être propriétaire ?**

La coopérative, c'est le moyen terme entre la location et la propriété. Le coopérateur a tous les avantages de la propriété à part la plus value financière liée à la revente de

ses parts. Il ou elle peut décider de tout sur son immeuble mais ne pourra pas faire de bénéfices à la revente.

**Certaines coopératives peuvent faire des bénéfices...**

Oui, il y a des coopératives à but lucratif. La Codha est une association sans but lucratif et appartient au Groupement des coopératives d'habitation (GCHG) genevois, qui regroupe environ 50 coopératives, toutes sans but lucratif.

**Les logements créés par la Codha sont-ils accessibles à tous les milieux sociaux ou réservés à des personnes ayant des moyens financiers conséquents ?**

A Genève les coopérateurs peuvent construire ou acheter un immeuble avec 5% de fonds propres parce que l'Etat de Genève cautionne le 15% manquant pour accéder à la propriété. Il faut évidemment quand même avoir des fonds propres soit 5'000 francs par pièce qui peuvent être pris sur le 2ème pilier. Par exemple, si vous souhaitez un 4 pièces, il faudra investir 20'000 francs au départ de l'aventure. Il vous sera possible de les récupérer, indexés au coût de la vie, lorsque vous partirez de la coopérative.

**Quels sont les partenaires qui ont permis à la Codha de réaliser des projets ?**

L'Etat de Genève, en 1997, a développé une politique du logement basée sur deux piliers : les fondations HBM et les coopératives. Laurent Moutinot a alors pris l'initiative de réunir les coopératives et leur a remis des terrains publics en droit de superficie. Il nous a fait confiance et la Codha en a reçu trois : les Ouches, les Voirets et le Pommier.

**On dit qu'à Genève il est impossible de construire. La droite critique une législation trop contraignante, le Canton critique les oppositions locales des communes, quelles difficultés rencontrez-vous ?**

Il y a cinq ans, le mouvement des coopératives a proposé au Conseil d'Etat de dé-

velopper un éco quartier coopératif sur les Communaux d'Ambilly. Le gouvernement a préféré confier ce projet à de grandes entreprises du bâtiment. Il y a encore un manque de confiance des autorités. On a pourtant fait la preuve de notre capacité à innover.

**Combien de personnes sont logées aujourd'hui grâce à la Codha ?**

135 personnes logées, 250 personnes en cours de projets et 1'000 membres dont plusieurs centaines en attente d'un projet.

**Vous intégrez les futurs coopérateurs dans la conception et la réalisation des projets. Construire à quarante c'est vraiment possible ?**

Oui, on construit d'abord la capacité à vivre ensemble, puis l'immeuble.

**Ne devrait-on pas prioritairement défendre le développement de projets municipaux ou cantonaux et ainsi éviter de privatiser le sol genevois ?**

Les coopératives ne privatisent par le sol, qui reste propriété de l'Etat ou de la collectivité qui le met à disposition. Quand on achète des immeubles, la propriété est collective, elle appartient aux 1'000 membres de la Codha, personne ne peut partir avec...

**Entre les coopératives ouvrières des années vingt et les coopératives de bobos branchés actuelles, comment stimuler la mixité sociale dans les logements ?**

La Codha est ouverte à tous et toutes, si les coopératives se développent, de nouvelles populations y viendront.

**Comment calculez-vous les loyers ?**

Les loyers sont contrôlés par l'Etat, sous le régime Habitation Mixte (HM) qui comprend 60 % de locataires très subventionnés et 40% qui peuvent être subventionnés ou non, cela permet de s'adapter aux évolutions économiques des locataires.

**Quels sont les projets en cours ?**

On est en train de finir le projet du Pommier, 36 logements, on a eu l'autorisation pour un immeuble de 14 logements à Lausanne. On applique des normes respectueuses de l'environnement comme Minergie-ECO, des matériaux sains, le recyclage de tous les matériaux à long terme.

**Et en ville de Genève ?**

La Codha est impliquée dans le projet de l'éco quartier de la Jonction sur le site d'Artamis. Nous construirons 1/3 des 300 logements et 2'000 m<sup>2</sup> de surfaces pour

des activités artistiques, artisanales et commerciales qui devront être autofinancées. La Ville et l'Etat ont associé trois partenaires dès le début : la Coopérative des Rois, la fondation pour le logement social de la Ville de Genève et la Codha.

**Un endroit de rêve pour une future coopérative ?**

Le quartier-Praille-Acacias Vernets, le développement de Bernex, mais surtout, ce qui compte maintenant, c'est de créer de véritables éco quartiers à Genève !

info@codha.ch, www.codha.ch



## CAUSE TOUJOURS

### PIERRE QUI ROULE N'AMASSE PAS MOUSSE

La menace de voir implanter dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets un quartier «haut de gamme» (un parc à bourges, en clair) est un «fantasme» qui, «né dans l'esprit torturé de certains», n'a «jamais existé officiellement», a assuré Mark Muller après la conclusion d'un projet d'accord sur ce périmètre entre ses services et les opposants au projet initial. On pourrait ironiser bêtement sur le fait qu'il a fallu lancer un référendum pour que ce «fantasme» se dissipe (et nous voilà transformé en «Ghostbusters»), ou sur le léger pléonasmisme qui consiste à proclamer qu'un «fantasme» n'a «jamais existé», ce qui après tout est le lot commun des fantasmes, mais on se contentera de faire observer que la peur du vote populaire est le commencement de la sagesse urbanistique.

A propos, quelqu'un a-t-il des nouvelles de la pétition lancée par Chevrolet pour la construction de 20'000 logements «tout de suite» à la Praille ?

### LIGNE DROITE

«Michel Chevrolet, dans son rêve d'exécutif de la Ville, est crédible», assure Pascal Décaillet dans «La Tribune» du 21 janvier. Ouais. Aussi crédible que sa pétition pour construire «immédiatement» 14'000, ou 20'000, on sait plus, logements à la Praille. Ou à Genève-Plage. Mais bon, pour une fois que le PDC a une ligne, on va pas gâcher son plaisir et le nôtre en se demandant : une ligne de quoi ?

### LE BIEN-VIVRE

La Chambre de commerce et d'Industrie de Genève ayant mandaté des architectes de l'EPFL pour présenter une sorte d'«idealtyp» du développement de Genève, le résultat (d'ailleurs assez remarquable) de leur travail est ainsi commenté par l'édito de la «Tribune de Genève» du 18 avril, qui apparemment tombe des nues : «leur vision est décapante. Que disent ces architectes ? (...) qu'on peut bien vivre aux Eaux-Vives ou à Plainpalais». Sans blagues ? On peut bien vivre aux Eaux-Vives ou à Plainpalais ? Ben ça alors, pour une vision «décapante», c'est une vision «décapante». Mais «décapante» de quoi, au juste ? Des préjugés d'un quarteron de propriétaires de villas colognes ?

### CA VA SAIGNER

Dans un communiqué, le Parti socialiste se prononce en faveur du projet de loi 10523 présenté par le Conseil d'Etat et visant à déclasser une zone agricole de 58 hectares située entre les communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, pour y faire, officiellement, prioritairement du logement. Mais le PS ajoute qu'«il sera néanmoins particulièrement attentif aux suites données à ce projet et n'hésitera pas, le cas échéant, à faire connaître son désaccord en usant des moyens appropriés qui sont à sa disposition». Tremblez, promoteurs, politiciens bourgeois et amateurs de mégacentres sportifs, ça va saigner, on va peut-être sortir un tract !



**ABRIS ANTI-ATOMIQUES** : Détournés de leur emploi initial, ils peuvent sauver des vies en hiver en servant de logement d'urgence pour des citoyen-ne-s vivant dans la rue.

**BOÎTE AUX LETTRES** : Lieu de réception du courrier, mais aussi justificatif de résidence. Indice par lequel les régies traquent les sous-locations « non autorisées ».

**CAUTIONS** : Sommes astronomiques réclamées comme garantie au moment de l'emménagement.

**DÉMÉNAGEMENT** : Fait extrêmement rare visant à se déplacer d'un logement à un autre ( n'arrive pratiquement plus de manière volontaire depuis quelques années ).

**EXPULSION** : Phase finale ordonnée par le procureur général visant à mettre dehors une personne ou une famille qui ne peut plus payer son loyer, ou qui, malgré le paiement régulier de son loyer, n'est plus désirée dans son logement, victime des politiques financières agressives de sa région.

**GÉRANCE IMMOBILIÈRE** : Entreprise juteuse permettant à certain-e-s propriétaires privé-e-s ou divers actionnaires de multiplier déraisonnablement les profits au mètre carré.

**GÉRANCE IMMOBILIÈRE MUNICIPALE ( GIM )** : Organisme de la ville de Genève qui, grâce à son parc immobilier de plus de 5000 logements, permet de conserver des logements à loyers modérés au centre ville. Plus de 3000 personnes sont sur les listes d'attente actuellement.

**HLM/HBM** : Le premier signifie *Habitat à Loyer Modéré*, concerne des personnes à revenus modestes. Ce sont des logements subventionnés par l'Etat pendant 20 ans après la construction. Le second signifie *Habitat Bon Marché*, concerne des personnes à revenu très modeste. Subventionnés comme les HLM, les loyers sont également contrôlés par l'Etat.

**INSALUBRITÉ** : A trait à la vétusté, le manque d'hygiène, le caractère dangereux d'un logement pour les personnes qui l'habitent. Lorsqu'une personne vit dans une cave, un garage à vélo, des toilettes publiques, ou par exemple en surnombre dans un logement exigu, on peut sans autre accoler le mot insalubre au logement.

**JURIDICTION DES BAUX ET LOYERS** : Elle comprend la commission de conciliation et le tribunal des baux et loyers et traite de tous les litiges opposant bailleurs et locataires.

**LOCATAIRE** : Personne considérant le droit au logement comme un luxe et prête à accepter des hausses de loyer indues et illégales du moment qu'elle peut garder un toit sur sa tête.

**LUP** : *Logement d'Utilité Publique*, caractérisé par quatre critères : le propriétaire est l'Etat, une commune, une fondation de droit public ou une organisation sans but lucratif. Un *taux d'effort* et un *taux d'occupation* sont appliqués. Le contrôle de l'Etat sur ces logements est sans limite dans le temps.

**MARCHÉ** : Système de production de biens censé s'autoréguler ( ah ah ) et fonctionnant sur le mode de l'offre et de la demande. Ce système montre ses limites dans les cas où les « client-e-s » ont nécessairement besoin du bien en question ( nourriture, air, logement, etc... ).

**SQUAT** : Mode de logement alternatif visant à occuper des logements laissés vides. Dans ceux-ci, les habitant-e-s ne s'acquittent d'aucune taxe à l'égard des propriétaires, mais prennent en charge l'entretien du bâtiment.

**TAUX D'EFFORT ( TE ) ET TAUX D'OCCUPATION ( TO )** : Le premier est un pourcentage du revenu à consacrer au paiement du loyer. Le second est un nombre de personnes pour un nombre de pièces du logement concerné.

**ZAPPELLI** : Bras armé du pouvoir immobilier.

---

## ABÉCÉDAIRE

---

**CAUSES**  
**COMMUNES**

