

Défendons nos droits et une autre politique du logement

Un toit, c'est un droit Le territoire, c'est un bien commun Crise du logement: ça suffit !

Le collectif des associations d'habitant-e-s, qui a organisé en avril 2013 les Assises du logement et de la ville, tient à communiquer ce qu'il entend défendre comme politique du logement et du territoire pour ce canton et cette agglomération.

Nos constats

1. Une pénurie de logements chronique et des loyers trop élevés : si la croissance démographique, la libre circulation des personnes ou l'augmentation de la surface des logements proportionnellement aux nombres d'occupants sont des causes objectives (éclatement des ménages, vieillissement de la population, etc.), cette situation n'est pas inéluctable, car elle est surtout d'ordre politico-économique. Nous pouvons changer cette politique, ses objectifs et sa stratégie !
2. Une sur-densification du centre-ville et une sous-densification de certains secteurs du canton, avec des surélévations, des bourrages de cours, des densités humaines trop importantes qui portent atteinte à la qualité de vie : quelle ville voulons-nous ?
3. Une spéculation effrénée chassant les habitants modestes, par des démolitions-reconstructions, par des résiliations de baux, par des découpages d'immeubles, par des reventes d'appartements, par l'édification de projets prestigieux : nous ne voulons plus être les otages de cette course aux profits !

DROIT AU LOGEMENT

Le logement n'est pas une marchandise, il s'agit d'un droit universel, qui répond à un besoin. Le taux de vacance oscille entre 0,2 et 0,3 quand il faudrait 2 pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande : l'économie de marché a failli à sa tâche, car elle ne propose ni suffisamment de logements, ni des loyers accessibles : changeons de système ! Le rôle de l'Etat est de répondre aux besoins prépondérants de la population, dans le sens de l'intérêt général, notamment en matière de logement : pour un Etat constructeur !

Le terrain n'est ni un bien extensible, ni un bien reproductible : l'Etat et les collectivités publiques doivent augmenter leur maîtrise foncière, mettre en droit de superficie beaucoup plus de terrains pour les fondations publiques et les coopératives sans but lucratif. Le coup de crayon du planificateur qui fait passer le prix du mètre carré de 10.- francs à 450.- francs doit trouver une juste contrepartie pour la collectivité, comme 50 % de taxation de cette plus-value pour l'investir dans les équipements et les espaces publics.

Les bureaux ne sont pas des logements, et pourtant ... 170'000 m2 de bureaux vacants à Genève ou 1'700 logements de 5 pièces à 100 m2 ? Et que dire des projets autour des gares CEVA et dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets qui nous promettent des tours pleines de bureaux affectés aux activités tertiaires ? Nous demandons deux logements pour chaque nouvel emploi, tant que la crise n'est pas résorbée et la réaffectation en logements des trop nombreux logements transformés en locaux commerciaux ou administratifs au centre-ville.

DROIT DES LOCATAIRES

Les habitant-es de ce canton sont majoritairement locataires : 83 %, alors que seuls 17% sont propriétaires. Mais 11% de la population habite des villas qui occupent 50 % du territoire constructible ! Presque la moitié des locataires habite en Ville de Genève : stop à la surdensification du centre; droit au calme, à la vue et à la lumière pour tous. Les appartements construits sur nos têtes sont hors de prix : exigeons un moratoire sur les surélévations et une répartition équitable des nouvelles constructions sur tout le territoire! Construisons immédiatement les Communaux d'Ambilly à Thônex, les Grands-Esserts à Veyrier, les Cherpines à Plan-les-Ouates, un centre régional à Bernex, etc.

Les locataires ne sont pas des privilégiés : Genève est le seul canton qui comptabilise la cuisine comme une pièce habitable; 9 % seulement du parc locatif est constitué de logement d'utilité public pérenne (LUP); les loyers ont quasi-doublé dans l'arc lémanique depuis 1996 et les loyers genevois augmentent de 20 % en moyenne à la relocation. D'une part, en 2012, sur 1850 logements construits, il y avait seulement 250 LUP et, d'autre part, le revenu médian mensuel est de 6'500.- francs : cherchez l'erreur ... Un logement LUP n'est pas seulement un HBM, mais aussi un HLM, un ZDloc ou un HM. Une chose est sûre : on construit plus de logements à vendre ou à louer hors de prix que de logements bon marché. Les ghettos d'aujourd'hui, sans aucune mixité sociale, sont les nouveaux quartiers habités par les vrais privilégiés, à Coligny, à Vandoeuvres, etc., protégés par des barrières métalliques et des caméras de vidéo-surveillance.

Les locataires revendiquent un droit d'habiter : d'une part, ils apportent une valeur sociale en résidant dans leur appartement et, d'autre part, il est légitime d'aspirer à rester dans son logement lorsqu'il convient. Avec la crise du logement, les locataires sont les otages des propriétaires, promoteurs et régisseurs; or les locataires n'ont pas que des devoirs, mais aussi des droits. Exigeons la fin des expulsions, un droit d'usage et un droit d'échanger les appartements par affinité, avec des bourses au logement social (manière de garantir un meilleur taux d'occupation du logement tout en pouvant demeurer dans son quartier ou son immeuble).

Les locataires veulent des logements accessibles : l'Office fédéral du logement considère que la charge locative maximale en rapport avec le revenu ne doit pas excéder 25% - ce qui est déjà beaucoup. Plus les revenus sont bas, plus la charge locative est importante ! Il est urgent de construire bon marché et de louer à des prix avantageux : les loyers des coopératives sont jusqu'à 20 % inférieurs au prix du marché. Certes, il y a l'aide à la personne, mais dans une offre du logement en crise, le locataire n'a pas le choix et l'Etat subventionne donc indirectement des loyers surfacts !

DROIT A LA VILLE

Tous les habitant-e-s doivent pouvoir accéder aux commodités urbaines : bénéficier de transports collectifs desservant les centralités urbaines, leurs équipements et leurs espaces publics; jouir d'un revenu minimum, d'un travail digne, d'un logement de qualité et d'un environnement sain; être un-e citoyen-ne à part entière en ayant des droits politiques, y compris lorsqu'on est étranger, afin de pouvoir s'exprimer et agir dans une démocratie urbaine participative et avoir la possibilité d'exercer un pouvoir collectif : battons-nous pour le bien commun.

Les habitant-e-s refusent la ségrégation spatiale : la politique néolibérale vise à supprimer les protections des locataires – comme la LDTR – et favorise la progression constante de la valeur des biens immobiliers. A qui profite la crise du logement? Récupération du foncier au centre-ville pour attirer les classes moyennes supérieures et expulsion des populations modestes en périphérie : stop à la gentrification ! Concentration des populations dans les centres urbains avec augmentation des gabarits – les tours – et augmentation de la densité humaine : quelle qualité de vie voulons-nous? Stop à la spéculation effrénée par découpage d'immeuble et revente d'appartements, par démolition et reconstruction, par résiliation des baux et relocation, par projets mirifiques portés par de gros investisseurs !

DROIT A ETRE PARTENAIRE

Tous les citoyen-ne-s, y compris les étranger-gère-s, sont les habitant-e-s et les usager-ère-s de la ville et du territoire : à ce titre, ils sont des partenaires incontournables en matière d'aménagement de la ville et du territoire. Partageons les diagnostics, discutons les propositions, cherchons les solutions. Ouvrons le débat et fabriquons la ville ensemble : nous ne voulons pas seulement être informés, mais aussi être partenaires ! La moitié des habitant-e-s de l'agglomération vivent aujourd'hui en France, où la politique de développement irresponsable des autorités exporte aussi la crise du logement. Cherchons aussi des solutions avec eux (ils viennent d'obtenir un gel des loyers dans la région).

Les habitant-e-s refusent que le plan directeur cantonal « Genève 2030 » soit adopté tel quel par le Grand Conseil : nous ne pouvons accepter l'imposture du document introductif « Genève-Envie » qui présente les locataires comme des aristocrates, des privilégiés, des rentiers ; qui oppose les personnes âgées bénéficiant de « loyers modestes » aux jeunes ménages sans logis « condamnés à l'exil » ; etc. Nous exigeons des rectificatifs. Nous ne pouvons non plus accepter un plan directeur cantonal qui présente les surélévations comme une mesure visant à résorber la crise du logement, alors que Genève est déjà la ville suisse la plus dense – deux fois plus d'habitants au km² que la ville de Zurich – et que ces logements sont très chers ; un plan directeur cantonal qui entérine le phasage des grands projets et n'établit pas une réelle équité territoriale dans la répartition des nouveaux projets ; etc.

NOS REVENDICATIONS

- **STOP à la pénurie organisée : POUR des logements bon marché, de qualité et nombreux, répartis équitablement sur tout le territoire.**
- **STOP à la surdensification des quartiers populaires : POUR un moratoire sur les surélévations.**
- **STOP à la spéculation : POUR une politique publique d'aménagement du territoire et du logement au bénéfice de la majorité de la population.**
- **STOP aux loyers abusifs: POUR un contrôle et une baisse des loyers.**

Nous voulons :

- des logements de qualité, bon marché et en quantité, pas seulement pour le tiers le plus riche, mais pour les besoins prépondérants de la majorité des habitant-es de ce canton et de l'agglomération. Des logements pour toutes et tous, y compris les personnes les plus précarisées. La fin des expulsions : un toit c'est un droit !
- Un soutien renforcé de l'Etat envers les fondations publiques destinées à construire pour les plus modestes et une augmentation conséquente des coopératives d'habitation à but non lucratif, ainsi que l'octroi de droits de superficie. Un contrôle des loyers et une baisse de ceux-ci. Une répartition équitable des logements, activités et équipements sur tout le territoire cantonal, avec prioritairement un rééquilibrage.
- Une politique active d'acquisition de terrains par les collectivités publiques et une maîtrise foncière beaucoup plus importante ! Un rôle actif de l'Etat en matière de constructions de logements. L'utilisation des outils légaux existants comme la LDTR, la LGZD, le droit de préemption ou le droit d'expropriation. Une taxation conséquente de la plus-value foncière pour financer les équipements des nouveaux quartiers et les aménagements répondant aux problématiques environnementales.
- La prise en compte de l'expertise et des compétences des habitant-e-s dès les phases initiales des projets d'architecture et d'urbanisme.

Nombreux et unis nous sommes forts, comme vient de le démontrer la victoire des opposants au projet de l'extension en surface de la gare de Cornavin.

