

Proposition collective à l'Assemblée constituante « Faire du droit au logement une réalité à Genève » - Argumentaire

L'article 10A de la Constitution actuelle garantit le droit au logement. Pourtant, de nombreux ménages sont logés à l'étroit, ou à des prix incompatibles avec leurs moyens financiers, ou encore dans des lieux très éloignés de leur travail. D'autres sont contraints de quitter leur logement. Pour tous ces ménages, le droit à un logement convenable n'est toujours pas une réalité.

La proposition vise à préciser le droit au logement, et à doter l'Etat des moyens nécessaires pour garantir ce droit dans le cadre des politiques du logement et d'aménagement du territoire.

Cette proposition est soutenue par Après-Genève - Chambre de l'économie sociale et solidaire, ASLOCA Genève, Association pour un Droit Social du Sol (ADSS), Association Lestime, Ciguë – coopérative de logements pour personnes en formation, Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA), Coordination Economique et Sociale Transfrontalière (CEST), Eco-attitude, FIAN Suisse, Jardin des Charrotons, Mouvement Populaire des Familles (MPF), Pro Natura Genève, Syndicat Interprofessionnel des Travailleuses et Travailleurs (SIT), SURVAP – Association des habitants des Pâquis.

I. Droit au logement

Cette première partie précise le contenu et la portée du droit au logement (ce que ne fait pas l'article 10A§1 de la constitution genevoise actuelle qui mentionne seulement que « le droit au logement est garanti »).

« Toute personne a le droit à un logement convenable, tel que défini par le droit supérieur, en particulier le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels et ses organes de mise en œuvre. »

Le droit au logement est un droit fondamental reconnu par le droit international. Il a été reconnu dans l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. Il est garanti par l'article 11 paragraphe 1 du Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels de 1966 que la Suisse a ratifiée le 18 juin 1992.

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels est l'organe de mise en œuvre de ce Pacte. Il a adopté le 13 décembre 1991 une « observation générale » qui précise le contenu du droit à un **logement convenable**. Le Comité utilise également le terme « logement suffisant » qui est synonyme mais qui est moins directement compréhensible¹. L'observation a distingué 7 aspects qui doivent être pris en compte quels que soient les contextes d'application : (a) sécurité légale de l'occupation; (b) existence de services, matériaux, équipements et infrastructures; (c) capacité de paiement; (d) habitabilité; (e) facilité d'accès; (f) emplacement; (g) respect du milieu naturel. A Genève, l'inclusion d'un droit à un logement convenable vise par exemple à lutter contre les logements insalubres ou inadaptés dans lesquelles peuvent être logées des populations vulnérables, qu'elles soient précaires ou qu'elles disposent de faibles revenus (travailleurs sans papiers, ouvriers agricoles, employés de l'économie domestique, étudiants, etc.).

Ce droit inclut:

- la protection contre tout harcèlement ou autres menaces pesant sur son logement ou visant à obtenir indûment une résiliation de bail ;

¹ Cette observation est disponible sous: <http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/%28symbol%29/CESCR%20OBSERVATION%20GENERALE%204.Fr?OpenDocument>

- l'interdiction d'effectuer des évacuations pendant la période hivernale, fixée par la loi ;
- l'interdiction des évacuations forcées sans solution de relogement convenable;
- le droit, en cas de situation de détresse, à un logement convenable et à l'assistance au logement;
- le droit à la mise à disposition de logements d'urgence en cas de situation de nécessité.

Ce droit au logement doit être opposable, susceptible d'un recours judiciaire face à l'autorité étatique, contrainte de fournir une solution.

Nous avons tenu à préciser différentes obligations impliquées par le droit au logement afin de **donner au droit au logement une portée pratique et concrète qui permet un recours devant la justice**. Cette liste **n'est pas exhaustive**.

Ce droit permettrait entre autres de prendre des mesures en faveur de **personnes fragilisées**, comme par exemple les sans abri dont le relogement convenable est une étape importante de leur réinsertion sociale, ou les personnes en situation de détresse qui cessent de payer leur loyer et dont l'évacuation forcée ne fait qu'aggraver leur situation.²

Les autorités assurent un suivi régulier de l'application du droit au logement par l'établissement d'un rapport annuel public sur le sujet incluant le point de vue des personnes vivant dans les conditions de logement précaires.

Ce rapport vise à remédier à la situation actuelle où il n'existe pas de vision claire du nombre de personnes en situation de logement précaire ou sans logement sur le territoire cantonal. Tout au plus a-t-on des indications de l'ampleur du phénomène à travers les dossiers traités par diverses institutions ou organisations (Office du logement, Hospice général, Carrefour-Rue, etc.)³. De plus les personnes en situation de logement précaire sont rarement entendues par les autorités, étant considérées comme des « objets d'intervention » de l'action de l'Etat et non comme des acteurs qui ont un point de vue à faire valoir.

II. Politique du logement

Nous avons ici complété l'article 10A§2 et §3 de la Constitution genevoise actuelle qui a été adopté en votation populaire le 16 février 1992. (Les parties soulignées et en gras dans le texte ci-dessous sont les modifications ou les ajouts de l'article original. C'est ceux-ci que nous expliquons ci-dessous.)

L'Etat et les communes encouragent par des mesures appropriées la réalisation de logements - en location ou en propriété - **et assurent l'accès à des logements convenables**, répondant aux besoins de la population.

Cet article a été complété afin de le rendre cohérent avec le droit à un logement convenable développé ci-dessus. L'exigence de logement convenable a été ajoutée ici, de même qu'une obligation pour l'Etat d'en assurer l'accès.

² Voir le Rapport de la journée d'étude du 3 octobre 2009 organisée par la FAGE sur « Les graves défaillances en matière de droits fondamentaux à Genève ». (non encore publié)

³ Voir à ce sujet l'article de la Tribune de Genève du 27.11.2009 <http://www.tdg.ch/geneve/vivent-famille-cave-chauffage-2009-11-26>

A cette fin, dans les limites du droit fédéral, ils mènent une politique sociale du logement, qui comprend:

- a) la lutte contre la spéculation foncière;
- b) des mesures propres à la remise sur le marché des logements laissés vides dans un but spéculatif **ou par négligence**;
- c) **la création de logements par construction, transformation ou changement d'affectation**, ainsi que le subventionnement de logements, avec priorité aux habitations à bas loyers;
- d) **la constitution et le maintien d'un parc de logements sociaux pérennes, permettant de répondre aux besoins existants et anticipables**;
- e) une politique active d'acquisition de terrains **et la maîtrise du foncier**;
- f) l'octroi de droits de superficie à de organes désireux de construire des logements sociaux et ne poursuivant pas de but lucratif;
- g) **l'encouragement des coopératives d'habitation à but non lucratif**;
- h) **l'ouverture à des statuts d'occupation variés**;
- i) l'encouragement à la recherche de solutions économiques de construction;
- j) **des mesures propres à assurer un haut standard de performances énergétiques des constructions et des rénovations**;
- k) **des mesures propres à éviter que des personnes soient sans logement, allant de la prévention par la détection précoce de possibles situations de défaillances ou de détresse aux propositions de solutions en cas d'évacuation forcée**;
- l) une politique active de concertation en cas de conflit en matière de logement;
- m) **la garantie de la qualité du logement et de son environnement**.

Cette politique du logement tient compte des principes de l'aménagement du territoire.

Nous expliquons ci-dessous pourquoi nous avons complété les mesures de politique sociale du logement.

(b) Remise sur le marché de logements laissés vide par négligence

Il s'agit d'ajouter la « négligence » comme motif d'expropriation en plus de la seule spéculation foncière qui est souvent difficile à prouver.

(c) Création de logement par transformation ou changement d'affectation

L'optimisation de l'utilisation des sols passe par une densification du bâti et une meilleure utilisation des espaces déjà urbanisés. C'est pourquoi il est important de favoriser la création de logements dans les zones déjà urbanisées également par des changements d'affectation (par exemple des bureaux ou hôtels⁴ en logements) et des transformations (agrandissement ou surélévation de bâtiments).

(d) Parc de logements sociaux pérennes

Il s'agit ici de fournir une base constitutionnelle au développement et au maintien d'un parc de logements sociaux pérennes. Cet objectif est concrétisé par la récente Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 qui vise à terme la constitution d'un parc de

⁴ Voir l'exemple des ex-hôtels « Carlton » et « California » en Ville de Genève qui ont été réaffectés en 160 logements.

logement d'utilité publique à hauteur de 20% du parc locatif du canton (environ 40'000 logements). Il s'agit de fournir des logements à loyers abordables pour les bas et moyens revenus de manière pérenne. Cette pérennité s'oppose à la politique longtemps pratiquée à Genève de subventionnement de biens immobiliers appartenant à des propriétaires privés sur une période limitée qui a pour conséquence qu'après la période de subventionnement les appartements sont en loyers libres et peuvent devenir inabordables pour les bas et moyens revenus.

(e) Politique d'acquisition de terrains et maîtrise du foncier

L'Etat doit disposer des moyens légaux pour mener une politique de maîtrise du foncier. Celle-ci est utile pour démarrer des projets immobiliers sur les terrains acquis. Elle permet aussi la constitution d'un patrimoine foncier dont l'Etat est propriétaire et qui peut être mis à disposition d'organismes sans but lucratif (fondations, coopératives d'habitation, associations notamment) pour la construction ou la gestion de logements.

(g) Encouragement des coopératives d'habitation à but non lucratif

Les coopératives d'habitation sans but lucratif assurent une véritable stabilité et abordabilité des loyers à long terme, puisque les loyers doivent couvrir les coûts et ne pas permettre de bénéfices. Une étude de 2004 a montré qu'à surface égale, les loyers des logements des coopératives d'habitation en Suisse étaient 15% meilleur marché que l'ensemble des loyers locatifs⁵. Le Groupement des coopératives genevoises s'est récemment déclaré prêt à construire 6000 logements⁶. Les coopératives attendent de l'Etat la mise à disposition des terrains en droits de superficie à prix modéré avec la garantie qu'elles puissent continuer d'assurer leur contribution à la mixité sociale.

De plus les petites coopératives participatives (ou associatives) ouvrent des voies vers des solutions novatrices d'habitations écologiques et de responsabilisation de ses sociétaires par rapport à leur cadre de vie.

Les coopératives d'habitation que l'Etat doit encourager doivent satisfaire certaines conditions afin de garantir que la forme juridique en coopérative ne soit pas détournée pour le profit ou la spéculation. Les conditions énoncées par l'article 13B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) constituent un bon garde-fou⁷.

(h) Ouverture à des statuts d'occupation variés

L'Etat doit se montrer ouvert aux innovations en matière de statuts d'occupation. On peut citer par exemple l'expérience des baux associatifs qui est pratiqué dans plusieurs immeubles à Genève, dont les immeubles de la coopérative d'habitation CODHA⁸. Il est probable que d'autres expériences de

⁵ Statistik.info Nr. 20/2004 (Genossenschaftlich wohnen: die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Baugenossenschaften im Kanton Zürich und in der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1970-2000), Statistisches Amt des Kantons Zürich (mit Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbund); pp. 19-20.

⁶ Virginie POYETTON, « Les coopératives cherchent des terrains à bâtir », Le Courrier, 23 novembre 2006, et Christian LECOMTE, « Un marché en plein essor », Le Temps, 2 août 2007.

⁷ L'article 13B de la LGL pose les conditions suivantes: L'article 13B de la LGL pose les conditions suivantes: a) poursuivre des activités sans but lucratif; b) réserver la location des appartements aux coopérateurs; c) procéder au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales des coopérateurs lorsqu'ils quittent leur appartement; d) attribuer la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.

⁸ Voir: <http://www.codha.ch> / voir également: Luca PATTARONI et Lisa TOGNI (Lasur, EPFL/EESP). « Logement, autonomie et justice. Du bail associatif et de quelques autres compromis en matière de logement social à Genève. » 2008; 24 pages

nouveaux statuts d'occupation émergeront à l'avenir.

(j) Haut standard de performances énergétiques

Le respect de l'environnement, rendu encore plus pressant par la lutte contre le réchauffement climatique, implique une action au niveau des logements pour améliorer le rendement énergétique des immeubles et diminuer leur impact sur l'environnement.

A Genève l'utilisation de mazout et de gaz pour le chauffage représentent 50% de l'énergie consommée au niveau cantonal (hors aéroport et CERN)⁹. Outre l'impact sur le climat global, cette consommation de mazout et de gaz n'est pas sans impact sur la qualité de l'air. Selon le rapport du ROPAG 2008, les niveaux des dioxydes d'azote et de particules fines sont trop importants à Genève, particulièrement en Ville de Genève¹⁰.

Il est urgent d'étendre les normes exigeantes de performance énergétique à toutes nouvelles constructions et rénovations. Cela passe par l'isolation des bâtiments, l'abandon progressif de l'utilisation des énergies fossiles pour le chauffage, l'installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau. L'objectif à terme est de construire des maisons passives qui ne consomment quasiment plus d'énergie et de promouvoir la société à 2000 watts.

Dans ce processus d'amélioration de la performance énergétique, le niveau des loyers doit être maintenu à des niveaux abordables par des économies réalisées sur les frais de chauffage et d'électricité, ou par des innovations sur le plan de la conception de la construction des bâtiments, ou par des aides publiques.

(k) Des mesures pour éviter que des personnes soient sans logement

Des mesures doivent être prises pour les personnes et familles les plus précarisées ou en situation de détresse ou rupture pour leur permettre de conserver ou d'accéder à un logement. Leur réalisation serait susceptible d'être opérée à moindre coût pour un bénéfice social déterminant. L'Etat devrait mettre en place un système d'alerte et une coordination entre les différents acteurs concernés (bailleurs, services sociaux, justice) afin de repérer les personnes en détresse et les assister afin qu'elles puissent rester dans leur logement.

(m) Garantie de la qualité du logement et de son environnement.

Le respect du principe de logement convenable demande des logements de qualité. Cette qualité concerne non seulement le logement proprement dit, mais également l'environnement immédiat du logement, le lieu de vie.

Cohérence avec la politique d'aménagement du territoire

Cette politique du logement doit s'inscrire dans la politique d'aménagement du territoire dont les principes sont développés ci-dessous. C'est pourquoi ce principe est énoncé explicitement.

⁹ Association Noé21. Plan climatique cantonal. Genève, septembre 2009; p. 8. (disponible sous: [http://www.no21.org/docs/Plan climatique cantonal 3-12-09.pdf](http://www.no21.org/docs/Plan%20climat%20cantonal%203-12-09.pdf))

¹⁰ Service de la protection de l'air (Département du territoire, République et canton de Genève). Qualité de l'air 2008. Genève: mai 2009; 58p. (disponible sous: http://etat.geneve.ch/dt/air/a_votre_service-qualite_air_geneve_rapports_annuels-5786.html)

III. Aménagement du territoire

Le logement est un des besoins qui pèsent sur le territoire cantonal exigü. Nous avons posé les divers principes qui doivent guider la politique d'aménagement du territoire.

Les dispositions relatives à l'aménagement du territoire permettent de respecter les principes suivants :

- a) gérer le territoire dans une optique régionale et transfrontalière, de façon concertée;
- b) affecter l'espace de sorte à répondre aux besoins et à concrétiser les droits et principes reconnus par la Constitution, tels que le droit au logement, la protection et le développement d'une agriculture durable et des espaces naturels, l'encouragement de la mobilité douce;
- c) veiller à un usage rationnel du sol, en particulier en optimisant la densité des zones urbanisées;
- d) prendre en compte les caractéristiques pédologiques des sols dans la définition de leur affectation;
- e) assurer l'équilibre et la proximité entre habitat, emploi, loisirs et culture;
- f) veiller à la qualité et à la proximité des équipements et services publics, des espaces libres, des parcs, et des transports publics et collectifs;
- g) prévenir et minimiser l'impact environnemental des mesures d'aménagement, en particulier sur la qualité du sol, de l'air et de l'eau, ainsi que les nuisances sonores;
- h) réaliser des quartiers durables;
- i) insérer des espaces naturels et des espaces cultivables dans les zones urbanisées;
- j) favoriser et privilégier la mixité et la cohésion sociales;
- k) assurer la participation des habitants et des usagers dès l'élaboration des mesures d'aménagement.

L'Etat et les communes se dotent des moyens nécessaires disponibles dans le droit fédéral (tels que l'expropriation, l'emption et la préemption) pour garantir la mise en œuvre de la planification territoriale et le respect des affectations et des densités prévues.

a) Gestion transfrontalière du territoire

Genève est au centre d'une région qui va au-delà des limites des frontières cantonales. De plus plusieurs milliers de suisses habitent et vivent en France. Le développement genevois a un impact sur les territoires limitrophes et cet impact doit être pris en compte. Il est donc nécessaire de penser transfrontalier et régional dans les politiques publiques.

C'est ainsi qu'en matière d'aménagement de l'agglomération transfrontalière des mesures doivent être prises telles que: préserver et développer les espaces naturels et une agriculture durable, répartir l'habitat, freiner le pavillonnaire, faire l'inventaire des zones d'activités commerciales et les densifier avant d'en créer de nouvelles, n'autoriser de nouvelles constructions que si elles sont desservies par les transports publics, viser un meilleur équilibre habitat/emploi et réduire les distances entre lieu de travail et lieu de résidence, intégrer les équipements et les espaces libres dans les quartiers.

Diverses mesures sont déjà définies par le canton de Genève, le canton de Vaud, les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie dans le « Plan directeur de l'habitat transfrontalier »¹¹ et dans le

¹¹ « Plan directeur du habitat transfrontalier », 5 décembre 2007 (disponible sur: www.crfginfo.org).

« Projet d'agglomération »¹². Ces mesures font l'objet de charte et d'engagements, mais n'ont actuellement pas de base légale pour entrer en force et c'est pourquoi nous demandons que le principe de la gestion transfrontalière de ces mesures soit inscrit dans la future constitution genevoise.

b) et c) Affectation rationnelle de l'espace & utilisation rationnelle du sol

La concentration de population dans l'agglomération genevoise exige une attention particulière quant à l'équilibre entre les divers besoins à satisfaire dans un espace limité.

Le besoin récurrent de logements, de par l'augmentation de la population (environ 12'000 habitants de plus par an ces 10 dernières années dans l'agglomération), doit être mis en balance avec la préservation d'espaces naturels et la notion de souveraineté alimentaire. D'où la nécessité d'avoir des espaces construits denses, sans que cela ne nuise à la qualité de vie des habitants. D'autant plus que la densité favorise la mobilité douce et permet ainsi de limiter les espaces dévolus aux déplacements et aux transports.

Afin de conserver en outre un maximum d'espaces naturels et de détente, il faut favoriser les constructions ayant un indice d'utilisation du sol élevé. De plus, des mesures doivent être prises pour restituer à la nature, dans la mesure du possible, des surfaces au moins équivalentes aux surfaces de zones déclassées dans la région transfrontalière. D'autre part, il s'agit d'évaluer le niveau actuel de la souveraineté alimentaire de la région et de mettre en place une politique de l'agriculture de proximité et durable dans l'agglomération transfrontalière.

d) Prise en compte des caractéristiques pédologiques des sols

C'est actuellement le critère géographique (proximité des transports ou des infrastructures, proximité de la ville) qui fait la principale base de choix des déclassements de terres agricoles en zone à bâtir, sans égard à la qualité intrinsèque des sols (caractéristiques pédologiques) des terrains déclassés.

Si la ville doit s'étendre et l'espace cultivable se réduire, il est préférable que cet espace restant soit le plus fertile possible (une fois les zones les plus fertiles bétonnées, on ne peut plus revenir en arrière). Il vaut mieux construire sur les sols peu productifs et cultiver les terres les plus fertiles. Or ce n'est pas le cas actuellement: la Plaine de l'Aire, la terre la plus fertile et la plus propice au maraîchage de tout le canton, a été affectée à des logements et a obtenu une dérogation pour y faire de la culture hors sol (zone agricole "spéciale"). Autre exemple : les plans de quartiers rencontrent parfois des "imprévus" dus à des nappes phréatiques.

Vu la croissance de population genevoise prévue, l'obligation de tenir compte des informations pédologiques rendrait l'affectation des terres plus rentable pour notre avenir, plus légitime et mieux respectée.

e) Proximité entre logement et emploi

La population genevoise augmente d'année en année. Dès lors le canton de Genève doit assumer ses responsabilités et loger ses nouveaux arrivants, sans continuer de se reposer sur la couronne française qui n'en peut plus d'absorber la pénurie de logements genevoise. Faute de trouver des logements à leur portée du fait de l'augmentation du prix des terrains et du coût de la vie en général, des habitants des communes françaises voisines doivent quitter la région !

Un exemple : aucune autre région française que la région frontalière ne connaît un tel tournus de ses enseignants qui ne trouvent pas de logement et qui n'attendent que de repartir avec les conséquences que l'on imagine sur l'enseignement !

Ce déséquilibre est l'un des facteurs derrière l'explosion du nombre de kilomètres parcourus dans la

¹² « Projet d'agglomération franco-valdo-genevois » (disponible sur: www.projet-agglo.org).

région, avec toutes ses conséquences dommageables en termes d'environnement et de santé publique.

Pour réduire les distances entre lieu de travail et lieu de résidence, un rééquilibrage devra se faire surtout entre la partie suisse et la partie française de l'agglomération. Cette adaptation nécessitera des mesures structurelles dans plusieurs domaines – la formation et le logement. Par exemple les infirmières françaises travaillant dans les établissements hospitaliers du canton devraient pouvoir vivre aux Communaux d'Ambilly si elles le souhaitent.

La notion de proximité est tout aussi importante en matière de culture, sports et loisirs.

f) Prévoir des équipements et des espaces publics dans les urbanisations

Les habitants des nouveaux quartiers construits ces dernières années comme Cressy à Confignon, Le Pommier au Grand-Saconnex et la Tambourine à Carouge se sont plaints d'habiter des cités dortoirs : manque d'espaces de jeux, de détente, de convivialité, de services, de lieux de rencontre et de commerces. Face à ces doléances les responsables cantonaux ont reconnu des lacunes de conception de ces nouveaux quartiers. Ces lacunes doivent être évitées.

Les équipements économiques et sociaux et les espaces libres sont des prolongements de l'habitat, indispensables à la qualité de la vie et la convivialité. Il s'agit notamment de prévoir des écoles, des crèches, des garderies pour enfants, des centres de santé, des espaces publics, des espaces de détente et de sports, des locaux communs dans les immeubles pour les habitants, des locaux de rencontre et culturels, des commerces de proximité et des équipements administratifs.

Ce processus doit être intégré dans les plans localisés des nouveaux quartiers, et l'étude de projets conduite par des spécialistes mandatés en concertation avec les différents acteurs des projets ainsi que la population locale et future (dans le cas où des immeubles ou fonciers sont attribués à des associations ou des coopératives).

La problématique des équipements et des espaces publics doit être étudiée en parallèle avec tout projet d'urbanisation ou de requalification d'espaces déjà construits.

Le concept, même s'il est étudié et pris en compte actuellement dans les PACA (Périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération), n'a pas de base législative. La future constitution nous donne l'occasion d'y inscrire et fixer leur principe.

L'objectif est de créer de véritables nouveaux quartiers, et non des alignements d'immeubles sans âme et vie sociale !

g) & h) Impact environnemental & réalisation de quartiers durable

Le développement durable doit orienter les mesures d'aménagement du territoire et de construction et rénovation. Cela implique de prendre en compte l'impact environnemental de ces mesures sur la qualité du sol, de l'air, de l'eau, ainsi que les nuisances sonores. Dans cette perspective il faut également évaluer et minimiser l'« empreinte écologique »¹³ de la population des espaces urbanisés.

Pour les nouvelles urbanisations, nous demandons de privilégier les quartiers durables et les éco-quartiers, ainsi que les économies d'énergies, la mobilité douce, la gestion et le tri des déchets.

i) Insérer des espaces naturels et espaces cultivables dans les zones urbanisées

L'insertion de tels espaces favorise le contact des citoyens avec la nature et l'agriculture. Ces espaces jouent également un rôle de réservoir biodiversité.

j) Favoriser et privilégier la cohésion et la mixité sociale

¹³ L'empreinte écologique mesure en hectares la quantité productive de terre et d'eau nécessaire pour produire les ressources consommées par une population donnée et pour éliminer les déchets qu'elle a générés.

L'urbanisme, qui vise à définir un cadre de vie pour tous les habitants, doit prendre en compte des aspects tels que l'équilibre territorial et la mixité sociale. Les déséquilibres territoriaux entre des communes très riches et des quartiers relativement pauvres doivent être réduits. La mixité est importante non seulement au niveau du territoire du canton et de l'agglomération, mais également à l'intérieur des quartiers et dans les immeubles d'habitation. Il s'agit en effet de prévenir les dynamiques qui aboutissent à isoler et confiner des populations et de groupes sociaux dans des espaces distincts à l'instar de certaines banlieues françaises. De telles dynamiques engendrent des tensions sociales et des processus d'exclusion qui portent atteinte à la cohésion sociale de la société. En ce sens il faut encourager la mixité sociale et veiller à l'équilibre et à l'intégration entre les groupes sociaux, entre les générations et entre les cultures.

k) Assurer la participation des habitants et usagers à leur espace de vie

Karl Fingerhuth, nommé expert pour le projet de la Praille l'a dit: « à Bâle [pour les grands projets urbanistiques] un tiers des efforts ont été investis pour dialoguer avec la population. Ici à Genève ce travail n'a pas été fait. Tout un travail de concertation aurait dû être mené avant de parler de merveilles »¹⁴. Constat similaire chez Ola Södertröm, ex-directeur de la Fondation Braillard: « A Genève, on n'a pas compris ce qu'est un projet négocié. On continue à agir contre les acteurs concernés ou en les intégrant trop peu. »¹⁵ La concertation est indispensable pour faire avancer des projets et éviter des blocages. Aussi nous demandons la mise en place des dispositifs de coopération reconnaissant le rôle et la place de la société civile comme partenaire pour l'accompagnement des projets urbanistiques sur le terrain.

De manière générale les mesures d'aménagement doivent obtenir l'adhésion des habitants et des usagers. Cela nécessite que la création de nouveaux quartiers ou le réaménagement de quartiers bâtis se fasse en concertation avec les futurs habitants et la population des communes concernées. Une telle participation est d'ailleurs un des éléments du développement durable.

Moyens nécessaires pour garantir la mise en œuvre et le respect de la politique d'aménagement du territoire (tels que le droit d'expropriation, le droit d'emption, le droit de préemption)

L'exiguïté du territoire, l'étendue des besoins d'espace pour le logement et les activités, la volonté de protéger l'environnement ainsi que les contraintes géographiques - morphologie du territoire, organisation des transports et qualité des sols notamment - imposent une planification territoriale relativement stricte.

Pour concilier rareté, besoins et contraintes, cette planification doit en outre pouvoir être mise en oeuvre dans des délais raisonnables. Il n'y a pas de politique en matière d'aménagement si l'Etat et les communes ne disposent pas de tous les moyens pour garantir sa mise en œuvre. Il s'agit notamment de faire respecter les affectations et les densités prévues par les plans directeurs, les plans de zones, les plans de quartier ou les plans de site.

Toute la politique d'aménagement du territoire et cet objectif en particulier se heurtent au principe du droit de propriété. Il convient dès lors de prévoir des mécanismes juridiques permettant de modifier les attributs de ce droit afin d'atteindre les objectifs d'utilité publique ou d'intérêt général définis dans la planification territoriale.

Ces moyens juridiques existent déjà pour partie dans certains domaines. Au niveau fédéral, le droit

¹⁴ Christian BERNET, « Pour bien faire, il faudrait raser le parking de l'Etoile », Tribune de Genève, 17 janvier 2009.

¹⁵ Sandra MORO, « Comment faire bouger Genève? », Le Temps, 5 octobre 2010.

d'expropriation pour la construction de routes ou de voies ferrées existe depuis longtemps. Dans le domaine du logement, on peut citer les droits de préemption et d'emption prévus par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), en cas d'aide de la Confédération pour l'acquisition de réserves de terrain. Le droit de préemption permet de se substituer à un éventuel tiers acquéreur. Le droit d'emption permet de contraindre le propriétaire à vendre, dans le cas d'espèce de la LCAP, si le terrain est soustrait à son affectation ou s'il n'est pas équipé ou bâti dans un délai de dix ans.

Au niveau cantonal, un droit de préemption a été instauré à Genève par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), aux fins de construction de logement d'utilité publique. La LGL prévoit également un droit d'expropriation si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans les cinq ans après l'adoption d'un plan localisé de quartier.

Au niveau communal, on peut citer la commune zougoise d'Oberägeri, qui conditionne un éventuel classement en zone à bâtir à l'octroi d'un droit d'emption sur une partie du terrain, en vue de la construction de logements à loyer ou à prix modérés¹⁶.

Compte tenu des limites que ces droits imposent au droit constitutionnel de propriété, ils devraient eux également être prévus dans la Constitution.

Autres sources:

- Mouvement populaire des familles (MPF). La situation du logement à Genève. Genève: MPF, avril 2008; 49 pages
- Coordination économique et sociale transfrontalière (CEST) & Conseil lémanique pour l'environnement (CLE). Projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Livre vert de la CEST et du CLE. 11 juin 2007. 18p. (disponible sous: http://www.cle.li/pdf/Livre_vert_CEST-CLE.pdf)
- Coordination économique et sociale transfrontalière (CEST) & Conseil lémanique pour l'environnement (CLE). Projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Suivi du livre vert de la CEST et du CLE. 15 juin 2009 (disponible sous: [http://www.cle.li/pdf/Suivi Livre vert juin09.pdf](http://www.cle.li/pdf/Suivi_Livre_vert_juin09.pdf))
- Centre Europe tiers-monde (CETIM). Droit au logement. Genève: CETIM, août 2007; 64p. (disponible sous: http://www.cetim.ch/fr/publications_logement.php)

¹⁶ Voir également: Niklaus SPORI & Lukas Bühlmann (VLP-ASPAN), « Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement » (Avis de droit commandé par l'Office fédéral du logement - OFL) in Territoire & Environnement. VLP-ASPAN, Janvier 2010, n° 1/10; 35 p. (www.vlp-aspan.ch/files/documents/TE_10_01int.pdf)