

# Logement

## **1er constat : le déséquilibre entre population et emploi perdue.**

Fin 2010 la région franco-valdo-genevoise comptait 951000 habitants soit une augmentation de 31% en 20 ans. Avec une forte accélération ces dix dernières années, + 154000 depuis 2000 contre + 64000 les dix années précédentes. Mais le taux de croissance varie selon les territoires : Genève 1 %, le Genevois savoyard 1%, Pays de Gex 1,7%, Nyon 2,1%.

Le canton de Genève compte 51 % de la population totale mais accueille 68% des emplois. En 2008, sur 440000 emplois recensés sur la région franco-valdo-genevoise, le canton de Genève compte à lui seul 300000 emplois dont plus tiers concentrés dans le centre -ville de Genève et le PAV (Praille Acacias-Vernet) en bordure du centre-ville.

L' effet frontière favorise et entretient ce déséquilibre qui persiste depuis 1990 :

. Par les différences de conditions cadres des activités économiques : fiscalité et niveau des salaires plus favorables à Genève que dans la zone frontalière.

. Par une faible production de logement côté genevois.

**Proposition :** S' inspirer pour les grands aménagements de la position de la CGAS (communauté genevoise d' action syndicale) et de l' ASLOCA (association de défense des locataires) soit 1 logement/1 emploi. Lutter contre toute forme de concurrence fiscale pour répartir les emplois sur l' ensemble de la région.

## **2<sup>ÈME</sup> CONSTAT : UN DÉSÉQUILIBRE TERRITORIAL QUI NE S' ATTÈNUE PAS.**

. Le canton de Genève n' a jamais respecté ses engagements en matière de production de logement. La planification des projets d' agglo 2007 et maintenant 2012 prévoit 2500 logements par an jusqu' en 2030. Genève a en fait produit bon an mal an 1200 à 1500 logements par an. Depuis 2000 le département de l' urbanisme reconnaît lui-même un déficit de 10000 logements par rapport aux prévisions et, lors d' une rencontre transfrontalière récente, le conseiller d' Etat responsable des finances a déclaré que Genève ne pourrait pas tenir les engagements pris dans le projet d' agglo 2012.

. Le territoire du canton de Genève connaît un étalement urbain encore limité :

Il se répartit pour 50% en zone agricole protégée et pour 50% en zone constructible. Le 43% de la zone constructible est en zone villas, le 7% restant est en zone urbaine.

Côté France, l' étalement urbain est beaucoup plus marqué.

Comment limiter l' étalement urbain, mangeur de territoire qui est un bien commun ; mais comment aussi promouvoir l' équité dans l' occupation du territoire et la solidarité interrégionale et communale ?

### **Propositions :**

. Résister par exemple à la sous-densification des projets sis en couronne urbaine à Genève et à la surdensification par surélévation systématique des immeubles du centre-ville de Genève, ville déjà la plus dense de Suisse.

. Privilégier dans les projets un habitat collectif de qualité par rapport à un habitat individuel peu économe en territoire.

## **3<sup>ème</sup> constat : Explosion du prix du logement.**

. A GENÈVE, LE PRIX DES APPARTEMENTS ATTEINT DES RECORDS PAR RAPPORT AU RESTE DE LA SUISSE, SOIT EN MOYENNE CHF 7820. — AU M2.

DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS, LES PRIX REPRÉSENTENT AUSSI DES VALEURS EXTRÊMES DANS LE CONTEXTE FRANÇAIS, SOIT ENTRE 3750. — ET 4500. — EUROS DANS LES APPARTEMENTS NEUFS. ENCORE À GENÈVE, ALORS QUE TOUS LES INDICES DE RÉFÉRENCE POUR LE CALCUL DES LOYERS SONT AU PLUS BAS, ET DEVRAIENT ENTRAÎNER UNE BAISSÉ DES LOYERS, ENTRE MAI 2011 ET MAI 2012, CES LOYERS ONT AUGMENTÉ DE 2% ET MÊME DE + DE 20% EN CAS DE RELOCATION.

. EN FRANCE VOISINE, LA PART DES LOGEMENTS SOCIAUX TEND À AUGMENTER SOUS L' INFLUENCE DE LA LOI SRU (OBLIGATION POUR LES COMMUNES DE + DE 3500 HABITANTS DE CONSTRUIRE 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX).

A GENÈVE, LA PART DES LOGEMENTS SOCIAUX NE CÉSSE DE BAISSER. AUJOURD' HUI ILS REPRÉSENTENT

— DE 10% DU PARC IMMOBILIER.

. SUR L' ENSEMBLE DE LA RÉGION, ON ASSISTE À UNE SPÉCULATION EFFRÉNÉE LIÉE À L' ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION, LA FAIBLE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE GENÈVE ET LA PÉNURIE DE LOGEMENTS QUE CELA ENTRAÎNE.

### **PROPOSITIONS :**

. *EXIGER LE RESPECT DES RÈGLES EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX QUI CONDUIRAIT AUTOMATIQUÉMENT À LEUR AUGMENTATION.*

. *Revendiquer des logements de qualité accessibles financièrement pour répondre aux besoins prépondérants de la population.*

. *Mesure de contrôle voire de blocage des loyers, en particulier à la relocation.*

. *Demander aux collectivités publiques une politique active d' acquisition foncière en vue de la maîtrise du sol pour atteindre les objectifs précédents.*

### **Commentaires :**

Les constats faits dans le projet d' aggro 2007 et lors de nos assises 2011 restent plus que jamais d' actualité quand ils ne se sont pas aggravés.

Les propositions faites lors des assises de 2011 restent donc valables s' ajoutant à celles du présent document.

Le projet d' aggro 2012 contient des constats que l' on peut partager mais les réponses qui y sont apportées relèvent souvent de vœ ux pieux. Les autorités régionales ne se donnent pas ou pas suffisamment les moyens pour jouer un rôle actif et régulateur face au libre marché.

N' y-a-t-il pas une contradiction majeure entre souhaiter orienter les modalités de développement du territoire et s' en remettre très largement aux lois du marché ?

Pas de vraie remise en cause du mode de développement de la région, (extension continue dévoreuse d' espaces et destructrices de la qualité de vie des habitants).

Avec une vraie difficulté supplémentaire à l' échelle régionale : l' éclatement des structures de décisions correspondant à 2 pays, 2 cantons et 2 départements.

### **Propositions :**

. *Soutenir un développement plus juste socialement et plus soutenable écologiquement.*

*. Donner toute sa place aux luttes urbaines et les soutenir.*