Deux propositions du Syndicat du livre et du papier aux Etats généraux d'octobre 1988 à Genève

Réquisition des logements ou locaux non utilisés par une expropriation temporaire

Réhabilitation de la qualité du logis dans les habitations collectives par le respect de proportions harmonieuses et une augmentation de l'espace habitable

Considérations générales

Le jeu de l'offre et de la demande ne permet plus de régler l'octroi de logements à la population qui en a besoin puisque la concurrence entre les demandeurs présente des caractères prohibitifs. Ces derniers sont dus principalement à la volonté d'implantation ou d'expansion du secteur des services ou des institutions internationales à Genève, puis du transfert des capitaux utilisés jusqu'alors par la production dans la sphère financière et spéculative.

De plus, l'exiguité des logements collectifs construits depuis ces quinze dernières années incite ceux qui en ont les moyens à se faire construire des logements individuels. L'autorisation de réhausser les habitations est à cet égard une bonne mesure de préservation de l'espace disponible sur le canton.

Cette pression augmente la rareté des terrains à construire, accroît les prix de façon démesurée et dissuade les propriétaires à céder leurs biens dans le but de les réaliser au meilleur prix.

Ainsi, on doit constater que des milliers de lieux potentiels d'habitation ou de travail restent inoccupés. Nous sommes d'avis que les propriétaires poursuivant leurs intérêts privés au détriment de la société doivent être dépossédés ponctuellement et temporairement des biens qu'ils soustraient à l'utilisation de la poppulation.

Nous estimons que la valeur vénale ou spéculative des logements et les affaires qu'elles peuvent occasionner doivent être subordonnées à la valeur d'usage dont la population à besoin.

Réquisition des logements ou locaux non utilisés par une expropriation temporaire

C'est pourquoi, face à la situation extraordinaire à laquelle sont confrontés nombre de résidents dans le canton, nous préconisons des mesures extraordinaires immédiates et ponctuelles.

Il s'agirait d'instituer une Commission logement ayant pour tâches:

a) de rencenser les logements ou locaux inutilisés qui ne sont pas mis sur le marché de la location depuis trois mois au moins;

b) de recenser les besoins de la population intéressée à l'obtention d'urgence d'un nouveau logis;

c) de proposer pour exécution au Conseil d'Etat les objets à réquisitionner, avec mention des premiers usagers connus;

d) de veiller au maintien de ce patrimoine aux moyens de loyers perçus et calculés sur la somme nécessaire à l'entretien de la valeur d'usage des objets réquisitionnés;

   Pendant la première année d'installation de la Commission, chaque mois une provision moyenne proportionnelle à la surface habitable de 100 francs par 36 m² pourra être perçue, les charges ne sont pas comprises dans le montant de cette provision;

   Dès la seconde année de l'introduction de ces mesures extraordinaires, le montant de la provision pour le loyer et les charges perçus par tranche

de 36 m² pour les objets réquisitionnés devra être exprimé en un montant correspondant à 16 heures de travail payées à Genève par un employeur à son travailleur (moyennes) ;

e) de déliver des baux renouvelables tous les trois ans et de gérer l'occupation du domaine réquisitionné tant que la demande s'en fera sentir. Les services publics et privés s'occupant du logement ou de la propriété foncière seront invités à entretenir les relations nécessitées par les besoins de la Commission.

Ces mesures ponctuelles pourraient être arrêtées sur une période de douze ans, elles devraient être étendues à l'ensemble du domaine actuellement construit ou en voie d'achèvement. Ces mesures pourraient être suspendues dès que les besoins de la population pourront être déclarés satisfaits.

Après douze ans d'expropriation temporaire, l'usage de son bien pourra être restitué au propriétaire s'il en fait la demande.

Il ne sera octroyé aucune indemnité au propriétaire. La seule compensation résidant dans le maintien de la valeur d'usage de son et ses objets.

Il ne devrait pas être envisagé de déclassement de zones tant que ces mesures extraordinaires seront pratiquées.

Organisation de la Commission logement

La Commission devrait être constituée de douze résidents sur territoire genevois, élus tous les trois ans au bulletin secret lors d'une assemblée publique. Les élections seraient organisées par le Président du Conseil d'Etat et le Chancelier d'Etat. Les noms des candidats seraient publiés dans la *Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève* un mois avant l'assemblée publique.

Trois conseillers techniques seraient adjoints à la Commission logement en qualité d'observateurs. Le Gouvernement, les organisations des propriétaires et régisseurs, ainsi que les organisations des usagers désigneraient leur conseiller.

Un budget ponctionné sur celui du Département de justice et police devrait être alloué pour la rémunération du secrétariat de la Commission. Les locaux nécessaires et le matériel seraient mis à disposition par le Département de l'économie publique. Les indemnités des douze commissionnaires seraient équivalentes à celles dévolues aux magistrats des Tribunaux des baux et loyers.

Critères déterminants

Tous les résidents genevois seraient habilités à signaler à la Commission un objet réquisitionnable.

Le critère déterminant retenu serait celui d'une non occupation continue de trois mois, ou cumulée de six mois sur douze consécutifs. Le délai d'attente pour une autorisation de construire, une absence d'occupant pour cause de service militaire ou de mission humanitaire à l'étranger pour le compte d'une institution reconnue par la Commission constituerait les exceptions déterminantes.

Ce sont les propriétaires qui devront apporter la preuve de l'occupation de leurs propriétés.

Réhabilitation de la qualité du logis dans les habitations collectives par le respect de proportions harmonieuses et une augmentation de l'espace habitable

La qualité de l'habitation est directement dépendante de l'espace à disposition et des proportions de son aménagement. L'équilibre et le développement harmonieux des personnes doivent être promus. Aussi la Règle d'Or – établie sur les proportions du corps humain – exprimée dans le rapport 3/8 - 5/8 devrait être impérativement respectée par les architectes et les promoteurs de logements collectifs.

Les normes minimales des dimensions des logements sociaux devraient être relevées: 36 m² par personne et/ou 18 m² par pièce.

Les proportions longueur/largeur ne devraient pas s'écarter de + ou – 10% des 3/8 - 5/8.

Les principes contenus dans ces propositions devraient recevoir l'aval de l'ensemble des résidents genevois par voie de pétition.

Ceux qui soutiendraient ces propositions devraient apprécier la manière de les mettre en œuvre: mobilisation de la rue, et/ou voie législative.

Fait à Genève, le 28 septembre 1988.