



Pour des logements accessibles à toutes et à tous, sans privilèges!

Table des matières

Préambule	3
1) Quelques chiffres	5
2) Tout d'abord : construire	6
1 ^{ère} proposition: Mener une politique publique d'acquisition foncière.....	6
2 ^{ème} proposition: Utiliser les 35 millions par an inscrits au budget de l'Etat pour construire des logements d'utilité publique (LUP)	7
3 ^{ème} proposition: Utiliser les lois et les instruments fournis par ces dernières.....	7
3) Un pour tous, tous pour un !... Pour une répartition équitable de la construction en fonction des besoins prépondérants	8
4 ^{ème} proposition: Obliger les communes à créer des logements d'utilité publique et d'un objectif général de mixité sur le territoire.....	8
5 ^{ème} proposition: Financer la construction grâce à un impôt sur la plus-value foncière effectuée lors d'un déclassement.....	9
4) Pour un taux d'effort supportable, contrôler les loyers et favoriser les échanges d'appartements	9
6 ^{ème} proposition: Obliger les bailleurs à accepter les échanges d'appartements entre locataires	10
7 ^{ème} proposition: Limiter les hausses de loyer en temps de crise du logement	10
8 ^{ème} proposition: Demander à l'Etat de s'assurer de la légalité des loyers	10
5) Construire, absolument! Mais quoi ?	11
9 ^{ème} proposition: Soutenir une offre variée pour la classe moyenne et les personnes à revenu modeste.....	11
10 ^{ème} proposition: Favoriser la transparence dans le domaine immobilier et du logement.	11
11 ^{ème} proposition : Taxer la thésaurisation.....	12
12 ^{ème} proposition : Exiger une densification plancher lors de déclassements.....	12

Préambule

"Je me souviens qu'il y a une trentaine d'années, arrivé tout jeune à Paris, je fus saisi un soir d'hiver, dans la ville immense, d'une sorte d'épouvante sociale. Il me semblait que les milliers et les milliers d'hommes qui passaient sans se connaître, foule innombrable de fantômes solitaires, étaient déliés de tout lien. Et je me demandai avec une sorte de terreur impersonnelle comment tous ces êtres acceptaient l'inégale répartition des biens et des maux, comment l'énorme structure sociale ne tombait pas en dissolution. La vie avait empreint ses formes dans les esprits, l'habitude les y avait fixées ; le système social avait façonné ces hommes, il était en eux, il était, en quelque façon, devenu leur substance même, et ils ne se révoltaient pas contre la réalité, parce qu'ils se confondaient avec elle."

Jean Jaurès

Cette citation décrit parfaitement la situation des locataires à bas ou moyens revenus sur le Canton de Genève. Face à une grave pénurie de logements, ils n'osent remettre en cause des loyers abusifs, de peur de perdre leur domicile, si difficile à trouver. C'est là qu'on voit l'importance de la lutte collective, d'organisations comme l'ASLOCA, véritable syndicat de ces 85% de Genevois-es qui sont locataires et donc à la merci des caprices de leur bailleur. Heureusement, les décennies de lutte ont payé, une législation existe, elle a besoin d'être défendue, complétée, améliorée - pour que nous ne voyons pas notre ville peuplée... de cette *«foule innombrable de fantômes solitaires»* qu'évoque Jaurès.

De leur côté, les communes ont de la peine à construire des logements et encore moins des logements sociaux, faute de volonté politique mais aussi faute de volonté des habitants actuels de partager le territoire avec des habitants futurs. Cette situation protège ainsi les privilèges de quelques-uns et aboutit à ce que ce soit toujours aux mêmes centres urbains (Ville de Genève et couronne suburbaine) de faire encore un effort de densification et tant pis si leur environnement est déjà dense! *"Et je me demandai avec une sorte de terreur impersonnelle comment tous ces êtres acceptaient l'inégale répartition des biens et des maux."*

Le PS genevois pense qu'il est concrètement possible de faire sortir Genève de cette crise, à condition de lutter contre l'individualisme crasse de certains propriétaires et de certaines communes privilégiées en les incitant à faire un effort solidaire dans la construction des logements en général et des logements sociaux en particulier.

A condition aussi de contraindre les régies et propriétaires à la transparence, afin de donner de véritables moyens aux locataires pour défendre leurs droits. Ils doivent pouvoir attaquer des rendements d'immeubles abusifs (une des méthodes de calcul du loyer) aux yeux de la loi. Il convient de rappeler que la part des ressources qu'un ménage doit consacrer au loyer ne devrait pas excéder 25% (taux d'effort).

En effet, la hausse des loyers provoque de nombreuses conséquences dont l'une est l'accroissement de l'endettement des ménages. D'autre part, les loyers élevés, la crise économique et les difficultés croissantes d'une partie de la population à faire face à ses charges peuvent avoir des conséquences dramatiques, puisque chaque année des centaines de locataires perdent leur logement suite à une résiliation pour défaut de paiement.

A condition enfin qu'il y ait une vraie volonté politique pour répondre aux intérêts des 85% de locataires, souvent grugés par les quelques pourcents de propriétaires abusifs ou spéculatifs qui disposent de l'essentiel du sol genevois.

Répartir l'effort équitablement sur le territoire, lutter contre les rendements abusifs, construire davantage sont les propositions-clé des Socialistes. Mais il est clair aussi que la demande de

logements doit s'inscrire dans une vision régionale de la gestion du territoire, d'une part, dans une maîtrise du développement économique d'autre part.

Sur ces deux points, de nombreux dysfonctionnements et distorsions existent qui péjorent les conditions de vie sur notre canton, qui ne pourra ni se densifier ni exporter à l'infini ses problèmes. Sur ces deux points, les Socialistes ont fait part de leurs analyses, de leurs propositions.

Développement économique, gestion du territoire et droit à un logement correspondant à ses moyens sont trois éléments indissociables. Aucun ne sera maîtrisé sans les deux autres. Enfin, des deux côtés de la frontière, aucun logement ne doit être construit sans être relié convenablement au réseau de transports publics et de mobilité douce, et la manière de bâtir doit s'inscrire dans les exigences de respect de la biodiversité, de notre politique énergétique et de l'environnement.

Les Socialistes sont prêts avec des propositions concrètes, pour des logements accessibles pour toutes et tous, sans privilèges !

Le présent document s'inscrit en parfaite cohérence avec notre «Projet économique pour Genève du PSG, pistes pour sortir Genève de la crise de croissance» de février 2011, notre réponse à la consultation sur le nouveau plan directeur cantonal de juillet 2011 et le Manifeste socialiste pour une agglomération pour toutes et tous sans privilèges d'octobre 2011¹. Certaines propositions rejoignent les deux initiatives de l'ASLOCA que le PS genevois a soutenues.

¹Documents disponibles sur le site Internet du PSG.

1) Quelques chiffres

Rappelons d'abord qui tient les commandes du canton politiquement parlant : tant au Conseil d'Etat qu'au Grand Conseil il y a une large majorité de droite. Le résultat, on le connaît et la meilleure illustration en est l'absence de variation du taux de vacance des logements à Genève (nombre d'appartements disponibles sur le marché, prêts à être loués ou vendus par rapport à l'ensemble du parc immobilier).

Il est à noter que pour le bon fonctionnement d'un parc immobilier – ce qui éviterait de nombreuses distorsions du marché qui profitent aux propriétaires et aux régies - il faudrait un taux de vacance égal à 2%, soit presque 10 fois plus de logements libres qu'il n'y en a actuellement².

Autre élément intéressant³ : la composition de ce taux de vacance :

- o Les villas vacantes constituent 21,4% sur les 556 logements libres recensés. Des objets simplement inaccessibles pour les ménages à revenus moyens et bas, qui constituent la vaste majorité de la population genevoise.
- o "La moitié (49,8 %) des logements vacants du canton se trouvent en ville de Genève. Viennent ensuite Vernier, avec 4,1 % du total (23 logements), et Lancy, avec 3,2 % (18 logements). Dans 7 des 45 communes du canton, aucun logement vacant n'a été recensé au 1er juin 2011." Cela montre que la Ville de Genève fournit un effort conséquent, mais que toutes les communes ne jouent pas le jeu.

Le dernier plan directeur cantonal validé par la Confédération parlait d'un objectif de 32'000 logements pour 2020. Vu le lent rythme de construction et la forte croissance démographique, le Canton de Genève a révisé son plan et doit plutôt viser 50'000 logements d'ici 2030 pour accueillir 100'000 personnes supplémentaires. La crise se fait déjà fortement sentir et nous ne sommes qu'en 2011.

Qu'en sera-t-il en 2030 si nous ne construisons pas plus rapidement ? Jusqu'où iront vivre les pendulaires qui travailleront dans le canton de Genève ? Est-ce que vivre à Genève ne sera plus que le fait de quelques privilégié-e-s ou réussirons-nous à préserver un certain vivre ensemble à la genevoise ?

Encore plus alarmant, les quatre solutions décrites plus haut, qui ont été mises à jour en août 2011, font état de quelque 35'000 logements⁴ potentiellement réalisables selon les données fournies par le DCTI. Cependant pas moins de 5'000 logements n'ont quasiment aucune chance de sortir de terre, vu la politique menée par le PLR à la tête du Département des constructions pour protéger les intérêts des propriétaires.

² Communiqué de presse de l'Office cantonal de la statistique: *Taux de vacance des logements à Genève au 1er juin 2011* : 0,25 %

³ Ibidem.

⁴ Construire demain.ch

2) Tout d'abord : construire

Construire, c'est rendre disponible des terrains, à des conditions économiquement supportables, c'est bâtir de manière accessible à toutes et tous sans privilèges, c'est aménager le territoire de façon à améliorer et non à péjorer les conditions de vie des habitant-e-s actuel-les et futur-e-s.

Rendre disponibles les terrains c'est :

- **Valoriser par le renouvellement urbain.** Le potentiel est de 19'260 logements, dont 11'000 pour le projet PAV (Praille – Acacias – Vernets). Ce type de projets est évidemment subordonné à la relocalisation d'une bonne partie des entreprises.
- **Densifier la couronne urbaine (projets en zones de développement).** Il y a potentiellement 6'910 logements à construire dans la couronne urbaine. Les socialistes estiment qu'il n'y a pas symétrie dans l'effort entre les communes à habitats populaires, où une pression forte s'exerce sur l'habitat individuel, alors que de larges secteurs bien situés de la Rive gauche sont quasiment exemptés de toute contribution. Cette solution, bien qu'elle soit nécessaire, ne saurait donc être l'unique ressource, un développement harmonieux nécessitant un effort de chacun, spécialement dans la région Arve-Lac.
- **Réaliser les grands projets d'extension urbaine** Cette solution pose la question de la pesée d'intérêts et le débat a eu lieu très clairement sur le dossier des Cherpines. En effet, la zone agricole est nécessaire pour alimenter la population genevoise⁵ et il faut donc se poser la question de la part à préserver, tout comme il a été décidé de rendre intouchables certaines zones de rivières et forêts. Le scandale est de déclasser et de ne pas densifier. Un tel gaspillage est simplement inacceptable, comme c'est par exemple le cas de la faible densification des Communaux d'Ambilly. Le potentiel est de 11'620 logements. Il faut également reprendre l'inventaire des surfaces agricoles non utilisées, il existe et est resté dans un tiroir. Or il concerne 10% de la zone agricole, et on pourrait en principe le valoriser pour du bâti sans péjorer la production agricole.
- **Densifier en zone villas.** La plupart du temps, le terrain n'appartient pas aux collectivités publiques et il y a de nombreuses zones villas qui ont été déclassées en zone de développement, sans que cela ne donne le moindre résultat. Cela prend des décennies pour réunir suffisamment de parcelles constructibles permettant de concrétiser un PLQ (plan localisé de quartier). La clé est la volonté politique. Il y aurait actuellement un potentiel de 5'220 logements constructibles en zone villas déjà déclassée en zone de développement. Le PS genevois est aussi favorable à la densification (en passant d'une densité maximale actuelle de 0,4 à 1) de la 5^{ème} zone (zone villa) sans changement de zone, mais avec les changements de normes que cela implique pour créer davantage de logements.

1^{ère} proposition: Mener une politique publique d'acquisition foncière

Afin de garder le contrôle sur le prix du logement et la nature de son affectation, il est nécessaire pour les communes et l'État d'acquérir des terrains, acquisition assortie d'une obligation de réalisation de logements d'utilité publique par les

⁵Le taux d'auto-provisionnement alimentaire du canton est de 20%, dans la région valdo-franco-genevoise il est de 45%. Descendre plus bas n'est pas responsable (cf prise de position du PSG sur le plan directeur cantonal, 22.7.11)

communes, des coopératives à but non-lucratif, ou par l'État, elles-mêmes ou en mandatant des tiers à cette fin.

A cet effet, il faudrait renforcer le droit de préemption et le droit d'expropriation, ceci dans toutes les zones à bâtir et constituer des réserves de terrain. Toute extension de la zone à bâtir en vue de la construction de logements doit faire naître un droit de préemption en faveur du canton et des communes.

Rappelons qu'une politique de maîtrise foncière est inscrite à l'art 10 de notre constitution cantonale et n'est pas concrétisée.

2^{ème} proposition: Utiliser les 35 millions par an inscrits au budget de l'Etat pour construire des logements d'utilité publique (LUP)

La loi prévoit un budget 35 millions par an pour la construction de logements d'utilité publique - LUP (budget augmenté de 30 à 35 millions suite à un accord passé entre le Conseil d'Etat et l'ASLOCA en contrepartie du retrait de l'initiative 133 sur l'utilisation de l'or de la BNS). Cet argent doit permettre par exemple de réaliser rapidement des expropriations ou des préemptions et de densifier en zone villas, tout en créant de l'emploi.

Pour densifier en zone villas, il est nécessaire de montrer aux propriétaires des villas actuelles comment, en se regroupant et en proposant un PLQ commun, ils pourraient recréer un habitat plus dense et plus convivial, permettant la construction de logements utiles à leurs familles, de se loger eux-mêmes, de construire des logements pour d'autres habitant-e-s et de valoriser économiquement leur bien.

Il faudrait donc susciter un mouvement d'idées, des informations à ce sujet en utilisant les compétences d'urbanistes éclairés.

En tout état de cause, il est nécessaire d'assurer la transparence quant à l'utilisation de la somme de 35 millions et d'améliorer son accessibilité au public.

3^{ème} proposition: Utiliser les lois et les instruments fournis par ces dernières.

Il existe un moyen légal de densifier la zone villas, mais cela nécessite une volonté politique autre que celle de Mark Muller et du PLR. En effet, la loi prévoit que l'Etat et les communes peuvent utiliser leur droit d'expropriation afin de pouvoir exproprier en période de crise pour créer des logements d'utilité publique (à condition qu'un PLQ soit en force)⁶.

⁶Extraits de la loi sur Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) :

Art. 6 Expropriation

Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'article 5, alinéa 1, lettre c, et alinéa 2, lettre c, l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 :

Art. 7 Principe

Pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique.

Dans le cas d'expropriation prévu à l'article 7, l'Etat et les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que s'ils ne disposent pas eux-mêmes des terrains adéquats nécessaires à la réalisation du projet

Or si la situation actuelle n'y correspond pas, c'est à se demander à quoi ressemblerait une crise du logement aux yeux de Mark Muller.

3) Un pour tous, tous pour un !'... Pour une répartition équitable de la construction en fonction des besoins prépondérants

Les chantiers ne manquent pas à Genève, mais ce ne sont malheureusement pas des logements accessibles à la population que l'on construit en masse. L'une des causes les plus importantes du blocage dans la production de logements, et en particulier de logements sociaux, est qu'il n'existe aucune incitation pour les communes à le faire. Ainsi, lorsque certaines communes s'opposent à la construction de logements à prix contrôlés sur leur territoire ou à la réalisation de logements dans des zones déclassées, pour défendre leurs privilèges, elles ne subissent aucune incidence du fait d'adopter un comportement qui est fort loin du "Tous pour un, un pour tous!", maxime de la Confédération dont elles sont le premier maillon institutionnel.

Comme indiqué sous la proposition, afin de garder le contrôle sur le prix du logement et la nature de son affectation, il est nécessaire pour les communes ou l'Etat d'acquérir des terrains, avec une obligation de réalisation des logements d'utilité publique par les communes ou par l'Etat.

4^{ème} proposition: Obliger les communes à créer des logements d'utilité publique et d'un objectif général de mixité sur le territoire

Pour sortir Genève de la crise du logement et promouvoir une véritable mixité sur le territoire, il est nécessaire que la solidarité fonctionne et que chacun participe à hauteur de sa capacité. Ainsi, le PS genevois propose une pénalité par paliers pour les communes qui n'atteindraient pas une certaine proportion de logements d'utilité publique⁸ de leur parc de logements.

Il faut également que, selon les cas, l'Etat puisse se substituer aux communes, à leurs frais, pour construire des logements. Autrement dit, plus la commune a participé et participe à l'effort collectif, moins elle a à payer. Lorsque la proportion est atteinte, le montant de la pénalité est nul. A l'inverse, un soutien à la commune sera réalisé, si la proportion de logements d'utilité publique existants dépasse le seuil défini.

Ces mécanismes seront à coordonner avec ceux de la péréquation financière intercommunale.

Par mixité, nous entendons une mixité générationnelle, des activités et sociales, ceci sur les différentes échelles pertinentes (immeuble, quartier, commune).

Enfin, les socialistes souhaitent que l'agencement des logements prennent en compte le vieillissement de la population.

conformément au plan d'aménagement localisé applicable et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption de ce plan.

⁷ Devise de la Confédération

⁸ Contrairement à ce que l'on pense parfois, les LUP ne sont pas exclusivement des logements bon marché.

5^{ème} proposition: Financer la construction grâce à un impôt sur la plus-value foncière effectuée lors d'un déclassement

Pour financer les logements d'utilité publique notamment sur les zones agricoles déclassées en zones de développement, il faudrait prélever un impôt allant jusqu'à 50% sur la plus-value réalisée. En effet, le terrain peut passer de 5 à 10 francs le m² à 1'000 francs, sans que cela ne soit en rien dû au travail du propriétaire. Il est simplement passé de propriétaire de terrain agricole à propriétaire de terrain situé en zone de développement.

Cette recette devrait servir à la réalisation d'habitations bon marché (HBM) et d'habitats coopératifs et permettre le financement des équipements nécessaires à la création de nouveaux quartiers.

4) Pour un taux d'effort supportable, contrôler les loyers et favoriser les échanges d'appartements

Les montants des loyers à Genève sont le plus souvent scandaleux, en particulier après un changement de locataire. Ils le sont tant économiquement pour ce qu'ils pèsent dans le budget familial, que devant la loi pour celles et ceux qui connaissent bien le sujet. Avec les distorsions provoquées par la crise sur le marché du logement, de nombreux locataires n'osent pas recourir contre un loyer abusif, de peur de perdre leur logement, ce qui accentue la hausse des loyers. En fait, il n'y a pas de marché du logement, il n'y a que des prix qui explosent : prix du terrain, prix du loyer, prix de la construction...

Certains promoteurs et propriétaires le savent mieux que personne lorsqu'ils pratiquent un rendement abusif (taux de rendement des fonds propres supérieur de plus de 0,5% au taux d'intérêt de référence fixé par la Confédération⁹). Les locataires qui demandent à avoir leurs droits défendus par l'ASLOCA gagnent l'immense majorité des procès sur des loyers trop élevés à cause d'un taux de rendement abusif. Seulement, cette victoire n'est que la leur et n'est pas extensible aux autres locataires de l'immeuble qui seraient "logés à la même enseigne".

Il est temps de contrôler de manière bien plus stricte et plus systématique les loyers. Le système du contrôle des prix a fait ses preuves et ne doit pas être limité dans l'espace à la zone de développement, et le contrôle des loyers ne doit pas être limité dans le temps (logement subventionnés, LDTR). Et la nécessité de porter un regard critique sur les coûts de la construction serait aussi de mise.

⁹En effet, "un nouveau taux d'intérêt de référence est établi lorsque le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires, calculé sur la base du premier relevé du taux d'intérêt moyen, qui se situait à 3,43 %, évolue de 0,25 point de pourcentage. Si c'est le cas, le loyer peut être augmenté ou abaissé dans les limites des taux de répercussion applicables. Etant donné que le taux de référence n'a pas évolué par rapport au trimestre précédent, il ne donne pas droit à de nouvelles diminutions ou hausses de loyer. Cependant, il est toujours possible de faire valoir des motifs de réduction ou d'augmentation de loyer qui existaient auparavant.

"Ce taux est actuellement fixé à 2,75% par la Confédération.

6^{ème} proposition: Obliger les bailleurs à accepter les échanges d'appartements entre locataires

Afin de maîtriser la hausse des les loyers, les propriétaires devraient être obligés de par le droit fédéral d'accepter les échanges entre locataires sans augmentation de loyer. Cela permettrait une certaine flexibilisation du parc immobilier en évitant la hausse automatique liée aux déménagements.

Le PSG demande aux bailleurs d'appliquer sans attendre que ce soit une obligation cette proposition, en particulier les propriétaires pratiquant une gestion éthique ou d'intérêt public (fondations etc.).

7^{ème} proposition: Limiter les hausses de loyer en temps de crise du logement

En cas de pénurie de logements sur le marché, ce dernier ne fonctionne pas et dès lors, il n'y a plus de régulation. Afin de freiner l'augmentation des loyers que provoque une situation de pénurie, il apparait nécessaire de mettre en place des limites quant à l'augmentation des loyers en cas de conclusion de nouveaux baux. Les taux d'effort demandés aux locataires sont très largement abusifs et les socialistes regrettent qu'une partie de la population soit obligée de faire appel à l'aide sociale pour payer les loyers spéculatifs exigés par une partie des propriétaires.

S'il y a une pénurie de logements pendant plus de 2 ans, la majoration du loyer lors de la conclusion du bail ne devrait pas de par le droit fédéral dépasser 5% par rapport au loyer du précédent locataire. En effet, la crise du logement a pour effet de faire monter les loyers de manière abusive.

Le PSG demande aux bailleurs d'appliquer sans attendre que ce soit une obligation cette proposition, en particulier les propriétaires pratiquant une gestion éthique ou d'intérêt public (fondations etc.).

8^{ème} proposition: Demander à l'Etat de s'assurer de la légalité des loyers

Demander à l'Etat de s'assurer de la légalité des loyers à l'occasion de toute autorisation délivrée comme il le fait pour le respect d'autres normes (feu, sécurité, bruit, circulation, etc.).

Lorsque l'Etat délivre une autorisation relative à un logement (construction, transformation, rénovation ou tout autre demande formulée par un propriétaire), il procède à toute une série de contrôles de la légalité de plusieurs aspects: respect des normes cantonales et fédérales de sécurité, d'incendie, de bruit, de construction, de parking, d'énergie, etc.

Par contre, paradoxalement, il ne procède à aucun contrôle du loyer sur la base du Code des obligations, ce qui conduit évidemment à l'Etat à cautionner des loyers abusifs, illégaux selon le droit fédéral, en autorisant indirectement ceux-ci. Cette situation n'est pas acceptable au regard du rôle de contrôle et de garant que doit jouer l'Etat.

5) Construire, absolument! Mais quoi ?

Au vu de l'augmentation de la précarité dans le canton, celles et ceux qui ont de faibles revenus au sein de la classe moyenne n'arrivent pas à trouver à se loger dans les HBM. Ainsi, les situations de couples avec enfants vivant chez leurs parents ou de familles de plusieurs personnes dans un studio se multiplient.

Ce sont des éléments qui montrent la précarisation de la classe moyenne qui touche en particulier les grands centres urbains. En parallèle, d'autres évolutions sociétales font augmenter la demande de logements, comme l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

Par ailleurs, de plus en plus de propriétaires cherchent à démolir leurs bâtiments ou à les rénover lourdement pour les remplacer par des logements de luxe qui ne répondent pas aux besoins de la classe moyenne et des milieux populaires, élément que l'ASLOCA rappelait dans les arguments en faveur de son initiative "Stop au retour des congés-ventes. Halte à la spéculation !".

Enfin les socialistes soutiennent fermement les coopératives, associatives comme institutionnelles, meilleur moyen pour sortir un bâtiment définitivement de la spirale spéculative !

9^{ème} proposition: Soutenir une offre variée pour la classe moyenne et les personnes à revenu modeste.

Dans ses propositions, le PS genevois non seulement défend la construction de logements d'utilité publique, mais souhaite également une mixité des niveaux de revenus dans les quartiers.

Il est à la fois nécessaire de produire des logements sociaux et de favoriser l'émergence des coopératives, le cas échéant par une incitation fiscale pour le propriétaire qui fait un effort. Ces dernières garantissent un frein à la spéculation, tout en exigeant moins de financement public pour la construction de logements.

10^{ème} proposition: Favoriser la transparence dans le domaine immobilier et du logement.

Récemment encore, la droite libérale a souhaité supprimer la publication des opérations foncières dans la Feuille d'avis officielle dans le cadre de la réforme de Justice 2011. Grâce à l'intervention du Groupe socialiste au Grand Conseil, la publication des acquisitions foncières a été récemment réintroduite dans la FAO. Cependant, la transparence dans le monde de l'immobilier ne doit pas s'arrêter à une publication dans la FAO.

Le PS demande aussi la création d'un observatoire du logement à Genève, soit un organisme, indépendant de l'Etat et des Communes, qui aurait pour mission de créer une base de donnée des loyers et des prix des transactions pour toute l'agglomération permettant une exploitation systématique et publique des éléments recueillis afin d'assurer un meilleur contrôle des opérations spéculatives.

Cet organisme devrait être composé notamment par des membres issus des associations de défense des locataires

11^{ème} proposition : Taxer la thésaurisation

Tout propriétaire qui n'utilise pas ses droits à bâtir lorsqu'un PLQ est en force en zone de développement 3 et 4 et si c'est techniquement possible ou judicieux dans un délai déterminé sera taxé afin de l'inciter à construire. Actuellement de nombreux terrains ne sont pas exploités à la hauteur des droits à bâtir qu'ils comportent, ce qui représente une importante sous-utilisation de sol.

Rappelons que la réalisation de constructions n'est pas par définition une dégradation de l'environnement ou de la biodiversité ; tout dépend de la manière de bâtir et de la morphologie du bâtiment.

Une implantation pavillonnaire détruit à coup sûr tous les éléments paysagers et environnementaux et ne crée aucun lien social entre les habitants. De l'habitat groupé et des constructions plus élevées permettent non seulement de favoriser le lien social mais aussi de préserver et de valoriser les valeurs naturelles du site.

12^{ème} proposition : Exiger une densification plancher lors de déclassements

Déclasser signifie changer d'affectation : là où il y avait une fonction agricole, une vocation d'habitat individuel ou artisanale, il y aura des immeubles à fins de logement.

Vu la rareté et la cherté du sol, vu aussi les enjeux environnementaux, toute densité trop faible est un gaspillage irresponsable du sol. Il est donc inacceptable que des déclassements soient quasiment vidés de leur portée par une densité d'utilisation trop faible.

Exiger une densification plancher lors de déclassements.