

**Courrier prioritaire**

Assemblée constituante  
Secrétariat général  
2, rue Henri-Fazy  
Case postale 3919  
1211 Genève 3

**Concerne : consultation sur l'avant-projet de constitution**

Mesdames les coprésidentes,  
Messieurs les coprésidents,

Nous vous adressons la position de notre association sur l'avant-projet de constitution. Notre examen s'est limité au champ d'activité de l'ASLOCA, soit le logement et l'aménagement du territoire.

D'une manière générale, nous portons à votre connaissance que l'essentiel des dispositions relatives aux thématiques susmentionnées n'est pas acceptable pour les locataires du canton. L'ASLOCA ne pourrait donc qu'appeler à refuser ce texte si le projet final était celui que nous commentons aujourd'hui.

Pour le surplus, nous entendons préciser ce qui suit :

**Contexte politique**

La constitution de notre canton, héritière de la révolution fazyste, est l'expression d'un geste libérateur. Ce texte est fortement marqué par la volonté de rompre avec le régime aristocratique de la Restauration. Avec les murailles, un monde s'écroule, celui des privilèges. A la place, les révolutionnaires fazystes posent les pierres d'un édifice social. Les Rentes genevoises sont créées pour subvenir aux besoins des vieillards sans fortune et l'Hospice général se voit confier le respect de la dignité humaine.

La constitution genevoise est demeurée au fil des ans le recours de la population face à un pouvoir peu enclin à répondre à ses préoccupations. La société civile a ainsi façonné, en exerçant les droits populaires, un texte qui est le reflet des enjeux politiques et sociaux de notre cité. L'interdiction de créer des centrales nucléaires en est un exemple éloquent (art. 160E al. 5).

### **Panorama juridique actuel**

La question du logement est sans surprise celle qui a fait l'objet des batailles les plus vives. Les locataires du canton font les frais d'une politique axée essentiellement sur le soutien aux propriétaires immobiliers. Forte de 27'000 adhérents, l'ASLOCA a tenté d'inverser cette tendance en lançant des initiatives destinées à protéger tous les locataires. Le peuple a ainsi accepté d'inscrire dans la constitution les droits et principes suivants :

1. Le droit au logement (art. 10A),
2. L'obligation pour le gouvernement de soumettre les ventes des immeubles de la collectivité au Grand Conseil par une loi sujette au référendum facultatif (art. 80A),
3. Le référendum obligatoire pour les modifications des lois concernant la protection des locataires et instituant un Tribunal des baux et loyers gratuit (art. 160F).

### **Coup de force à l'Assemblée constituante**

Depuis le début des années 1990, les pays occidentaux subissent une crise économique persistante liée notamment à la suraccumulation des marchandises. Les marchés européens ne permettent plus d'obtenir les rendements souhaités. Pour rétablir les marges bénéficiaires, actionnaires et entreprises mènent une lutte sans merci contre les outils de régulation instaurés précédemment. Cette offensive économique s'accompagne de son pendant idéologique, le néo-conservatisme, qui a en ligne de mire les principes républicains d'égalité et de solidarité.

Prenant leurs désirs pour des réalités, les représentants locaux de ces intérêts particuliers ont clamé que la constitution genevoise était dépassée. La majorité de droite à l'Assemblée constituante s'est ainsi employée à « moderniser », geste qui sans surprise s'est réduit à supprimer toute entrave aux profits financiers de leur commanditaires. Au motif que la société aurait changé, nos bons apôtres ont supprimé notamment :

- Le principe de l'égalité entre hommes et femmes,
- Les dispositions qui s'opposent à la création de centrales nucléaires,
- Le statut public de la Banque cantonale de Genève.

La protection des locataires et du parc immobilier locatif a payé un lourd tribut aux sabreurs du social. La majorité de droite à l'Assemblée constituante a fait preuve d'un zèle tout particulier à servir les intérêts des propriétaires immobiliers, puisqu'elle a supprimé toutes les dispositions adoptées par le peuple à l'issue d'initiatives populaires. Elle s'est également empressée de prévoir des dispositions favorisant de manière inacceptable les spéculateurs fonciers au détriment des locataires du canton.

Il en va ainsi de :

*a) La suppression du droit au logement et des principes d'aménagement qui en découlent :*

Le droit fondamental à un logement a été accepté en votation populaire, le 16 février 1992, à une majorité de 59,43 % des voix. L'article 10A inscrit dans la constitution genevoise un droit qui doit être considéré comme l'un des piliers de toute société. Il figure notamment dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 (art. 25), adoptée par l'ONU à l'issue de la seconde guerre mondiale. Ce droit est également garanti dans le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels de 1966 (art. 11) que la Suisse a ratifié en 1992.

Faire figurer dans la Constitution genevoise le droit au logement contraint l'Etat à mener une politique du logement en luttant contre la spéculation foncière et en donnant la préférence aux logements à loyers répondant aux besoins de la majorité de la population.

La majorité de droite à l'Assemblée constituante a substitué au droit au logement, qu'elle aurait pu rendre justiciable, une vague tâche de l'Etat (art. 43 et 165 et ss de l'avant-projet).

La section 5 intitulée « logement » ne contient pour le surplus aucune mesure autorisant l'Etat à mener une politique sociale du logement. Celui-ci est cantonné à un rôle purement incitatif (art. 165). Avec cette disposition, l'Etat doit se limiter à la recherche de solutions économiques, reléguant au second plan la qualité du logement et ses performances énergétiques.

Au catalogue de l'article 10A al. 2 de la Constitution, l'avant-projet substitue l'encouragement à la propriété privée. Il entend ainsi favoriser l'infime minorité des habitants de notre canton et les plus aisés des nouveaux arrivants qui disposent de moyens financiers suffisants pour acquérir un logement. Il sied à cet égard de relever que plus de la moitié de la population genevoise perçoit un revenu inférieur à CHF 6'000.- par mois. Compte tenu du coût de la vie dans notre canton, la part des résidents qui jouissent de revenus suffisants pour acheter un logement représente une minorité à laquelle la majorité de droite à l'Assemblée constituante entend sacrifier la plupart de nos concitoyens.

Faisant un pas de plus dans la surenchère en faveur des propriétaires fonciers, l'avant-projet prévoit de ne plus appliquer les règles de la zone de développement lorsque le taux de vacance des logements s'élève à moins de 1% (art. 169 *lit. e.*). Cette mesure aurait l'effet d'un catalyseur pour la spéculation. Les règles applicables à la zone de développement constituent en effet autant de mesures destinées à freiner les appétits des propriétaires fonciers. Elles instaurent un mécanisme de contrôle des loyers et permettent la construction de logements sociaux ou à loyers modérés ainsi que la construction d'installations publiques (crèches, écoles, etc). La suppression de ce régime protecteur laisserait libre cours aux spéculateurs qui mettraient l'accent sur les logements destinés à la vente et les appartements de luxe. Par ailleurs, il sied de relever que la limite admise pour qualifier la situation du marché du logement de pénurie est de 2% et non de 1%. En inscrivant cette valeur, la majorité de droite à l'Assemblée constituante modifie sans justification une définition reconnue dans toute la Suisse.

*b) La suppression du contrôle démocratique sur la vente des immeubles de la collectivité :*

Pour concrétiser le droit au logement, l'Etat doit mener une politique active d'acquisition de terrains (art. 10A al. 3 *lit. c*)). Usant de son droit de propriété, la collectivité peut alors influencer sur le marché locatif et bâtir des logements dont les loyers se situent en-dessous des prix spéculatifs qui prévalent en période de pénurie.

La maîtrise foncière est un outil stratégique indispensable de la politique du logement, sa pièce maîtresse. Vu son importance, la constitution genevoise prévoit que le Grand Conseil et le peuple disposent d'un droit de regard sur les ventes du patrimoine immobilier par le gouvernement. Toute vente doit faire l'objet d'une loi votée par le parlement cantonal et soumise au référendum facultatif.

L'article 80A de la constitution consacre ainsi une garantie pour le maintien du parc immobilier public et permet d'éviter le bradage des biens de la collectivité.

*c) La suppression du référendum obligatoire pour les modifications de cinq lois de protection des locataires :*

Les principales lois genevoises de protection des locataires ont fait l'objet d'attaques incessantes de la majorité de droite au Grand Conseil. Chaque réforme fut stoppée par les urnes, à l'issue de référendums facultatifs. L'ASLOCA a alors lancé une initiative destinée à soumettre obligatoirement au peuple les modifications des cinq lois suivantes :

- La loi instituant un Tribunal des baux et loyers gratuit,
- La loi instituant une Commission de conciliation en matière de baux et loyers,
- La loi générale sur le logement et la protection des locataires,
- La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation (mesure de soutien en faveur des locataires et de l'emploi),
- La loi sur les plans d'utilisation du sol.

Alors que l'initiative a été acceptée il y a moins de cinq ans, à une majorité de 62,49%, la majorité de droite de l'Assemblée constituante a modifié cette protection. Les cinq lois ne sont plus expressément visées dans l'avant-projet et le référendum n'est plus automatique.

**Conclusions**

En conséquence, l'ASLOCA demande à ce que les dispositions suivantes soient réintroduites dans le projet de constitution :

1. Le droit au logement doit figurer en toute lettre dans la nouvelle constitution, sous la formulation suivante : « 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 ».
2. Les mesures de mise en œuvre du droit au logement prévues à l'article 10A al. 2 de la constitution doivent être ajoutées dans la nouvelle constitution, sous sa formulation actuelle.
3. Le contrôle démocratique sur la vente des biens immobiliers de la collectivité doit être maintenu, sous la formulation qui figure à l'article 80A de la constitution.
4. Le référendum obligatoire doit être maintenu pour les cinq lois visées à l'article 160F de la constitution.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Mesdames les coprésidentes, Messieurs les coprésidents, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Alberto VELASCO  
Vice-président

Arlette DUCIMETIERE  
Présidente

Christian GROBET  
Vice-président