

Logement

Droits fondamentaux

Le droit au logement est garanti.

Cette question devra être tranchée par nos collègues de la Commission 1.

--

Rôle et tâches de l'Etat concernant le logement

Thèses

- 1. L'Etat veille à ce que toute personne puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables.*
- 2. L'Etat veille au maintien de conditions incitatives à la construction de logements notamment à l'aide de mesures d'aménagement du territoire qui permettent la mise à disposition de terrains à bâtir. Il met en œuvre les mesures propres à faciliter la réalisation rapide des projets d'importance.*
- 3. Il favorise la mise à disposition de logements d'utilité publique.*
- 4. Il encourage l'accès à la propriété.*

--

Références constitutionnelles constitutionnelles fédérales et cantonales :

Art 41 Constitution fédérale.

La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée à ce que :

e) toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions acceptables.

Art. 108 Constitution fédérale. Encouragement de la construction de logement et de l'accession à la propriété.

La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités de maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logement d'utilité publique.

Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.

Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et

Assemblée constituante, commission 5, rôle et tâches de l'Etat, finances. Thèses sur le logement. Bénédicte Hentsch co-rapporteur. 22/10/09

sur la rationalisation de la construction.

Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.

Art 67 Canton de Vaud

L'Etat et les Commune, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.

Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modérés et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.

Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.

Art 34 Canton de Bâle.

L'Etat encourage la construction de logement dans l'intérêt de l'équilibre du marché du logement. Il veille à ce qu'il n'y ait pas de pénurie de logement, notamment de logements adaptés aux familles.

Voir aussi Constitution Neuchâtel, article 34 lettre c), ou Constitution Berne, article 30 et Constitution Zurich, art. 110.

--

Commentaire :

Parce qu'il est, d'une part, garant de l'assurance que toute personne trouve un logement approprié à des conditions supportables et d'autre part du maintien de conditions incitatives à la construction de logements, l'Etat joue un rôle central en matière de logement. L'importance de ce rôle justifie pleinement que des dispositions consacrées au logement figurent dans la Constitution, singulièrement au chapitre des tâches de l'Etat.

Le rôle étatique est avant tout incarné par la nécessité de décisions politiques importantes dans ce domaine. Ces impulsions dynamiques doivent être exprimées par l'Etat qui les traduira par la mise en place d'incitations à la construction tant pour les privés (entités à but lucratif ou non) que les entités paraétatiques.

Bien qu'essentielle, l'action de l'Etat dans le domaine du logement peut être considérée comme subsidiaire à deux niveaux :

- a) celle de la responsabilité individuelle fait appel aux efforts minimaux que l'administré doit fournir pour obtenir un logement
- b) celle de l'initiative privée à qui il revient de répondre en premier lieu à la demande de logements. Le rôle de l'Etat n'est pas de mener une politique foncière active à large échelle. Cette politique foncière et immobilière active doit se limiter à la constitution d'un parc de logements d'utilité publique. En

dehors de cette mission sur laquelle l'Etat doit se concentrer, son rôle est de mettre en place les conditions incitant les tiers à construire des logements. En cela, il doit inciter les communes, les entités paraétatiques (fondations de droit public, caisse de pensions de la fonction publique), les entités sans but lucratif (fondations, coopératives) et les privés (caisses de pension, banques, assurances, fonds immobiliers, promoteurs privés) à construire des logements sur le territoire Genevois.

La mise en place de conditions incitatives à la construction de logements est essentielle pour Genève qui subit des pénuries de logement récurrentes depuis des décennies. Ainsi formulée cette nécessité peut se décliner dans:

- l'assurance de maintenir des terrains adaptés et constructibles en suffisance ;
- l'effort particulier mis à l'obtention de plan d'aménagement de qualité ;
- la coordination et la coopération avec les communes ;
- la simplification et l'accélération des procédures ;
- la coordination et la coopération avec les acteurs privés ;
- la réforme des services de l'Etat pour faciliter l'acte de construire...

La réalisation de projets d'importance semble, depuis de très nombreuses années, se heurter à des oppositions qui ont notamment pour effet de retarder considérablement la mise à disposition de la population de logements. Dans ce contexte, l'Etat et les communes doivent jouer un rôle essentiel de soutien, de coordination et de facilitateurs.

La mise à disposition de logements d'utilité publique est une nécessité. Une société qui, comme la notre, vit une croissance importante doit assumer un filet social pour ceux, qui, temporairement, se trouvent en difficulté. Dans ce contexte, les efforts de l'Etat devront favoriser une certaine mobilité sociale et donc utiliser des instruments tel que les logements HM et les coopératives. Dès lors que cette action est indispensable, une politique foncière et immobilière active de l'Etat qui se limite à développer un parc de logements d'utilité publique est légitime.

Seuls 19% des Genevois sont propriétaires tandis que ce taux s'établit à environ 35% en Suisse. Notre retard dans ce domaine est considérable en comparaison de la Suisse mais encore plus face aux pays qui nous entourent et pour lesquels le taux de propriétaires ne se situe pas en-dessous de 70 % !

La demande Genevoise est très forte. Toutes les promotions sont vendues sur plans avant même les ouvertures de chantier. La pénurie à l'acquisition est réelle. Des milliers de genevois souhaitent devenir propriétaires.

L'encouragement à l'accès à la propriété répond non seulement à un besoin légitime mais offre également que des avantages à la collectivité parce qu'il:

- fonde une cohésion forte dans la société ;
- crée des logements sans interventions financière de l'Etat ;
- libère des logements loués au profit d'autres locataires ;
- contribue à l'augmentation des recettes fiscales ;

Assemblée constituante, commission 5, rôle et tâches de l'Etat, finances. Thèses sur le logement. Bénédicte Hentsch co-rapporteur. 22/10/09

- dope l'économie par la construction puis par la consommation des ménages ;
- limite les mouvements pendulaires.

Pour toutes ces raisons, l'accès à la propriété doit être franchement soutenu, déjà par la simple mise à disposition de terrains constructibles.