

CAUSES COMMUNES

TRIMESTRIEL DES SOCIALISTES
VILLE DE GENÈVE



UN LOGEMENT SINON RIEN

JUILLET - AOUT 2026

67

UN LOGEMENT SINON RIEN

SYLVAIN THÉVOZ
DÉPUTÉ
COORDINATEUR CAUSES COMMUNES

L'article 38 de la Constitution genevoise consacre le Droit au logement. Cet article rappelle que : «Le droit au logement est garanti. Toute personne dans le besoin a droit d'être logée de manière appropriée.» Or, non seulement ce droit constitutionnel n'est que très faiblement appliqué, mais il est toujours plus contesté par la droite, avec des pratiques agressives, spéculatives, fragilisant les locataires au profit des possédants.

À Genève, la financiarisation du marché immobilier aggrave toujours davantage la pénurie de logements abordables. Ce constat marque un rapport de force politique. Dans ce combat acharné, une droite décomplexée, au service d'intérêts particuliers, attaque encore droits sociaux et acquis fondamentaux. Une partie croissante de la population est, ou risque d'être, privée de logement, ou de devoir payer celui-ci à un coût démesuré. Qui peut encore se loger à Genève ? Et qui, une fois logé-e, ne risque pas de perdre son logement, sans aucune garantie de pouvoir en retrouver

un, face à la gentrification de nos quartiers et à la rareté des biens créée par la course aux profits ?

Ce numéro de Causes Communes est porteur d'un constat lucide et engagé sur le combat acharné que nous menons, au nom de toutes et tous, contre des pratiques antisociales et usurières. Ce numéro se veut un recueil ouvert pour identifier et nommer les lieux de résistance, ressources et personnes, parmi lesquelles de nombreuses et nombreux camarades, au sein des Fondations de droit public, d'associations connues et reconnues comme l'association de défense des locataires (ASLOCA), le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), etc.

Ce numéro se veut également un espace stimulant témoignant des bonnes pratiques, succès politiques, juridiques, formes d'organisation et victoires obtenues sur le terrain. Les coopératives montrent une voie à suivre. Leur force repose sur deux principes : l'absence de but lucratif et la participation des habitant-e-s. Elles nous invitent à revendiquer un droit au logement et à briser la spéculation. Les communes ont également un rôle important à jouer en développant une politique active d'acquisition foncière.

La lutte est acharnée. L'immobilier est une des mamelles du nérocapitalisme que l'on

peut définir, à la suite d'Achille Mbembe, comme un système de pouvoir liant une économie d'accumulation forcée du capital à un sectarisme clientéliste se payant sur la vie des gens. Néanmoins, les raisons d'espérer sont nombreuses. En témoigne le succès des luttes menées par des habitantes et habitants se mobilisant contre les congés-rénovations abusifs. A Genève, la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) demeure un garde-fou contre les pratiques extrêmes menées par les spéculateurs immobiliers et leurs affidés parlementaires. La LDTR est une protection importante. Le 27 septembre, le peuple se prononcera sur le PL 13025. Cette loi est la 3ème tentative de la droite immobilière de réintroduire la possibilité des congés ventes. Voter et faire voter NON, contre ce projet toxique est fondamental.

Le système capitaliste pousse à l'isolement et, sans aucun état d'âme, à être mal logé-e ou à la rue. Face à cette machine productrice de précarité, nous répondons par l'organisation et le renforcement d'une conscience collective. Notre objectif politique : développer des principes politiques, juridiques, affirmant le droit à la ville, au logement pour toutes et tous, l'extension des coopératives, la multiplication des logements bon marché, ainsi que des lois offensives de type anti-spéculation ou limitant les locations temporaires.

CAUSES COMMUNES

TRIMESTRIEL ÉDITÉ PAR LE PARTI SOCIALISTE DE LA VILLE DE GENÈVE

Rue des Voisins 15
1205 Genève

www.ps-geneve.ch

Un journal 100% pensé, conçu et réalisé à Genève !
Envie de soutenir **Causes Communes** : abonnez-vous !
Envoyez vos coordonnées à psvg@ps-geneve.ch

IBAN CH17 0839 0038 3293 1000 1 (Banque alternative)
à l'ordre de **Parti socialiste Ville de Genève, 1205 Genève**

Les avis et opinions tenues par les invité-e-s n'engagent pas le comité de rédaction.

Coordination rédactionnelle : Sylvain Thévoz

Comité rédactionnel : Olivia Bessat-Gardet, François Mireval, Dalya Mitri, Florian Schweri, Manuel Zwyssig.

Ont collaboré à ce numéro : Francesca Albanese, Association des habitants de la Jonction, Association des Voisins C.I.C. (Cluse – Istria – Colline), Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires, Association Première ligne, Joëlle Bertossa, Christian Dandrès, Codha, Comité de SGS, Coopérative La Ciguë, Matylda Florez, Romain Gauthier, Christophe Girod, La Collective, Lina Graven, Ibrahima Guissé, Olivier Gurtner, Thomas Herquel, Marina Janssens, Davy-Kim Lascombes Trinh, Katia Leonelli, Caroline Marti, Ludivine Mayer, Félicien Mazzola, Claudia Micciché, Aurèle Muller, Nicolas Rault, Caroline Renold, Caroline Ritter, Fania Rodriguez, Matthias Ruetschi, Christel Saura, Société coopérative d'habitation Genève, Salma Selle, Carlo Sommaruga, Martine Sumi, Mathéo Uldry, Serhat Yilmaz.

Illustrations : Charlotte Annoni de Rufz

Photos : Eric Roset (p.34), Flore Pratolini (p.36), Primula Bosshard (p.43)

Maquette et mise en page : Atelier supercoccotte

Impression : Prestige graphique, Genève Tirage : 2000 exemplaires sur papier recyclé

DROITS DES LOCATAIRES UN PATRIMOINE À DÉFENDRE



CHRISTIAN DANDRÈS
CONSEILLER NATIONAL

Des vagues de congés touchent les locataires dans toute la Suisse. Il s'agit de congés-rénovations pour relouer beaucoup plus cher. Ces congés frappent le plus souvent des habitant-e-s de longue date, souvent également âgé-e-s.

Les propriétaires qui donnent ces congés utilisent l'importante marge de manœuvre que leur a donné le Tribunal fédéral. Les juges fédéraux ont peu à peu démantelé la protection des locataires contre les loyers et les congés abusifs. Ils admettent aujourd'hui de manière très restrictive le caractère abusif d'un congé. C'est ainsi que des locataires voient leurs baux être résiliés pour réaliser des travaux, alors même que l'utilité de ces derniers est parfois discutable. En pratique, il est fréquent que ces travaux concernent par exemple l'installation de cuisines déjà équipées par des locataires avec du matériel de qualité fonctionnant encore parfaitement, que le propriétaire veut remplacer par du matériel bon marché et bas de gamme, parfois même des fins de série.

De nombreux congés ciblés à Genève

Dans les grandes agglomérations suisses, à ces pratiques scandaleuses s'ajoutent les congés de masse donnés à l'ensemble des locataires d'un immeuble pour relouer plus cher à la suite des travaux de rénovation. C'est ainsi que, à Zürich, des quartiers entiers ont été vidés de leurs habitantes et habitants. L'Ecole polytechnique fédérale (EPFZ) a fait une statistique pour les années 2015 à 2020 montrant que 14'373 locataires de longue date avaient été expulsé-e-s à la suite d'une rénovation.

Ces pratiques spéculatives s'inscrivent dans un contexte où l'immobilier joue un rôle central dans le processus d'accumulation du capital. Des fonds liés à la finance accaparent la rente foncière et peuvent ainsi prélever une part importante de la plus-value réalisée par les salarié-e-s, via le loyer. La part du budget que les locataires sont contraint-e-s de consacrer au loyer est presque similaire au taux de l'impôt ! Le niveau actuel des loyers est hors de proportion avec les qualités du logement et son coût de production.

Cette nouvelle dîme que les propriétaires imposent à la majorité de la population résulte bien entendu du fait qu'il n'est pas possible de se passer d'un logement. La rapine exercée par ces propriétaires touche aussi les investissements publics pour rénover les quartiers et assurer un bon maillage du territoire en matière de service public. C'est une sorte de privatisation des ressources engagées par la collectivité.

Les exemples sont nombreux. Lorsque les gares du Léman Express ont été construites, les propriétaires se sont intéressés aux immeubles adjacents. Ils ont cherché à tirer un maximum de profit de cet investissement public en augmentant fortement le rendement de ces logements, processus accompagné de congés et de travaux. Ce fut le cas aux Palettes ainsi qu'à la Gare des Eaux-Vives. A quelques dizaines de mètres du théâtre de la Comédie et de la nouvelle gare, SwissLife est propriétaire de 4 immeubles. La somme des loyers de ces 278 appartements était de 3,8 millions de francs en 2013 et de plus de 5 millions en 2023. Entre ces deux dates a été inauguré le Léman Express. Autre exemple, les travaux d'aménagement de la place des Augustins et des Minoteries ont attiré UBS et Zurich Assurance qui ont acquis et rénové des immeubles. Cette dernière envisage aujourd'hui de démolir le bâtiment dont elle est propriétaire pour reconstruire à la place de ces logements bon marché de 2 et 3 pièces des appartements bien plus cossus de 5,5 pièces. Il ne fait aucun doute que les loyers seront très élevés après la période de contrôle prévue par le droit cantonal.



Empêcher la disparition des logements encore abordables et garantir que les investissements publics ne soient pas détournés au profit de fonds et de sociétés cotés en bourse est une nécessité

A Genève, les instruments juridiques destinés à lutter contre la spéculation ont permis de restreindre l'ampleur du désastre. L'étude de l'EPFZ citée ci-dessus montre que durant la même période, à Genève, seuls 467 locataires de longue date avaient été expulsés à la suite d'une rénovation. C'est près de 30 fois moins qu'à Zurich, alors que les bailleurs sont les mêmes. A Genève il n'est pas possible d'agir comme à Zurich, grâce à la protection de la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). Cette loi plafonne les loyers après travaux. Ceci réduit l'intérêt pour le propriétaire de procéder à des congés de masse. Il ne peut en effet pas relouer à n'importe quel prix après le chantier. Le loyer est plafonné durant 3 ou 5 ans selon l'importance des travaux.

La LDTR a pour objectif de préserver le parc immobilier répondant au besoin prépondérant de la population. Il cherche à éviter les rénovations somptuaires et les travaux inutiles dans le seul but d'augmenter le rendement du propriétaire.

La LDTR fonde la pratique en vigueur depuis des décennies consistant à réaliser les rénovations avec les locataires en place, sans résiliation de bail. Le chantier se fait en plusieurs phases au moyen de rocades.

A titre d'exemple, les immeubles propriété d'Allianz à la rue Michel-Servet à Champel ont été rénovés sans congé. Les locataires déménageaient dans une autre allée lorsque les travaux nécessitaient leur départ temporaire.

Les milieux immobiliers veulent remettre cette pratique en cause en donnant le congé avant les travaux. C'est exactement ce que la régie Naef a fait avec les immeubles du boulevard Carl-Vogt.

Les associations immobilières cherchent à opposer la jurisprudence pro-bailleurs du Tribunal fédéral concernant le droit du bail et la LDTR. Selon leurs avocats, les cantons n'auraient pas de marge de manœuvre pour imposer le respect de normes sociales élémentaires. Ils s'inscrivent dans la droite ligne de la motion Ettlin adoptée par l'Assemblée fédérale pour briser les salaires minimaux cantonaux (le référendum est lancé par les syndicats).

Défendre la LDTR est un objectif prioritaire

Cela commence par le soutien aux locataires de Carl-Vogt, car la fin de la pratique des travaux sans congé via des rocades serait un coup de massue. Il ne fait aucun doute que des milliers de congés s'en suivraient, comme à Zurich.

Cet engagement doit également se poursuivre avec la votation du 27 septembre, suite au référendum lancé par l'ASLOCA, contre les congés-ventes et la loi 13025 de

Cyril Aellen (PLR). Les amis de la Chambre immobilière au Grand Conseil avaient remis le couvert en reprenant, sous une forme plus perverse, les deux tentatives de Ronald Zacharias qui ont échoué en 2016 et 2023. L'objectif est toujours le même : autoriser les ventes à la découpe d'immeubles locatifs. Ce procédé est très lucratif pour les propriétaires.

Mais se défendre ne suffit pas. Il s'agit d'adapter la LDTR aux formes les plus actuelles de spéculation. Au boulevard Carl-Vogt, les immeubles ont été acquis, en 2020, 128 millions de francs pour une centaine de logements ! Le vendeur, la société de Metin Arditi, les avait achetés 20 ans plus tôt moins de 10 millions. De tels prix sans lien avec la qualité et le rendement des immeubles sont une menace pour les locataires en place, les futurs locataires et l'ensemble du Canton. Ce prix pourrait justifier des loyers stratosphériques. Afin d'y répondre et de renforcer la politique sociale du logement, l'ASLOCA a fait aboutir son initiative «STOP à la spéculation sur nos logements» (IN 204). Elle a été partiellement invalidée par le Conseil d'Etat et fait l'objet d'un recours des trois principales associations représentant les intérêts des milieux immobiliers. Ces droits ont été acquis grâce à la mobilisation des locataires, de l'ASLOCA et des partis de gauche. Ils sont un patrimoine vivant et précieux qu'il s'agit de défendre et d'améliorer.

LES SERVITEURS DU CAPITAL IMMOBILIER



CARLO SOMMARUGA
PRÉSIDENT DE L'ASLOCA SUISSE
CONSEILLER AUX ÉTATS

Une même logique domine la politique et la jurisprudence fédérales en matière de logement : protéger et accroître le rendement des investisseurs plutôt que garantir le droit au logement et permettre aux locataires d'accéder à un logement abordable et de pouvoir s'y maintenir.

Au Parlement, la majorité de droite a systématiquement rejeté toutes les propositions visant à mieux protéger les locataires contre les loyers et les résiliations abusifs. Transparence des loyers, contrôle efficace des loyers, protection accrue contre les congés : toutes ont été refusées au Conseil national comme au Conseil des États. À l'inverse, plusieurs interventions affaiblissant le droit du bail ont été adoptées. Le rejet populaire, en 2024, de deux réformes scélérates grâce au double référendum de l'ASLOCA a certes marqué un coup d'arrêt à cette croisade immobilière. Par crainte de nouveaux désaveux populaires, d'autres attaques ont été retirées. Mais la majorité bourgeoise, à la botte du lobby immobilier, n'a jamais renoncé à son objectif : faire du logement un pur produit de placement financier, au mépris du besoin fondamental de se loger.

Cette politique des élus UDC, PLR, Centre et Vert'libéraux, relayée dans les cantons, est d'un cynisme inouï. Alors que les loyers explosent, que des centaines de milliers de ménages consacrent une part toujours plus importante de leur revenu au logement et que les résiliations spéculatives pour congé-rénovation-relocation (CRR) prolifèrent comme des métastases ces élus célèbrent le capital plutôt que de défendre les locataires qui représentent les deux-tiers du peuple. Grâce à la combativité de l'ASLOCA, la partie politique est aujourd'hui bloquée au Parlement. Mais la majorité emprunte désormais d'autres voies pour imposer sa doctrine immo-libérale.

Le Tribunal fédéral – dont les décisions échappent au référendum et dont la composition est tout aussi à droite que celle du Parlement – s'est progressivement substitué au législateur pour favoriser les rendements immobiliers. D'abord en restreignant la protection contre les congés abusifs, ensuite les possibilités pour les locataires de faire contrôler les rendements abusifs, mettant ainsi en œuvre par voie jurisprudentielle le contre-projet indirect à l'initiative de l'ASLOCA «Pour des loyers loyaux», pourtant rejeté en 2004 par le peuple. Dernier épisode : le quadruplement du supplément de rendement. Et la connivence va plus loin encore : le Conseil fédéral s'apprête à inscrire cette hausse dans une ordonnance plutôt que dans une loi, afin de se soustraire au référendum. La réponse à cet immo-autoritarisme institutionnel, c'est l'initiative fédérale de l'ASLOCA déposée le 23 juin.

Le débat sur la construction obéit à la même logique. Oui, il faut construire davantage. Mais construire des logements chers ne répondra jamais à l'immense besoin de logements abordables, ni ne fera baisser les loyers comme le prétendent les idéologues libéraux. La droite persiste à favoriser les investisseurs en déréglementant l'aménagement du territoire et en accélérant les procédures au détriment des droits de recours. Or, les véritables blocages sont ailleurs : la spéculation foncière, la rétention de terrains constructibles et les opérations de congé-rénovation-relocation, qui attirent les capitaux par des rendements rapides et élevés. Dernier exemple de cette vision socialement toxique : la proposition du PLR de déclasser des zones pour y construire des logements en propriété.

En matière d'aménagement du territoire et de protection de l'habitat, le Tribunal fédéral reste encore tenu par le cadre légal, qui fait obstacle aux dérives les plus libérales. À la différence du Parlement, il n'a pas encore opéré un basculement en faveur d'une lecture systématiquement libérale de ces règles. Des décisions judiciaires positives restent possibles, comme le très récent arrêt validant l'interdiction des *Airbnb* et *Business apartments* à Zurich : 2'000 logements reviennent aux habitantes et habitants. Un exemple à suivre à Genève comme dans toutes les agglomérations où sévit la pénurie.

RÉSISTER AU LOBBY IMMOBILIER



CAROLINE RENOLD
AVOCATE ET JURISTE - ASLOCA
DÉPUTÉE AU GRAND CONSEIL

Au Grand Conseil, les lobbys immobiliers sont puissamment représentés. Ils tentent constamment de détricoter la protection cantonale des locataires construites par des années de combats sociaux. Toute régulation leur est en effet insupportable. Les attaques sont incessantes. La mobilisation des locataires est essentielle pour défendre nos logements de leur spéculation.

Protéger la LDTR

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations protège le parc locatif de logements abordables. Ainsi, il est interdit de supprimer un logement en le transformant en bureau ou hôtel. Les loyers après travaux (rénovations, transformations ou démolitions-reconstructions) sont contrôlés durant 5 à 10 ans pour être maintenus au niveau des besoins prépondérants de la population. Cette régulation du parc immobilier a été acquise de haute lutte, et ancrée dans la loi notamment grâce à Christian Grobet. En 1985, suite à des pratiques spéculatives qui laissaient des centaines de locataires sur le carreau,

les congés-ventes ont été interdits - soit le fait de découper un immeuble en propriété par étage, pour vendre les appartements individuellement, contraignant les locataires à choisir entre acheter leur logement ou le quitter.

Une votation cruciale

Le PL 13025 sur lequel nous votons le 27 septembre 2026 est la 3ème tentative de la droite immobilière de réintroduire la possibilité des congés-ventes ! La loi prétend de manière mensongère permettre au locataire d'acheter son logement. La «iberté» d'acheter ou non est une mauvaise plaisanterie et la prétendue protection prévue une tromperie. Le Tribunal fédéral (TF) rendant une jurisprudence permettant toujours plus d'abus aux propriétaires en matière de congés (besoin fictif d'un proche, travaux dans l'immeuble), celle ou celui qui ne pourra pas acheter verra son bail résilié et devra partir. L'ensemble des locataires subira les conséquences de cette loi car le nouveau propriétaire pourra revendre après 5 ans ou relouer sans limite de prix ou de loyer. C'est l'explosion des loyers qui s'ensuivra.

Construire pour toute la population

La population a besoin de logements abordables. Ceux-ci ne peuvent être construits qu'en zone de développement, car les loyers et prix y sont contrôlés. Sans surprise dès lors, pour échapper à tout contrôle, les milieux immobiliers veulent déclasser les nouvelles parcelles à construire en zone ordi-

naire. Ceci signifie construire du logement hors de prix, pour une infime partie de la population, au profit des milieux immobiliers. Ceci est inacceptable. Les rares terrains du canton doivent être utilisés pour loger à prix abordable toute la population. Nous défendons donc au Grand Conseil la zone de développement contre les multiples attaques parlementaires. Nous nous opposons catégoriquement à tout déclassement en zone ordinaire, comme par exemple dans le cadre du déclassement en zone ordinaire à Seymaz-sud. Par ailleurs, dans le cadre du Plan directeur cantonal qui sera débattu ces prochaines années, nous devons pousser le Parlement à faire face à ses responsabilités pour construire du logement au seul endroit où cela est encore possible : sur une partie de la zone villa. Rappelons que la zone villa représente 46 % de la surface de la zone à bâtir mais uniquement 10% des logements. Toutes les surfaces non-construites doivent être préservées en vertu du droit fédéral, pour protéger agriculture et nature dans le canton. L'inégalité de l'accès au sol et à un toit doit être corrigée. Le combat continue sur tous ces fronts, au Parlement, dans les urnes, et dans la rue.

LA GIM : PROMESSES ET AMÈRE RÉALITÉ



CHRISTEL SAURA
CONSEILLÈRE MUNICIPALE
CO-CHEFFE DE GROUPE CM
COMMISSAIRE AU LOGEMENT

À Genève, le logement est en théorie un droit fondamental, pilier de notre cohésion sociale. Au cœur de ce dispositif se trouve la Gérance Immobilière Municipale (GIM), censée incarner cette valeur, gérant un patrimoine communal pour offrir des logements décents à loyers maîtrisés. C'est sa mission. Elle doit montrer l'exemple en matière de salubrité et de respect des locataires. Dans les textes, la GIM est la garante d'une politique du logement humaine, où l'intérêt général prime sur la rentabilité financière.

Du mythe à la réalité

Pourtant, entre la noble mission affichée et le vécu quotidien des résident-e-s, le fossé se creuse dangereusement. La réalité du terrain raconte une tout autre histoire, celle d'un service public qui a perdu son âme au profit d'une gestion bureaucratique froide, voire hostile.

L'accès à ce sanctuaire ressemble à un parcours du ou de la combattant-e. Pour obtenir un logement de la GIM, il faut franchir les barrières de l'Office cantonal du logement, respecter des plafonds de revenus draconiens et justifier d'un ancrage genevois solide, en justifiant d'un permis de séjour stable et d'un lien professionnel avec le canton. La composition du ménage est disséquée, les familles s'entassent dans des files d'attente interminables, parfois pour des années. Ce système, bien que théoriquement juste, crée une sélection drastique où seul-e-s les plus patient-e-s et les plus conformes aux cases administratives obtiennent gain de cause.

Les difficultés continuent...

Des années d'attente plus tard, les locataires enfin attributaires devraient pouvoir souffler. C'est là que le bât blesse. Une fois le logement obtenu, après des années d'attente et de vérifications, les locataires découvrent une réalité de terrain bien souvent difficile. La première plainte concerne un «service client» défaillant. Loin de l'accueil bienveillant promis, les résident-e-s se heurtent à un mur de silence. Appels sans réponse, courriels ignorés, demandes de réparations qui s'enlisent. Quand une installation vitale tombe en panne, la réactivité n'est pas au rendez-vous. Cette inertie est un manque de respect flagrant envers des citoyen-ne-s qui paient un loyer à une institution publique.

Plus grave encore est la précarité dans laquelle sont maintenu-e-s de nombreux et nombreuses habitant-e-s. Contrairement aux standards de salubrité que la Ville impose aux privés, certains appartements gérés par la commune présentent des insalubrités tolérées, voire ignorées. Humidité, moisissures, installations vétustes. Mais le plus scandaleux réside dans le rapport de



force imposé. Une peur sourde habite ces locataires. Celle de signaler un problème. Celle d'exiger le respect de leur bail et des logements dignes. Pourquoi? Parce que la menace de la résiliation du bail plane comme une épée de Damoclès. Dans ce système, les locataires ne se sentent plus comme des usagers ou usagères de droit, mais comme des suppliant-e-s. Elles et ils n'osent pas demander la réparation d'une fenêtre brisée ou le traitement d'un mur moisi de peur de se voir cataloguer comme «problématiques» et de risquer de perdre leur toit. Cette autocensure imposée par la crainte de la résiliation est l'antithèse même du service public. Elle transforme la GIM, qui devrait être un modèle de protection sociale, en un gestionnaire autoritaire qui utilise la précarité du logement comme un outil de gestion silencieuse.

L'enjeu de l'urgence climatique en plus

À cela s'ajoute aujourd'hui un défi structurel majeur : l'urgence climatique. Le parc immobilier de la GIM, souvent construit durant les grandes vagues des années 60 et 70, est vieillissant et énergivore (Cité Jonction ou Seujet pour exemples). Les experts sont

formels : une rénovation massive est inévitable pour respecter les normes cantonales et réduire l'empreinte écologique de la Ville. Cependant, sans une vision politique forte, cette nécessaire transition énergétique risque de se transformer en nouveau vecteur d'exclusion sociale. La question n'est pas de savoir s'il faut rénover, mais comment. Car, dans le système actuel, la rénovation rime trop souvent avec hausse des loyers pour couvrir les investissements, ou avec des déplacements temporaires mal accompagnés. Comment demander à des locataires déjà précaires, qui subissent un service défaillant et vivent dans la crainte de la résiliation, de supporter le poids financier et logistique de ces chantiers ? Il y a un danger réel à voir la Ville utiliser l'argument écologique pour justifier une gestion brutale, où l'immeuble est rénové mais où l'humain est oublié. Rénover un bâtiment sans privilégier la relation de confiance avec ses habitant-e-s est un non-sens politique.

Une vision socialiste de l'habitat social

En tant que socialistes, nous devons lier indissociablement justice climatique et justice sociale. Il est urgent d'exiger un plan de

rénovation de la GIM qui soit financé par la collectivité sans répercussion sur les loyers des plus modestes. Il est temps de rappeler que la GIM a une obligation de résultat humain, pas seulement comptable. Il faut garantir un accompagnement social digne durant les travaux et, surtout, réformer en profondeur la culture de service de la régie. Le logement public doit être un refuge, un lieu de vie sain et durable. Il ne doit devenir ni une passoire énergétique, ni une source d'angoisse administrative. L'exemplarité de la Ville se jugera à sa capacité à rénover ses murs sans briser la vie de celles et ceux qui les habitent. Notre devoir est d'y veiller.

FAIRE VALOIR SES DROITS POUR LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION



CAROLINE RENOLD
AVOCATE ET JURISTE - ASLOCA
DÉPUTÉE AU GRAND CONSEIL

Le droit du bail est un droit social – qui protège la partie faible : le locataire – mais qui est pensé de manière individuelle. Il n’y a pas de contrôle général des loyers. Le pari des milieux immobiliers est gagnant : les locataires, qui ont déjà tant de mal à trouver un logement, sont récalcitrant-e-s à s’engager dans des procédures judiciaires contre leur bailleur. Nous assistons dès lors à une hausse massive des loyers.

C’est pourquoi il est fondamental que les locataires contestent leur loyer initial, c’est l’unique manière de contenir l’augmentation des loyers en l’état du droit ! Cela changerait avec l’acceptation de l’initiative fédérale de l’Asloca sur les loyers.

Dans un canton en pénurie comme Genève, tout-e locataire a le droit de remettre en cause le loyer de son nouveau chez soi. C’est au locataire de démontrer que le loyer est abusif. Ceci est présumé s’il y a une augmentation importante du loyer par rapport au locataire précédent, que rien n’explique, ou si le loyer procure au bailleur un rende-

ment excessif, même sans augmentation de loyer. La contestation du loyer initial permet, dans l’immense majorité des cas, de voir le loyer diminuer.

La contestation doit être faite en recommandé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (à Genève) dans un délai de 30 jours dès la réception des clés et la signature du bail. Un courrier à sa régie ne suffit pas. Dans la plupart des cas, un accord est trouvé, sans procès long et coûteux.

Certains craignent que ceci les expose à la résiliation de leur bail ou à être «blacklisté». Il s’agit de légendes urbaines. Il existe par ailleurs des moyens de se défendre contre un congé repréailles et de le faire annuler. Consultez l’Asloca pour faire vérifier votre contrat dans le délai de 30 jours. Faites-en de même si vous recevez une majoration de loyer ou pour vérifier si vous avez droit à une baisse de loyer !

Contestez toute résiliation

Pour faire grimper les loyers, rien de mieux que de changer de locataire. Les bailleurs cherchent donc toujours de nouveaux prétextes pour résilier les baux : prétexter le besoin de faire des travaux comme à Carl-Vogt, prétendre vous vendre l’appartement comme avec la loi 13025, prétexter le besoin d’un membre de leur famille d’emménager justement dans votre appartement.

Contester une résiliation dans le délai de 30 jours (compté par prudence depuis la date

d’envoi) suspend les effets de la résiliation et vous permet de demeurer dans l’appartement le temps de la procédure. Le congé sera annulé si ce dernier est abusif, par exemple si le congé est un prétexte. L’annulation reste limitée aux cas d’abus. On demande donc toujours, à titre subsidiaire, une prolongation du bail, de maximum 4 ans pour les logements, ce qui permet de bénéficier de temps pour se reloger. Ne laissons pas les milieux immobiliers s’enrichir sur notre dos !

S’organiser collectivement

Le droit du bail est pensé individuellement, mais les problématiques de logement sont des enjeux collectifs. Se constituer en association de locataires de notre bâtiment ou quartier permet de se défendre collectivement – contre des majorations, des résiliations, pour demander des réductions de loyer lors des travaux, etc. Cela permet aussi de se saisir comme habitant-e-s des enjeux de la ville, de l’aménagement, de la gestion de nos lieux de vies. Nous sommes les premières et premiers concerné-e-s mais souvent les dernières et derniers à décider. Organisons-nous pour faire entendre nos voix !

BOULEVARD CARL-VOGT

HISTOIRE D'UNE VICTOIRE



OLIVIER GURTNER
CONSEILLER MUNICIPAL
MEMBRE DU COMITÉ DE L'ASLOCA-GENÈVE

C'est l'histoire d'une terrible gueule de bois. À peine les fêtes de fin d'année passées, les locataires de plusieurs immeubles au boulevard Carl-Vogt ont reçu un coup sur la tête : la résiliation de leur bail. On parle de 107 baux d'habitation. Autant de familles, de ménages, de jeunes, de personnes âgées, dont certaines y habitent depuis 40 ans. Des commerçant-e-s aussi. Toutes ces personnes devaient quitter leur logement, dont certain-e-s avant le 30 avril. Motif invoqué ? Une rénovation « énergétique ».

Parmi les premiers à tirer la sonnette d'alarme, l'avocat et conseiller national PS Christian Dandrès. Avec lui, l'association suisse de défense des locataires (ASLOCA) a alerté l'opinion publique et les médias pour dénoncer la violence inouïe du procédé. Qui est derrière cette décision ? La caisse de pension de Bâle-Ville (PKBS), propriétaire des 35-43 du boulevard Carl-Vogt, et la régie Naef. Ces dernières cherchent à augmenter les rendements et à fuir leurs responsabilités, invitant les locataires mis à la porte à aller frapper à celle des bailleurs sociaux,

confrontés à environ 13'000 demandes chaque année.

Organiser la résistance

Au Conseil municipal de la Ville de Genève, j'ai déposé une résolution avec Matthias Ehrardt ainsi que mon camarade Alexandre Diogo, afin de dénoncer publiquement cette résiliation à grande échelle. Mais aussi pour rappeler un principe simple : rénover oui, mais sans expulser. Le débat a permis d'insister sur la détresse et la peur des habitant-e-s, qui se retrouvent face à un marché parmi les plus difficiles de Suisse et d'Europe, frappé par une « grave pénurie », selon les mots du Tribunal fédéral. Une très large majorité du Conseil municipal, tous bords confondus, a accepté la résolution le 4 février. Il faut saluer aussi la mobilisation des habitant-e-s dans les quartiers concernés et le 28 mars dernier, sur la place de Neuve, à l'appel des associations.

Un premier stress-test pour Nicolas Walder

À peine arrivé à la tête du Département du Territoire, le Conseiller d'Etat connaît sa première épreuve du feu. Face au danger généralisé - d'autres immeubles sont concernés - le Canton doit réagir fermement : c'est son droit, et c'est son rôle. Comment ? En bloquant les autorisations si le maintien des locataires n'est pas garanti. Le Canton a réuni les parties concernées - y compris l'ASLOCA - autour de la table afin de négocier les conditions d'une rénovation sociale, répartie sur la durée pour protéger les locataires. Les résultats concrets sont

attendus d'ici la fin juin, au moment d'écrire ces lignes. Car là est la question : l'écologie ne doit pas servir de prétexte pour congédier des locataires et augmenter ses profits.

La Ville de Genève en première ligne

Est-ce qu'on peut rénover sans expulser ? Bien sûr. Prenons exemple sur l'ensemble des Minoteries, immense ensemble de 329 logements, qui a été rénové aux meilleurs standards énergétiques (triple vitrage, panneaux solaires sur les toits, etc.) tout en gardant ses locataires grâce à des tournus organisés. Plus largement, la Ville de Genève agit sur le logement, avec la Fondation pour le logement social (FGVLS) et la Gérance immobilière. Ces opérateurs proposent des logements accessibles et de qualité. Par exemple, la FVGLS loue actuellement 959 appartements. En amont, et hors de ses terrains, la municipalité intervient via les plans localisés, en insistant sur de l'habitat protégé de la spéculation, quitte à préempter des terrains au service de l'intérêt général. Dans l'affaire Carl-Vogt, le Conseil administratif s'est clairement mobilisé, par la voix de Marjorie de Chastonay, appelant le Conseil d'Etat à prendre ses responsabilités.

Il y a d'autres cas, d'autres situations qui subissent la même offensive visant à rentabiliser au maximum chaque mètre carré, à réserver la Ville aux mieux dotés, à démanteler la protection des locataires, à se servir des rénovations énergétiques pour mettre les habitant-e-s dehors, tout ceci pour le profit. En face, il faut se mobiliser pour dire non, et pour gagner.



FONDATION RENÉ ET KATE BLOCK

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

La Fondation gère 847 logements, soit 10 immeubles. Elle gère uniquement des immeubles de logements avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), qui se doivent, bien sûr, d'être des HBM. Rencontre avec Marina Janssens, travailleuse sociale retraitée et secrétaire du bureau de la FRKB, représentante du PS dans cette fondation.

François Mireval : Quel est le parc de logement de la Fondation René et Kate Block (FRKB) ?

Marina Janssens : Elle dispose actuellement de 10 immeubles qui donnent accès à 847 logements. Ce total peut varier selon les constructions ou acquisitions de nouveaux immeubles. Ainsi, nous avons pu attribuer 105 logements en 2024 et seulement 41 en 2025. La différence tient à un nouvel immeuble disponible en 2024, ce qui n'était plus le cas l'année suivante. Et nous attendons la fin des rénovations de deux autres immeubles : nous en reparlerons certainement plus loin, car c'est une problématique avec des effets importants pour la FRKB.

Quelles sont les particularités de la FRKB par rapport aux autres FIDP ?

La FRKB est la seule des FIDP à gérer uniquement des immeubles de logements avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), qui se doivent, bien sûr, d'être des HBM. Le legs des époux Block a fixé ces conditions, en demandant même l'attribution de chaque logement à un couple de seniors plutôt qu'à une personne seule, condition qui ne peut être que rarement remplie aujourd'hui, les seniors ayant besoin d'habiter en IEPA sont le plus souvent des personnes seules. Trois conséquences importantes à souligner :

l'âge moyen des locataires est d'environ 80 ans ; le nécessaire partenariat avec l'IMAD (Institution genevoise de maintien à domicile) ; la dépendance aux directives venues de deux départements, celui qui s'occupe du logement et celui qui s'occupe de la santé.

Avec ces particularités, comment se déroulent les attributions des logements ?

Comme toutes les FIDP, il y a le système de points attribués selon la situation personnelle des demandes : nombre d'années de résidence à Genève et situation fiscale (revenus modestes et fortune limitée) pour l'essentiel. En amont cependant, il y a un préalable indispensable : le rapport réalisé par l'IMAD. Il s'agit d'évaluer les nouveaux besoins de la personne en termes de sécurité, de santé et de risque d'isolement social. C'est ainsi qu'est garantie la nécessité pour ces personnes de bénéficier de l'encadrement proposé dans les IEPA. Cette longue procédure est certes compliquée : elle est nécessaire en raison des spécificités de la FRKB.

Ce système en plusieurs étapes conduit-il à des attributions sans discussion ?

Au contraire ! D'abord, la Commission logement, à laquelle j'appartiens, se réunit environ une fois par mois, comme pour les autres FIDP. Il importe de s'y rendre en ayant lu attentivement chaque dossier et choisi, à chaque fois, trois candidatures possibles parmi celles proposées. Et, même après nos discussions, les votes en CL sont très rarement unanimes. En effet, deux logiques s'opposent fréquemment : tenir compte d'abord des souhaits des seniors, ou plutôt de l'équilibre financier de la FRKB.

Cet équilibre financier est-il réellement si fragile ?

Oui, et cette fragilité vient des «vacances de logement», c'est-à-dire des appartements qui restent inoccupés durant deux mois, et parfois bien plus longtemps, en cas de décès avec succession compliquée, ou en

cas d'entrée en EMS avec, en conséquence, le rafraîchissement ou la rénovation de l'appartement avant toute réattribution. Il en va de même en cas de demande de rocade. Une autre cause majeure de vacance de logement tient aux renoncements de dernière minute des seniors quand un logement leur est attribué. C'est le cas quand la postulation s'est faite sous la pression de leurs enfants, ce qui est plus fréquent qu'on le croit, ou encore quand l'éventualité du déménagement devient concrète et cause un stress difficilement supportable. Pourtant, chaque inscription concerne un immeuble précis, voire un logement précis. Une conséquence : pour les logements sis aux Avanchets, seuls les seniors de Vernier postulent ! Question de réputation.

Quel problème posent les rénovations ?

Quand la FRKB dispose d'un nouvel immeuble, ou quand un autre devient trop ancien pour les nouvelles normes et les nouveaux besoins, les rénovations posent de vrais problèmes. Souvent, tout doit être refait dans les moindres détails pour le bien-être de nos locataires âgés : salles de bain et cuisines bien sûr, mais aussi, par exemple, choix des lampes et des interrupteurs, sans oublier la signalétique dans l'allee, comme celle des étages sur les paliers. Et nous ne résilions aucun bail pour les locataires en place. Les rocades déjà tentées au sein du même bâtiment ont échoué, en raison des bruits de chantier et de la poussière des travaux, qui affectent tout l'immeuble. Dès lors, nous recherchons des disponibilités temporaires dans d'autres FIDP, ou d'autres IEPA, par des accords entre fondations. Comme ces solutions provisoires ne s'obtiennent qu'une par une, les logements vides sont parfois loués à titre précaire pendant quelques mois, en attendant que les travaux puissent enfin commencer. Ces vacances de logement sont autant de revenus manquants pour la FRKB. Mais il faut bien en passer par là.



FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

La Fondation HBM Camille Martin est propriétaire de 39 immeubles répartis sur les communes de Genève, Chêne-Bourg, Lancy, Meyrin, Onex et Vernier. La taille des immeubles, respectivement d'un groupe d'immeubles oscille entre 12 logements (Peney 38-40) et 463 logements (Lignon n° 14, 59-62 et 67-73). Ibrahim Guissé, membre PS du conseil et de la commission Logement de la Fondation HBM Camille Martin nous éclaire sur cette Fondation et son engagement au sein de celle-ci.

François Mireval : Quelques chiffres tout d'abord : de combien de logements dispose la Fondation Camille Martin, et combien sont attribués chaque année ?

Ibrahim Guissé : En 2025 la Fondation disposait de 1884 logements. Elle aura eu à attribuer 37 logements dont 21 attributions ordinaires en Commission de logement et 16 re-logements. Les re-logements font suite à des situations de sous-occupation

ou à des re-logements d'habitants d'autres FIDP qui doivent quitter leur logement en vue de travaux d'envergure, de rénovation par exemple. Je précise qu'en 2026, avec la mise en valeur d'un nouvel immeuble au 3- 5 rue des Maraîchers, 20 logements accueilleront dès cet automne plusieurs locataires issus de re logement de locataires en sous-occupation. Globalement les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) gèrent actuellement plus de 8'000 logements HBM, dans le Canton de Genève. Environ 1'480 logements supplémentaires sont en projet ou en cours de réalisation. Malgré ce développement, le nombre de HBM dans le canton reste insuffisant par rapport à la demande.

Quel est votre rôle dans cette Fondation ?

Chacune des cinq Fondations que comptent les FIDP est composée de deux commissions : la commission *Logement* dont la tâche principale est l'attribution et la gestion locative des appartements, la commission *Construction* qui s'occupe de la maintenance du patrimoine et développe les nouveaux projets. La Commission de logement de la Fondation Camille Martin dont j'ai le privilège d'être membre sur nomination du Grand Conseil genevois, tient des séances mensuelles pour procéder à la sélection d'attribution de logement. Durant ces séances, chaque membre de la Commission (six membres) propose une sélection de dossiers en tenant compte d'un certain nombre de priorisations. Ensuite, il est procédé à une pondéra-

tion et discussion pour consolider un choix final. En plus des séances mensuelles, il est assigné à chaque membre de la CL un certain nombre d'immeubles à visiter une fois par an et établir un rapport de visite. Je suis également membre titulaire du Groupe de travail de la Commission transversale *Développement durable*. Cette Commission regroupe les cinq fondations et comprend deux membres par fondation, un membre titulaire et un membre suppléant.

La Fondation défend-elle certaines valeurs particulières quant aux logements attribués ?

Des valeurs particulières, comme la mixité sociale au sein des immeubles, sont mises en avant, en tenant compte de la priorisation des demandeurs en matière de logement. D'autre part, des situations où de jeunes enfants ou personnes malades sont demandeurs bénéficient d'une attention particulière. Je reste très attaché aux valeurs d'inclusion, de diversité et de non-discrimination, et j'ai ce défaut, ou cette qualité, de porter ces valeurs en tout lieu.



FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FVGLS)

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

Entretien avec Claudia Micciché : Chercheuse au sein de l'Institut de recherches sociologiques sur les migrations, discriminations et racismes, Université de Genève.

François Mireval : La FVGLS est une importante institution municipale. Quelles fonctions y exercez-vous ?

Claudia Micciché : Parmi les sept membres du Conseil de Fondation désignés par le Conseil municipal (un par parti), je représente le PS. Il y a aussi quatre membres désignés par le Conseil administratif. Bien que ma désignation soit récente, je siège dans l'importante commission de location, et aussi dans celle des travaux. En tout, j'ai deux à trois séances par mois, et pour chacune, bien sûr, le temps de préparation et d'études des dossiers.

Selon vous, quels sont les principaux éléments à connaître concernant la FVGLS ?

Cette fondation gère près de 1'121 logements sociaux. Même si ça paraît beaucoup, ce n'est en réalité qu'une goutte d'eau par rapport à l'immensité des besoins dans notre ville. Le nombre de logements attribués chaque année est limité (généralement entre 50 et 90 appartements) car cela dépend surtout du taux de rotation (départs) et de la livraison de nouveaux projets immobiliers. Au total, cette année, 162 logements ont été livrés et mis en location au Quai de Vernets. Par ailleurs, des projets sont en cours de réalisation à la gare des Eaux-Vives (150 logements) et à Vernier 115 (50 logements). Du côté des loyers pratiqués, il faut relever que 87% d'entre eux sont inférieurs à 1'500 Frs/mois, et même 34% restent en-dessous de 900 Frs/mois !

Quel est le profil des locataires de ces logements ?

Si le plus grand nombre (42%) reçoit l'aide de l'Hospice général, il importe de souligner

qu'il y en a presque autant (39%) qui exerce une activité lucrative, ce qui confirme malheureusement qu'avoir un travail salarié à Genève ne suffit souvent pas à accéder à un logement du marché libre. Aussi, environ 5 % des appartements de nos nouvelles constructions sont adaptés à des personnes en situation de handicap.

Quelle nouveauté relever ?

Le parcours des personnes demandeuses est désormais simplifié par la création d'un guichet unique entre la FVGLS et la GIM (gérance immobilière municipale de la Ville de Genève), pour gérer en commun les dossiers. L'inscription peut se faire en ligne, ce qui permettra de postuler à l'un des 6'000 logements ainsi gérés en Ville de Genève et dans d'autres communes du canton. De quoi simplifier les démarches, à défaut de pouvoir satisfaire l'ensemble des besoins.



FONDATION EMILE DUPONT

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

Les Fondations Immobilières de droit public (FIDP) gèrent, entretiennent et développent le parc immobilier des HBM (habitations bon marché) destinées aux personnes à revenu très modeste. Le Conseil de chaque FIDP est composé de 15 membres : sept sont élus par le Grand Conseil (un par parti représenté), sept autres sont désignés par le Conseil d'Etat et le dernier représente l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (Département du Territoire - DT). Soulignons la nécessité de parité de genre dans ce Conseil !

Ces FIDP disposent d'environ 8'000 logements. Malheureusement, la liste d'attente de l'ensemble des FIDP est très longue, trop longue : plus de 7'800 dossiers, dont 28% attendent malheureusement depuis 3 ans ou plus. La taille de cette liste illustre, à elle seule, l'ampleur du problème du logement social à Genève. Mathéo Uldry, géographe et urbaniste, spécialisé dans la problématique du logement social, siège pour le PS à la Fondation Emile Dupont.

François Mireval : Pouvez-vous nous dire quelques mots sur la Fondation Emile Dupont ?

Mathéo Uldry : La Fondation Emile Dupont (FED) gère actuellement plus de 1700 logements, situés en Ville de Genève, à Onex, à Vernier et à Chancy. Je profite de cette question pour expliquer que la répartition des immeubles entre les différentes FIDP est essentiellement géographique : à chacune ses quartiers ou ses communes. À la FED, je siège dans le Conseil de Fondation et je fais aussi partie de la Commission du logement, qui est chargée de la gestion des logements existants et, surtout, de leur attribution. Très concrètement, le Conseil, comme la commission, se réunissent environ une fois par mois pendant deux heures. Je fais aussi partie d'une commission transversale aux différentes fondations dite « immobilière », qui s'intéresse par exemple à l'acquisition de nouveaux immeubles.

Comment se passe l'attribution des logements disponibles ?

Nous attribuons certaines années plus de 100 logements, en particulier quand de nouveaux immeubles sont livrés. Tout d'abord, la situation individuelle de chaque candidature est évaluée par toute une grille de critères, auxquels un système précis de points est rattaché. Avant tout, il faut avoir déjà résidé au moins 4 ans dans le canton durant les 8 dernières années et y être assujéti à l'impôt sur le revenu, même si certaines dérogations existent. Bien sûr, le revenu, de même que la fortune, doivent respecter certains seuils. Par exemple, 60% des ménages

inscrits disposent d'un revenu de moins de 50'000 Frs. C'est ainsi que nous sommes aussi factuels que possible. De mon côté, je tiens à rester aussi proche que possible de nos valeurs de justice sociale. De plus, il faut aussi veiller à la mixité de chaque allée, par exemple entre les personnes employées et celles sans emploi. Même ainsi, certaines problématiques surgissent de temps en temps : détérioration de l'état des communs, dépôt des ordures hors des conteneurs et parfois, malheureusement, des vols.

Quelles sont les perspectives pour les années à venir ?

Les nouveaux logements s'obtiennent, soit par de rares acquisitions d'immeubles existants, soit par de nouvelles constructions. Cependant, je constate qu'il existe une concurrence entre les différents types de logements sociaux (HBM, HLM, HM), alors que les classes sociales moyennes et supérieures cherchent aussi à se loger, en location ou en PPE.

Dans ce cadre, vu l'ampleur des besoins et le montant des loyers sur le marché libre, il importe de réfléchir à quelques questions. Quelles solutions pour résoudre la crise du logement dans notre canton ? Le logement étant un droit fondamental, comment chacun peut-il être assuré d'être logé ? Les efforts politiques sont-ils suffisants pour empoigner de manière adéquate cette question ?



FONDATION HBM JEAN-DUTOIT

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

En charge de la majorité des logements HBM du canton de Genève, les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) sont encadrées par une commission administrative (CAFI) et assistées par un secrétariat (le SFIDP) qui assume toutes les tâches opérationnelles. La Fondation HBM Jean Dutoit gère 1'864 logements avec une mission : loger dignement.

François Mireval : Est-ce important de siéger dans une fondation immobilière ?

Serhat Yilmaz : Je siége, depuis février 2024, au nom du Parti socialiste, au sein d'une commission officielle de la fondation HBM Jean-Dutoit. Ayant vécu près de 31 ans avec mes parents en HBM (habitation bon marché), cet engagement me touche d'autant plus. Or, il est rare que ces commissions comptent des personnes issues de ces milieux. Pouvoir y défendre une vision non seulement « par le haut », mais aussi « par le bas », en présence de celles et ceux que ces décisions concernent, me semble essentiel.

Quelle est l'importance de ces fondations ?

Les enjeux sont considérables. Avec un taux de logements vacants de 0,34 % à Genève et plus de 8000 ménages en attente auprès des seules Fondations immobilières de droit public, le canton traverse une crise du logement aiguë depuis plusieurs décennies. Concrètement, cela représente près de 860 logements vacants, alors qu'il en faudrait au moins 4200 de plus pour atteindre le seuil de 2 % en deçà duquel on parle de pénurie. Derrière ces chiffres se cachent des réalités fragiles : des personnes hébergées en foyer durant des mois, voire des années ; d'autres, inscrites depuis près de dix ans, dont l'avenir se décide une fois par mois, avec très peu d'informations sur leur quotidien.

Est-ce une gageure de siéger dans une fondation immobilière ?

Le principal défi reste le faible taux de rotation. Peu de logements se libèrent, donc peu de familles peuvent être relogées. Certains ménages sous-occupent leur appartement, d'autres le sur-occupent, sans qu'aucun mécanisme n'incite à en changer. La hausse continue des loyers fige le parc immobilier. Selon une enquête de la RTS, environ 40 % des relocations entraînent une hausse de loyer d'au moins 20 %, et une sur cinq une hausse de plus de 50 %, faute de contrôle des loyers au changement de locataire. Le succès viennois montre pourtant qu'un large parc public régulé, couplé à une construction soutenue, détend le marché : il

ramène le taux de vacance à un niveau sain et réduit la pression sur les prix.

Quelles valeurs défendez-vous dans ce cadre ?

En priorité la question de la dignité. Reloger ne suffit pas : il faut offrir un cadre de vie satisfaisant. Certaines voix, à droite, s'étonnent de la qualité proposée aux bénéficiaires de prestations sociales, comme si recevoir une aide retirait le droit à un logement agréable. Avoir besoin d'un soutien ne rend personne moins digne.

Quelles sont les possibilités d'amélioration immédiate ?

Les moyens manquent encore. Aujourd'hui, les démarches se font à la main, sur de longs formulaires, sans vraie alternative numérique. L'option papier doit subsister pour ne pas fragiliser les personnes touchées par la fracture numérique. Mais une voie numérique complémentaire accélérerait les procédures, déchargerait les fonctionnaires de tâches répétitives et améliorerait le service rendu. C'est heureusement en projet. Les réalisations existent : ces fondations logent des milliers de ménages à des loyers maîtrisés et veillent à la qualité de leur parc. Faire entendre, dans leur gouvernance, des voix qui ont connu ces logements de l'intérieur est déjà un progrès. Les politiques publiques se construisent mieux avec, et non seulement pour, celles et ceux qu'elles visent.



FONDATION EMMA KAMMACHER

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

Une fondation immobilière, pourquoi faire ? Dans un canton où domine un état de grave pénurie de logements abordables, les collectivités doivent absolument offrir de l'habitat accessible. Il existe un acteur actif dans le logement à caractère social : la Fondation HBM Emma Kammacher, nommée en hommage à une avocate genevoise socialiste et féministe. La Fondation gère 1'965 logements. Nevena Puljic, avocate, est la représentante du PS dans celle-ci. Vice-présidente, elle préside la commission logement.

François Mireval : Quel est le parcours de Emma Kammacher ?

Olivier Gurtner : Emma Kammacher s'est battue pour obtenir le droit de votes des femmes en 1960 à Genève. Elle sera élue l'année d'après au Grand Conseil, qu'elle présidera en 1965 : c'est la première fois en Suisse qu'une femme accède à un perchoir cantonal ! Avocate, elle s'est engagée pour les sans-abris, les personnes touchées par les crises économiques et contre le logement précaire. Des combats au long cours

qui ont porté leurs fruits, et ne devraient jamais être remis en question. Sur le droit de vote, n'avait-elle pas dit « il ne se trouve plus personne pour oser prétendre qu'il faudra un jour revenir en arrière ».

Qu'en est-il de la fondation qui porte son nom (FEK) ?

Elle fait partie d'un écosystème public et parapublic, qui agit collectivement pour proposer de l'habitat abordable, hélas trop rare à Genève. Créée en 1900, la Fondation Habitat à Bon Marché (HBM) a lancé le mouvement. Viennent ensuite les Fondations immobilières de droit public (FIDP), dont la FEK fait partie, et des fondations communales comme la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS). La FEK possède 45 immeubles qui proposent environ 2000 logements à bas loyers, répartis de Thônex à Plan-les-Ouates. Le parti socialiste genevois est représenté par notre camarade Nevena Puljic et j'ai le plaisir d'y représenter les milieux locataires, en l'occurrence le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL).

Quelle est son action ?

La Fondation agit sur deux volets : elle loue les logements actuels et elle en crée de nouveau, par l'acquisition ou la construction. Sur ce deuxième volet, la FEK investit en densifiant par l'intérieur, par exemple sur les rues Caroline et Simon-Durand, où une rénovation a permis de créer 10 logements. A Plan-les-Ouates, on construit 56 nouveaux logements (au Rolliet), un périmètre inventif et de proximité à deux pas

des Cherpines, qui doit être inauguré en 2027. A Chêne-Bourg, au bout de l'avenue de Bel-Air, la FEK prévoit la démolition d'un ensemble de logements pour en construire davantage, environ 76 en tout.

Un habitat de qualité, au service de la proximité ?

Il est important ici de rappeler que, contrairement aux idées reçues, on exige du bâti de qualité pour les habitant-e-s. Ainsi, c'est un concours d'architecture qui a sélectionné le projet pour Bel-Air, signé (Burrus) Nussbaumer architectes. Même chose pour le site de Belle-Terre à Thônex, où la FEK est active, et pose les conditions d'une bonne qualité architecturale.

Mais le bien bâti ne suffit pas. A la FEK comme dans les autres Fondations publiques, une place importante est accordée au vivre ensemble en faveur du respect des règles communes et d'une bonne ambiance. Pour ces raisons, 43 conciergès travaillent à la FEK, garantissant un rôle social important. Dans l'ensemble des Auréas par exemple, en face de la piscine de Carouge, tout un travail de proximité est réalisé, notamment des animations destinées aux enfants, adolescents et familles, avec l'aide de travailleurs sociaux hors murs. On réunit aussi les acteurs du terrain et de la médiation. La FEK revendique donc un rôle particulier de proximité, dans un secteur immobilier où les conciergès se font rares.

CONSTRUCTION À GENÈVE : OÙ, QUOI, COMMENT ?



AURÈLE MULLER
AVOCAT SPÉCIALISTE FSA
DROIT DE LA CONSTRUCTION

La législation genevoise en matière d'aménagement du territoire présente une indéniable complexité. Derrière un sujet souvent technique se cachent des enjeux importants pour la population, notamment en matière d'accès au logement pour les plus précarisés. Petit tour d'horizon des principes applicables.

Le domaine de l'aménagement du territoire a la particularité d'être régi tant par des règles de droit fédéral, applicables à toute la Suisse, que par d'autres cantonales. Ainsi, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) impose le principe fondamental de la distinction entre les zones à bâtir et les zones agricoles. Seul le droit fédéral s'applique à ces dernières, ce qui signifie que les règles y sont les mêmes pour toute la Suisse.

En revanche, les cantons jouissent d'une grande liberté pour organiser leurs zones à bâtir. A Genève, les différentes zones constructibles sont prévues par la loi cantonale d'application de la LAT (LaLAT/GE). Outre certaines zones spécifiques non dévolues au logement (ex : zone industrielle, ferroviaire ou aéroportuaire), le droit genevois, et plus spécifiquement l'art. 19 LaLAT, prévoit 5 zones dédiées principalement à l'habitation, ce qui n'empêche pas d'y trouver d'autres activités qui ne provoquent pas de nuisances, telles que des commerces, restaurants ou bureaux. Ainsi, la 1ère zone comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications («Vieille Ville»), la 2ème zone englobe les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus, alors que la 3ème zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée. C'est au sein de cette dernière que s'est développée la majorité de la ville telle que nous la connaissons aujourd'hui, avec des quartiers comme Champel, les Pâquis ou encore la Servette.

Ces zones sont importantes dans la mesure où les règles applicables en matière de construction n'y sont pas identiques. Ainsi, la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) définit les gabarits maximaux des immeubles dans chacune des zones. Ces règles sont complexes et prennent en compte l'environnement immédiat de la construction (il est par ex. possible de construire moins haut dans une rue étroite que dans une autre très large, afin de préserver les rapports entre bâtiments), mais de manière générale, les immeubles de la 1ère zone sont limités à 18 m (soit en principe 5 étages), ceux de la 2ème zone à 24 m, voire 30 en cas de surélévation, et ceux de la 3ème zone à 21 m (7 étages), voire 27 en cas de surélévation. Ce sont dans ces trois zones que se situe la grande majorité des logements genevois.

À ces zones s'ajoutent la 4ème zone (elle-même divisée en deux sous-zones, 4A et 4B), qui s'applique principalement aux villages et hameaux (zone 4B) ainsi qu'aux quartiers urbains en périphérie de la ville (zone 4A), avec des gabarits de 10 à 15 m. Enfin, la 5ème zone est dite «zone villas». Il s'agit d'une zone résidentielle, à destination



de villa, voire d'habitats groupés, qui n'admet en principe pas d'activité commerciale et dont les gabarits sont limités à 10 m.

Afin de favoriser le développement de la ville et d'offrir des logements pour tous, le législateur a créé des «zones de développement». Le principe veut que lorsque l'on souhaite densifier un secteur, par exemple passer d'une zone agricole ou villas à un périmètre accueillant des immeubles, on procède à un «déclassement». Cela revient à créer «par-dessus» la zone existante, une zone de développement (le plus souvent zone de développement 3), ce qui permettra d'y édifier des bâtiments répondant aux normes de la 3ème zone. Sous réserve de certaines exceptions, l'application des gabarits plus importants de cette nouvelle zone de développement nécessite l'adoption d'un Plan localisé de quartier (PLQ), soit un plan qui définit, dans un secteur donné, ce qu'il sera possible de construire, notamment en termes d'implantation, de gabarit et d'affectation.

Là où la zone de développement prend toute son importance, c'est que lorsque de nouveaux immeubles y sont en constructions,

elle implique des restrictions. D'une part, durant les 10 premières années de l'immeuble, l'Etat va contrôler les prix de vente pour les logements PPE et des loyers pour les appartements locatifs. D'autre part, la zone de développement oblige à respecter certaines proportions en termes de catégorie de logements. Ainsi, l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) impose, en zone de développement, que 16.6% des logements soient HBM (soit les logements sociaux dédiés aux classes de populations les plus modestes), que 16.6% soient, au choix, HBM, HLM ou HM (soit les trois catégories de logements «sociaux» prévus par le droit genevois), que 33.3% soient ZDLOC (soit les logements locatifs «libres» destinés à la classe moyenne) et enfin que 20% soient soumis à la PPE (soit des logements à vendre, avec obligation pour le propriétaire d'y habiter). Le solde (13%) demeure au libre choix du constructeur. A noter qu'en vertu de l'article 4B LGZD, ces proportions sont différentes dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), dans lequel il est prévu minimum 62% de logements d'utilité publique («sociaux»), dont 24% HBM, et au maximum 12% de PPE.

Ce petit résumé des règles applicables en zones constructibles à Genève démontre à quel point le système des zones de développement est primordial pour préserver un véritable équilibre du marché, notamment afin de maintenir une offre de logement pour les populations les plus modestes. En effet, les zones de développement entraînent d'une part un contrôle des loyers, lesquels sont ainsi largement inférieurs à ceux pratiqués sur le marché «libre», et d'autre part garantissent une proportion minimale de logements sociaux, qui ne seraient pas réalisés sans cela, ces derniers présentant un rendement moindre pour les propriétaires. Ceci explique pourquoi, lorsque la majorité bourgeoise du Grand Conseil tente de procéder à des déclassements en zone ordinaire, sans utiliser l'outil des zones de développement, ces décisions sont systématiquement combattues par référendum.



LA CODHA COOPÉRATIVE PIONNIÈRE

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

En trente ans, la CODHA est passée d'une initiative citoyenne portée par quelques pionniers à l'une des plus importantes coopératives d'habitation de Suisse romande. Ce développement témoigne d'une conviction qui n'a cessé de gagner du terrain : le logement ne doit pas être considéré comme une marchandise mais comme un bien commun.

Dalya Mitri : En trente ans d'existence, quel chemin la CODHA a-t-elle parcouru - en termes de nombre de logements, de types de projets et de modèle économique ?

CODHA : Aujourd'hui, la CODHA représente plusieurs centaines de logements réalisés, en exploitation ou en développement, dans des contextes urbains et périurbains très variés. Nos projets ont également évolué : des premiers immeubles participatifs aux

grands écoquartiers, nous avons développé des habitats intergénérationnels, des logements adaptés aux personnes âgées, des espaces mutualisés, des projets intégrant des activités associatives, culturelles ou économiques. Notre modèle économique repose sur la propriété collective et la non-spéculation. Les logements ne sont jamais revendus avec une plus-value privée. Les loyers couvrent les coûts réels de construction, d'entretien et de financement. Cette logique permet de garantir durablement des logements de qualité à des prix abordables, tout en constituant un patrimoine collectif transmis aux générations futures.

Comment fonctionne concrètement la participation des habitant-e-s dès la conception ? En quoi ce modèle change-t-il durablement le rapport des gens à leur logement et à leur quartier ?

La participation n'est pas un slogan, c'est le cœur du projet coopératif. Dès les premières phases de conception, les futur-e-s habitant-e-s sont associé-e-s aux réflexions sur l'organisation des logements, des espaces communs, des usages et de la vie collective. Des groupes de travail se constituent, des ateliers sont organisés avec les architectes et les professionnel-le-s. Les

habitant-e-s deviennent ainsi des acteurs et actrices du projet plutôt que de simples consommateurs et consommatrices d'un logement conçu pour elles et eux. Cette implication transforme profondément le rapport à l'habitat. Les personnes développent un sentiment d'appartenance et de responsabilité collective. Elles connaissent leurs voisin-e-s avant même d'emménager, apprennent à prendre des décisions ensemble et construisent des solidarités durables. Dans une société marquée par l'individualisation, le modèle coopératif recrée du lien social. Il favorise l'entraide, la mutualisation des ressources et l'ancrage dans le quartier. Habiter devient un acte collectif et citoyen.

Genève affiche aujourd'hui un taux de vacance très bas. Est-ce que cette crise renforce l'intérêt pour le modèle coopératif - et si oui, pourquoi ce modèle ne se développe-t-il pas plus vite ?

La crise du logement renforce incontestablement l'intérêt pour les coopératives. Face à l'explosion des prix, à la spéculation foncière et à la difficulté croissante d'accéder à un logement abordable, de plus en plus de personnes recherchent des alternatives. Le modèle coopératif apporte une réponse concrète : il produit des logements



durablement soustraits au marché spéculatif et favorise la mixité sociale. Mais son développement reste confronté à plusieurs obstacles. Le principal est l'accès au foncier. Dans les régions où le terrain est rare et cher, les acteurs à but non lucratif peinent à rivaliser avec les logiques de marché. Les procédures administratives sont également longues et complexes. Enfin, le modèle coopératif nécessite une volonté politique forte, car il implique de considérer le logement comme un droit fondamental plutôt que comme un produit financier.

Votre coopérative est active à Genève, mais aussi à Lausanne ou Nyon. Comment choisissez-vous les territoires où vous intervenez ?

Nous intervenons là où des opportunités foncières existent et où les collectivités publiques partagent une vision favorable au logement d'utilité publique et à la participation citoyenne. La présence de terrains publics, de droits de superficie, de concours ouverts aux coopératives ou d'objectifs politiques ambitieux en matière de logement constitue souvent un facteur décisif. À l'inverse, lorsque le foncier est entièrement livré aux mécanismes spéculatifs ou lorsque les autorités ne disposent pas d'outils favo-

risant les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, les possibilités de développement sont plus limitées. Au-delà des aspects réglementaires, nous recherchons des territoires où existe une demande citoyenne pour des formes d'habitat plus solidaires, écologiques et démocratiques.

Vous avez déjà réalisé un projet en Haute-Savoie, à Viry. Cette expérience vous donne-t-elle envie d'aller plus loin en France voisine ?

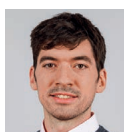
Le projet de Viry a constitué une expérience particulièrement enrichissante. Il a fallu adapter notre démarche à un cadre juridique, institutionnel et financier différent de celui de la Suisse, tout en préservant les valeurs fondamentales de la coopération et de la participation des habitant-e-s. Cette collaboration a démontré que les aspirations à un habitat plus solidaire et plus durable dépassent largement les frontières administratives. Les enjeux sont les mêmes : accès au logement, maîtrise des coûts, transition écologique, lutte contre l'isolement social. L'expérience nous encourage à poursuivre les collaborations transfrontalières lorsque les conditions sont réunies. Plus largement, elle montre que le modèle coopératif peut inspirer d'autres

territoires confrontés aux mêmes défis. Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, les coopératives ne constituent pas une niche alternative : elles représentent une réponse d'intérêt public, capable de réconcilier justice sociale, démocratie locale et durabilité.

www.codha.ch



QUELLES PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT SOCIAL ?



ROMAIN GAUTHIER
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL RPSL

Depuis plus de cinquante ans, le Rassemblement pour une politique sociale du logement s'engage pour une action publique ambitieuse en faveur de logements à loyers abordables. Dès les années 70, cet engagement est apparu comme indispensable dans un canton aux ressources foncières limitées et où le statut de ville-centre alimente une pression durable sur l'accès au logement.

À Genève, la financiarisation du marché immobilier a aggravé encore la pénurie de logements abordables. La soumission des acteurs du logement à des impératifs de rentabilité, au détriment de toute autre considération, s'est révélée dans toute sa brutalité avec la résiliation simultanée des baux des habitant-e-s des allées 63 à 66 du Boulevard Carl-Vogt.

Cette financiarisation n'affecte pas seulement le marché locatif libre, mais pèse également sur la production de logements d'utilité publique (LUP - subventionnés). La construction et la gestion de ces logements sont principalement confiées aux quatre fondations immobilières de droit public.

Dans ce contexte, l'accès à des ressources foncières nécessaires pour construire est un enjeu toujours plus crucial. En effet, les terrains disponibles ne sont pas illimités, et les acteurs publics du logement sont confrontés à la concurrence féroce des acteurs privés du logement, dont les capacités financières sont considérables.

Aujourd'hui, le parc des LUP représente 12% du total des logements dans le canton. Ce nombre est insuffisant alors que plus de 7'000 demandes de logement sont en attente auprès du secrétariat des fondations immobilières de droit public. Une autre manière d'appréhender le manque de logements abordables, est de s'intéresser au niveau moyen des loyers.

Loyer moyen (en CHF) - OCSTAT

Ensemble des logements • 1'526

Logements à loyer libre • 1'578

Logements contrôlés
ou subventionnés • 1'252

Le loyer moyen de l'ensemble des logements (qui inclut les logements contrôlés ou subventionnés) est quasiment identique à celui des logements à loyer libre, ce qui en dit long sur la faible proportion que représentent les LUP sur le stock total des logements.

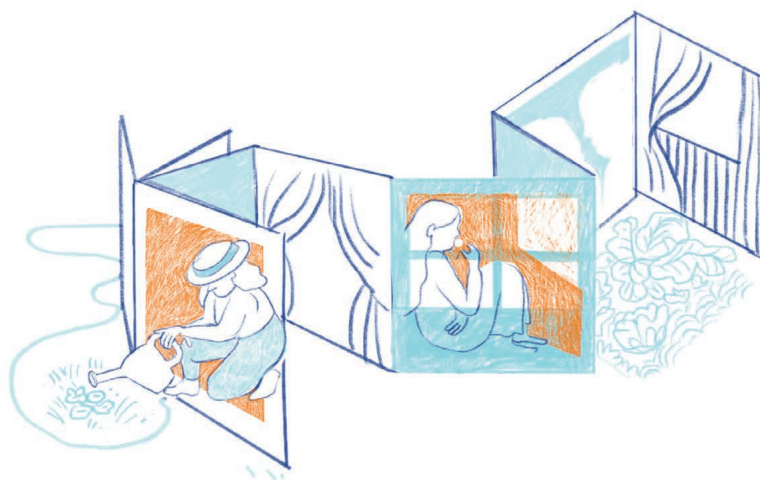
Comme si tout cela n'était pas suffisant, il se trouve que les milieux immobiliers sont particulièrement bien représentés au parlement cantonal, où ils disposent de nombreux relais. Si certains d'entre eux ont feint l'émoi lorsque l'affaire Carl-Vogt a éclaté, ces représentants n'ont pas cessé - en plus de démanteler la protection des locataires - de remettre en cause les fondements de toute politique sociale du logement depuis le début de la législature ; en voici quelques exemples.

Ils ont à plusieurs reprises remis en cause les proportions de LUP prévues sur le secteur PAV (Praille-Acacias-Vernets), tout en cherchant à y augmenter la part de logements en propriété privée. La population

s'y est largement opposée par voie référendaire en 2024. Plus récemment, le Grand Conseil a voté le déclassement de terrains situés en zone de développement à Chêne Bourg (Seymaz-sud), pour y privilégier un développement selon le régime de la zone ordinaire (bien moins avantageuse en termes de contrôle des prix et des loyers, et des typologies de logement à construire, que le régime de la zone de développement). Une coalition emmenée par l'ASLOCA et le RPSL a lancé un référendum qui devrait être prochainement soumis à la population genevoise.

Derrière ces nombreuses attaques, le spectre de la financiarisation du marché de l'immobilier apparaît partout en toile de fond. Cette situation pèse lourdement sur les ménages pour qui le loyer représente une part toujours plus importante du budget mensuel.

Le fil rouge de ces attaques est le même : la volonté de privilégier les opérateurs privés de l'immobilier au détriment des fondations immobilières ou des coopératives. Dans cette même veine, le rapport Zuin préconise, entre autres mesures d'austérité proposées au Conseil d'État, la fusion des quatre fondations immobilières de droit public. Cette proposition repose sur la croyance, contestable, qu'une seule fondation permettrait de réaliser des économies d'échelle, et serait sans doute plus efficace. Là encore, les impératifs de rentabilité font leur chemin. Dans ce contexte, l'initiative populaire fédérale déposée par l'ASLOCA en faveur d'un contrôle des loyers apparaît comme une réponse nécessaire pour limiter les rendements excessifs.



REPENSER L'ARTICULATION ENTRE LOGEMENT ET CULTURE



JOËLLE BERTOSSA
CONSEILLÈRE ADMINISTRATIVE
EN CHARGE DU DÉPARTEMENT DE LA CULTURE
ET DE LA TRANSITION NUMÉRIQUE

La pression foncière et la crise durable du logement redéfinissent profondément notre ville. Dans un contexte de pénurie persistante et de loyers élevés, chaque mètre carré devient un enjeu stratégique. Parallèlement, la culture joue un rôle central dans l'attractivité et la qualité de vie urbaines. Pourtant, ces deux dimensions restent souvent pensées séparément, voire en tension. Dès lors, comment dépasser cette opposition et concevoir des quartiers capables d'articuler durablement habitation et création ?

On observe dans nos quartiers, comme cela peut être le cas aux Eaux-Vives, ou à Carouge pour prendre un exemple au sein d'une commune limitrophe, un phénomène que l'on retrouve dans de nombreux centres urbains européens : des initiatives et des pratiques culturelles diverses et variées participent à activer le territoire, à créer du lien social et à renforcer l'attractivité d'un quartier. Cette offre culturelle contribue ainsi à valoriser des coins de ville. Toute-

fois, cette dynamique enclenche souvent un processus de valorisation immobilière : les lieux deviennent recherchés, les loyers augmentent, et les populations initiales, y compris les artistes, finissent par être évincées. La culture agit ainsi comme un moteur indirect de gentrification, avant de devenir elle-même une victime de la pression foncière. Elle est donc à la fois un levier de transformation et un symptôme des déséquilibres du marché urbain.

Face à ces limites, une évolution du modèle d'aménagement s'impose. La mixité fonctionnelle constitue une piste centrale pour dépasser la logique de concurrence entre logement et culture. Il ne s'agit plus simplement de produire du logement puis d'ajouter des équipements culturels, mais de concevoir des quartiers où habiter, travailler et créer sont pensés simultanément. Cette approche s'inscrit dans le modèle de la ville compacte, promu à Genève, qui valorise la densification et la diversité des usages afin de favoriser des quartiers vivants. Intégrer la culture dès la planification permet ainsi de répondre à des enjeux multiples : renforcer la cohésion sociale, garantir un accès de proximité à l'offre culturelle et éviter la standardisation des espaces urbains.

Pour concrétiser cette articulation, plusieurs leviers peuvent être mobilisés. D'abord, il est essentiel d'inscrire la culture au cœur des projets urbains et de logement, en prévoyant dès l'origine des espaces dédiés à la création, tels que des ateliers, des salles polyvalentes ou des rez-de-chaussée actifs. Ensuite, le développement de

logements abordables pour les acteurs/trices culturel-le-s apparaît indispensable, à travers des coopératives intégrant habitat et espaces de travail ou des dispositifs spécifiques garantissant des loyers accessibles. Par ailleurs, une meilleure coordination entre politiques du logement, de l'urbanisme et de la culture permettrait de dépasser les approches sectorielles et de construire une vision intégrée de la fabrique urbaine. Enfin, la lutte contre la gentrification culturelle passe par la protection de certains lieux, la régulation des loyers et le maintien d'une diversité sociale dans les quartiers en transformation.

Ainsi, à Genève, logement et culture ne peuvent plus être pensés comme des fonctions distinctes. Leur articulation constitue une condition essentielle pour préserver la diversité urbaine et sociale. C'est dans cette optique que je me bats pour coconstruire le plus grand projet de renouvellement urbain d'Europe qu'est le PAV et y inclure, autant que possible, ces aspects culturels, bien avant que les immeubles d'habitation se dessinent dans le ciel genevois.

L'enjeu n'est pas seulement de loger la population, mais de permettre à la vie culturelle de s'y déployer durablement, en reconnaissant qu'habiter une ville, c'est aussi pouvoir y créer, s'exprimer et participer à sa dynamique culturelle collective.

LA CIGUË - LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION



MATYLDA FLOREZ ET NICOLAS RAULT
RESPONSABLES DE LA VIE INTERNE
COOPÉRATIVE LA CIGUË

Parler du logement à Genève aujourd'hui, c'est évoquer l'abandon des locataires, la spéculation financière, la destruction, le béton omniprésent et une précarité croissante. Un marché libre où chacun-e se bat pour obtenir le minimum vital en mètres carrés, en espérant, dans le meilleur des cas, y trouver un coin de verdure pour respirer. Heureusement çà et là, une constellation d'initiatives donne encore un brin d'espoir.

En 2022, je retournai à Genève pour mes études. Sans hésiter, je me tournai vers l'une des seules options abordables : La Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation. Quelques mois plus tard, j'emménageai au cœur des grottes dans un vieil appartement, hauts plafonds, cheminée fonctionnelle et jardin communautaire. Un miracle au cœur de la ville et surtout, un loyer qui me permettrait d'étudier avec sérénité. Mais si la Ciguë est réputée pour ses loyers deux à trois fois moins chers que sur le marché libre, elle est plus que ça. Elle porte en son cœur une dimension profondément sociale, qui fait d'elle un projet singulier.

«Mes meilleurs souvenirs sont ceux des visages et des échanges avec les centaines de nouveaux coopérateurs et nouvelles coopératrices au moment de la signature de leur bail. Ces visages et ces mots qui disaient le soulagement d'en avoir fini avec le parcours du combattant du logement dans une Genève où les loyers atteignent des sommets indécents, et d'avoir trouvé un logement qui

leur ressemble, sympa et abordable, dans une structure où leurs voix comptent et dans laquelle il est possible d'écrire collectivement un nouveau futur solidaire, optimiste et humain... C'est en fin de compte la seule chose qui compte vraiment» (Sébastien Perrot, gestion locative et comptabilité de 2005 à 2025)

La Ciguë voit le jour en 1986 dans une Genève socialement mouvementée, à l'apogée du mouvement squat et des mobilisations étudiantes, dont celle de la CUAÉ, le syndicat étudiant, à l'origine de La Ciguë. La demande est relativement simple : plus de logements abordables pour les étudiant-e-s. Claude Haegi, magistrat libéral, propose d'instaurer des *contrats de prêt à usage* (CPU) : un contrat tripartite entre propriétaire privé-e, usager-ère et un.e intermédiaire où le/la propriétaire met à disposition et *sans loyer* un objet. En parallèle, la Ciguë cherche à développer un modèle de propriété des logements. En 1998, elle ouvre son premier immeuble au cœur de l'Îlot 13, quartier historique du mouvement squat.

Aujourd'hui, La Ciguë possède une dizaine d'immeuble en propriété pour un total de 470 chambres en propriété et 320 chambres en location. Le projet s'est transformé, mais est resté fidèle à ses principes : des loyers radicalement bas et des habitats collectifs, confortables et basés sur la participation et la communauté.

Quantitativement, l'évolution de la Ciguë est une *success story* : c'est quasiment 800 coopérateurs et coopératrices avec un logement abordable, tout en sortant ces logements de la spéculation foncière. Certes. Mais la Ciguë n'est pas qu'une question de chiffres. Le projet repose sur une notion forte d'auto-gestion par les coopérateurs et coopératrices : leur participation active aux décisions de la coopérative ne revêt pas le même enjeu avec 30 chambres plutôt que 800 ; la quantité de travail implique une professionnalisation des tâches, qui ne peuvent plus être faites bénévolement. La volonté

d'auto-gestion et le temps des décisions est souvent en tension avec la complexité des questions et l'urgence des dossiers.

Malgré les opportunités, les nouveaux projets de construction ne compensent pas la perte des objets en location (qui apportent plus de flexibilité financière). La crise du logement, crise de la quarantaine pour la Ciguë. L'avenir de la coopérative est ambigu. Grâce aux immeubles en propriété, son parc locatif est assuré. Sauf que ce modèle ne permet pas de faire des loyers aussi abordables. La précarisation de la population estudiantine - le poids de l'inflation et ses conséquences sur la santé physique, mentale ou sociale - transforme notre travail. Ces dernières années, la Ciguë recherche le soutien des acteurs institutionnels et politiques pour trouver les financements face à ce besoin si pressant. Ensemble à Gauche et l'Union populaire avaient proposé un amendement au budget 2026 de la Ville de Genève sur les subventions nominatives pour les associations travaillant pour la cohésion sociale. Ce soutien, ô combien précieux, n'aura pas trouvé son écho à la rue des Voisins, où ni les Vert-x-es ni le Parti Socialiste n'auront voté en faveur de l'amendement.

Quoiqu'il advienne, la Ciguë continuera à développer son projet : une expérience participative où chacun-e joue un rôle crucial à l'échelle de son appartement, immeuble, quartier et de la coopérative. L'émancipation sociale et le droit à la ville se jouent aussi sur ces terrains.

www.cigue.ch



La Ciguë

Coopérative de logement
pour personnes
en formation



DU TEMPS POUR LE LOGEMENT



SALMA SELLE
URBANISTE

À Genève il est impossible d'aborder la question du logement sans évoquer sa pénurie. Pourtant un élément vient à manquer dans les discussions : le temps. Aujourd'hui, quelque part dans cette ville, une famille avec un nouveau-né cherche un appartement à sa taille. Pourtant, un projet de quartier met plus de 15 ans à voir le jour. La canicule nous étouffe. Les rénovations thermiques prendront des dizaines d'années. Une association se mobilise pour plus de végétation, un parc voit le jour, mais les habitant-e-s ont déjà dû partir. La vie n'attend pas que les projets arrivent.

Construire mais aussi réguler

Si les nouveaux quartiers mettent l'accent sur la végétation et l'évolution des mobilités, qu'en est-il des logements déjà construits, des ouvrages qui se fragilisent avec le temps ? On entend souvent : construisons plus. Certes. Mais il n'y a pas une ville au monde qui a résolu sa crise du logement en en créant davantage, sans réguler en parallèle. Vienne, Singapour, Helsinki sont parfois citées en exemple mais ce qu'elles ont réussi, c'est à coupler construction et encadrement strict des loyers. Sans cette régulation, bâtir ne suffit pas. Une grande partie des logements genevois date des années 50 à 80. Ces immeubles n'ont pas été pensés pour faire face aux crises climatiques que nous vivons. Construire du neuf sans s'occuper de l'existant, c'est creuser les inégalités : celles et ceux qui habiteront dans des bâtiments bien isolés, bien orientés, et les autres, dans des immeubles jamais rénovés, mais dont le loyer sera tout aussi élevé.

De la valeur pour toutes et tous

La lenteur n'est pas pour autant une ennemie. Elle est l'alliée de la démocratie, garante d'une participation et de la légalité. Le problème n'est pas que les projets prennent

du temps, c'est que la vie, elle, n'attend pas. N'oublions pas qu'améliorer un quartier est une nécessité, mais c'est aussi lui redonner de la valeur, une valeur qui peut se retourner contre celles et ceux qui y habitent. A Genève, avec sa centralité et la pression foncière exercée sur chaque mètre carré, ce sont les quartiers populaires qui absorbent le choc. Pas parce qu'ils sont oubliés, mais justement parce qu'on les regarde enfin. Plus de végétation, des façades rénovées, de nouveaux commerces, une meilleure desserte, autant de signaux envoyés au marché avant même d'être envoyés aux locataires. Le pire n'est pas dans l'indifférence, c'est quand la rénovation devient un levier pour vider un immeuble. Des exemples récents, à Genève, l'ont rappelé brutalement. Ce n'est pas un accident, c'est une logique : celle d'un marché qui transforme chaque amélioration du cadre de vie en opportunité d'extraction.

Construire davantage est une nécessité, végétaliser : une urgence. Mais sans se soucier de l'existant, du vivant, ce sont les inégalités qui se feront encore plus sentir.



LA COLLECTIVE

UN ESPACE DE VIE DIVERSIFIÉ

La Fondation pour l'égalité de genre présente son projet de La Collective et plus particulièrement l'aspect du logement, voulu comme un espace de vie intergénérationnel et diversifié.

En 2010, quelques femmes de l'association F-information faisaient un rêve fou : rassembler au sein d'un espace unique, ouvert sur la cité, de nombreuses prestations pour les femmes et minorités de genre. En 2022, la Fondation pour l'égalité de genre (FEG) est créée pour monter le projet. En quelques mois tout s'accélère : un bâtiment du 19^{ème} siècle situé dans le quartier de Plainpalais est identifié et mis à la disposition de la FEG. Le rêve devient réalité. « La Collective » - nom choisi avec les associations du Réseau femmes* qui avaient imaginé ce projet - rassemblera dès 2027 un café-restaurant, une bibliothèque féministe, l'Espace Santé Femmes*, un espace numérique, une crèche halte-garderie, une boutique de seconde main, des associations féministes, et des appartements.

Au cœur de ce projet ambitieux se trouve la notion d'un espace de vie intergénérationnel et diversifié. Le projet de logement de la Collective a été pensé pour rassembler des femmes d'âges et de parcours de vie diffé-

rents. 12 logements relais seront gérés par l'association Aux 6 Logis qui propose des solutions d'hébergement temporaire pour des femmes avec ou sans enfants. 4 logements seront occupés par des femmes seniors et 4 appartements par des étudiantes. Toutes les femmes dans leur diversité sont les bienvenues, ainsi que les couples de femmes.

Cette communauté de vie en mixité choisie a pour objectif de rassembler des femmes d'horizons différents de manière la plus sécurisante possible. Des espaces communs (salle à manger commune et terrasse partagée avec le personnel des associations locataires) ont été pensés pour favoriser les échanges. Chacune pourra proposer des activités selon ses intérêts et sa disponibilité : café-philosophie, ateliers de couture, apéritifs ou repas communs, autant d'occasions de créer du lien. Une coordinatrice sociale sera présente pour coordonner ces activités, assurer le bon vivre-ensemble et apporter un appui selon les besoins de chacune. Son rôle sera de soutenir les résidentes, d'apaiser d'éventuelles tensions, de détecter des signaux d'isolement ou de souffrance, tout en veillant à ce que les espaces demeurent accessibles à toutes et en respectant la possibilité de chacune à s'investir dans le collectif.

Une gouvernance participative a été pensée pour renforcer la cohésion entre les diverses parties prenantes du lieu (gérante du café, de la crèche, associations, et habi-

tantes) et discuter du vivre ensemble. Ce fonctionnement horizontal nous paraissait essentiel pour que La Collective ne soit pas uniquement un immeuble d'appartements classiques mais un lieu vivant, où des femmes de toutes origines et parcours se rencontrent, échangent et forment une réelle communauté.

Les femmes qui souhaitent louer un logement à la Collective peuvent déposer un dossier jusqu'au 30 septembre 2026. Avec le soutien de personnes expertes dans le domaine du logement intergénérationnel, une commission de recrutement sera mise sur pied pour étudier les dossiers. Les candidates sélectionnées seront reçues en entretien pour évaluer leur motivation à s'impliquer dans ce type de lieu. Des rencontres entre futures résidentes seront prévues avant l'emménagement afin qu'elles puissent faire connaissance en amont de l'ouverture de la Collective en 2027 et commencer à imaginer leur cohabitation.

www.lacollective.ch



AUX 6 LOGIS

ENTRETIEN CAUSES COMMUNES

Depuis 2018, l'association Aux 6 logis propose des solutions temporaires d'hébergement - relais et urgence - ainsi qu'un accompagnement destiné aux femmes, avec ou sans enfants, en situation de rupture ou ayant vécu des violences. Elle est une actrice clé du dispositif genevois en faveur de l'autonomisation des femmes et de leur accès à un logement pérenne. Rencontre avec Ludivine Mayer et Caroline Ritter, co-directrices d'Aux 6 logis.

Causes Communes : Les politiques de logements et d'hébergements se focalisent pratiquement uniquement sur l'enjeu de la précarité et ne prennent que rarement en compte la question du genre. Pouvez-vous nous dire pourquoi il est si important de développer un dispositif d'accompagnement et d'hébergements temporaires spécifiquement pour les femmes ?

Ludivine Mayer et Caroline Ritter : Les femmes rencontrent des obstacles particuliers dans l'accès au logement, souvent liés aux inégalités de genre. Elles sont davantage concernées par les violences domestiques, elles assument majoritairement la garde des enfants (familles monoparentales), elles ont des emplois à temps partiel ou précaires, ainsi que des revenus plus faibles. Lorsqu'elles doivent quitter leur domicile dans l'urgence, elles disposent souvent de peu de ressources et doivent protéger leurs enfants tout en reconstruisant leur vie. Un hébergement ne suffit donc pas. Il faut un accompagnement global qui tienne compte de ces réalités : démarches administratives et juridiques, soutien psychologique, insertion professionnelle, parentalité et recherche de logement. En offrant un environnement sécurisé et un accompagnement personnalisé, nous donnons aux femmes le temps et les moyens de retrouver leur autonomie et la confiance en soi.

En 2022, Aux 6 logis avait déjà contribué dans nos colonnes. A l'époque vous disposiez de 9 places relais et 10 places d'urgence et mentionniez les difficultés qu'éprouvait votre association pour accéder à des sites d'hébergement pérenne. Quelle est la situation de l'association aujourd'hui ?

L'association a connu un développement important. Nous disposons aujourd'hui de 20 places relais et de 10 places d'urgence, soit 30 places d'hébergement destinés à 30 femmes et leurs enfants. En 2025, nous avons accueilli 64 femmes et 55 enfants. L'agrandissement du dispositif a notamment permis de créer 10 logements relais supplémentaires destinés aux femmes victimes de violences domestiques. Au fil des années, Aux 6 logis est devenue bien plus qu'un dispositif d'hébergement. Chaque femme bénéficie d'un accompagnement pluridisciplinaire assuré par une travailleuse sociale, une psychologue, une juriste ou une médiatrice familiale. Des activités collectives complètent ce dispositif en favorisant les échanges, la confiance en soi et la reconstruction. Notre ambition est de permettre à chaque femme de retrouver des repères, de faire valoir ses droits et de construire un nouveau projet de vie. Notre fil rouge reste inchangé : «Un toit pour elles, des clefs pour l'autonomie».

En 2022, vous évoquiez également de fortes demandes concernant votre dispositif. Vous souligniez les difficultés croissantes pour les femmes hébergées dans vos logements d'accéder à un logement durable. Quelle est la situation aujourd'hui ?

Malgré l'engagement des pouvoirs publics et des associations, la pénurie de logements reste extrêmement forte à Genève. Les femmes que nous accompagnons doivent faire face à une forte concurrence, à des exigences financières élevées, et parfois à des obstacles supplémentaires liées à leur parcours, leur statut ou leur situation personnelle. Notre accompagnement porte ses fruits : en 2025, 85 % des femmes hébergées en logement relais ont accédé à un logement pérenne. Mais ces résultats nécessitent souvent plusieurs mois d'accompagnement intensif et une forte mobilisation du réseau. Pour les situations les plus complexes, les délais d'accès au logement continuent de s'allonger.

De votre point de vue, quelles devraient être les priorités et les mesures politiques à prendre pour surmonter ces difficultés et faciliter votre mission ?

La première priorité est d'augmenter durablement l'offre de logements accessibles aux personnes les plus vulnérables. Il est également essentiel de développer davantage de logements relais avec accompagnement social, qui constituent un maillon indispensable entre l'urgence et le logement pérenne.

Les parcours des femmes victimes de violences et leurs impacts devraient également être pris en compte. Aujourd'hui, le passage en logement relais peut parfois ralentir l'accès à un logement social, alors même qu'il constitue une étape essentielle de reconstruction. Une mise en sécurité ne devrait jamais devenir un frein à l'accès à un logement durable. Enfin, investir dans l'accompagnement social est tout aussi essentiel. Un logement met à l'abri, mais c'est l'accompagnement qui permet de reconstruire un nouveau projet de vie.

L'information est désormais publique qu'en 2027, vous allez déménager à la Collective. Pouvez-vous nous en dire davantage sur ces nouvelles perspectives ?

L'arrivée à La Collective représente une formidable opportunité pour l'association Aux 6 logis. Nous y gérons 12 appartements relais, au cœur d'un lieu entièrement dédié aux enjeux d'égalité et d'émancipation. Les femmes que nous accompagnons y trouveront des associations aux compétences complémentaires, des activités collectives, des espaces de rencontre, une bibliothèque ainsi qu'une crèche, facilitant leur accès à la formation et à l'emploi. Nous sommes convaincues que ce nouvel environnement favorisera les rencontres, l'accès à de nouvelles ressources et le développement de leur pouvoir d'agir, autant d'atouts pour construire un nouveau projet de vie et accéder à un logement pérenne.

www.aux6logis.ch

POURQUOI CONSTRUIRE ? POUR QUI CONSTRUIRE !



FÉLICIEEN MAZZOLA
CONSEILLER ADMINISTRATIF
DE LA COMMUNE DE CONFIGNON

En tant que Conseiller administratif de la commune de Confignon, cette question se pose chaque jour : pourquoi construire ? En réalité, la vraie question est bien plus de savoir pour qui construire, et selon quelles logiques de financements.

Le 15 mai 2011, la population genevoise a voté sur la modification de zone («déclassement») des terrains agricoles des Cherpines en zone de développement (à bâtir). La population de la commune de Confignon a voté massivement contre. Déjà à l'époque, au sein de la gauche, personne ne remettait en question le besoin de construire pour répondre à la crise du logement. S'y opposait une pesée d'intérêts et un choix de valeurs en lien avec le maintien de terres disponibles pour une agriculture de proximité (notamment les *Jardins de Charotton*, mais pas seulement).

Résistances au Plan localisé de quartier

15 ans après, force est de constater que le quartier n'est pas encore là. La zone n'a par contre d'agricole plus que le nom, envahie par toutes sortes de containers, de parkings, etc (mais c'est un autre sujet). Les travaux préparatoires sont néanmoins très nombreux et ont abouti à une votation populaire sur le préavis de plan localisé de quartier à Confignon, avec une confirmation massive de l'opposition de la population de la commune. Ceci pour des raisons très diverses.

La balle est donc dans le camp du Canton, soit le Conseiller d'Etat Nicolas Walder, qui se donne les moyens d'avancer de manière constructive en réunissant tout le monde autour de la table... tout en rappelant que le projet se fera.

Loger les gens

Pourquoi ? D'une part parce qu'un immense travail a été mené depuis 1996 et les premières études approfondies qui ont conduit à l'adoption du Plan Directeur Cantonal de 2001 qui identifie le périmètre des Cherpines comme zone de développement, en 2008 des études faisabilité, le vote de modification des limites de zone par le Grand Conseil en 2010 puis la votation populaire de 2011 et un nouveau vote sur la densité par le Grand Conseil en 2015. On voit mal les autorités cantonales se dédire de ces nombreuses décisions passées. D'autre part car on en revient à la question du «pourquoi construire» : si on thématise aujourd'hui moins la crise du logement, elle n'en reste pas moins réelle. Le nombre de personnes mal logées à Genève est parmi les plus élevés de Suisse. Les familles à l'étroit, les parents séparés qui vivent chez un ami ou dans leur voiture. Les jeunes gens qui ne trouvent pas de logement. On en parle moins parce que d'autres sujets monopolisent l'agenda politique, mais la situation ne s'est pas évaporée. Tout au plus en avons-nous exporté une partie de l'autre côté de la frontière, toujours plus loin.

Construire la ville du quart d'heure

Sauf qu'exporter nos besoins de logements tout en conservant notre attractivité économique (on pourrait la questionner) et les emplois à Genève amène à son tour son lot de nuisances : trafic de transit, parkings,

mitage du territoire, transports publics bondés... Des nuisances que Confignon subit également en tant que commune de la moyenne ceinture et auxquelles il faut apporter une réponse. C'est aussi pour cela qu'il faut construire aujourd'hui. Nous devons proposer aux Genevoises et Genevois la ville du quart d'heure. Une ville qui permette d'habiter à proximité de son lieu de travail, de renoncer aux transports individuels motorisés, qui offre les services et la qualité de vie à proximité (15' à pied ou à vélo) de son domicile.

Des nouveaux quartiers, pour qui ?

Reste la question du «pour qui» ? Car si les nouveaux quartiers sont uniquement bâtis par des promoteurs dont l'objectif est, per se, de maximiser leur profit, on peinera à construire un écoquartier et on alignera simplement des bâtiments. Les communes se doivent donc d'avoir une maîtrise foncière et d'investir pour des équipements et des espaces publics généreux et de qualité. La volonté de la commune de Confignon est alignée sur ce dernier point. Concernant la maîtrise foncière, c'est plus compliqué, la commune n'étant propriétaire d'aucun terrain. Néanmoins, un système de droits d'emption a été mis en place. Le cadre légal garanti des prix contrôlés (y compris pour les appartements en PPE). Enfin, des accords ont été passés avec les promoteurs, afin de bénéficier d'une priorité aux gens qui habitent ou travaillent sur la commune, de manière à pouvoir conserver un lien de voisinage et une proximité avec leur lieu de travail.

DES BUREAUX VIDES AUX LOGEMENTS : UN DÉFI



LINA GRAVEN
ÉTUDIANTE EN MASTER D'ARCHITECTURE À L'HEPIA

Durant son travail de master à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA), Lina Graven a décidé d'étudier la transformation de bureaux vides en logement pour exilé-e-s, étudiant-e-s, familles et personnes âgées. En 2024, le canton de Genève comptait environ 300'000 m² de bureaux vides, pour un total de 2 millions sur l'ensemble du territoire.

Il faut noter que cette vacance n'est pas un phénomène suisse. En effet, la généralisation du télétravail depuis la crise sanitaire a induit un changement considérable dans le monde professionnel. On peut, en outre, ajouter que la crise financière que traverse la Genève internationale accentue localement cette tendance. Il est également pertinent de se demander si ces espaces vides ne le sont pas également à cause d'une configuration qui n'est pas ou plus adaptée à notre manière de travailler. En effet, les bureaux récents ou rénovés et dont la flexibilité est en adéquation avec les besoins des entreprises trouvent toujours preneurs. De plus, le rendement des immeubles de bureaux étant plus élevé que celui des appartements pour des coûts de production légèrement inférieurs, Les propriétaires voient actuel-

lement peu d'intérêt à entreprendre une quelconque transformation de ces espaces en logements.

Des défis multiples

La création de nouveaux logements dans d'anciens bureaux est un réel défi pour un quartier. La reconversion n'est pas soumise aux mêmes lois que la planification de nouveaux logements. Elle n'est ni contrainte, ni prise en compte par les PLQ. Les infrastructures et les équipements publics existants ne répondent pas toujours à la demande créée par ces nouveaux lieux de vie. Pour que la transformation de ces bureaux vides puisse dépasser la thématique de la reconversion, il est primordial qu'elle inclue les besoins engendrés par cette nouvelle population. Cette mutation doit, de surcroît, intégrer dans son programme les résident-es déjà présent-es, en apportant une plus-value au quartier. Dans cette optique, les rencontres doivent d'une part se faire au sein du bâtiment, entre ses habitant-es avec des lieux communs, mais également avec leurs voisin-es, grâce à un programme accessible au public (restaurant, bibliothèque, crèche, ou atelier vélo par exemple). Les problématiques techniques ne doivent pas être négligées non plus. Les voies de circulation conçues pour un immeuble de bureau ne sont pas forcément compatibles avec du logement et demandent donc une certaine adaptation. Il faut également pouvoir se raccorder aux noyaux techniques et sanitaires existants afin de limiter l'impact sur la structure du bâtiment. En contrepartie, les bureaux ont souvent un plan libre qui permet plusieurs variantes de cloisonnement autorisant des typologies variées dans

les logements ainsi créés. Le cadre légal est également assez limitant actuellement. Bien que certains bureaux d'architecture se soient spécialisés dans ce domaine, ils sont forcés de compter sur des dérogations et d'agir au cas par cas.

L'importance de la mixité

Je me suis intéressée à la question de l'accueil des personnes exilées en développant un lieu de vie en mixité avec un programme public qui favoriserait l'échange. Ces reconversions de bureaux sont, selon moi, une belle opportunité d'appréhender le logement différemment.

Certains projets proposent déjà de transformer ces espaces inexploités en habitations et plusieurs typologies sont envisagées : résidences étudiantes, appartements classiques, logements temporaires pour requérant-e-s d'asile, etc. Toutefois, ces solutions conduisent à une homogénéité des occupant-e-s et ne favorisent donc pas la rencontre entre différents types d'usagers et usagers. Une cohabitation de ces typologies au sein d'un même bâtiment, couplée à un programme public semble être une réponse plus adéquate à la problématique de l'intégration. Des initiatives similaires ont déjà vu le jour en dehors de la Suisse et ont convaincu leurs occupant-e-s tout comme les habitant-e-s du quartier qui ont bénéficié des événements, des infrastructures et des espaces ouverts au public développés dans ce cadre-là. Ce nouveau système modifiant le mode de vie de ses habitant-e-s, peut ainsi provoquer un changement dans la ville.

ASSOCIATION DES HABITANTS DE LA JONCTION (AHJ)

«La richesse absolue de ces logements est qu'on y a mis notre âme !»

une habitante des allées 35-43 Carl-Vogt

Un ancien quartier ouvrier en pleine gentrification

«Faire la ville en ville», injonction des autorités fédérales pour optimiser les infrastructures de transports, préserver les terres agricoles et répondre à la crise du logement. Le quartier de la Jonction continue de se sur-densifier alors qu'il est déjà l'un des plus peuplés du canton. Pour mémoire, Genève compte 13'150 hab./km², Bâle-Ville 7000 hab./km² et Zurich 5000 hab./km². Depuis des décennies, cette ville se construit vers l'intérieur, compte tenu de l'exiguïté de son territoire. Proportionnellement, notre canton dispose de la plus grande zone agricole, qui couvre 44,8 % de sa superficie, contre 23,1 % pour la zone à bâtir, en incluant les 10% de la zone villa.

La Jonction a subi moult surélévations dès l'adoption de la loi éponyme en 2008, avec des loyers prohibitifs. Ses anciennes usines sont devenues des lofts chics et chers, des boutiques ou des galeries drainant une classe créative ravie de s'embourgeoiser. Chaque propriétaire, y compris les Fondations immobilières de droit public, bourre au maximum sa parcelle, et tant pis si les équipements et les espaces publics ne suivent pas. La Maison du quartier doit refuser des enfants, la pelouse du parc Gourgas est pelée. Ainsi, on assiste à l'éviction des locataires modestes, sommés de payer, au propre et au figuré, les rénovations, ou de déguerpir.

De l'importance des luttes collectives

L'un des enjeux majeurs est de préserver la population d'un quartier populaire en maintenant des loyers abordables et une réelle

mixité sociale. 2011 : surélévation de la cité Carl-Vogt, recours de la Ville et du comité Honegger. Le propriétaire retire ce projet et procède à une lourde rénovation. 2015 : passage à la phase démolition-reconstruction, comme avec les 3 tours des Maraîchers. 2025 : Le plus grand ensemble de logements subventionnés de la Ville de Genève, la Cité-Jonction, et ses 480 logements, va entamer sa première phase de rénovation.

Janvier 2026 : coup de massue pour les 107 locataires et les 15 commerçants des 35-43 bd Carl-Vogt, avec la résiliation de leurs baux, au prétexte de travaux de rénovation énergétique «incompatibles» avec leur maintien chez eux. Un comité de défense est créé, avec des déléguées pour chaque allée. L'Asloca, l'AHJ (association des habitantes de la Jonction) et le GAV (Groupe Action Ville du Silure) sont en appui. Contre ces congés spéculatifs, un appel unitaire est lancé pour un rassemblement le 28 mars. Des négociations débutent pour faire annuler ces résiliations de bail, appliquer la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations) et organiser le chantier avec des rocade, comme cela se pratique généralement (ensembles des Minoteries, de Cité Carl-Vogt ou de Cité-Jonction).

Pour une autre politique du logement !

Il nous semble impératif de maintenir la pression sur le Conseil d'Etat, en particulier le magistrat du Département du territoire, pour non seulement appliquer certaines lois, en particulier la LDTR, mais aussi pour rééquilibrer la politique du logement afin de répondre réellement aux aspirations de la majorité des locataires, tant sur les plans économiques que qualitatifs. L'AHJ, avec d'autres associations, participe au Collectif pour les habitantes des quartiers. Ce Collectif demande de mieux répartir l'effort de densification sur tout le canton, pour atteindre une réelle équité territoriale. En 2025, il y avait 3004 logements en construction dans la commune Ville de Genève, largement devant les

autres communes. On pourrait envisager un moratoire des constructions pour les quartiers centraux. Le Collectif s'efforce également de déconstruire l'équation crise du logement=construire à tout va, faisant ainsi le jeu des promoteurs et autres spéculateurs. Avec 0,34%, Genève connaît un taux de vacance particulièrement bas, soit 858 logements toutes catégories confondues. D'une part, il y a des centaines de logements Airbnb abusifs, des dizaines d'appartements meublés pour des séjours de courte durée soustraits au parc locatif, des milliers de logements sous-occupés (23% contre 16% suroccupés selon l'Ocstat), d'autres milliers vides ou à peine habités : 18% de «lits-froids ou tièdes» en Ville de Genève ! D'autre part, depuis 2007, on vise 20% de logements d'utilité publique pérennes (LUP), mais on stagne 20 ans plus tard autour de 12%. La nouvelle loi sur les rénovations énergétiques, aussi écologique soit-elle, conduit à chasser les locataires et à augmenter les loyers : il faut mieux protéger ces derniers et optimiser l'existant par des rénovations respectueuses, sans forcément viser un label. Comme le prône Carlo Sommaruga, président d'Asloca-Suisse, on pourrait aussi autoriser le transfert croisé des baux, créant ainsi des bourses d'échange de logements.

Enfin, pour résoudre la crise du logement, les autorités nous font miroiter le PAV, avec ses 12'500 logements. Ceux-ci se construiront sur des dizaines d'années, ne serait-ce que parce que de nombreux terrains sont encore occupés par des entreprises. Mirage du PAV, car la densification par les nombreuses tours - 36 de 60 mètres à 175 mètres - proposera des logements chers (la construction d'une tour occasionne des coûts supplémentaires, en plus de ne pas être écologique) et ne libérera que peu d'espaces au sol, espaces qui de plus seront fortement ombragés, surtout en hiver.

DÉFENDRE LE DROIT AU LOGEMENT!

ASSOCIATION CLUSE - ISTRIA - COLLINE
REMI GALLARD PRÉSIDENT
EMMA AZCONGUI PORTE-PAROLE
ALEXANDRE PIETROTTI TRÉSORIER



À Genève, la crise du logement ne touche plus seulement les locataires du marché privé. Notre expérience montre qu'elle peut également atteindre des habitant-e-s vivant au sein de coopératives d'habitation, pourtant historiquement conçues comme une alternative à la spéculation immobilière.

De ce constat est née l'Association des Voisins C.I.C. (Cluse - Istria - Colline). L'association rassemble des habitant-e-s et coopérateurs/trices confronté-e-s à plusieurs années de travaux, à des pertes de qualité de vie, à des interrogations sur les loyers futurs et à un manque de transparence dans certaines décisions qui affectent directement leur cadre de vie. Au fil des mois, nous avons compris que nos difficultés individuelles relevaient en réalité de problématiques collectives plus larges.

Face à cette situation, nous avons décidé de nous organiser

Notre démarche ne consiste pas uniquement à défendre les intérêts des habitant-e-s de nos immeubles. Nous souhaitons également contribuer à une réflexion plus générale sur l'évolution du logement à Genève et sur les moyens de préserver son accessibilité pour les classes populaires et moyennes. L'une des leçons que nous tirons de notre expérience est qu'aucune structure n'est naturellement protégée contre

les mécanismes de gentrification. Le statut coopératif, à lui seul, ne constitue pas une garantie absolue. Lorsque des logements nouvellement construits affichent des loyers approchant ou dépassant les 3 000 francs par mois, lorsque les montants des parts sociales deviennent inaccessibles à une partie importante de la population, ou lorsque les habitant-e-s ont le sentiment de ne plus être associé-e-s aux décisions qui les concernent, il devient légitime de s'interroger sur l'évolution du modèle coopératif.

Vers une gentrification coopérative?

Nous sommes attachés aux valeurs historiques des coopératives : solidarité, démocratie, mixité sociale et accès à un logement abordable. C'est précisément pour cette raison que nous estimons nécessaire d'ouvrir le débat lorsque ces principes paraissent s'éloigner de la réalité vécue par les habitant-e-s. Le risque est de voir apparaître une forme de gentrification coopérative. Plus discrète que celle du marché privé, elle produit pourtant des effets similaires : exclusion progressive des ménages modestes, augmentation des barrières financières à l'entrée et transformation sociale des quartiers.

Notre association souhaite également agir concrètement. Nous développons actuellement un projet de cartographie citoyenne des transformations immobilières à Genève. Cet outil permettra de documenter les surélévations, les rénovations lourdes, les résiliations de bail, les hausses de loyers, les projets de construction, les immeubles vacants et les situations signalées par les habitants. Cette cartographie vise à rendre visibles des phénomènes qui demeurent souvent dispersés et invisibles lorsqu'ils sont observés isolément. Elle permettra de mieux comprendre les dynamiques de

transformation de la ville et leurs conséquences sur les habitant-e-s.

Nous travaillons également à la création d'un guide citoyen d'interprétation des données foncières et immobilières. Trop souvent, les informations relatives aux projets immobiliers, aux autorisations de construire ou aux mécanismes de propriété restent difficiles d'accès pour les habitant-e-s. Nous souhaitons rendre ces outils compréhensibles afin que chacun puisse participer de manière éclairée aux débats concernant son quartier.

Plus largement, nous espérons contribuer à la mise en réseau des collectifs de locataires, d'habitant-e-s, coopératrice et coopérateurs qui émergent aujourd'hui dans tout le canton. Les problèmes rencontrés dans nos immeubles ne sont pas isolés. Ils reflètent des tensions plus profondes autour du logement, de la participation citoyenne et du droit à la ville.

Défendre le logement abordable

Le logement n'est pas une marchandise comme une autre. Il conditionne l'accès à l'emploi, à l'éducation, à la santé et à la vie sociale. Défendre le logement abordable, la transparence et la participation des habitants, c'est défendre l'une des conditions essentielles de la justice sociale. Notre association est née d'une conviction simple : les habitants ne doivent pas être de simples spectateurs des transformations qui affectent leur quartier. Ils doivent pouvoir en devenir des acteurs à part entière. Face aux logiques d'exclusion et à l'opacité des décisions, notre réponse est celle de l'organisation collective, de la solidarité et de la démocratie.



ÉVACUATIONS EXTRA-JUDICIAIRES À GENÈVE - BILAN

L'Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires a démarré en janvier 2026 un projet de monitoring des évacuations extra-judiciaires dans le canton de Genève. Elle présente dans cette contribution les premiers résultats de son étude portant notamment sur des intermédiaires peu scrupuleux (pseudo agences de relocation) favorisant ou participant à de telles évacuations extra-judiciaires. L'ASLPP s'est concentrée sur deux structures particulières auxquelles elle a très régulièrement été confrontée ces dernières années, P.R. et L.L.

La réalité des personnes évacuées de leur logement à l'issue d'une procédure d'évacuation devant le Tribunal des baux et loyers est relativement claire. Il existe une soixantaine d'audiences d'évacuation par semaine dans le canton, répartie sur 3 demie-journées, soit entre 10 à 15 minutes prévues par audience. La législation genevoise prévoit en outre une composition spécifique du Tribunal, avec la présence d'un représentant de l'Hospice général et un représentant de l'Office cantonal du logement et de la pla-

nification foncière. Le Tribunal en question a rendu respectivement 505 et 545 jugements d'évacuation avec mesures d'exécution, permettant au propriétaire de faire exécuter le jugement au besoin par la force publique, en 2024 et 2025, selon les chiffres obtenus du Secrétariat général du Pouvoir judiciaire en date du 19 mars 2026. Le service des évacuations de la police a quant à lui dû effectivement exécuter 239 et 289 jugements, selon les chiffres obtenus du Service des évacuations de la police du 4 février 2026, pour les deux années en question. Cela signifie que dans environ un cas sur deux, entre le prononcé du jugement d'évacuation et son exécution, les occupants ont quitté le logement.

Qu'en est-il des personnes qui ont été évacuées de manière extra-judiciaire de leur logement et qui, en d'autres termes, n'ont pas pu exposer leur situation personnelle devant le Tribunal des baux et loyers. Il s'agit principalement de personnes en situation de sous-location précaire dont le bail principal a été résilié et qui subissent des pressions soit de la part du logeur, soit de l'intermédiaire par lequel ils ont accédé au logement - et parfois de la part de la régie -, étant ainsi évacuées illégalement de leur logement du jour au lendemain, sans pouvoir faire usage de leurs droits.

Le travail de l'ASLPP

L'ASLPP est née en juin 2020 sous l'impulsion de la Ville de Genève, de l'ASLOCA, de la Caravane de solidarité et du Collectif de soutien aux sans-papiers, en pleine pandémie du covid-19. Il est apparu au grand jour qu'une partie de la population genevoise,

particulièrement dans l'économie domestique, n'était pas en mesure de faire valoir ses droits en matière de protection de son logement, après avoir été contrainte de cesser toute activité lucrative du jour au lendemain. Cette réalité de personnes en situation de sous-location précaire a naturellement perduré au vu de la pénurie genevoise en matière de logement.

Notre association vise ainsi à fournir un soutien social, administratif et juridique à toute personne en situation de précarité au niveau de son logement, notamment en faveur des sous-locataires. En 2025, nous avons soutenu 343 personnes correspondant à 117 nouvelles situations. Tous les bénéficiaires de l'association sont soutenus gratuitement.

Notre travail quotidien consiste ainsi à éclairer nos bénéficiaires et les logeurs sur les règles impératives en matière de résiliation d'un contrat de sous-location et en matière de procédure d'évacuation. Dans les cas où une situation amiable au litige n'est pas envisageable, notre rôle est notamment de s'assurer que nos bénéficiaires puissent pleinement exposer leur situation personnelle devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre d'une procédure d'évacuation afin de solliciter un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation à leur rencontre qui respecte le principe constitutionnel de proportionnalité. Il y a lieu en effet d'opérer une pondération entre l'intérêt privé du propriétaire à récupérer immédiatement la possession de son bien et l'intérêt public qui consiste à éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri et mises à la rue.

Projet de monitoring des évacuations extra-judiciaires dans le canton de Genève

Ce projet de monitoring vise notamment à appréhender la réalité des personnes qui n'ont pas été à même de bénéficier de notre accompagnement ou de celui d'autres structures afin d'être entendu par le Tribunal des baux et loyers et qui ont été évacuées de leur logement de manière extra-judiciaire. Le monitoring a donc pour but de visibiliser la réalité des personnes ayant vécu une évacuation extra-judiciaire dans le canton de Genève. L'objectif principal est d'établir un état des lieux relatif à la situation actuelle en matière d'évacuations extra-judiciaires, ainsi qu'une évaluation des impacts sociaux de telles évacuations.

Les objectifs spécifiques du projet sont les suivants :

- Evaluer qualitativement les conséquences sociales et financières d'une évacuation extra-judiciaire.

- Evaluer le fonctionnement de structures ou d'acteurs peu scrupuleux agissant principalement comme intermédiaires entre un logeur et un sous-locataire et favorisant ainsi les évacuations extra-judiciaires.

- Evaluer quantitativement et objectiver avec des données chiffrées le nombre d'évacuations extra-judiciaires individuelles et possiblement collectives dans le canton de Genève.

Nous espérons que les résultats de ce projet nous permettront de mieux comprendre la réalité vécue par certaines communautés, par exemple la communauté philippine, afin de renforcer notre travail de prévention et d'information dans le réseau associatif genevois.

Premiers résultats

Traditionnellement, bien que l'activité des «agences de relocation» ne soit pas réglementée, il est admis que de telles agences interviennent afin qu'une personne cherchant à se loger puisse conclure un contrat de bail en tant que locataire principal. Elles mettent en effet en avant le fait qu'elles bénéficient de liens privilégiés avec certaines régies de la place favorisant ainsi l'octroi d'un logement. Les intermédiaires que nous qualifions de peu scrupuleux interviennent quant à eux en proposant exclusivement des logements en sous-location, soit parce que l'intermédiaire est lui-même locataire principal du logement en question, soit parce qu'il intervient en faveur de ce der-

nier. En d'autres termes, le propriétaire de l'appartement ou son représentant n'est pas informé de l'existence de ces sous-locations.

Très régulièrement, de tels contrats de sous-location ont une durée de vie brève, puisqu'il arrive très fréquemment que le contrat de bail principal soit rapidement résilié pour différentes raisons, s'il ne l'était pas déjà au moment de l'intégration du logement par le sous-locataire. En effet, les cas répertoriés montrent que fréquemment le loyer principal n'est pas payé à la régie alors que le locataire principal a bien reçu le sous-loyer de la part du sous-locataire. La résiliation du bail principal intervient également lorsque la régie apprend l'existence de ces sous-locations. Dans une telle situation, la résiliation est donnée pour violation des devoirs du locataire principal.

Cela met ainsi très régulièrement l'occupant dans une situation inextricable et le contraint à trouver très rapidement une nouvelle solution de logement pour laquelle il fera régulièrement appel au même intermédiaire qui ne manquera pas de lui demander de nouvelles commissions (généralement un montant correspondant à trois mois du loyer principal, soit un mois équivalent au premier mois de sous-location, un mois au titre de garantie de loyer et un mois correspondant à son «service»). Il va sans dire qu'au moment de la restitution du logement, la personne occupant le logement ne récupère presque jamais sa garantie, des excuses étant toujours trouvées par l'intermédiaire (état défectueux de l'appartement, etc.).

Nous avons d'ores et déjà procédé à l'agrégation des 21 situations où nos bénéficiaires ont été confrontés soit à «L.L.», soit à «P.R.» ces dernières années.

Il ressort notamment :

- pour les affaires avec «L.L.», il existe une différence très importante entre le montant du loyer principal et le montant du sous-loyer, ce qui n'est pas le cas pour les affaires de «P.R.» ;

- le montant total moyen payé au moment de l'entrée de l'appartement par le sous-locataire (généralement commission, garantie de loyer, 1er loyer) est sensiblement plus important pour les cas de «L.L.» que pour les cas de «P.R.» ;

- le nombre moyen de mois passé par le sous-locataire dans l'appartement est plus de 3 fois plus importante dans les affaires de «L.L.» que dans les affaires de «P.R.».

Ainsi, pour les affaires où «L.L.» est intervenu comme intermédiaire, l'écart entre le montant du loyer principal et le montant du sous-loyer s'élève en moyenne à Frs. 485.- par mois. Ce montant sera donc perçu chaque mois par l'intermédiaire. Cette différence s'élève uniquement à Frs. 79.- pour «P.R.».

Le montant moyen payé lors de la remise des clés s'élève à près de Frs. 7'000.- pour chaque situation avec «L.L.» et à quelques Frs. 4'500.- pour chaque situation avec «P.R.».

La durée moyenne passée dans le logement par le sous-locataire s'élève à 18 mois avec «L.L.» alors qu'elle s'élève à moins de 6 mois avec «P.R.».

Dans 70 % des situations avec L.L., le montant de la garantie de loyer donné en mains propres lors de la conclusion du contrat de sous-location, n'est pas restitué aux sous-locataires. Ainsi, le dépouillement de l'ensemble des cas recensés par l'ASLPP nous permet de comprendre en partie le mode de fonctionnement de ces deux structures. L.L. a un intérêt à ce que la sous-location perdure puisque chaque mois un montant important est perçu équivalant à la différence entre le montant du loyer principal et le montant du sous-loyer demandé. Pour P.R., c'est plutôt le renouvellement très régulier de la demande de la part de la même personne dans le besoin qui constitue le modèle d'affaire. P.R. a un intérêt manifeste à faire en sorte que le bail principal soit résilié afin de pouvoir très régulièrement proposer un nouveau logement pour l'octroi duquel il demandera une nouvelle garantie et une nouvelle commission. Concernant cette seconde structure, il existe une procédure pénale en cours à l'encontre de son administrateur, notamment pour des faits présumés d'usure, d'escroquerie et d'usurpation d'identité.

L'agrégation et l'analyse de l'ensemble de ces situations passées permet également à notre association de déposer des requêtes auprès des autorités compétentes en matière de baux et loyers en faveur de nos bénéficiaires, afin notamment de tenter de récupérer le montant des garanties de loyer non restitué de manière indue par l'intermédiaire ou le logeur.

www.aslpp.ch

L'HOSPICE GÉNÉRAL EN QUÊTE DE SOLUTIONS



CHRISTOPHE GIROD
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'HOSPICE GÉNÉRAL

À Genève, se loger quand on a de bas revenus relève souvent du parcours du combattant. Depuis les années 1990, le canton connaît une pénurie chronique de logements qui menace en premier lieu les ménages les plus modestes et accroît le risque de précarité. En 2025, à peine 3 logements sur 1000 sont vacants, le taux le plus bas de Suisse. Or, avoir un logement, un «chez-soi», est un besoin fondamental, et souvent la condition première d'une intégration sociale et professionnelle réussie.

Prévenir le sans-abrisme, empêcher la perte de logement, favoriser le retour à un logement pérenne : c'est le combat que mène chaque jour l'Hospice général (Hg) auprès des personnes les plus fragilisées. Un enjeu de taille, puisqu'en 2025, près d'un quart des personnes à l'aide sociale étaient confrontées à un problème de logement, et 7% n'en avaient aucun. Pour y faire face, l'institution a déployé plusieurs dispositifs, de l'urgence à l'accompagnement vers un logement durable.

Mises à l'abri et hébergements temporaires

Pour mettre à l'abri les bénéficiaires sans solution d'hébergement, l'Hg a constitué tout un réseau de solutions : places réservées au sein de structures associatives partenaires, places d'urgence internes, chambres d'hôtels.

En parallèle, l'institution a développé un dispositif de résidences sociales et d'appartements relais. Quatre résidences - Alto, Les Berges du Rhône, Les Maraîchers et Jean-Simonet - accueillent aujourd'hui majoritairement des personnes seules et des familles, souvent déjà passées par les structures d'urgence. Les travailleurs sociaux et travailleuses sociales y proposent un accompagnement renforcé, centré sur la levée des obstacles à l'accès au logement et la recherche de solutions durables.

En 2025, ces résidences ont hébergé 396 personnes, pour un séjour moyen d'environ 13 mois. Résultat : près de 72% des sorties ont débouché sur un accès durable au logement, soit environ 115 personnes ayant retrouvé un toit à leur nom.

Les appartements relais, eux, s'adressent à des personnes ayant rencontré, par le passé, des difficultés dans la gestion de leur logement. En 2025, 75 personnes en ont bénéficié, dont 15 familles et 26 personnes seules, avec le même accompagnement renforcé. Sur les 11 familles et personnes seules sorties du dispositif durant l'année, 10 ont accédé à un logement à leur nom.

Des résultats encourageants, qui ont permis de réduire le recours aux places d'hôtel mais qui ne permettent toutefois pas de répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le terrain. L'Hg poursuit donc ses efforts pour étoffer son offre.

Hébergement des personnes migrantes

En matière d'asile, l'Hospice général est tenu d'héberger les personnes attribuées au canton de Genève par la Confédération lorsqu'elles ne disposent ni de revenus ni de solutions d'hébergement. Une des particularités de ce domaine réside dans le caractère fluctuant et imprévisible des arrivées sur le territoire suisse. À titre d'exemples, on peut citer l'arrivée massive, en 2022, de

mineurs non accompagnés, notamment en provenance d'Afghanistan, ainsi que de personnes déplacées d'Ukraine.

À l'inverse, les projets immobiliers, qu'il s'agisse de constructions ou de transformations de bâtiments, nécessitent généralement plusieurs années avant d'aboutir. Dans ce contexte, l'institution est en recherche permanente de nouveaux sites d'hébergement. Ces dernières années, pour faire face au manque de places, elle a fortement développé ses capacités d'accueil en construisant et en transformant de nombreux sites administratifs en centres d'hébergement. Plus de 3'000 places ont ainsi été créées : le dispositif est passé de 12 centres d'hébergement collectif au début de l'année 2022 à 27 centres à la fin de l'année 2025, incluant notamment les sites Arve 1 et 2 ainsi que celui des Cherpines.

Près de 50 % des capacités d'hébergement collectif reposent aujourd'hui sur des solutions provisoires. Cette dépendance au temporaire fragilise durablement le dispositif : les autorisations arrivent à échéance, les sites doivent être remplacés et la recherche de nouvelles implantations devient un défi permanent.

Face à l'ampleur des besoins, l'Hg poursuit inlassablement sa quête de solutions pour garantir un logement décent aux personnes en situation de précarité. Mobilisation de logements, recherche de terrains constructibles, reconversion de bâtiments existants : toutes les ressources sont explorées pour répondre à l'urgence sociale.

UN DROIT À LA VILLE POUR TOUTES ET TOUS



CAROLINE MARTI
DÉPUTÉE SOCIALISTE AU GRAND CONSEIL
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DU GROUPEMENT
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION GENEVOISES
(GCHG)

À Genève, le logement représente l'une des principales causes des inégalités et de la précarité. Pénurie chronique, loyers exorbitants, spéculation immobilière, rénovations énergétiques qui se traduisent par des hausses de loyers ou des résiliations de baux, qualité parfois médiocre des logements, impact environnemental des nouvelles constructions : les problèmes sont nombreux et touchent directement la vie quotidienne de milliers d'habitant-e-s.

Ces difficultés découlent largement d'un même phénomène : la domination de la logique marchande sur le logement. Lorsqu'il devient avant tout un produit financier, les loyers augmentent, la spéculation prospère, la qualité peut être sacrifiée et les habitant-e-s perdent progressivement toute prise sur leur cadre de vie.

Les coopératives d'habitation proposent une autre voie. Leur force repose sur deux principes : l'absence de but lucratif et la participation des habitant-e-s. Parce qu'elles ne cherchent pas à rémunérer des investisseurs, elles n'ont aucun intérêt à augmenter les loyers, ni à réduire la qualité des projets pour améliorer leurs marges. Les logements restent durablement abordables et sortent du marché spéculatif.

Mais les coopératives ne sont pas seulement une autre manière de produire des logements ; elles constituent aussi une autre manière d'habiter la ville. Les coopé-

rateurs et coopératrices participent aux décisions qui les concernent, directement ou par l'intermédiaire des personnes qu'ils et elles élisent. Les choix effectués cherchent ainsi le meilleur équilibre entre loyers abordables, qualité des logements, convivialité, espaces communs et durabilité.

Les résultats sont tangibles : des loyers pouvant être jusqu'à 40 % inférieurs à ceux du marché, des logements soustraits à la spéculation, des constructions écologiques et des projets qui réconcilient densité urbaine et qualité de vie. À l'image du quartier coopératif zurichois «*Mehr als Wohnen*» — «Plus que du logement» — les coopératives ne se limitent pas à construire des appartements. Elles créent de véritables lieux de vie, à l'échelle d'un immeuble ou d'un quartier, où l'habitat favorise les rencontres, la solidarité et la participation.

Cette vision rejoint celle du philosophe Henri Lefebvre, qui développait dès 1968 la notion de «droit à la ville». Dans son ouvrage éponyme, il écrivait que ce droit «se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter». Le droit à la ville ne consiste pas seulement à disposer d'un logement. Il implique la possibilité, pour chacune et chacun, de participer à la fabrication de la ville et de faire primer la valeur d'usage sur la valeur marchande.

Les coopératives concrétisent précisément cette idée. Elles permettent de maintenir une ville accessible aux classes populaires et aux classes moyennes, renforcent les liens de voisinage et replacent l'intérêt collectif au cœur de la production urbaine.

Pourtant, elles ne représentent encore que 5 à 6 % du parc de logements du canton, une proportion comparable en Ville de Genève. L'initiative «Pour + de logements en coopérative», lancée par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises, a montré

que l'ambition d'accroître l'habitat coopératif est largement partagée. Acceptée par près de 60 % des votant-e-s à l'échelle cantonale et par 68 % en Ville de Genève, elle fixe l'objectif d'un minimum de 10 % de logements coopératifs.

Ce mandat populaire doit désormais être concrétisé, et les communes, en particulier la Ville de Genève, ont un rôle majeur à jouer. Le développement du PAV constitue à ce titre une occasion historique. Ces terrains publics doivent être attribués en priorité aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment aux coopératives, plutôt qu'à des acteurs dont l'objectif premier demeure la rentabilité financière.

Mais les terrains du PAV ne suffiront pas. Le Canton et les communes doivent également mener une politique active d'acquisition foncière car sans maîtrise du sol, il ne peut y avoir de politique ambitieuse du logement. Développer les coopératives d'habitation, ce n'est pas seulement construire davantage de logements. C'est choisir une ville accessible à toutes et tous, qui privilégie l'usage plutôt que la spéculation. C'est, au fond, faire vivre concrètement le droit à la ville.

www.gchg.ch



LA SCHG COOPÉRATIVE INNOVANTE

ÉQUIPE DE DIRECTION DE LA SCHG

Fondée en 1919, la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) incarne depuis plus d'un siècle une ambition sociale forte : offrir aux ménages genevois, notamment à revenus modestes, un logement de qualité, abordable, et indépendant. Avec aujourd'hui près de 2'100 logements et surfaces d'activités répartis sur plus de 100 allées et cinq quartiers, dont trois véritables villages, la SCHG est un acteur majeur du logement coopératif à Genève. Sa particularité ? Concevoir le bâti comme un cadre de vie, mais aussi comme un levier de lien social.

Une société tournée vers ses habitant-e-s

Si la SCHG, comme tout autre acteur de l'habitat coopératif, est une société à but non lucratif pour qui le logement constitue un droit fondamental et non un produit spéculatif, elle développe aujourd'hui une approche plus large visant à construire des logements qualitatifs et abordables, certes, mais cultiver aussi un état d'esprit fondé sur le partage, le respect et l'appartenance. Dans un contexte marqué par la densification urbaine et l'individualisme croissant, la Coopérative veut faire émerger des quartiers où l'on se rencontre, s'engage et construit une vie collective. Pour elle, offrir un accompagnement socio-culturel de proximité joue un rôle clé dans l'intégration, la solidarité et le bien vivre ensemble. Cette vision se traduit dans la manière dont la SCHG conçoit ses projets immobiliers. Au-delà des immeubles eux-mêmes, elle imagine des lieux de vie fédérateurs, des espaces extérieurs agréables et ouverts à toutes les générations. Elle cherche également à attirer des services faisant défaut aux quartiers (magasin alimentaire, boulangerie, arts et spectacles) et à négocier des avantages pour ses membres dans des domaines variés (assurances, mobilité douce, culture, divertissement, etc.). L'objectif n'est pas seulement de développer un parc immobilier durable, mais de créer des espaces invitant à la rencontre, au partage, et à l'implication des habitant-e-s, où chacun-e se sent accueilli-e et à sa place.

Capable de donner vie à sa vision

La SCHG se distingue ainsi par sa capacité à transformer sa vision et ses valeurs en réalisations concrètes et utiles pour les habitant-e-s. Parmi les exemples les plus représentatifs figurent :

les Apparts' SCHG, cinq logements d'hôtes créés dans d'anciens bureaux pour accueillir, à tarif préférentiel, les familles des sociétaires-locataires;

la rénovation de la buanderie collective de Vieusseux en un lieu de services et surtout de rencontre;

le parc urbain du quartier d'Aïre, conçu pour réunir petits et grands;

le projet d'espace culturel et social des Citernes à Jean-Treina;

la Journée du Bien Vivre Ensemble, réunissant assemblée générale et fête de quartier à Vieusseux;

À travers ces initiatives, la SCHG affirme son ambition : faire du logement coopératif un moteur de qualité de vie et de cohésion sociale à Genève.

www.schg.ch

L'HABITAT

UN OBJET SPÉCULATIF



FANIA RODRIGUES
JOURNALISTE

Fania Rodrigues dresse un portrait comparatif de la spéculation immobilière dans différentes villes du monde. Elle rappelle l'importance de lutter contre le système spéculatif avec plusieurs outils.

La spéculation immobilière commence par une opération simple : acheter un bien non pas pour y vivre, mais parce que sa valeur devrait augmenter. Tant que les prix montent, tout semble fonctionner. Les propriétaires s'enrichissent, les investisseurs revendent, les banques financent. Mais pour l'économie réelle, le coût est lourd. L'argent qui pourrait soutenir des entreprises, des emplois ou des infrastructures reste bloqué dans la pierre. Et pour les ménages, le logement devient peu à peu une charge qui réduit l'épargne, les loisirs, les projets, parfois même le choix d'avoir des enfants.

Selon l'*UBS Global Real Estate Bubble Index 2025*, Miami, ville refuge pour les millionnaires latino-américains qui rêvent d'un mode de vie à l'américaine, présente l'indice de spéculation du logement le plus élevé de la planète parmi les grandes villes. Miami concentre plusieurs facteurs qui contribuent à ce scénario, notamment les capitaux internationaux, les avantages fiscaux, l'attractivité climatique et la forte demande intérieure. Les salariés voient les prix augmenter bien plus vite que leurs revenus.

Dans certaines zones, habiter près de son travail devient un privilège. Cependant, la Suisse n'est pas très loin derrière, car Zurich et Genève figurent parmi les marchés les plus exposés à la spéculation internationale, d'après ces indicateurs UBS.

Au Brésil, la spéculation est plus fragmentée. São Paulo et Rio de Janeiro sont les destinations préférées du capital spéculatif. Le charmant quartier d'Ipanema, à Rio de Janeiro, possède le mètre carré le plus cher du pays. L'ironie, c'est qu'il est voisin de Rocinha, la plus grande favela de la ville.

Ce sont des villes où se développe le phénomène de la gentrification. São Paulo est l'exemple d'endroit où l'on construit de plus en plus de tours résidentielles et de grands condominiums. Mais c'est la ville aussi où de nombreux logements restent vides pendant qu'une partie importante de la population vit loin des centres, dans des quartiers mal desservis. Pour les habitant-e-s, le problème n'est pas seulement le prix de l'appartement, mais aussi le temps perdu dans les transports, l'accès inégal aux écoles, aux hôpitaux, au travail. Quand l'investissement immobilier prend le dessus sur les besoins des habitant-e-s, la ville se construit pour les spéculateurs et non plus pour ceux qui y vivent.

Au Mexique, ce n'est pas différent. La pression s'est accentuée à Mexico et à Monterrey en raison de la forte présence d'entreprises américaines. Dans les quartiers recherchés, les loyers augmentent, les commerces changent, les habitantes et habitants historiques sont poussés vers la

périphérie. Un-e expatrié-e payé en dollars et une famille locale payée en pesos ne se situent pas dans le même marché.

En Argentine, le dollar joue également un rôle central. À Buenos Aires, où l'inflation est monnaie courante, l'immobilier est souvent pensé en dollars, surtout dans des quartiers de classe moyenne supérieure comme Palermo, épicentre culturel de la capitale, ou Puerto Madero, le quartier des nouveaux riches. Pour ceux qui gagnent en pesos argentin, cela crée une frontière invisible. Le logement devient alors un privilège réservé à ceux qui détiennent des devises ou du capital.

De Miami à São Paulo à Mexico, de Buenos Aires à Genève, la spéculation ne produit pas partout les mêmes paysages. Mais elle suit partout la même logique. Quand l'habitat cesse d'être un lieu de vie pour devenir un pur produit financier, ce n'est pas seulement le marché immobilier qui se dérègle, mais la promesse de stabilité de la classe moyenne qui se fragilise.

Pour résoudre ce problème, aucune mesure isolée ne suffit. Les économistes insistent sur la nécessité d'un ensemble d'outils comme un impôt sur les logements vacants, la construction publique, le contrôle des loyers dans les zones tendues, la taxation progressive des gains immobiliers et les restrictions à l'achat par des non-résidents. La spéculation est un système. Elle ne se corrige pas avec un seul outil.

LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME



CHRISTINA KITSOS
MAIRE DE LA VILLE DE GENÈVE

Lutter contre le sans-abrisme, c'est défendre la dignité humaine, les droits fondamentaux et la cohésion sociale. C'est refuser que des femmes, des hommes et des enfants soient abandonnés à la rue, quelles que soient leur origine, leur situation administrative ou leur parcours de vie.

Une ville engagée contre le sans-abrisme

À Genève, cet engagement s'inscrit dans une histoire de longue date. Dès 2001, sous l'impulsion de Manuel Tornare, la Ville de Genève a mis en place les premiers dispositifs d'accueil pour les personnes sans-abri. Pendant de nombreuses années, l'hébergement d'urgence est toutefois resté une réponse essentiellement hivernale, dépendante des températures. Cette logique du « thermomètre » a pris fin en 2022 avec une évolution majeure : une augmentation significative du nombre de places et, surtout, leur ouverture tout au long de l'année.

Le financement partagé d'un accueil toute l'année : une victoire

La pandémie de Covid-19 a mis en lumière des inégalités sociales profondes et l'urgence d'y répondre durablement. Avant la crise sanitaire, 238 places étaient disponibles entre octobre et mars. En 2022, grâce à un financement de 6,2 millions de francs accordé par l'Association des communes genevoises (ACG), la Ville de Genève a pu ouvrir 200 places supplémentaires, en partenariat avec les associations actives sur le terrain.

Cette avancée s'est inscrite dans la durée dès 2023 avec un accord intercommunal modifiant la loi sur le renforcement de la péréquation financière intercommunale et le développement de l'intercommunalité (LRPFI). Depuis lors, le financement de l'hébergement d'urgence est assumé collectivement par les communes genevoises. En 2026, il représente plus de 22 millions de francs, dont 40 % sont pris en charge par la Ville de Genève. Le dispositif compte aujourd'hui 520 places, dont plus de 300 sont accessibles 24 heures sur 24.

Une diversité de dispositifs pour un accueil agile

Au-delà du financement, la Ville de Genève renforce également son rôle de facilitatrice en mettant des bâtiments à disposition des associations engagées dans l'urgence sociale. Ces structures permettent notamment d'accueillir des familles ainsi que des femmes, avec ou sans enfant, dans des conditions adaptées à leurs besoins.

Le dispositif continue par ailleurs de s'adapter aux situations exceptionnelles. En période de grand froid, jusqu'à 80 places supplémentaires peuvent être ouvertes. À partir de 2027, l'Association des communes genevoises prévoit la création d'environ 60 nouvelles places, portant la capacité totale à près de 580. Le plan financier d'investissement de la Ville prévoit également l'ouverture de deux nouveaux sites pérennes. En parallèle, les communes genevoises lanceront une nouvelle étude afin d'évaluer l'évolution du sans-abrisme à Genève, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Une lutte ancrée dans la Loi

Ces avancées s'inscrivent dans le prolongement de la loi sur l'aide aux personnes sans abri adoptée par le Grand Conseil en 2021. Cette loi consacre un principe essentiel : celui de l'inconditionnalité de l'aide. Aucune

personne en détresse ne doit être exclue de l'accueil et de la protection.

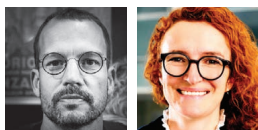
Garantir un toit est une condition sine qua non à tout travail social mais ne saurait constituer un horizon suffisant. Nous devons également renforcer l'accompagnement dans la durée afin de favoriser la réinsertion sociale et prévenir les ruptures qui conduisent à la rue. Cela passe notamment par la prévention des expulsions de logement, en soutenant le travail déterminé de l'Asloca ainsi que celui de l'Association pour la sauvegarde du logement des personnes en situation de précarité.

Des politiques publiques pour aller plus loin

Plus largement, la lutte contre le sans-abrisme exige d'agir sur ses causes structurelles. Les politiques familiales, la protection de l'enfance, l'accès aux soins, la santé mentale, la politique migratoire ou encore l'accès au logement sont autant de leviers essentiels pour éviter que des personnes ne basculent dans une spirale d'exclusion. Nous ne sommes pas toutes et tous égaux face aux épreuves de la vie. Des politiques publiques ambitieuses peuvent changer le cours d'une trajectoire.

Le coût humain et social de l'exclusion est immense. Il est infiniment supérieur à celui des politiques de prévention, d'accompagnement et d'inclusion. Garantir un accueil digne et inconditionnel, c'est réaffirmer un principe fondamental : dans notre société, la dignité humaine ne se négocie pas.

UN TOIT D'ABORD!



ASSOCIATION PREMIÈRE LIGNE
THOMAS HERQUEL DIRECTEUR
OLIVIA BESSAT-GARDET VICE-PRÉSIDENTE

Avec L'Adresse, l'association Première ligne amène à Genève le modèle du Housing first pour les personnes en situation d'addiction. Le but : leur offrir un logement stable sans exiger ni abstinence ni traitement préalable, afin qu'elles puissent reprendre pied progressivement. Une approche que trente ans de recherche valident, mais qui se heurte à un marché du logement sous tension.

Loger d'abord, accompagner ensuite

L'Adresse est un projet mis en place en 2025 par l'association Première ligne (association genevoise de réduction des risques liés aux drogues), sous l'impulsion du département de la cohésion sociale. Celui-ci vient compléter la liste des dispositifs dont dispose l'association pour venir en aide aux personnes en situation d'addiction et de grande précarité, qui sont écartées des circuits classiques d'hébergement parce qu'elles n'y sont pas jugées « prêtes », aussi bien d'un point de vue administratif qu'en raison des stigmates qu'on leur prête.

Alors que les dispositifs traditionnels conditionnent l'accès au logement à un parcours par étapes (sevrage, soins, stabilisation, mise en « conformité » administrative), l'Adresse repose sur le principe du Housing first, qui inverse l'ordre : le logement n'est pas une récompense, mais un point de départ, où la stabilisation résidentielle précède et rend possible la stabilisation et

le travail sur la santé de la personne. A Première ligne, l'équipe de l'Adresse recherche des logements abordables de petite surface et assure la gestion locative : état des lieux, baux, paiements, médiation avec le voisinage, tout en travaillant à un accompagnement pluridisciplinaire à domicile, hebdomadaire, illimité dans la durée et joignable 7/7.

Un projet qui s'appuie sur des résultats probants

Le modèle n'est pas une lubie militante : c'est l'un des dispositifs sociaux les plus évalués au monde. Mis sur pied pour la première fois à New York en 1992 sous l'impulsion du psychologue Sam Tsemberis, il affiche, dès l'étude fondatrice de Tsemberis et Eisenberg en 2000, un taux de maintien dans le logement d'environ 80 % sur cinq ans, là où les programmes par étapes peinaient à en retenir la moitié.

En Suisse, le Housing first s'est aussi progressivement implanté dans plusieurs villes : la Fondation du Levant, à Lausanne, exploite une offre installée depuis plusieurs années, tandis que la Ville de Zurich a lancé un projet pilote. La RTS a produit en décembre 2025 la mini-série documentaire « Un chez-soi avant tout », qui suit un bénéficiaire lausannois accompagné par la Fondation du Levant. Y est rappelé les données internationales probantes à ce jour : les participants au Housing first passent 73 % de leur temps dans un logement stable, contre 32 % avec l'approche traditionnelle.

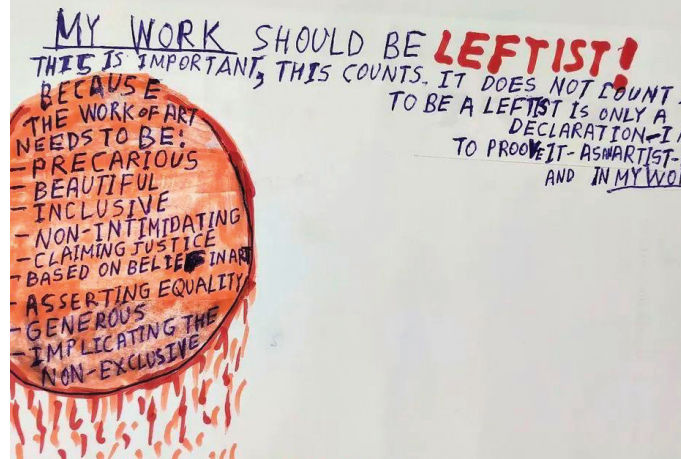
L'équation genevoise, entre pénurie de logement et leviers politiques

Reste un obstacle décisif : trouver les logements. Dans un marché saturé comme celui de Genève, la pénurie structurelle et la friabilité des régies, qui sont réticentes à louer à un public stigmatisé, font que la mise en

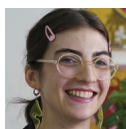
place du projet a relevé d'un véritable casse-tête. Bien que l'Adresse, et donc Première ligne, se pose comme interlocuteur unique et solvable du bailleur, il n'en demeure pas moins que les quelques appartements trouvés ont des baux précaires et le sont pour une période courte, même si c'est un début encourageant.

La Commission nationale Housing first, qui relève d'Infodrog (centrale nationale de coordination des addictions, mandatée par l'OFSP pour mettre en œuvre la politique suisse des quatre piliers), plaide pour utiliser les leviers publics existants. Elle appelle notamment à développer la recherche sur le sans-abrisme et à diffuser auprès des responsables politiques les évaluations existantes, qui démontrent la rentabilité du modèle. La démarche trouve un écho favorable au niveau politique dans plusieurs villes : Bâle-Ville a inscrit un « droit au logement » dans sa Constitution (votation de 2018), et des interventions parlementaires ont été déposées à Lucerne et à Zurich en 2022. Fribourg, Winterthour ou Schaffhouse explorent à leur tour cette voie.

Et puisque le dispositif ne fonctionne qu'avec des logements disponibles, les cantons sont invités à réorienter une part de leurs budgets vers le Housing first et à créer des régies immobilières sociales. Ceci suppose, enfin, une planification concertée entre communes et cantons, et parfois des solutions alternatives (conteneurs, mobil-homes) déjà expérimentées à Genève. L'enjeu n'est plus de prouver que le modèle marche, puisque la science l'a établi, mais d'ouvrir le parc immobilier, à l'approche de la journée mondiale « Support, don't punish » du 26 juin.



L'EXPÉRIENCE RADICALE DU PAVILLON SIMONE WEIL



KATIA LEONELLI
HISTORIENNE DE L'ART

Du 31 mars au 16 juin 2026, s'est tenu le Pavillon Simone Weil (PSW) dans le grand dôme du Pavillon Sicli. Il s'agit d'une proposition artistique de l'artiste Thomas Hirschhorn. Connue pour donner accès à ses projets à un public qu'il appelle "non-exclusif" - à savoir un public pour lequel l'art n'est pas une préoccupation -, il a été invité par la Fondation Pavillon Sicli Architecture et Arts du Bâti, pour ouvrir les portes de ce bâtiment aux usages multiples, méconnus par une large part de la population genevoise.

Au cœur du quartier Praille-Acacias-Vernets en pleine mutation, l'artiste s'approprie complètement l'ancien espace d'usage des extincteurs Sicli ainsi que du parvis faisant face à la nouvelle tour Pictet. Ayant pour objectif de faire de cet endroit un espace public le temps de 78 jours, il construit avec l'aide d'une équipe de techniciens, techniciennes et de visiteurs et visi-

teuses bénévoles des espaces de rencontres multiples : des tables en bois aggloméré, des canapés scotchés, une agora en palettes et des chaises en plastique sont à disposition de toutes et tous, 12 heures par jour, 7 jours sur 7. Sur place, le public peut s'adonner à toute une série d'activités gratuites plus ou moins en lien avec la philosophe Simone Weil : des cours de boxe ont lieu tous les jours, des ateliers de dessin, de lecture, d'écriture, de couture, mais aussi des conférences, des concerts et des séances de cinéma. De manière tout à fait remarquable et unique, l'artiste Thomas Hirschhorn ainsi que l'équipe opérationnelle de la Fondation Pavillon Sicli ont obtenu des fonds suffisants pour proposer chaque jour et sans conditions, 120 repas gratuits, préparés par des anciennes habitantes du quartier des Acacias.

Cette proposition inédite attire chaque jour entre 100 et 200 personnes qui, dans une situation de précarité ou grande précarité, espèrent obtenir un repas gratuit à l'heure de midi. Pour de nombreuses personnes sans-abri, cette oeuvre d'art s'est présentée comme un espace accueillant dans lequel ils et elles ont pu se connecter avec un autre public que celui des centres d'accueil d'urgence. En effet, certains et certaines ont pu bénéficier de cours de boxe aux côtés d'habitue-e-s du Club Populaire de Sport de Combat, ou encore participer à des conférences philosophiques. Alors que, fin mai déjà, les températures dépassaient la barre des 30°C sous la coque en béton de Sicli,

bon nombre d'entre eux profitaient encore de pouvoir se reposer ou dormir sur un canapé scotché du PSW. Cet espace est devenu domestique pendant deux mois et demi. Mais qu'advient-il à partir du 17 juin 2026 ?

Cette installation artistique aura su mettre en lumière des besoins dans le domaine social à Genève. S'il n'est pas le rôle d'un artiste contemporain de trouver des solutions pour combler ces manques, qui porte cette responsabilité ? A Genève, la loi sur l'aide aux personnes sans abri (LAPSA) décrit les compétences respectives du canton et des communes, qui collaborent pour garantir à toute personne sans abri la couverture de ses besoins vitaux. Bien qu'adoptée en 2021, cette loi n'a pas encore permis un changement de paradigme à la hauteur des enjeux constatés sur le terrain. Un hasard de calendrier offre cependant une lueur d'espoir : le collectif REAGIS s'est récemment constitué. Il s'agit d'un collectif indépendant créé pour documenter les réalités du sans-abrisme et de la grande précarité, exercer une veille active sur les politiques publiques et porter des propositions concrètes afin de faire évoluer durablement les réponses apportées à Genève. Vous pouvez rejoindre le mouvement en signant leur déclaration sur le site www.reagis.ch.

Thomas Hirschhorn, SCHEMA: My work should be leftist!, 2025, 21 x 29,7 cm. Courtoisie de l'artiste.



DOMINIQUE HIESTAND

UN HUMANISME À HAUTEUR DE RUE

LE COMITÉ DE SGS,
FRANCESCA, ASSAN ET YASMINE

Dominique Hiestand était viscéralement attaché aux Pâquis. Socialement très impliqué, il n'a eu de cesse de s'engager pour lutter contre les inégalités et l'injustice. Le Parti Socialiste de la Ville de Genève lui rend hommage et adresse ses condoléances à sa famille et ses proches.

Il existe des militantes et militants qui occupent les tribunes. D'autres préfèrent les salles de réunion. Dominique Hiestand appartenait à une troisième catégorie, plus discrète mais tout aussi essentielle : celle des femmes et des hommes qui font vivre la solidarité au quotidien, sur le terrain, au contact direct de celles et ceux que notre société oublie trop souvent.

Dominique était un vrai Pâquisard. Né aux Pâquis en 1956, il y passa l'essentiel de sa vie, y fonda ses entreprises et demeura profondément attaché à son quartier. Témoin privilégié de ses transformations, il aimait raconter les Pâquis d'autrefois, faisant resurgir avec ses récits toute une mémoire populaire du quartier.

Son attachement aux Pâquis s'exprimait également dans le dévouement qu'il voua à sa mère, Marguerite, qu'il accompagna avec affection jusqu'à son dernier jour. Cet attachement à la famille se retrouvait aussi dans la relation qu'il entretenait avec son épouse de toute une vie, Hélène, leurs deux enfants et leurs petits-enfants. Grand-père attentionné, il ne manquait jamais le rendez-vous du mercredi autour d'un repas préparé avec soin.

Son engagement pour les Pâquis fut constant. Il présida ou anima plusieurs associations emblématiques, parmi lesquelles l'ADEP, l'Espace Solidaire Pâquis, Église Ouverte et la Barakopâquis. Il s'investit également dans l'organisation du traditionnel Sapin de Noël, qui réunissait les enfants du quartier.

Dominique fut aussi l'un des fondateurs de SGS Solidarité Pâquis, une association à laquelle il consacra une énergie considérable jusqu'à ses derniers jours. Toujours disponible pour écouter, conseiller ou donner un coup de main, il entretenait des liens avec toutes les composantes du quartier.

Même lorsque la maladie progressait, Dominique resta fidèle à son engagement. Durant la crise du Covid-19, il continua à coordonner depuis son domicile le réseau d'aide d'urgence, mobilisant associations, bénévoles et institutions grâce à GeAide ([https://](https://geaide.ch)

geaide.ch), l'une de ses plus belles créations au service de la solidarité.

Pour ma part, Dominique fut bien davantage qu'un compagnon d'engagement. Il fut le père que je n'ai jamais eu, un maître de vie et de travail, un ami sur lequel il était possible de compter dans les moments difficiles comme dans les moments heureux. Fidèle, loyal, sensible et profondément humain, il conserva jusqu'au bout un humour très vif, capable d'illuminer les moments les plus difficiles.

Nous avons beaucoup à apprendre de Dominique. Ce géant gentil fut l'un de ceux qui ont contribué à transformer l'action sociale en rappelant que l'essentiel n'est pas la charité, mais la solidarité. Avec sa disparition, la Ville de Genève perd l'un de ses plus remarquables artisans du lien social. Dominique Hiestand laisse le souvenir d'un homme profondément humain, attaché à son quartier et à ses habitants. Un Pâquisard, au sens le plus noble du terme. Ton départ, ce 31 décembre 2025, restera gravé dans la mémoire de beaucoup. Merci Dominique !

HOMMAGE À ROGER MICHEL

Roger Michel a fondé l'ONG ERA, Expérience Rurale Alternative en 1983 à Genève. ERA a opéré à travers la mise en place d'un système des murets qu'il avait lui-même conçu, permettant une production de maraîchage biologique, à destination des populations rurales. Menant de front de multiples objectifs vertueux : souveraineté alimentaire, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre l'exode rural. Les projets ont été déployés en Haïti dans les premières années puis au Mali.

MATTHIAS RUETSCHI
INGÉNIEUR ENVIRONNEMENT

J'ai eu la chance de suivre les résultats des projets menés, d'observer le « avant - après » spectaculaire de ces terres arides, sujettes à des épisodes de grande sécheresse, que le système des murets transforme en espace vert produisant des centaines de kilos de tomates, courgettes, pommes de terre, betteraves, carottes et autres. L'aménagement comporte une installation de pompage de l'eau de la nappe, et donne ainsi la possibilité de produire tout au long de l'année, avancée majeure au Sahel. L'ingéniosité du système permet aussi de se passer de semences commerciales et de fertilisants de synthèse.

J'ai pu apprécier, en dehors de ses compétences techniques et organisationnelles, lors d'une mission dans le cadre d'un projet énergétique au Mali en 2009, la très large palette d'entente relationnelle de Roger Michel, capable d'échanger dans la même journée avec les hauts cadres de l'administration et aussi avec des villageois-es rencontré-e-s au gré de nos visites, vivant dans les conditions les plus modestes. Tous ces échanges tissés en adaptant le contenu, en parlant aux premiers de politique nationale, internationale et aux seconds des conditions météo du moment pour la récolte des arachides. Une agilité relationnelle hors norme, toujours avec humilité, beaucoup d'égard et d'attention pour les personnes en face. Avec sa capacité d'écoute, sa curiosité, il nous plongeait dans des discussions authentiques, le voyage devenait unique.



Nous étions arrivés à Bamako, Roger Michel et moi, puis, Pierre Renaud, qui était le directeur du bureau d'ingénieurs dans lequel je travaillais, nous avait rejoint la deuxième semaine. A l'issue de cette semaine, dense en travail avec comme point d'orgue une table ronde à laquelle ont participé très enthousiastes les représentant-e-s de l'administration malienne, Pierre Renaud me prend à part et me dit : « Merci, je n'ai jamais autant appris en une semaine de toute ma vie ». Cette remarque était valable pour moi également et tout le mérite revenait naturellement à Roger Michel. Il avait su naviguer en gérant tous les couacs, imprévus, en interprétant tous les signaux de nos interlocuteurs et interlocutrices, très subtil, très diplomate, très fin, il avait pu garder le cap. Tout comme il avait réussi à garder secret la date de son anniversaire au milieu de notre mission. Comme on l'avait appris à ses dépens, en feuilletant le dossier (on avait quelque part son CV), on a pu célébrer ses 70 ans dignement jusqu'à l'aube (comme s'il s'agissait de ses 20 ans).

ERA c'était Roger Michel. Je suis confiant dans l'héritage laissé au Mali, Oumar Tamboura, directeur de l'agriculture au Mali en 2023 avait identifié dans les régions notamment de Koulikoro, Ségou, Gao, Mopti, Tombouktou et autres... 100 sites de maraîchage à développer via un aménagement par le système des murets. Les sites vont essayer avec potentiellement 20'000 femmes et autant de familles bénéficiaires. Et c'est grâce à Roger Michel qui a œuvré sans relâche, avec un esprit positif et constructif de tous les instants. Pour moi, il avait compris l'essentiel, pacificateur il a su rester concentré sur ses combats en fusion directe avec son système de valeurs, débordant de bonté et d'amour pour les gens.

Au nom du comité d'ERA, de l'amitié, dans le chagrin, Roger Michel nous te remercions de tes accomplissements dans le Sud et de nous avoir tant inspiré-e-s ici.

MARTINE SUMI
CONSEILLÈRE MUNICIPALE SUPPLÉANTE

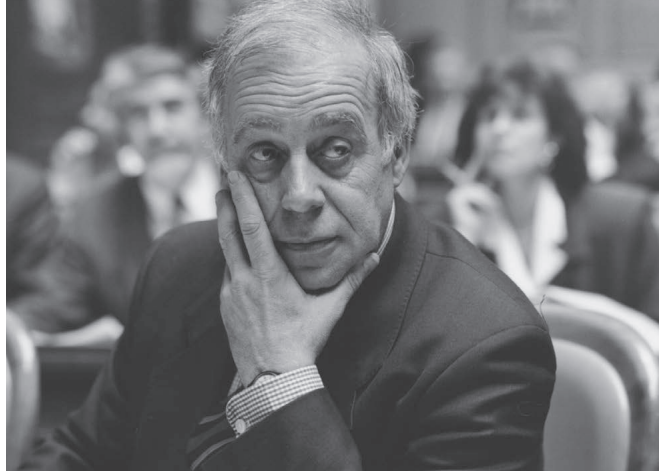
Depuis 1977 Roger, géographe aménagiste et agro-économiste, infatigable, a apporté avec compétence, enthousiasme et pugnacité sa contribution dans les domaines de l'environnement et du développement rural en Afrique¹ et en Haïti.

Camarade à nos côtés, dès 2003, il a su, par ses travaux internationaux, ouvrir nos regards genevois, à la fois à l'importance des circuits courts qu'à la souveraineté alimentaire et à l'autonomie énergétique. Il nous a enseigné, par la preuve vivante de son engagement, la solidarité par-delà les continents en mettant en exergue la création de contre-cultures locales - entre autres ses fameux potagers dans les villages du Mali ou l'élevage des chèvres intégré à l'agriculture biologique au Rwanda par exemple - favorisant l'entraide, le vivre-ensemble et l'échange. Il a attiré notre attention sur la relation à la Terre, ici et par toute la planète, en rappelant l'importance de l'utilisation des ressources locales dans le respect des sols naturels loin des excès de leur exploitation, rompant ainsi avec les modèles agricoles industriels.

Conseiller municipal depuis 2009 jusqu'en 2013, ainsi que membre du comité, il a toujours porté haut et chaleureusement son partage des savoirs, privilégié les projets collectifs et les échanges solidaires. Ses engagements pour la planète n'avaient d'égal que ceux pour la justice sociale et son combat contre les discriminations, toutes les discriminations.

De Roger nous garderons l'immense et chaleureuse disponibilité pour chaque camarade, chaque commission où il a siégé avec efficacité, audace et humilité. Son large et rayonnant sourire demeure à jamais dans nos cœurs et nous accompagne dans toutes les luttes encore à mener. Salut l'ami parti à la Lune bleue avec une rose rouge bien présente en ton cœur !

¹ Rwanda, Sahel, Delta du Niger, Burundi, Crête Zaïre-Nil, Mali



MERCI JEAN ZIEGLER

FRANCESCA ALBANESE

Le décès de Jean Ziegler m'a incitée à réfléchir à son héritage, à un moment où le monde semble perdre bon nombre des certitudes que les générations qui nous ont précédés se sont battues pour construire. La démocratie, la paix et les acquis des dernières décennies – certes imparfaits et incomplets, mais néanmoins précieux – sont mis à l'épreuve par des forces animées par le pouvoir, l'indifférence et une cupidité apparemment insatiable. C'est peut-être pour cela que nous avons plus que jamais besoin de la voix de Jean.

Avec sa mort, nous perdons non seulement un grand chercheur et un intellectuel engagé, mais aussi l'une de ces rares personnalités dont la clarté morale a éclairé l'époque où il a vécu. Son héritage n'appartient pas seulement à une génération. Il est destiné à traverser les âges.

Pour moi, Jean Ziegler restera à jamais le premier Rapporteur spécial des Nations Unies dont le nom était largement connu et admiré tant au sein qu'en dehors de l'organisation. Ses paroles ont voyagé bien au-delà des murs des institutions internationales. De nombreuses personnes qui n'avaient jamais mis les pieds dans le monde de la diplomatie ou des droits de l'homme le connaissaient, le lisaient et l'admiraient. Il possédait cette rare capacité à ramener les droits de l'Homme là où ils ont leur place : au

cœur de la vie, des luttes et de la dignité des gens ordinaires.

Pendant des décennies, Jean nous a appris à ne pas considérer le monde comme un enchaînement de tragédies sans lien entre elles, mais comme le résultat de choix, de structures et de rapports de force. En tant que sociologue, il a eu le courage d'examiner ce qui reste souvent caché derrière la surface des événements : les intérêts, les décisions et les systèmes qui déterminent qui souffre et qui est protégé.

Jean n'a jamais accepté la séparation artificielle entre le droit, la politique et la morale. Il comprenait que les droits, sans compassion, ne sont que des mots sur le papier. Il incarnait la conviction que la justice requiert à la fois la raison et l'humanité.

Son travail en tant que Rapporteur spécial sur le Droit à l'alimentation a transformé la manière dont la communauté internationale appréhendait la faim. Il a interpellé les gouvernements, les entreprises et les institutions en les confrontant à une vérité simple mais dérangement : dans un monde d'abondance, la famine de masse n'est pas seulement une tragédie humanitaire, c'est un échec politique. Il nous a montré que la faim, la pauvreté et l'exclusion, bien que présentées comme des malheurs inévitables, sont en réalité les conséquences de choix politiques et économiques. Jean a été l'un des premiers à lever le voile sur ce qu'il appelait la violence cachée des systèmes économiques.

Il a consacré sa vie à mettre en lumière le coût humain dissimulé derrière le langage des marchés, de la finance et du profit. Il s'est opposé à des intérêts puissants, non par colère, mais par un profond sens de la justice. Il s'est toujours rangé aux côtés de ceux qui payaient le prix de décisions prises ailleurs.

À travers les tragédies dont j'ai moi-même été témoin, j'en suis venue à comprendre la

profondeur de son analyse, et peut-être à mettre des mots sur certaines de ces réalités : la logique du «néocapitalisme», où le profit, alimenté par l'extractivisme, le militarisme et, aujourd'hui, les géants de la technologie, est autorisé à prévaloir sur la vie humaine.

J'aurais tant aimé pouvoir avoir davantage de conversations avec lui. J'aurais aimé pouvoir lui demander, en m'appuyant sur son expérience et sa généreuse sagesse : «Est-ce que je vois les choses correctement ? Que peut-on faire de plus ? »

Pour beaucoup d'entre nous qui l'avons suivi au sein du système des Droits de l'Homme des Nations unies, Jean ne sera jamais simplement un prédécesseur. C'était un géant et un mentor toujours présent. Il a montré que l'indépendance n'est pas un privilège mais une responsabilité ; que l'expertise n'a de sens que lorsqu'elle est au service de l'humanité ; et que le droit sans solidarité risque de devenir une coquille vide.

Je pleure Jean, non seulement en tant que penseur extraordinaire, mais aussi en tant que personne dont le courage et la fidélité à ses convictions ont inspiré des générations. Il est resté fidèle à ceux dont les voix étaient ignorées, même lorsque cela lui coûtait personnellement.

Il nous a appris que ce qui semble inévitable n'est souvent que ce que des intérêts puissants ont fait paraître inévitable.

Ta voix s'est tue, cher Jean, mais ton enseignement brillera à jamais. Et comme ceux qui ont appris de toi, je continuerai à le porter avec honnêteté et soin.

Tout mon amour et ma solidarité vont à sa famille, à ses ami-e-s et à ses proches.

NUMÉRO 67

CAUSES
COMMUNES

