Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 8

Artikel: Urbanisme à Genève : le sommeil des lois

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127140

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

secrétariats régionaux ou locaux des syndicats renseignent volontiers tous les locataires.
La Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles mettent tout en œuvre, poursuit le communiqué, pour que l'ensemble des propriétaires fassent usage de cette formule dès l'échéance des baux en cours et lors de nouvelles locations. Les secrétariats cantonaux des associations immobilières renseignent volontiers chaque propriétaire sur l'utilisation de ce nouveau bail à loyer.

Le bail à loyer paritaire

Selon l'accord relatif à la formule paritaire de bail à loyer de la convention du 4 décembre 1970, les principes énumérés ci-après figurent dans la formule paritaire de bail à loyer propre à chaque canton romand:
- la durée du bail est fixée à trois ans;
- le loyer est convenu pour cette durée avec ou sans échelonnement, mais sans clause d'indexation;
- le locataire peut, dès la fin de la première année de location, résilier le bail pour une échéance trimestrielle moyennant quatre mois de préavis;
- à son échéance et à défaut de résiliation du contrat, locataire et propriétaire s'engagent à renouveler le bail pour une durée de trois ans dans un esprit de mutuelle compréhension;
- en cas de différend portant sur n'importe quel objet découlant du bail, locataire et propriétaire peuvent le soumettre à la Commission paritaire de conciliation;
- les formules paritaires comportent en outre des clauses additionnelles découlant soit du Code des obligations, soit des usages locaux.

Commission de conciliation

Dans chaque canton romand, des Commissions paritaires de conciliation seront prochainement mises en place en vue de concilier, dans toute la mesure du possible, locataire et propriétaire en cas de différend sur l'application ou le renouvellement d'un bail à loyer.
Ces commissions se tiendront à la disposition des locataires et des propriétaires, même s'ils n'ont pas conclu de bail écrit ou si le contrat est rédigé sur une autre formule que le bail type paritaire.

Urbanisme à Genève: le sommeil des lois

Urbanisme, rente foncière et spéculation: trois phénomènes indissolublement liés.
Les tentatives de faire bénéficier l'Etat d'une partie au moins de la rente foncière sont innombrables et vouées à un échec permanent car elles s'attaquent à l'un des piliers du système.
Conséquences: des loyers disproportionnés, un développement urbanistique dicté par les pressions politiques des spéculateurs et un pillage légal et systématique de nos ressources naturelles et territoriales.
La loi sur le développement paraît répondre à tous les besoins de l'urbaniste et du politicien consciencieux. En effet, elle permet, à l'intérieur du périmètre dit «de développement» qui comprend une partie des terrains périphériques non déclassés, d'autoriser des constructions à gabarit élevé, donc très rentables, mais dans certaines conditions seulement: très précises sur l'emplacement des immeubles futurs, les zones de verdure, les routes, etc., le tout selon un plan de quartier bien déterminé.
Du point de vue *financier*, l'Etat peut prescrire le type des logements à construire et les plafonds des loyers à respecter; il peut même imposer le barème HLM.
Enfin, la question de l'organisation pratique du système a été réglée par une délégation de compétence au Conseil d'Etat qui, disposant d'un groupe complet de spécialistes, semblait le mieux à même de fixer les grandes lignes d'une politique générale et de son application technique immédiate.
Ce système, qui permet d'éviter les opérations spéculatives pratiquées à l'occasion des déclassements, aurait mérité d'être étendu à l'ensemble des terrains à construire, non seulement à quelques parcelles désignées par des lois ad hoc; il aurait dû absorber la majeure partie de la rente foncière, sous forme de prestations en nature effectuées en faveur de la collectivité (limitation des loyers, respect des règles de l'urbanisme moderne, zones vertes, etc.), favoriser la construction de logements à loyer abordable et améliorer l'harmonie de la ville. En théorie, le prix du terrain aurait donc dû se stabiliser.
L'idylle légale du périmètre de développement est plutôt démentie par les faits: hausse frénétique du prix des terrains, loyers exorbitants, développement urbain dicté par les spéculateurs, c'est-à-dire chaotique, etc. Pourquoi cet échec?
a) Au point de vue de l'*urbanisme*, l'Etat estime trop souvent avoir fait son devoir en réglant la question de la circulation, se fondant sur les structures existantes, soit le

réseau routier, il s'imagine tout régler en augmentant la capacité de ce réseau;

b) L'Etat, faute de connaissances en matière immobilière et, surtout, ignorant de la *technique financière,* a souvent cédé sur la question de la limitation des loyers, car des plans financiers qu'on lui présentait ne laissaient apparaître qu'un rendement minimum. Il est certes arrivé que le spéculateur avait déjà absorbé la majeure partie du bénéfice de l'opération, mais il eût suffi que l'Etat provoque, à titre d'exemple, l'échec de telles opérations immobilières pour prévenir la répétition de ces abus. D'autre part, le texte en vigueur dit que le Conseil d'Etat *peut* exiger le respect de certains plafonds de loyers. Le Conseil d'Etat, loin de jouir sur ce point d'une liberté quelconque, devait, dans l'intérêt de la collectivité, dont la sauvegarde lui est confiée, exiger le respect de certains plafonds.

La crise de confiance et sa solution pour l'avenir immédiat

Une loi n'est pas tout, encore faut-il vouloir l'appliquer. Même la droite réclame une application plus stricte de la loi sur le développement. Même les promoteurs-constructeurs dénoncent l'incohérence de l'Etat. Or, il semble bien qu'une réforme législative n'aurait guère d'effets, car l'Etat de Genève dispose depuis de longues années de tout l'arsenal juridique nécessaire pour faire de l'urbanisme exemplaire.

La crise de confiance est si profonde que seul le retour au Grand Conseil des pouvoirs délégués au Conseil d'Etat permettrait de rétablir la situation. On procéderait alors en deux temps:

Dans un premier temps, le Grand Conseil déléguerait au Conseil d'Etat le pouvoir de négocier avec les propriétaires d'un certain périmètre ou avec leur promoteur les conditions d'un déclassement. Au moment où la convention serait fixée dans tous ses détails, elle serait à nouveau communiquée au Grand Conseil qui, après renvoi à une commission d'étude, se prononcerait sur le déclassement. S'agissant d'une matière éminemment politique où le Conseil d'Etat a défailli, il faut bien que le rôle directeur revienne au Grand Conseil.

La solution à longue échéance

L'Etat dispose de toutes les lois nécessaires pour faire du bon urbanisme; il s'en est abstenu, faute d'être capable d'assumer la responsabilité d'une politique à longue échéance. Les plans, directeurs, alvéolaires et autrement bien intentionnés pullulent, et après? On développe l'aéroport en pleine zone urbanisée, puis on implante un peu partout des parkings souterrains, on élargit des ponts, on fait quelques bretelles et on oublie pourquoi tant de monde se déplace quotidiennement d'un bout à l'autre du canton! La nécessité d'une loi-cadre, d'une loi-programme s'impose donc. Elle aurait l'avantage de donner des directives claires aux promoteurs-constructeurs, de poser une fois le problème des transports, de faire surgir les oppositions, bref, elle aurait l'avantage d'être l'expression d'une volonté démocratiquement exprimée.

Reprendre l'initiative

Pour qu'une telle disposition obtienne l'effet désiré, l'Etat doit par ailleurs jouer un rôle plus actif dans la construction. Les faiblesses que nous venons de décrire proviennent très souvent de la pénurie de logements et de l'obligation où elle met l'Etat d'accepter toutes les propositions qui lui sont faites, faute de pouvoir lui-même promouvoir l'exécution de contreprojets satisfaisants. L'Etat doit pouvoir mettre lui-même des logements sur le marché en visant à une qualité irréprochable.

La première maîtrise à obtenir est celle des terrains. En attendant une communalisation des sols à construire qui s'imposera tôt ou tard, seul l'achat systématique de terrains est une condition nécessaire à un urbanisme acceptable et à une augmentation du nombre des logements construits. Il semble du reste que le Gouvernement genevois ait tiré une première leçon de ses échecs dans le domaine du logement, puisqu'il vient de faire des achats importants qui constituent une réserve.

Une fois les terrains acquis, l'Etat doit en tirer le meilleur parti possible; constructeur au même titre que les fondations et les promoteurs privés, il doit mener à bien des projets qui mêlent les activités professionnelles et privées, prévoient des espaces verts importants et soient d'une qualité telle qu'ils puissent servir de modèle et d'arme de dissuasion. Les HLM que la Ville de Genève construit depuis plus de dix ans sont d'une qualité supérieure à la moyenne, parce qu'une fois engagée dans une opération non rentable en principe, elle a décidé d'user d'une liberté relativement grande et d'assurer la qualité de la construction.

Et pourquoi ne pas prévoir, sur un plan plus général, le contrôle par des organismes d'Etat des plans et de la qualité des constructions?

«Domaine public»,
juillet 1971.