

A Genève, le logement social : bilan et perspectives

Autor(en): **Thomé, Martine**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **51 (1978)**

Heft 3

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128068>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

A Genève, le logement social: bilan et perspectives

Le Bureau d'information sociale de Genève a organisé un séminaire sur le thème du logement social, son bilan et ses perspectives. Il nous a semblé intéressant de vous en rendre compte. En effet, si certains problèmes sont spécifiquement genevois, étant liés à la configuration du canton, «enclave» suisse en territoire français, avec une forte densité de population au mètre carré, d'autres sont les mêmes que dans toute la Suisse, et même dans les autres pays, car ils touchent non à la construction, mais aux êtres humains qui habitent dans ces logements.

Les logements subventionnés en République et Canton de Genève

Il existe à Genève plusieurs sortes de logements subventionnés. Les HLM, ou Habitations à loyer modéré (comme dans le canton de Vaud), les HBM, ou Habitations bon marché, pour lesquelles un loyer a été fixé à l'avance par les promoteurs, puis une subvention a été obtenue pour terminer la construction, et enfin les HCM, ou Habitations pour les classes moyennes, pour lesquelles une subvention est accordée pour dix ans, avec exonération fiscale.

Une votation récente accordant des droits accrus aux locataires a été acceptée par le peuple. Malgré cela il existe encore aujourd'hui beaucoup de litiges entre propriétaire et locataires, dont doivent s'occuper les responsables des services sociaux.

Le rôle de l'Etat

M. Gilliand, responsable à l'Etat du logement «dit à caractère social», précise que le tiers du parc immobilier genevois — qui comprend 166 000 logements — est contrôlé par l'Etat, soit environ 50 000 appartements, ce qui représente un chiffre très important. On compte là-dessus environ 30 000 HLM, 3 000 HBM et 10 000 HCM. La première loi sur le subventionnement de logements date de 1929, c'est assez dire que le problème est depuis longtemps préoccupant pour bon nombre de familles modestes.

Dès 1945, on assiste à Genève à une crise aiguë du logement, rendue d'autant plus cruciale que le canton a 103

kilomètres de frontière avec l'étranger et 4 seulement avec la Suisse (Vaud). Il est donc très difficile d'aller loger à la périphérie. Aujourd'hui le problème est différent. Comme partout en Suisse, la pénurie d'appartements n'est plus cruciale. Pourtant on trouve surtout des logements dont les loyers sont élevés. En outre, dès à présent les offres d'appartements décroissent sur le plan

genevois et à court terme l'avenir sera préoccupant. Surtout qu'on a construit en 1976 17% de moins qu'en 1975. Et pourtant 70% des immeubles en construction actuellement bénéficient de l'aide de l'Etat.

Un problème permanent

Les conditions de vie ayant changé par rapport à ce qu'elles étaient il y a vingt



Cité-dortoir pour les travailleurs, trop souvent terrain de révolte et de délinquance pour les jeunes, ghetto pour les aînés: toute une politique du logement social à revoir avant qu'il ne soit trop tard.

ou trente ans seulement, la demande d'appartements est toujours plus grande, bien que la population n'augmente que d'environ 8000 habitants par an.

De 1945 à 1977, la population s'est accrue d'environ 25% dans le canton de Genève. Mais si l'on comptait de 60000 à 70000 le nombre de ménages individuels en 1945, il y en avait 90000 en 1960, et 130000 en 1977, donc une augmentation de 50%. De même 18000 personnes vivaient seules en 1960 et 35000 en 1970.

Il faut donc rechercher des solutions à long terme, car il est peu probable que l'on revienne aux anciennes conditions de vie familiale où il n'était pas rare que trois générations vivent sous le même toit. Alors qu'aujourd'hui les jeunes, même souvent avant 20 ans, s'installent dans un studio tandis que leurs grands-parents vivent seuls chez eux, aussi longtemps qu'ils y sont physiquement aptes. C'est pourquoi en 1945 on comptait 2,8 habitants par logement, alors qu'aujourd'hui on en compte seulement 2,06.

Il ne faut pas oublier que la durée moyenne de la réalisation d'un logement est de cinq ans. Il y a donc un rôle très actif à jouer entre la commune et les particuliers. Mais les subventions étant accordées pour un temps fixe, il faut savoir que la loi autorise à prévoir une augmentation de loyer lors de la diminution desdites subventions ou de leur suppression complète.

Enfin chaque année, cent à cent cinquante congés sont signifiés à des locataires dont le salaire est devenu trop élevé pour qu'ils puissent encore bénéficier d'un logement subventionné. Par ailleurs les locataires des HLM, HBM ou HCM peuvent recourir contre les augmentations de loyer qui leur seraient imposées, de même que les propriétaires — même s'ils sont personnes morales — peuvent se retourner contre l'Etat si celui-ci ne les autorise pas à procéder à des augmentations de loyer.

Ce ne sont pas moins de 500 millions de francs que l'Etat de Genève a déboursés ces dix dernières années pour subventionner la construction, dont 57 millions en 1977. En 1978, il a été voté un crédit de 61 millions de

francs pour les subventions à accorder aux appartements, sans parler des exonérations fiscales qui viennent s'ajouter à cette aide.

Aujourd'hui dans les HLM, 75% des ménages consacrent moins de 15% de leur salaire à leur loyer, ce qui est loin d'être le cas de ceux qui habitent dans les appartements aux loyers libres.

Un brin d'histoire

M^e Martin Schwarz prépare une étude sur les problèmes du logement au cours des cent dernières années. Si tout est loin d'être parfait aujourd'hui, on a malgré tout accompli d'énormes progrès dans ce domaine et la Ville de Genève ne s'est jamais désintéressée de la question, tout au moins depuis le début du siècle.

Il y a cent ans, une épidémie de choléra faisait des ravages à Genève et dans sa banlieue, le manque d'hygiène de la plupart des logements favorisant sa progression rapide. Il n'était pas rare alors de trouver des appartements sans cuisine ni W.-C., parfois même sans fenêtre. Certains possédaient des W.-C., mais donnant directement sur la cuisine, sans aération ni véritable séparation. Sous l'impulsion de Bismarck, un gros effort industriel fut entrepris en Europe occidentale; les conditions de vie commencèrent à s'améliorer — la ville de Berlin tripla — mais la Suisse resta à l'écart de ce mouvement. Toutefois, de 1905 à 1914, la Ville de Genève pratiqua de nombreuses percées pour élargir les chemins et acheta donc des terrains. Elle bâtit alors des maisons ou des immeubles en bordure des voies. De même elle entreprit la construction de logements sociaux entre 1914 et 1918, afin de relancer l'industrie du bâtiment, en sommeil par suite des événements internationaux. De même, entre 1945 et 1955, la construction privée était très réduite, par manque de locataires pouvant assumer un loyer élevé. D'où les interventions de l'Etat qui permirent de réduire les loyers, et donc de trouver des locataires solvables.

Enfin la loi sur la concentration urbaine permit de déclasser des terrains agricoles pour en faire des terrains à construire, à condition d'y bâtir des HLM.

C'est le cas du Lignon et de Meyrin, dont les résultats sont très discutables.

Le cas des personnes âgées

Baptiser pudiquement les vieillards des «aînés» ne suffit pas à résoudre tous les problèmes que pose la vieillesse.

Que faut-il faire des gens âgés, seuls ou encore en couples, capables de vivre chez eux, mais à condition d'avoir une aide régulière? Quelle politique du logement adopter à leur égard? Faut-il créer un type de logement spécial pour une catégorie spéciale de locataires? Des immeubles médico-sociaux?

Parmi les personnes de plus de 65 ans, on en compte aujourd'hui 81% d'indépendantes, 13% de semi-dépendantes et 6% de totalement dépendantes.

Dans les HBM construites au Lignon, certaines ont été réservées aux aînés, avec un service social approprié. Mais on a constaté que cette solution annulait tout brassage d'âge et de niveau social dans les immeubles. Ainsi, selon les catégories d'appartements qui s'y trouvent — et dont dépend bien sûr le loyer — certains immeubles ne sont habités que par d'anciens concierges, d'autres que par d'anciens commerçants, etc. Les locataires n'ont donc pour entourage que le reflet de leur propre vieillissement et de leur dégradation. Ce qui, naturellement, est très mauvais physiquement et moralement pour eux.

Plus jamais de ghetto

Qu'il soit juif, arabe, noir ou simplement réservé aux aînés, le ghetto doit être aboli à jamais. Il ne dresse que des barrières artificielles entre les humains, alors que les lieux d'habitation devraient établir des liens entre les hommes.

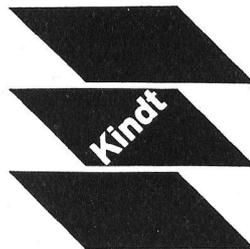
Dans les cas des HBM de la périphérie de Genève, les surfaces des appartements sont trop étroites pour ceux qui y vivent pratiquement vingt-quatre heures sur vingt-quatre, et n'y viennent pas seulement pour dormir comme le font les adultes dans les cités-dortoirs. De plus, l'accès est difficile pour les handicapés.

Enfin, les aînés ne quittent en fait pas leur quartier, mais au Lignon, ils se retrouvent dans un environnement pratiquement inconnu, chez des commer-

Depuis plus de 50 ans dans toute la Suisse
fabrication et réparations

volets et stores de tous genres

E. Kindt S.A. 8112 Otelfingen ZH
anc. Hans Kiefer S.A. ☎ 056 74 22 22



- Veuillez m'adresser vos prospectus
 Veuillez téléphoner au no.

Adresse

.....
.....
.....
.....

H

çants qui les ignorent. Ils se sentent donc perdus et ont tendance à sortir encore moins de chez eux. Un aveugle qui se débrouillait très bien seul dans son quartier, transplanté au Lignon est devenu totalement dépendant, trop âgé pour réapprendre à s'orienter dans un nouveau quartier.

Rester dans son quartier

La seule solution humaine vis-à-vis des aînés est de les laisser dans le quartier où ils vivent depuis longtemps. Pour cela il faut adopter une politique de rénovation des vieux immeubles, au lieu de les démolir. Ainsi la personne âgée garde son image de marque, sinon les effets secondaires sont beaucoup trop importants sur son comportement et se répercutent sur sa santé.

Il ne faut pas empêcher les contacts sociaux naturels. La présence des jeunes est nécessaire la plupart du temps pour les aînés. Sinon, ils se sentent exclus du monde actuel. De plus, on a constaté un net désintérêt des enfants à l'égard des parents âgés lorsque ceux-ci habitent des logements médico-sociaux. Les visites se font plus rares. On sait que les «vieux» ne manquent matériellement de rien. On ne trouve donc plus le temps de se déplacer pour aller leur rendre visite.

Mais en rénovant les vieux immeubles, il faudrait penser à des détails pratiques: supprimer les barrières architecturales: escaliers pour pénétrer dans l'immeuble, seuil entre les pièces, portes trop étroites pour y passer un éventuel fauteuil roulant, etc. Le logement social pour les aînés doit tendre à renforcer l'indépendance, offrir un encadrement et non une prise en charge. Il faudrait aussi des locaux collectifs pour créer des contacts entre les locataires et la population active. Actuellement, malgré tous les soins prodigués par les assistantes et assistants sociaux, les logements pour personnes âgées accélèrent leur déviance et leur marginalisation. Ce qui va à l'encontre du but poursuivi. Il n'est que temps de s'en rendre compte.

Et ce qui est valable pour les aînés genevois, l'est bien sûr pour tous les autres aînés se trouvant dans la même situation.

Martine Thomé.

Actualité du logement

A Genève, une grande enquête du Service de statistiques

Quel est votre loyer moyen ?

En novembre 1977, près d'un locataire du canton de Genève sur trois résidait dans un appartement de 3 pièces (cuisine comprise) pour lequel il avait payé un loyer moyen de 336 fr., et plus d'un locataire sur quatre habitait un logement de 4 pièces dont le loyer moyen se montait à 441 fr. Ce mois-là,

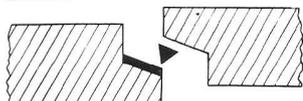
Loyers mensuels moyens (sans charges ni garage) selon le nombre de pièces (cuisine et demi-pièces non comprises) en novembre 1977

Commune et époque de construction	Logements de 1 pièce	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.
Genève	274	332	451	637	823
dont anciens (avant 1947)	219	289	381	514	733
dont récents (de 1947 à fin 1976)	313	384	505	716	907
Carouge	246	299	374	498	487
dont anciens (avant 1947)	228	260	315	363	548
dont récents (de 1947 à fin 1976)	258	323	390	531	469
Lancy	236	319	436	564	846
Meyrin	303	364	440	574	680
Onex	226	324	381	483	617
Vernier	238	329	409	521	790
Autres communes*	262	363	443	582	819
Ensemble des communes	271	336	441	598	805
dont anciens (avant 1947)	219	287	377	510	730
dont récents (de 1947 à fin 1976)	299	368	462	615	827

Loyers mensuels moyens des logements neufs (construits durant le premier semestre de 1977 et occupés) en novembre 1977

Commune	Logements de 1 pièce	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.
Genève	333	524	679	977	1124
Carouge	333	458	565	880	1410
Lancy	284	—	567	759	—
Meyrin	—	—	—	—	—
Onex	—	440	567	700	825
Vernier	380	454	609	741	—
Autres communes*	274	444	586	693	796
Ensemble des communes	321	492	633	863	1038

* Regroupement des dix communes suivantes: Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.



construction de collecteurs d'eaux claires

NOUVEAU!

Lors de la construction de collecteurs d'eaux claires, utilisez le tuyau en béton avec bande plasto-élastique

BEFEL mastix

posée en usine sur l'embout mâle des emboîtements.

Le jointolement au mortier de ciment étant absolument rigide, il ne peut en aucun cas remplir la fonction d'un emboîtement articulé, ce qui est possible avec la bande plasto-élastique.



En vente auprès des fabricants membres de



Documentation et références sur demande

Bureau AFTSR
Rumine 48
1005 - Lausanne
Tél. 021 / 23 42 78