

Feuille d'avis populaire de la Jonction

N° 10 – Septembre 2011

L'Hospice général fait payer l'aide sociale aux locataires...

Propriétaire des cinq barres d'immeubles de la Cité Carl-Vogt situées entre les boulevards d'Yvoy et Carl-Vogt, l'Hospice général s'est mis en tête de surélever ces bâtiments pour construire 112 nouveaux logements. Déjà hauts de huit étages, ils culmineront alors à 33 mètres. L'institution justifie cette décision pour réduire la crise du logement, mais surtout pour rentabiliser son parc immobilier et trouver ainsi de

l'argent frais afin de financer sa première mission, distribuer l'aide sociale pour le canton. Afin de réaliser des économies, les autorités allouent en effet insuffisamment de subventions à l'Hospice et lui demandent ensuite d'obtenir un meilleur rendement de ses logements pour compléter. Les loyers populaires de la Jonction prendraient donc l'ascenseur pour pallier le désengagement financier de l'Etat.

...les habitants s'y opposent

Mais les habitants des 450 logements existants s'opposent à cette issue. Pleinement conscients de la gravité de pénurie d'appartements, l'Association des habitant-e-s de la Jonction, les locataires concernés et la Ville de Genève proposent d'autres solutions pour ne pas aggraver la densité déjà élevée de la cité Carl-Vogt. Un lot de cent nouveaux logements à construire a ainsi été proposé en remplacement à l'Hospice général dans le périmètre de la future gare des Eaux-Vives. Mais l'Hospice voudrait maintenant réaliser les deux projets...

Plusieurs fois réunis en assemblées, les locataires de la cité Carl-Vogt ont consulté tous les foyers par un sondage en avril. Il en ressort très clairement:

- le refus de la surélévation pour les raisons exposées ci-après,
- l'exigence de rattraper le retard d'entretien courant des bâtiments laissés sans travaux depuis des années,
- la volonté de négocier la répercussion sur les loyers du prix des travaux leur mise aux normes énergétiques (double vitrage, isolation).

Le soleil disparaîtra...

Outre la lourdeur des nuisances d'un chantier de surélévation pour les habitants restant en place, le réhaussement de deux étages (six mètres) de bâtiments déjà serrés coupera beaucoup de lumière aux étages inférieurs. Une simulation de l'ensoleillement annuel montre que les quatre premiers niveaux et leurs locataires actuels resteraient souvent dans l'ombre. Les immeubles et les habitants en face

du boulevard Carl-Vogt perdront également de la luminosité, sans aucun avantage. A l'inverse des deux étages surélevés qui jouirraient de la pleine lumière et d'une vue imprenable. Or, la lumière solaire est nécessaire pour vivre, mais aussi pour chauffer les immeubles. La surélévation réduit la qualité de vie et aura un coût énergétique que le propriétaire ne compte pas.

...et les loyers grimperont

En revanche, l'Hospice sait calculer les nouveaux loyers. Selon les chiffres qu'il nous a transmis, le prix de la pièce en surélévation serait d'au moins 7500 francs par an, mettant le quatre-pièces à 2500 francs par mois, soit le double de la moyenne actuelle à la cité Carl-Vogt. Pour obtenir un tel appartement, il faudrait

garantir un revenu annuel de 150 000 francs, ce que moins de 10% de la population de la Ville de Genève peut faire. A titre d'exemple, le cinq-pièces surélevé de l'immeuble de la rue des Délices coûte 4800 francs contre 2500 francs dans les étages inférieurs. Les travaux de surélévation étant très chers, il n'est ./.

Association des habitant-e-s de la Jonction

p.a. Maison de quartier de la Jonction – case postale 204 – 1211 Genève 8
ahj@romandie.com – <http://ahjonction.blogspot.com/> – ccp 10-756885-0

même pas sûr de les rentabiliser avec de tels prix. Comme ces loyers après transformation sont contrôlés durant cinq ans au maximum, il y a fort à parier que l'Hospice établit des baux de cette durée, renégociables à la hausse à l'issue de la période de protection. Pour financer son opération à la Jonction, l'Hospice prévoit donc de creuser des parkings

souterrains sous les espaces verts de la cité Carl-Vogt et de construire 300 places de stationnement à louer à des pendulaires. Cette opération générera un surcroît de trafic, tout particulièrement sur le boulevard d'Yvoy, tandis que nombre de places dans les cinq parkings publics du quartier restent inoccupées la nuit.

Hausse généralisée des loyers

La réalisation des travaux d'entretien courant, de mise aux normes énergétiques et de surélévation, que l'Hospice voudrait mener de front, risque de mélanger les comptes et finalement d'être répercutés sur tous les locataires par des hausses de loyers.

De même, les immeubles gagneront une plus-value (chaudières et ascenseurs neufs, par exemple) qui justifiera facilement une hausse de loyers pour les locataires déjà en place ou lors des déménagements.

Dans le même temps, les murs porteurs devront être renforcés sur toute la hauteur des bâtiments pour supporter le poids des nouveaux étages. Les appartements existants perdront donc de la surface tout en coûtant davantage.

Pour ces différents motifs, nous avons demandé à l'Hospice général de renoncer à son projet, ce que son conseil d'administration a refusé à fin juin.

Dense Jonction...

Outre la cité Carl-Vogt, de nombreux projets de densification dans le quartier existent. Sur la rue des Maraîchers (2, 4 et 6, 10 et 10b, 11), devant la paroisse catholique à l'avenue Ste-Clotilde, sur Artamis, à la pointe, de nouveaux logements sont

prévus, alors que la Jonction est déjà un quartier dense. A titre de comparaison, Carouge compte 7000 habitants au kilomètre carré, la Ville de Genève 12 000 et la Jonction 16 000. Les Jonquillards ne sont pas responsables de la crise du logement.

... pauvre en équipements communs

Ajouter autant d'habitants que prévu par l'ensemble des projets nécessitera l'aménagement d'espaces publics et d'équipements collectifs pour la mobilité, le commerce, la scolarisation des enfants, il faudra des crèches, des espaces verts. Mais aucun des

promoteurs privés ne se sent concerné par cette préoccupation. Les habitants du lieu subiront ce manque et seule la collectivité publique pourra y remédier, avec l'argent de tous, pour le profit de quelques-uns.

L'Etat joue avec la loi

La loi sur les surélévations établit le gabarit maximal des immeubles en fonction de la largeur de la rue afin de garantir une luminosité acceptable. Pour la cité Carl-Vogt, la cote de 27 mètres est déjà atteinte. La surélévation demandée par l'Hospice général nécessite

donc une dérogation, laquelle devrait rester réservée aux cas exceptionnels mais devient la règle sous le gouvernement actuel. **Pour toutes ces raisons, nous demandons à l'Etat de ne pas délivrer l'autorisation de construire sollicitée par l'Hospice général.**

Un recours

Pour assurer la défense de la qualité de vie à la cité Carl-Vogt, mais aussi dans l'ensemble du quartier, nous préparons un **recours devant les tribunaux pour**

invalidier l'autorisation de construire. Les habitants de la cité Carl-Vogt ont déjà collecté les fonds afin de financer ce recours.

**Ensemble, sauvégarçons notre qualité de vie
à la Jonction**

**Oui à des logements abordables pour tous
Non aux surélévations abusives et injustes**