

Logements subventionnés: nouvelle usine à gaz?

Philippe
Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



Un projet de loi intitulé «Pour des immeubles regroupant différentes catégories de logements et éviter les déménagements forcés» est actuellement en cours de traitement au Grand Conseil genevois.

Aujourd'hui, un immeuble comporte généralement une seule catégorie de logements subventionnés: habitation bon marché (HBM), habitation mixte (HM) ou habitation à loyer modéré (HLM). Dans les grandes lignes, le projet de loi en question vise la création d'immeubles comprenant toutes ces catégories de logements subventionnés. Ainsi, en cas de modification de la situation d'un locataire, qui normalement devrait le conduire à quitter son logement subventionné (par exemple, augmentation

de son revenu, sous-occupation, etc.) car il ne répondrait plus aux critères, il n'y aurait plus de résiliation du bail automatique ordonnée par l'Etat, mais une obligation pour le propriétaire de procéder à un échange entre deux appartements de catégories différentes au sein du même immeuble. Par exemple, si le locataire X d'un HLM au 3e étage quitte son appartement pour une raison ou une autre, l'appartement HBM du locataire Y du 2e étage du même immeuble qui n'en remplit plus les conditions, devient un appartement HLM, ce qui lui permettra de rester dans son appartement, et l'appartement HLM deviendra un HBM.

Certains souriront, car tout professionnel sait que, dans la pratique, ce projet de loi est simplement inapplicable, car il est trop complexe. En effet, au-delà du fait qu'il est totalement utopique de compter qu'un appartement d'une autre catégorie se libère dans le même immeuble et au même moment, «mixer» toutes ces différentes catégories de logements dans un seul et même immeuble revient à mélanger des coûts de cons-

tructions et d'équipements différents, des niveaux de loyers différents, et des niveaux et des modes de subventionnement (à l'exploitation ou à la personne) différents. Ce «joyeux mélange» rendrait les plans financiers, contrôlés par l'Etat d'ailleurs, tout simplement incompréhensibles.

Ce projet de loi a toutefois le mérite de lancer le débat et de mettre en lumière certains défauts du système genevois actuel des logements subventionnés dits à l'exploitation, tel que les HBM et les HLM, qui peut aboutir à des situations absurdes de résiliation de bail en cas de changements dans la situation du locataire.

Pourtant, la solution pour éviter ces déménagements indésirés existe déjà: c'est l'habitation mixte (HM), avec sa subvention à la personne. C'est dans ce but qu'il a été créé. Il évite ainsi de mettre en place une nouvelle usine à gaz inapplicable.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier, www.uspi-ge.ch

