

Mais qu'est-ce qu'un logement social?

L'invité

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
USPI Genève *



La stabilité d'une société peut être garantie par plusieurs facteurs. L'accès au logement en est un élément de base et il y a plusieurs manières d'atteindre cet objectif. Par exemple, un marché à l'équilibre, où l'offre vient satisfaire la demande, permet d'offrir des loyers de tout niveau et de loger tout type de famille. A Genève, on a choisi une autre voie, moins flexible, en figeant dans la législation des quotas obligatoires de constructions de logements dits «sociaux».

Mais qu'est-ce qu'un logement social? Il n'existe pas de définition juridique univoque dans la législation genevoise, qui en propose tout un arsenal (HLM, HBM, HM, LUP, LGZD). Dans les grandes lignes, un logement social est un logement au bénéfice d'une subvention, en contrepartie de laquelle l'Etat contrôle les loyers, le taux d'occupation (le nombre de personnes vivant par pièce) et le taux d'effort (la proportion du loyer par rapport aux revenus du ménage). Il existe deux types de subvention: 1) la subvention à l'exploitation - le propriétaire reçoit une subvention afin de pouvoir proposer un loyer très bas, fixé par l'Etat; 2) la subvention à la personne - le locataire reçoit une subvention directement de l'Etat pour pouvoir payer son loyer, dont le montant est également contrôlé par l'Etat.

La subvention à l'exploitation, que l'on retrouve dans les régimes HBM et HLM - non accessible à la classe moyenne, mais seulement aux catégories de revenus les plus bas -, est un mauvais système, opaque et antisocial. Opaque, car le locataire paie un loyer artificiellement bas sans même s'en apercevoir et sans même connaître le montant réel du

loyer. Cette subvention indirecte constitue ainsi une aide cachée, puisqu'elle n'apparaît pas dans les revenus des réels bénéficiaires figurant dans la déclaration fiscale, comme le sont toutes les autres aides publiques (allocations familiales, subsides d'assurance-maladie, etc.). Antisocial car le contrôle du taux d'occupation et du taux d'effort par l'Etat conduit

«Continuerons-nous la politique «arrosier» des HLM et HBM?»

à des situations aberrantes. Ainsi, si l'un des enfants quitte le domicile, la famille risque de se retrouver en sous-occupation et devra payer une surtaxe, jusqu'à un point où l'Etat intimera l'ordre au propriétaire, qui n'a rien à dire, de la faire partir. La situation est similaire en cas d'amélioration de la situation professionnelle, l'un des parents trouvant par exemple un emploi, ou encore en cas de promotion accompagnée d'une augmentation de salaire. Ce système n'encourage pas la réinsertion professionnelle et favorise les rémunérations non déclarées. Alors, quel logement social voulons-nous? Souhaitons-nous continuer la politique «arrosier» des HLM et HBM? Le système de subvention à l'exploitation doit être progressivement abandonné pour le système de subvention à la personne du HM, qui lui est également accessible à la classe moyenne, plus juste et transparent. Ce type de discussion risque toutefois d'être bientôt dépassé au vu de la situation du marché, qui commence à tourner de manière sérieuse, puisque les derniers taux de vacance annoncés ne cessent de progresser: 0,45% à la mi-2016, alors qu'il était encore à 0,39% en 2014 et 0,23% en 2010.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier