

Encourager la construction de logements sociaux

Etienne Nagy

Directeur général
de Naef Immobilier



Le Conseil d'Etat a confirmé sa volonté politique d'encourager la construction de logements sociaux. Cette déclaration ressort de son dernier point de presse, lors duquel il a clairement exprimé sa position en réaction à un arrêt récemment rendu par le Tribunal fédéral. Cet arrêt mettait en exergue les limites de la dualité de deux systèmes: celui du contrôle des loyers dicté par un Canton en regard de sa politique d'encouragement du logement social, et celui de la surveillance fédérale des loyers imposée

par le Code des obligations. Cet arrêt rappelle que le système cantonal ne peut en aucun cas déroger aux principes du droit fédéral qui lui est supérieur.

La pierre angulaire du système fédéral repose sur le postulat qu'un loyer ne saurait procurer un rendement abusif au bailleur. Ce rendement est fixé sur la base du taux hypothécaire de référence de la Banque nationale suisse (BNS) majoré d'une prime d'un demi-pour-cent. Le taux de référence actuel est à 2%: il est anormalement bas, en regard du taux hypothécaire moyen observé sur vingt-cinq ans qui est de 4%. L'Etat de Genève admet donc dans sa politique des rendements sensiblement supérieurs par rapport au taux de référence actuel. Cette majoration

des taux genevois s'explique par les contraintes imposées aux propriétaires en matière de contrôle des loyers et de taux d'effort pour le choix des locataires, et surtout de par la non-indexation des fonds propres contrairement à ce que permet le droit du bail. Dès lors cet arrêt a généré une incertitude sur les rendements des immeubles contrôlés à Genève avec un risque de paralysie du système.

Après une analyse approfondie de la question, le Conseil d'Etat a conclu que la politique genevoise ne déroge pas au principe du droit fédéral. Il arrive même à démontrer que, dans le cadre d'une vision de stabilité à long terme, sur une période de vingt-cinq ans, le locataire d'un immeuble contrôlé aurait bénéficié

d'un loyer inférieur de 30% en comparaison d'un logement soumis au régime du droit du bail fédéral.

Par cette analyse et ses conclusions, le Conseil d'Etat confirme sa politique en matière d'encouragement à la construction de logements sociaux qui représente une part importante de la construction à Genève. Cette décision est d'autant plus essentielle que le syndrome de la pénurie affecte l'accession au logement à Genève. Relevons que notre canton a enregistré à nouveau un pic de croissance démographique en 2014. Il importe donc d'assurer les conditions-cadres nécessaires à la construction de nouveaux logements.