

Chapitre 13 : Logement

Les Verts proposent une politique du logement visant trois objectifs principaux :

- assurer à chacun un logement proportionné à ses besoins,
- garantir une offre suffisante de logements accessibles aux personnes disposant de revenus modestes,
- tendre vers une véritable mixité sociale à l'échelle des quartiers pour éviter les ghettos.

Le premier objectif relève principalement de l'aménagement du territoire. Il est toutefois irréaliste de penser qu'à Genève le marché du logement puisse être équilibré et garantir des loyers corrects. La petite taille du canton et son dynamisme économique entraînent une offre chroniquement insuffisante se traduisant régulièrement par une pénurie qui fait bondir le niveau des loyers.

Les dispositions du droit du bail représentent une protection pour le locataire et pourraient être améliorées. Elles ne peuvent toutefois pas à elles seules juguler les hausses de loyer. La « loi sur la démolition et transformation des immeubles » (LDTR)* a également un effet stabilisateur. Elle empêche la démolition des immeubles susceptibles d'être rénovés et la transformation de logements en bureaux. En fixant un loyer maximum après rénovation (actuellement 3225 F par pièce par année), elle assure que les logements anciens restent accessibles à la majorité de la population. Cette protection contre les hausses de loyers après rénovation ne s'applique toutefois que pendant cinq ans.

L'habitat coopératif favorise la construction et libère de la spéculation.

L'intervention des pouvoirs publics ne doit pas se réduire à des lois et à des règlements. Il revient au canton et aux communes la responsabilité d'assurer le droit au logement, prévu dans la constitution genevoise. Pour les Verts, la concrétisation de ce principe passe par un renforcement de l'action des constructeurs d'utilité publique*, soit de tous les groupements qui mettent des logements en location sans poursuivre de buts lucratifs. La politique du logement consiste donc d'abord à favoriser l'action des :

- coopératives d'habitation*,
- fondations communales*,
- fondations immobilières de droit public*,
- associations et fondations privées actives dans la construction de logements pour personnes en difficultés, pour le troisième âge ou pour les personnes en formation.

Tripler la part de logements détenue par les constructeurs d'utilité publique

Les 77 millions de francs dépensés chaque année par l'Etat de Genève doivent être entièrement utilisés à élever la part des logements détenus par des constructeurs d'utilité publique* à 30% du parc immobilier contre environ 10% actuellement. Au fur et à mesure que ce taux s'élèvera dans l'ensemble du parc immobilier, il sera possible de réduire la part du nombre de logements sociaux (fixée à 2/3 actuellement) imposée dans les zones de développement*.

Pour atteindre cet objectif, il faut dès aujourd'hui que les collectivités publiques se montrent beaucoup plus agressives sur le marché immobilier et acquièrent les terrains et les immeubles nécessaires. Elles doivent notamment acheter au prix du marché tous les biens de la Fondation de la valorisation des actifs de la BCGE* convenant à du logement social, soit plus de 1000 logements. La mise à disposition de ces terrains ou immeubles sous forme de droits de superficie permet de garantir un contrôle permanent des loyers et de l'attribution des

logements.

L'Etat doit fixer un plan d'action concerté avec les communes afin que les fondations communales retrouvent leur dynamisme et deviennent des acteurs actifs dans la construction et l'acquisition d'immeubles.

Le mandat des quatre fondations immobilières de droit public* qui n'exploitent que des HBM (Habitations à bon marché)* doit être étendu à la construction et à l'exploitation d'immeubles HM. (habitations mixtes)*.

Les subventions doivent être dorénavant réservées aux constructeurs d'utilité publique*. Le système HLM (habitations à loyer modéré), avec ses surtaxes, a fait son temps. Il faut donc l'abolir et ne conserver que le système HM qui fixe le montant du loyer en fonction du revenu du locataire. Le système HM doit être amélioré pour garantir que ces logements soient attribués durablement à des locataires dont les revenus correspondent au besoin du logement. Parallèlement, les aides à l'obtention de crédits bancaires doivent être maintenues et développées.

Un toit bien à soi, selon ses besoins, selon ses moyens.

Les Verts sont également favorables à la démocratisation de la propriété pour les appartements. Mieux vaut une multitude de propriétaires qui se partagent un immeuble, plutôt qu'un seul propriétaire qui augmente le loyer d'une multitude de locataires ! Il est dès lors souhaitable, que le taux de logement en propriété augmente ces prochaines années. La démocratisation de l'accès à la propriété passe par l'octroi de subventions. Cette aide devrait être attribuée exclusivement aux personnes satisfaisant aux conditions des subventions aux logements HM. L'épargne que représente l'amortissement du bien immobilier ne doit en revanche faire l'objet d'aucune aide.

Glossaire

Constructeurs d'utilité publique. Il s'agit de l'ensemble des organismes qui construisent et gèrent des logements sans poursuivre de buts lucratifs. Ils font partie de ce que l'on appelle l'économie sociale et solidaires : ce sont les coopératives, les fondations créées par les collectivités publiques ou des associations.

Coopératives d'habitations. Les coopératives d'habitation sont des organismes privés sans but lucratif. Les immeubles sont la propriété collective des locataires qui détiennent des parts sociales. Ces parts sociales constituent les fonds propres. Ils représentent le cinq pour cent de la valeur à neuf de l'immeuble. Le reste du financement est assuré par des crédits hypothécaires qui sont régulièrement amortis. L'expérience a montré que les coopératives d'habitation offrent des loyers très avantageux à long terme. Elles échappent à toute spéculation. Contrairement à un investisseur privé, la coopérative ne rémunère pas son capital. Le remboursement progressif des prêts assure une stabilité à long terme des loyers. Pour assurer des loyers accessibles dans un immeuble neuf des subventions sont nécessaires pendant les vingt premières années. Mais cette subvention permet d'assurer des loyers bas et un entretien régulier du bâtiment jusqu'à la fin de la durée de vie du bâtiment (au moins 100 ans). Avec la même somme investie, les collectivités publiques obtiennent donc un effet beaucoup plus durable.

Droit de superficie. Il s'agit d'une servitude permettant à son titulaire de réaliser et d'exploiter, en tant que propriétaire, des constructions sur la propriété d'autrui, moyennant le paiement d'une rente de droit de superficie.

Fondations communales. La plupart des communes ont établi des fondations qui gèrent leur parc immobilier. Les immeubles ont souvent été construits avec l'aide de l'Etat (HLM). L'activité des fondations communales s'est ralentie. La Ville de Genève gère directement ses immeubles avec un système d'aide personnalisée qui lui est propre.

Fondation de la valorisation des actifs de la BCGE. Cette fondation a été créée en 2000 par l'Etat de Genève pour contribuer à l'assainissement de la Banque Cantonale de Genève. Ses objectifs sont de gérer, rentabiliser et surtout de vendre au meilleur prix les actifs qui lui ont été transférés par la BCGE. Toute vente d'un actif passe par l'approbation du Grand Conseil.

Fondations immobilières de droit public. Ces fondations ont été créées par l'Etat de Genève et dotées de fonds propres pour construire, acquérir et exploiter des immeubles HBM.

Habitations à loyer modéré (HLM). Ce sont des immeubles appartenant généralement à des investisseurs privés et destinés aux personnes à revenus modestes. Les coûts de construction ne doivent pas dépasser un certain montant par m². Les loyers sont abaissés pendant 20 ans par des subventions de l'Etat et des allègements fiscaux. Ces subventions sont dégressives de sorte que le loyer augmente régulièrement. Les loyers restent sous contrôle de l'Etat pendant 20 ans. Malgré les subventions, ces logements dits sociaux ont des loyers trop élevés pour une bonne partie

de la population à laquelle ils sont supposés être destinés. A la sortie du contrôle de l'Etat, ces logements reviennent dans le marché libre et le propriétaire peut fixer les loyers en fonction de la situation du marché, ce qui, concrètement, peut se traduire par des augmentations significatives de loyers. Lorsque le revenu du locataire augmente et dépasse les normes, il est astreint à une surtaxe qui peut être tellement élevée qu'elle le contraint à déménager.

Habitations mixtes (HM). Ce sont des immeubles appartenant à des investisseurs et aux coopératives d'habitations. Les coûts de construction et les loyers sont contrôlés pendant 20 ans. L'aide versée pour abaisser le loyer varie en fonction du revenu du locataire. Ce système convient particulièrement bien aux constructeurs d'utilité publique et notamment aux coopératives d'habitation. Il permet à la fois des loyers plus bas que dans le système HLM pour les personnes modestes et garantit une certaine mixité sociale. Les personnes qui gagnent suffisamment payent le loyer plein mais ne sont pas chassées par des surtaxes.

Habitations à bon marché (HBM). Ces immeubles sont destinés à des personnes à revenus très modestes et sont sous contrôle permanent de l'Etat. Ils sont pour la plupart exploités par les quatre fondations immobilières de l'Etat de Genève.

Loi sur la démolition et transformation des immeubles (LDTR). Cette loi régleme les modalités de démolition et de transformation, ainsi que les hausses de loyers qui s'ensuivent, protégeant ainsi les locataires d'augmentations de loyers abusives à la suite de la rénovation d'un immeuble.

Zone de développement. Zone destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire.