Courrier, logement : des subventions à fonds pas-si-perdus que ça

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (1982)**

Heft 640

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1013076

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

COURRIER, LOGEMENT

Des subventions à fonds pas-si-perdus que ça

Les économistes de «Domaine Public» ont fait le procès des subventions actuelles à la construction de logements, subventions dites «à fonds perdu», en leur reprochant d'une part de favoriser la hausse des prix du terrain à bâtir, et d'autre part de cautionner des coûts de construction excessifs. En un mot, les subventions englouties dans le logement seraient inutilement perdues dans un tonneau des Danaïdes (cf. DP n° 638).

Rappelons quelques faits. Il existe actuellement à Genève plus de 40 000 logements sous contrôle qui bénéficient des subventions du fonds du logement. L'effort financier annuel est évalué à 56 millions de francs; il vient d'être porté au mois de mars à 75 millions pour permettre des prises en charge supplémentaires. Il est reconnu que cette aide importante, distribuée depuis des années, n'a pas contribué et de loin à diminuer le prix de la pièce, laquelle n'a au contraire cessé d'augmenter et se situe aujourd'hui à près de 4200 francs par an pour des projets dits sociaux.

Conséquence: il faut reconnaître que ce type de subventionnement n'a pas résolu les problèmes dits «structurels». En particulier une alternative existait, recommandée notamment depuis une bonne vingtaine d'années par la Confédération, qui appelait les communes et les cantons à pratiquer une politique *d'acquisition de terrains de réserve*, permettant d'accroître les surfaces disponibles à bâtir. La Confédération était même et reste disposée à offrir des prêts pour de telles opérations.

Cela dit, l'aide directe à la construction de logements n'est pas *contre-productive* pour au moins trois raisons, juridique, sociale et financière.

1. Le subventionnement à fonds perdu tel qu'il est pratiqué à Genève permet d'instaurer pendant dix ans pour les HCM et vingt ans pour les HLM un contrôle officiel des loyers qu'il n'est pas possible de mettre en place autrement que par une modification de la législation fédérale. C'est sur la base d'un tel «code du logement» qu'il a été possible de mettre en place des instruments efficaces de protection des locataires. Que se passe-t-il après ces délais de dix ou vingt ans? Des propriétaires revanchards peuvent notifier à leurs locataires des hausses de loyers faramineuses. Toutefois, les locataires ont des moyens juridiques de s'opposer, parfois avec succès, à des hausses abusives.

2. L'aide directe au logement permet de soutenir activement les projets de logements sociaux présentés par des fondations de droit public, elle facilite l'utilisation des capitaux disponibles dans les caisses de pension (en rentabilisant de façon équitable le capital investi), elle constitue un sérieux coup de pouce pour toutes les associations ou coopératives ne disposant pas de fonds propres au départ. Il ne faut pas négliger en effet qu'une très large part des 40 000 logements sociaux genevois sont en mains publiques ou de prévoyance.

3. Les subventions directes au logement, même si elles ne résolvent pas le problème structurel, ont également une fonction de redistribution des revenus. Par le moyen des barèmes appliqués aux locataires admis à bénéficier de cette aide, les sommes ainsi distribuées profitent avant tout à des revenus modestes ou moyens. L'aide annuelle apportée pour un logement de 4 pièces représente 1200 francs par an. Dans un budget familial de moins de 2500 francs par mois, cette aide n'est pas négligeable.

Dès lors il est clair qu'il faut s'acharner à découvrir les moyens propres à modifier les structures. Il ne faut cependant pas jeter le nouveau-né avec l'eau du bain et renoncer à des subventions dont les implications réelles ne sont pas si anti-sociales que cela.

UNE MYOPIE QUI COÛTE CHER

Loin de nous l'idée de balayer les faits d'un revers de manche. Les 40 000 logements sociaux existent bel et bien à Genève et contribuent à équilibrer un marché immobilier dont le secteur libre est hors de portée des bas revenus.

Pas question donc de remettre en cause le principe même de l'intervention publique dans ce marché! Personne d'ailleurs n'y songe.

Force est pourtant de constater qu'une intervention de cette importance — plusieurs dizaines de millions par année — pourrait avoir des effets plus positifs encore. Que penser d'une collectivité qui consent de pareils efforts sans chercher à faire de ses investissements un levier pour mettre de l'ordre dans le ménage immobilier?

L'Etat de Genève est comme un médecin qui, disposant des moyens de circonscrire le mal, se contente d'administrer des calmants à son patient.

Rien d'étonnant à cela, dira-t-on: cette politique sociale a été mise en place par les démocrates-chrétiens, spécialistes du calmant, une dose de social pour mieux fermer les yeux sur les causes des problèmes.

Or cette myopie coûte cher: le refus de mettre en question les structures de la construction se paie en termes budgétaires.

En période de croissance économique, la fuite en avant est relativement facile; pour le futur, elle se révélera de plus en plus chère, avec le risque que soit mise en question la politique sociale du logement elle-même.

Revoir les modalités d'application de cette politique, c'est donc assurer mieux l'avenir du logement social, politiquement et financièrement. Concrètement, cela signifie au moins un plan de construction sur dix ans au moins qui permettrait aux entreprises de la branche de planifier leurs activités, et à l'Etat d'imposer des coûts conformes à la rationalisation rendue ainsi possible. (Réd.)