Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 1

Artikel: La chambre genevoise immobilière vigoureusement opposée au nouveau règlement sur les HLM

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126608

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

La Chambre genevoise immobilière vigoureusement opposée au nouveau règlement sur les HLM

Hier matin – 21 novembre 1968 (Réd.) – sous la présidence de M. François Bongard, la Chambre genevoise immobilière a organisé une conférence de presse dans les magnifiques locaux du Centre interprofessionnel, 98, rue de Saint-Jean.

L'organisation invitante était représentée par MM. Brolliet, Thévenoz, Besson, Roch, Grange, Juillard, Olivier et Bochet, secrétaire général. Soucieux d'une information rigoureusement objective, nous publions «in extenso», ci-après, l'exposé présenté aux journalistes et qui a été communiqué au Conseil d'Etat.

Cet exposé a fait l'objet d'un débat très nourri au cours duquel nous avons appris, avec une très vive surprise, que des gens fortunés, voire même un diplomate, logent dans des HLM, alors qu'une foule de familles de condition modeste doivent se contenter de figurer sur... les listes d'attente!

En revanche, nous tenons à relever qu'il y a concordance sur un point précis entre la position du Conseil d'Etat et celle de la Chambre immobilière, à savoir: la nécessité de construire des logements à loyers intermédiaires entre ceux des HLM et du «secteur libre» destinés à la classe moyenne.

Consciente de ce problème, «La Suisse» avait entrepris la rédaction du présent «Dossier» bien avant d'avoir reçu l'invitation à cette séance d'information. C'est pourquoi nous tenons à inclure dans cette série d'articles les arguments présentés, hier, par les milieux immobiliers. Ceci afin de permettre à nos lecteurs de connaître tous les points de vue. *A. Haab.*

Les arguments présentés contre la politique HLM du Conseil d'Etat

A partir de la fin de la dernière guerre, mais plus précisément depuis 1955, les autorités genevoises ont pris des mesures d'encouragement à la construction de logements à loyers modérés. Cette action était rendue nécessaire par un développement démographique extrêmement rapide. Elle était justifiée dans la mesure où elle tendait à venir en aide aux catégories les moins favorisées de la population qui ne pouvaient supporter un loyer correspondant au coût des nouveaux appartements et n'avaient pas la chance de pouvoir disposer d'un logement à loyer bloqué par un système artificiel de contrôle ne tenant aucun compte de la situation économique des locataires.

Destinés à faire face à une crise aiguë momentanée, les HLM ont été depuis lors détournés de leur but social au détriment:

- des personnes les plus modestes qui ne trouvent pas à se loger dans les HLM occupés par des locataires dont la situation financière est plus favorable;
- des contribuables qui ont à supporter une charge toujours plus lourde et payent, à des personnes qui n'en ont pas besoin, une partie de leur loyer.

Ce faisant, le Conseil d'Etat a cédé à des pressions démagogiques; le problème a été politisé et les HLM se sont multipliés en dehors de toute analyse sérieuse des besoins et des possibilités réels de l'ensemble de la population.

Le nouveau règlement HLM ne fait que légaliser les abus

En permettant, pendant plus de dix ans, que la location de logements subventionnés et le maintien dans les locaux ne soient soumis à aucune limite de revenu, le Conseil d'Etat a toléré des abus scandaleux sur lesquels il s'est toujours refusé à fournir des renseignements précis et complets.

Au lieu de remédier à cette situation anormale, le règlement HLM du 18 octobre 1968 ne fait que légaliser l'état de fait existant en maintenant en place le plus longtemps possible des locataires qui ne peuvent socialement prétendre à la prise en charge d'une partie de leur loyer par la collectivité.

Comme le règlement ne tient pas compte de la fortune du locataire et ne fait pas de distinction entre le revenu du travail et celui de la fortune, un millionnaire peut vivre en toute quiétude dans un HLM, sans entamer son capital et en consacrant un minimum de ses revenus à son loyer.

Les HLM sont accessibles à 66,5% de la population et 94,4% de la population pourrait s'y maintenir.

Le rapport de gestion 1967 du Conseil d'Etat révèle que 66,5% des contribuables sont taxés sur un revenu annuel imposable n'excédant pas 15 000 fr. correspondant à la limite de revenu permettant à un célibataire d'entrer dans un HLM selon le nouveau règlement (cette limite est de 24 750 fr. pour un ménage de quatre personnes, de 27 000 fr. pour un ménage de cinq personnes, etc.). Cette proportion se rapporte aux contribuables soumis à la déclaration fiscale, mais il n'y a pas de raison de penser qu'elle n'est pas valable pour les contribuables imposés à la source.

Selon la même base de calcul, 94,4% des contribuables remplissent les conditions requises désormais pour rester dans un HLM.

Nul ne peut prétendre que la politique HLM du Conseil d'Etat constitue une action à but social dans la mesure où elle recouvre plus de 95% de la population.

Ce qu'il en coûte aux contribuables

Lors de l'examen, au début de 1967, du projet portant à 900 millions de francs le plafond de la loi HLM de 1957 et majorant d'environ 50% le taux des subventions, il a été démontré que dans le cas d'un HLM hypothéqué à 80%, le locataire payant un loyer mensuel de 215 fr. charges non comprises, reçoit chaque mois 151 fr. de la collectivité, sous forme de subvention et d'exonération fiscale; cette somme atteint 198 fr. s'il s'agit d'un HLM subventionné à 95%.

Bien que les comptes et rapports officiels soient fort discrets sur ce point, il a été possible d'estimer – même en tenant compte du produit de la surtaxe introduite par le nouveau règlement – à plus de 24 millions par an la charge globale supportée par l'Etat au titre des subventions et du manque à gagner résultant de l'exonération fiscale (impôts directs, impôt immobilier complémentaire, droit d'enregistrement, taxe d'épuration, etc.) sans parler des importantes charges administratives qui vont en s'accroissant d'année en année.

Cette charge, extrêmement élevée, pourrait être sensiblement réduite si les HLM étaient exclusivement réservés aux personnes de condition modeste qui en ont réellement besoin. Au même titre que ces dernières sont fondées à se plaindre que de nombreux logements subventionnés soient occupés indûment, les contribuables ont le droit d'exiger que seules les dépenses indispensables en raison des besoins sociaux soient engagées par le pouvoir politique.

La surtaxe HLM ne résout pas le problème social

Le nouveau règlement a pour effet d'assujettir les locataires aisés des logements HLM à une surtaxe destinée à compenser la subvention de l'Etat jusqu'à concurrence d'un «prix de location théorique de 950 fr. la pièce par an.» Cela revient à dire qu'un ménage de quatre personnes, disposant d'un revenu familial brut mensuel de 3235 fr. et occupant un logement de cinq pièces au loyer de 250 fr. par mois (égal 600 fr. la pièce et par an) devra, selon le nouveau règlement, payer une «surtaxe HLM» de 146 fr. par mois. Or, en consacrant à son logement 15% de ses ressources effectives, ce ménage pourrait trouver sans difficulté un appartement de cinq pièces au loyer mensuel de 485 fr. (soit 1164 fr. par pièce et par an). Il libérerait ainsi un appartement au loyer de 250 fr. par mois correspondant aux besoins et aux moyens d'une famille au revenu familial plus modeste qui, à défaut, sera obligée de chercher un logement dans un HLM de construction récente dont le loyer ne sera pas inférieur à 330 fr.

Le régime de la surtaxe conduit donc, d'une part à maintenir des situations acquises injustifiées du point de vue social au détriment des personnes économiquement les moins favorisées et, d'autre part, à poursuivre la construction de logements subventionnés sans tenir compte des besoins généraux de la population.

Le règlement ne tient pas compte d'un rapport raisonnable entre le loyer et le revenu familial réel.

Il est absolument indéfendable que, dans des conditions d'habitation normales, le rapport admis par le nouveau règlement HLM entre le loyer et le revenu familial effectif puisse être de 8 ou 9%.

Nous en voulons pour preuve qu'un rapport de 15% a été admis à plusieurs reprises par les associations de locataires et les organisations syndicales. Ce taux est d'ailleurs pratiqué dans la règle par la ville de Genève dans ses immeubles à caractère social.

C'est à tort que les renseignements fournis par le Département des finances et contributions au sujet de l'application du système des surtaxes HLM prétendent que le rapport loyer-revenu découlant du nouveau règlement varie entre 9,5 et 9,9% du revenu familial. En effet, ces renseignements sont inexacts si l'on tient compte des ressources réelles et non pas d'un revenu théorique, dit revenu «déterminant» pour les besoins de la cause, et si l'on sait que le Département établit un rapport entre le loyer actuel et le revenu réalisé il y a 2 ans.

Faut-il construire de nouveaux logements à loyers modérés ?

Les HLM existants sont suffisamment nombreux pour loger les locataires de condition modeste. Pour cela, il faut cependant libérer des logements subventionnés habités par des familles dont les revenus ne justifient plus l'occupation d'appartements dont les loyers sont réduits de 30 à 55% grâce à l'aide de l'Etat.

Selon le Département des finances, le loyer annuel minimum des logements du marché libre serait de 1250 fr. la pièce, ce qui rendrait impossible le relogement de cette catégorie de locataires. Si une telle affirmation était exacte – ce qui n'est pas le cas – les autorités seraient d'autant plus coupables de laisser s'allonger «les files d'attente» de candidats à bas revenus en maintenant artificiellement dans les HLM des locataires économiquement plus favorisés.

En réalité, il serait aisé de démontrer qu'au cours des dernières années, des immeubles non subventionnés dont le loyer ne dépasse pas 1000 fr. la pièce ont été mis sur le marché et qu'il s'en construit encore à l'heure actuelle.

Au surplus, les statistiques officielles montrent qu'au 31 mai 1968 le loyer moyen des appartements de quatre pièces existants dans le canton était de 561 fr. la pièce dans les immeubles antérieurs à 1947 et de 765 fr. la pièce dans les immeubles construits depuis cette date et jusqu'au 31 décembre 1967.

A l'occasion de la conférence de presse qu'il a présidée le 7 mai 1968, M. Hans Schaffner, chef du Département fédéral de l'économie publique, a souligné que «les aides directes de l'Etat tendant à baisser les loyers doivent être limitées aux mesures ayant un caractère social et accordées là où elles sont réellement nécessaires. Les mesures inadéquates ne font que renforcer les inégalités sociales, du fait que les uns sont favorisés sans l'avoir mérité et que d'autres sont désavantagés sans être en faute. Cette manière de procéder finit toujours par favoriser une petite minorité et n'apporte pas de solution à la grande majorité de ceux qui dépendent du marché locatif».

Au lieu de tolérer pendant des années que des locataires demeurent dans des immeubles destinés à des familles moins favorisées qu'eux, l'Etat aurait dû permettre leur relogement en facilitant, avec le minimum de charges pour la collectivité, la construction de logements adaptés aux besoins et aux moyens de cette catégorie de locataires.

Nous affirmons que ce problème aurait déjà été résolu si la législation en vigueur n'avait pas permis à de nombreux locataires de se maintenir abusivement dans des HLM, alors qu'ils pouvaient payer un loyer correspondant à la valeur locative réelle de leur appartement.

Conclusion

Il importe de rendre aux HLM leur caractère strictement social et de réserver l'aide de l'Etat aux personnes de condition modeste.

Tenant compte des besoins généraux de l'ensemble de la population, il est nécessaire que l'Etat favorise, en particulier, la construction de logements non subventionnés correspondant aux besoins et aux possibilités des classes moyennes. Les constructeurs privés, qui ont mené à chef des réalisations nombreuses et importantes dans ce secteur, ont été détournés de cette catégorie de constructions en raison même de la priorité donnée par les pouvoirs publics aux HLM tant sur le plan législatif et administratif qu'en matière de financement.

Un tel programme ne pourra toutefois être réalisé tant que les locataires qui peuvent supporter des loyers normaux continueront à profiter abusivement de l'aide de la collectivité.

C'est pourquoi la Chambre genevoise immobilière est fondamentalement opposée au nouveau règlement HLM du 18 octobre 1968. Elle vouera tous ses efforts à en obtenir la revision dans un sens social.

Aspects politiques des plans d'aménagement du territoire

Exposé présenté par M. Fritz Berger, ingénieur, délégué à la construction de logements,
lors de la séance annuelle du Conseil de la Fondation pour la collaboration confédérale,
le 28 novembre 1968, à Soleure.

Le rôle d'un aménagement du territoire conçu de façon réfléchie ne consiste pas seulement à adapter notre espace vital aux forces sociales et économiques qui sont à l'œuvre aujourd'hui, mais, davantage encore, à tirer des plans clairvoyants pour demain. Il s'agit de mettre le territoire, dans son ensemble, en harmonie avec les futurs besoins vitaux de l'homme. C'est pourquoi il nous faut surtout nous soucier aujourd'hui de l'image que présentera la société de demain et mettre au point des représentations de ce qu'elle devrait être à notre avis. Ainsi, la politique de l'aménagement du territoire devient celle de la société tout entière. Elle est une partie essentielle de la politique, dont le rôle consiste à former notre société en partant des valeurs fondamentales de notre Constitution. La politique de l'aménagement du territoire a donc à créer les conditions territoriales qui permettront à notre société de se développer de façon optimale et conformément aux droits fondamentaux garantis par la Constitution.

Nous nous trouvons aujourd'hui dans une situation historique, où le poids de la responsabilité devant l'avenir devient plus évident et plus opprimant que jamais. Nous savons bien que nous vivons dans une époque de renversement des valeurs, suspendus entre le passé et l'avenir. Le développement fulgurant de la technique et de la science au cours des dernières décennies a entraîné de profondes transformations économiques, sociales et politiques. Notre époque se caractérise par un accroissement et une concentration rapides de la population, par la progression de la productivité, la croissance économique et la prospérité générale.

Les secteurs de l'économie qui produisent des biens et qui les transforment occupent de moins en moins de main-d'œuvre proportionnellement à leur production, alors que les domaines des services, de la recherche scientifique et technique, de l'établissement de pronostics et de la planification mettent à contribution une part de nos forces qui ne cesse de croître. De plus en plus, l'automation et la cybernétique relayeront le travail humain. De plus en plus, les places de travail traditionnelles disparaissent et sont remplacées par de nouvelles, qui posent des exigences accrues. Du même coup, la formation et l'éducation prennent davantage d'importance. En un temps où les transformations se précipitent pareillement, on ne peut plus s'appuyer seulement sur l'expérience et l'intuition. Nous ne sommes plus guère en mesure de comprendre ni d'embrasser du regard le présent fascinant