

Date de dépôt : 4 octobre 2017

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Daniel Sormanni : La problématique des barèmes d'accès HBM et HM, ou la difficulté de loger les différentes catégories de la population et d'assurer la mixité

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 22 septembre 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Aujourd'hui, il devient très difficile d'assurer la mixité nécessaire à une vie harmonieuse dans les immeubles et les quartiers et la rentabilité des immeubles à caractère sociaux.

Une nécessité : faire bouger les barèmes et introduire de la souplesse dans tous les dispositifs de contrôle étatique.

Quelques constatations sur la base d'un exemple :

Opération Jean-Louis Prévost, 47 logements pour un total de 181,5 pièces, coût des travaux env. 12 220 000 F, catégorie HBM

*Loyer théorique pour un 5-pièces occupé par 4 personnes lors du plan financier initial (taux hypothécaire à 4%) $3500 F \times 5 = 17 500 F : 12 =$ **1458,34 F** de loyer mensuel + 416,67 F de subvention mensuelle.*

Même opération mais en catégorie HM pour une famille au revenu de 5000 F par mois, soit 60 000 F annuel :

*Loyer théorique pour un 5-pièces occupé par 4 personnes lors du plan financier initial $4 708 F \times 5 = 23 540 F : 12 = 1 961,00 F - 708,35 F$ de subvention à la personne du fait de son revenu (60 000 F) = **1253,32 F** de loyer à payer.*

La famille de 4 personnes au revenu annuel de 60 000 F paiera pour le même appartement un loyer mensuel de 1458,34 F en HBM et de 1253,32 F en HM.

L'Etat versera dans le premier cas une subvention mensuelle au propriétaire de 416,67 F, soit pour les 181,5 pièces 181 500 F par an ; dans le deuxième cas, l'Etat verserait pour le 60% des appartements (si la totalité des locataires subventionnés avaient droit au 100% de la subvention, soit 109 pièces \times 1 700 F) 185 300 F.

Barème d'accès :

Pour l'immeuble en catégorie HBM le barème d'accès est de 75 000 F pour une famille de 4 personnes pour un logement de 5 pièces.

Pour l'immeuble en catégorie HM le barème d'accès est de 100 866 F pour une famille de 4 personnes du quota de 60% subventionné ; pour le 40% non subventionné, le revenu RDU tarifaire pour l'accès est de 120 042 F.

Première constatation : un immeuble en catégorie HM permet une plus grande mixité sociale tout en faisant bénéficier aux familles à revenu modeste, moins de 60 000 F, d'un loyer meilleur marché que le même immeuble en catégorie HBM.

Consolidation hypothécaire :

Pour l'immeuble en catégorie HBM, une consolidation à 2% sur 20 ans a comme conséquence que la subvention est à 0 F et le loyer à 3354 F pièce par an, avec comme corollaire le barème d'accès qui descend à 71 871 F.

Pour l'immeuble en catégorie HM, une consolidation à 2% sur 20 ans a comme conséquence que le loyer est à 3631 F pièce par an et le barème du quota de 60% subventionné à 77 807 F.

Deuxième constatation : dans la situation actuelle des taux hypothécaires bas, la baisse des frais financiers a comme conséquence la suppression de la subvention, d'une part, mais aussi la baisse du loyer, et comme corollaire la baisse du barème d'entrée. Dans le cas de l'immeuble en catégorie HBM, le barème d'entrée à 71 871 F ne permet pas à une famille de 4 personnes au revenu de 9700 F d'accéder à un appartement de 5 pièces. La mixité sociale est menacée et la création de ghettos favorisée.

Cette famille pourra avoir accès à un logement HM faisant partie du quota de 40% non subventionné.

Troisième constatation découlant de la pratique de la FVGLS : les frais réels étant plus élevés que les charges considérées par l'OCLPF, le disponible théorique du plan financier (en principe 1000 F pièce par an) n'est quasiment jamais atteint. Pour des opérateurs n'ayant que des immeubles HBM réalisés avec des fonds propres de 15% à 20%, il s'agit d'une situation très problématique.

Questions :

- En période de taux hypothécaires bas, pourquoi ne pas admettre un amortissement supérieur, de sorte que les frais financiers qui baissent soient compensés par un amortissement plus rapide ? Cette proposition permettrait en cas de hausse des taux hypothécaires que le renchérissement des loyers soit moindre du fait de l'amortissement accéléré.*
- Comment prendre en compte, de manière plus proche de la réalité, la situation économique de l'immeuble de sorte à garantir au moins le montant de disponible prévu dans le plan financier ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En ce qui concerne la première question, dans la conjoncture actuelle de taux hypothécaires très bas, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) autorise d'ores et déjà les propriétaires d'immeubles subventionnés à utiliser une partie de l'économie sur taux pour rembourser plus rapidement la dette, ce qui permet un impact plus mesuré sur les loyers en cas de rehaussement postérieur des taux.

La proposition énoncée est ainsi déjà actuellement pratiquée par l'OCLPF.

Pour ce qui est de la deuxième question, la situation économique réelle et actuelle des immeubles est bien prise en considération par l'OCLPF dans le cadre des contrôles effectués régulièrement conformément à l'article 42 de la loi générale sur logement et la protection des locataires (LGL) et aux pratiques administratives de l'office, qui prévoient des barèmes selon la nature des charges basées sur les pratiques professionnelles usuelles en la matière.

Par ailleurs, il sied de préciser que le montant de disponible prévu dans le plan financier de l'immeuble correspond au disponible du propriétaire durant la première année d'exploitation dudit immeuble et est appelé à évoluer, comme tous les autres paramètres financiers, au cours des années suivantes d'exploitation.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP