



La crise du logement n'existe pas !

20 août 2012



Des lois pour construire plus?

Il est difficile pour tout un chacun de lire un article de loi et de le comprendre sans ambiguïté dès la première lecture, à tel point que le plus souvent nous devons recourir aux services d'un avocat spécialisé pour remplir de « simples » formalités administratives... Est-ce vraiment cela l'esprit des lois ?

Le citoyen lambda pense élire des acteurs politiques pour le représenter. Ceux-ci, souvent de bonne foi, proposent des lois qui défendent des principes généraux d'ordre moral,

éthique ou politique, mais c'est ensuite que tout se complique. Les associations, les lobbies et les divers groupes d'intérêts prennent le temps d'analyser les conséquences de la future loi sur leurs différents « business ». Ces acteurs, non élus, influencent, orientent ou attirent l'attention du législateur sur certains détails bien précis de la future loi. En général, c'est le lobby qui a le plus de moyens à consacrer à sa campagne « d'information » qui parvient le plus facilement à ses fins en proposant des réserves, des exceptions ou en faisant même simplement « déplacer une

virgule ». Après ce travail plus ou moins transparent et plus ou moins direct mais aussi après l'intervention d'une myriade de juristes tous plus pointilleux les uns que les autres, la loi est finalement votée. Bien souvent, elle est alors vidée de sa substance, incompréhensible pour le grand public tout en laissant la porte ouverte aux différents intérêts des lobbies. Le simple citoyen qui fait confiance à la classe politique, ne se rend presque jamais compte que la loi qu'il attend ne le défend pas toujours; ce n'est bien souvent qu'en cas de litige qu'il réalise enfin qu'une loi existe à l'envers du bon sens... Bref, plus un article de loi est compliqué, alambiqué et incompréhensible, plus il est facile pour le connaisseur averti de le détourner ou d'en exploiter toutes les marges grises. Les lois concernant la construction ne font bien évidemment pas exception.

Ainsi, à Genève, plus il y a de lois pour « défendre » les locataires et moins ils trouvent à ce loger. Plus il y a de lois sur la construction et plus celle-ci coûte chère sans parler des délais de construction qui s'allongent...

La zone villa, le véritable enjeu !

La zone villa reste une proie que s'entre-déchire la classe politique. Pour la gauche, elle permet de gagner des

électeurs à qui on promet des logements sociaux tout en fustigeant les « nantis qui gaspillent et mitent notre territoire ». Pour la droite, elle fait toujours saliver les « bétonneurs » et les sociétés immobilières avides de profits qui rêvent de construire des immeubles aussi rentables que chers sur des terrains acquis à bas prix au détriment des propriétaires de villas... Mais ce bel équilibre n'est possible que si l'on entretient de façon délibérée un système économique et fiscal attirant chaque année de nombreux expatriés susceptibles de payer les loyers genevois. Ainsi les nouveaux logements à peine construits et les rares disponibles sur le marché correspondent tout juste au nombre de migrants, ce qui maintient ce « statut-chaos ». Par conséquent, les 80% de locataires genevois payant des loyers élevés sont dissuadés de déménager, ce qui fait d'eux une valeur sûre et docile. Pour maintenir ces rentes, on veille à ce que l'accession à la propriété reste difficile. Cette mécanique bien huilée fonctionne depuis de nombreuses années car elle arrange tout le monde (...ou presque). Cet astucieux système s'appelle : « la crise du logement ! »

Christophe OGI
Architecte HES