

POLITIQUE

Logements abordables: pour du fédéralisme

VOTATION DU 9 FÉVRIER. Les opposants à l'initiative populaire dénoncent l'ancrage dans la Constitution d'un quota qui ne tient pas compte des besoins locaux et de la conjoncture.

MAUDE BONVIN

«Coûteuse, bureaucratique, irréaliste et contreproductive». Ces adjectifs sortent de la bouche des opposants à l'initiative pour davantage de logements abordables. Selon le directeur de la régie Braun Claude Chessex, le texte de l'Association suisse des locataires (Asloca) omet les spécificités locales du marché immobilier. Il impose en effet un quota de 10% de nouveaux logements d'utilité publique sur tout le territoire suisse, qu'il y ait pénurie ou non.

«Il serait faux et aberrant d'ancrer dans la Constitution une part fixe de nouveaux logements dits abordables car la construction de logements doit s'aligner sur les besoins et non pas obéir à un quota. Ce d'autant plus que, quel que soit ce quota, il ne pourrait pas tenir compte de la demande, des spécificités locales et de la conjoncture», abonde Bernard Nicod, directeur de l'agence immobilière éponyme.

Pour le conseiller national PLR et secrétaire général de la Fédération romande immobilière Olivier Feller, les solutions doivent être aménagées dans les cantons et les communes.

Un avis partagé par le président de la section fribourgeoise de la fondation immobilière Parloca, André Magne: «Il est facile de fixer dans la loi un seuil de 10% sans agir». A ses yeux, il faudrait plutôt mettre l'accent sur des mesures d'encouragement à la création de coopératives d'habitation.



BERNARD NICOD. «L'Association des locataires ferait mieux de se battre pour lever les nombreux freins à l'accès à la propriété.»

«Le taux moyen de logements vacants est de 1,66%, soit supérieur à celui de 1,5% considéré comme reflétant un marché équilibré. Il prouve que, dans certaines communes, un effort important doit

LE TAUX MOYEN DE LOGEMENTS VACANTS EST DE 1,66%, SOIT SUPÉRIEUR À CELUI DE 1,5% CONSIDÉRÉ COMME REFLECTANT UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ, SELON CLAUDE CHESSEX.

être réalisé, alors que, pour d'autres, il y a déjà pléthore de logements», poursuit Claude Chessex. Pour Bernard Nicod, il ne faut pas oublier que l'initiative a été lancée en 2015 par l'Association des locataires, «dont le voca-

bulaire n'a guère évolué depuis l'époque de la guerre froide» et qui justifie son initiative en affirmant que la spéculation cause la hausse fulgurante des loyers et en criant «halte aux abus éhontés des milieux immobiliers». «On croirait lire des affiches de propagande du parti communiste des années 50», s'exclame le promoteur immobilier. Depuis 2015, la situation a fortement évolué. «Au cours des cinq dernières années, on a construit près de 260.000 nouveaux logements en Suisse. En conséquence, le taux de logements vacants est le plus élevé depuis vingt ans», précise-t-il.

En outre, le prix du logement étant tributaire de l'offre et de la demande, l'affirmation des initiateurs selon laquelle «les loyers

restent trop chers» est une absurdité, d'après Bernard Nicod. «Certes, dénicher un appartement de 120 mètres carrés au centre-ville de Lausanne, avec une belle vue, pour moins de 1.200 francs par mois est utopique. Par contre, on trouve de très beaux logements à ce prix dans le canton du Jura ou en Valais», signale-t-il.

Selon lui, au lieu de se plaindre du niveau des loyers même si c'est son fonds de commerce, l'Association des locataires ferait mieux de se battre pour que les nombreux freins à l'acquisition de son logement (exigences de la Finma et attitudes frileuses des banques) soient levés. La Suisse est le pays qui connaît le taux de propriétaires le plus faible d'Europe.

Un non-sens

L'initiative prévoit par ailleurs que les rénovations énergétiques ne peuvent être subventionnées par les pouvoirs publics que si elles n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré. «Alors qu'il est nécessaire et urgent de rénover le parc immobilier existant, une telle mesure ne peut que décourager les propriétaires à entreprendre ces travaux», souligne Claude Chessex.

Aux yeux d'Olivier Feller, seuls les investisseurs qui ont les moyens effectueront les travaux énergétiques en se passant de subventions. «Dans ce cas-là, l'Asloca se tire une balle dans le pied. La part des investissements énergétiques financée par des subven-

tions ne peut pas être répercutée sur les locataires, selon le droit du bail. Les subventions bénéficient donc non seulement à l'environnement mais aussi directement aux locataires. Sans subventions, la part des investissements énergétiques pouvant être répercutée sur les locataires augmentera. C'est un non-sens du point de vue de la défense des locataires», déclare-t-il.

En cas de rejet de l'initiative, un montant supplémentaire de 250 millions de francs sera versé au

fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ce fonds finance des prêts portant intérêt pour la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements bon marché. Depuis 2003, environ 1500 logements par an en ont bénéficié. Le crédit-cadre, proposé par le Conseil fédéral, doit permettre de continuer à alimenter ce fonds sur une durée de dix ans. «Une telle mesure aura des effets immédiats», conclut Claude Chessex. ■

La construction de logements va ralentir accentuant la pénurie

Aux yeux de Bernard Nicod, si l'initiative devait être acceptée, la construction de nouveaux logements ralentirait puisqu'il faudrait attendre la décision de l'administration pour savoir si le quota de 10% permet la réalisation du projet envisagé. Cela n'améliorera pas la situation des régions touchées par la pénurie.

«Pour mon groupe, un oui le 9 février ne changerait pas grand-chose car nous avons déjà fortement réduit le nombre de nouveaux projets, compte tenu de la quantité de logements vides – quelque 80.000 en Suisse – un nombre qui ne cesse d'augmenter», précise Bernard Nicod. Claude Chessex estime qu'en cas d'acceptation de l'initiative, il n'y aurait pas d'effet direct pour la gestion de biens immobiliers, excepté une baisse des travaux d'assainissement énergétique.

Mesures correctrices

Olivier Feller se veut, lui, plus alarmant: «si le quota de 10% ne devait pas être atteint pendant une année, des mesures correctrices devront être prises. Or deux instruments sont possibles. Soit les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont artificiellement boostés par des aides publiques pour atteindre le quota de 10%. Soit les autres maîtres d'ouvrage, comme les petits propriétaires privés ou les caisses de pension, se voient refuser tout permis de construire dans l'attente que le quota de 10% soit atteint par les constructeurs d'utilité publique. Bonjour la bureaucratie!». La Confédération chiffre à 120 millions de francs par an sa contribution, si l'initiative devait être validée. ■

L'Asloca veut contrer la spéculation immobilière

Selon l'avocate Jessica Jaccoud qui est aussi vice-présidente de l'Asloca La Côte, l'initiative pour davantage de logements abordables est indispensable pour que les locataires puissent enfin se loger à des prix abordables. «En Suisse, beaucoup de gens n'obtiennent pas d'habitation à leur portée, malgré les taux d'intérêt très bas», déplore Balthasar Glättli, vice-président de la section nationale de l'Association de défense des locataires.

Hausse constante des loyers

En 2019, les loyers ont augmenté de 0,6 point de pourcentage, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Son indice a lui grimpé de plus de 17% depuis 2005, contre 5% pour celui évaluant le coût de la vie.

Depuis la crise financière, les prix des loyers ont progressé nettement plus que les salaires nominaux. Un ménage moyen consacre environ un franc sur sept de son budget pour se loger. «Ce montant est encore bien plus élevé pour les ménages de condition modeste avec moins de 5000 francs par mois (30% du budget). Cela montre bien que les coûts du logement sont des postes de dépense non seulement très importants mais aussi croissants

pour de nombreuses personnes, en plus des primes des caisses-maladie», écrit Travail.Suisse qui soutient l'initiative.

«Il faut mettre un terme à cette saignée», déclare, pour sa part, Pierre-Yves Maillard, président de l'Union syndicale suisse (USS). «Le marché seul ne peut

«IL FAUT METTRE UN TERME À CETTE SAIGNÉE», DÉCLARE LE PRÉSIDENT DE L'UNION SYNDICALE SUISSE, PIERRE-YVES MAILLARD, EN RÉFÉRENCE AUX PRIX DES LOYERS EXCESSIFS.

pas résoudre la situation», ajoute Louis Schelbert, président de Coopératives d'habitation Suisse. Pour les initiateurs, si le taux de vacance des logements progresse légèrement, les loyers restent donc trop chers. Les bailleurs préfèrent souvent offrir deux ou trois mois de location à l'entrée dans l'appartement et ne pas réduire le montant du loyer, toujours élevé dans les agglomérations.

Inactivité politique

L'Asloca pointe aussi du doigt le manque d'action politique. Depuis 1972, l'abaissement du coût de la construction et celui du lo-

gement font partie des missions de la Confédération. Seulement, les moyens qui lui sont alloués ont diminué. Ces dernières années, les contributions du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique ont été intégralement remboursées. Et avec les intérêts, les caisses fédérales ont enregistré des bénéfices. Le prêt visant à encourager la construction d'habitations abordables, principal instrument de la loi sur le logement de 2003, n'est par ailleurs jamais entré en vigueur. Le nombre d'habitations d'utilité publique stagne à 5%. Seuls neuf cantons disposent d'une base constitutionnelle favorisant la construction de logements abordables. Et peu nombreuses sont les villes à avoir pris des mesures en ce sens.

Soutien de la gauche

Déposée en 2016, l'initiative réunit une alliance formée d'associations de coopératives d'habitation, de locataires, de propriétaires et de syndicats. Au plan politique, le Conseil fédéral et le Parlement la rejettent. Tous les partis y sont opposés, à l'exception des socialistes et des Verts. Les Suisses auront le dernier mot le 9 février. ■

Le marché commence à se détendre

Pour Claude Chessex, il faut s'attaquer aux réelles raisons de la cherté des logements. La pénurie, qui conduit à des loyers élevés, est due à plusieurs facteurs.

«La rareté des terrains constructibles, accentuée par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire votée par le peuple, est une réalité qu'il reste difficile à changer. Un domaine où il est toutefois possible d'agir concerne la durée de construction des logements», explique-t-il.

Une offre qui ne correspond plus à la demande

En effet, de sa phase d'étude à la réalisation de logements, il s'écoule plusieurs années, ce qui amène des constructions là où la demande existait à la genèse du projet mais plus forcément lors de la mise sur le marché. Or, selon le patron de la régie Braun, l'initiative ne fera que rallonger encore ce délai. «Un grand nombre de projets sont abandonnés en raison de la rigidité réglementaire et de la lenteur administrative», déplore-t-il.

Les propos de Bernard Nicod vont dans le même sens: «C'est en mettant des freins administratifs et bureaucratiques à la construction de nouveaux logements que l'on contribue au

maintien de loyers élevés. Il se passe souvent de très nombreux mois, voire des années, entre la mise sur pied d'un projet et l'autorisation de construire. Cela immobilise des ressources humaines et financières importantes, ce qui se répercute sur le prix de revient final et donc sur les loyers.»

«C'EST EN METTANT DES FREINS ADMINISTRATIFS À LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS QUE L'ON CONTRIBUE AU MAINTIEN DE LOYERS ÉLEVÉS.»

Logement: moins de 20% du revenu des ménages

Claude Chessex tient également à nuancer le sombre tableau dressé par l'Asloca: «un nombre important de logements sont très abordables car occupés depuis de nombreuses années. Seuls les logements loués ces dernières années l'ont été à des prix plus élevés».

Olivier Feller partage cet avis: «Les locataires qui vivent dans le même logement depuis dix ou quinze ans paient en général des loyers raisonnables qui n'ont pour la plupart pas augmenté. Ces loyers ont peut-être même

diminué, si les locataires en ont fait la demande, à la suite d'une baisse d'un taux hypothécaire de référence».

Bernard Nicod précise qu'en moyenne, le loyer – sans les charges – représente quelque 18% du revenu des ménages. Une majorité de locataires considère par ailleurs que le rapport qualité-prix des loyers est correct. «Et, depuis 2015, les loyers proposés en cas de nouvelle location baissent», ajoute Olivier Feller.

Tendance à la baisse et amélioration pour Genève

Selon le directeur du portail immobilier ImmoScout24 Martin Waeber, la construction d'appartements en location progresse, du fait de la demande des investisseurs. «Cela génère une tendance à la baisse des loyers, en dehors de points chauds», constate-t-il. Pour Bernard Nicod, le marché immobilier se détend. Le nombre d'agglomérations connaissant une crise du logement a fondu ces dernières années. «Même Genève, l'enfant terrible en la matière, est en train de rattraper son retard et la pénurie de logements devrait y avoir disparu d'ici trois ou quatre ans», pronostique-t-il. Concernant Vaud, la situation s'améliore aussi. ■