

18.035 – Message du Conseil fédéral relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » et à un crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

1. Enjeux

L'initiative populaire « Davantage de logements abordables » a pour objectif d'étendre l'offre de logements à loyer modéré en ce sens que 10 % des logements construits chaque année en Suisse devrait appartenir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, un droit de préemption pourrait être introduit en faveur de la collectivité sur tous les biens-fonds.

Quant à l'arrêté relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, il vise à allouer un montant supplémentaire de 250 millions au fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ce fonds de roulement est géré par les organisations faitières de la construction de tels logements qui octroieraient des prêts à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui construisent, rénovent ou acquièrent des logements à loyer ou à prix modéré.

Le Conseil fédéral propose aux Chambres fédérales de recommander au peuple et aux cantons le rejet de cette initiative populaire et d'adopter l'arrêté relatif au crédit-cadre.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse rejettent l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » ainsi que l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Elles rejettent donc le message du Conseil fédéral sur ce dernier point.

3. Motifs

A. Initiative populaire « Davantage de logements abordables »

Cette initiative populaire vise à ce que la Confédération, en collaboration avec les cantons, encourage l'offre de logements à loyer modéré dans toute la Suisse. La part des logements d'utilité publique devrait s'élever à 10 % dans le cadre de nouvelles constructions. En outre, un droit de préemption légal en faveur de la collectivité publique serait prévu sur des biens-fonds, afin de permettre la construction de tels logements. Enfin, les programmes d'encouragement en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments ne devraient pas conduire à la perte de logements à loyer modéré.

S'il est vrai que l'offre de logements doit répondre aux besoins des différentes catégories de la population, la FRI et l'USPI Suisse rejettent les moyens prévus pour y parvenir. En effet, un tel quota de 10%, de même qu'un droit de préemption légal en faveur de la collectivité publique portent une grave atteinte à la garantie de la propriété, droit constitutionnel fondamental. En outre, de tels instruments ont déjà démontré leur inefficacité à Genève, canton qui détient l'un des taux de pénurie de logements les plus élevés de Suisse. Afin de favoriser la construction de logements, les procédures administratives doivent être assouplies et des mesures incitatives doivent être privilégiées. Enfin, la collectivité publique ne doit pas se transformer en promoteur immobilier, mais se limiter à fixer des conditions cadres pour faciliter la construction de logements, et pas uniquement ceux d'utilité publique.

Par conséquent, la FRI et l'USPI Suisse rejettent cette initiative populaire « Davantage de logements abordables » qui rate sa cible. Les mesures proposées par cette initiative portent atteinte à la garantie de la propriété privée, alourdiront les procédures et ne lutteront pas contre la pénurie de logements. Aussi, c'est à juste titre que le Conseil fédéral propose le rejet de cette initiative.

B. Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Le Conseil fédéral estime qu'il y a lieu de favoriser la construction de logements d'utilité publique en augmentant les possibilités de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, le Conseil fédéral justifie cette augmentation de la dotation du fonds de roulement par le rejet de l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ».

Comme déjà relevé, la FRI et l'USPI Suisse considèrent que l'offre de logements doit répondre aux besoins des différentes catégories de la population, mais les mesures choisies par le Conseil fédéral pour y parvenir ne sont pas opportunes. En effet, en prévoyant une augmentation de ce fonds, le Conseil fédéral entend favoriser uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sans tenir compte des acteurs immobiliers privés qui peuvent également réaliser des logements d'utilité publique. D'ailleurs, l'article 108 Cst. féd. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et pas uniquement ceux d'utilité publique. Une telle mesure est donc discriminatoire. En outre, la capacité financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est pas toujours très solide, ce qui peut conduire certains établissements bancaires à refuser de les financer. Cet élément ne milite donc pas pour augmenter le montant à disposition pour l'octroi de prêts. Enfin, le marché du logement se détend en Suisse, le taux de logements vacants était au 1^{er} juin 2017 de 1.45 % contre 1.30 % au 1^{er} juin 2016. Aussi, l'offre de logements augmente et les prix, tant à la vente qu'à la location, sont en tendance baissière, de sorte que le marché s'autorégule sans nécessiter des interventions étatiques.

Par conséquent, contrairement au Conseil fédéral, la FRI et l'USPI Suisse rejettent cet arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre et estiment que cette initiative populaire « Davantage de logements abordables » doit être soumise au verdict populaire sans proposition d'autres mesures et/ou contre-projet.