



Sujet de votation du 9 février 2020

## Initiative «Davantage de logements abordables»

### En bref

L'initiative populaire «Plus de logements abordables» de l'Association suisse des locataires a été déposée le 18 octobre 2016. L'initiative propose de compléter les mesures constitutionnelles sur l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art.108) dans le but d'accroître l'offre de logements abordables.

### Contenu de l'initiative

L'initiative « Davantage de logements abordables » demande qu'à l'avenir, 10% des nouveaux logements soient construits chaque année par des promoteurs de logements coopératifs. Aujourd'hui, ce n'est plus la construction de logements en général qui doit être encouragée, mais bien l'offre d'appartements locatifs à bas prix. De plus, les initiants demandent que les loyers n'augmentent pas après des rénovations financées par des subventions publiques. Enfin, les cantons et les communes doivent être autorisés à introduire un droit préférentiel d'achat sur les terrains afin de construire des coopératives d'habitation. En outre la Confédération est tenue d'accorder aux cantons et aux communes un droit préférentiel d'achat sur les terrains appartenant à la Confédération et aux entreprises proches de la Confédération, comme les CFF.

### Contre-projet indirect à l'initiative

Le Conseil fédéral a, en tant que contre-projet indirect, proposé au Parlement **un crédit cadre de 250 millions de francs** pour le fonds de roulement. Ce fonds, doté de fonds fédéraux, existe depuis des décennies. Il ne sert pas à favoriser spécifiquement des logements individuels, mais à renforcer les maîtres d'ouvrages et les organisations œuvrant à la construction d'utilité publique. Par conséquent, le fonds est administré de manière fiduciaire par les deux organisations faîtières des promoteurs de logements d'utilité publique pour le gouvernement fédéral. La coopération du gouvernement fédéral avec les organisations faîtières et l'indemnisation des dépenses sont régis par des contrats de prestation. Il est utilisé pour **l'octroi de prêts portant intérêts et remboursables** pour des **projets de construction et de rénovation à bas prix**, pour autant que les besoins correspondants soient démontrés.

Le volume ciblé comprend 1500 appartements par an. Le crédit-cadre vise à faire en sorte que la construction de logements d'utilité publique puisse maintenir sa part de marché actuelle de **quatre à cinq pour cent** à long terme. Le gouvernement fédéral n'est donc soumis à aucun frais.

### Digression sur les coopératives d'habitation

Les coopératives d'habitation restent un partenaire important de la Confédération, tant dans le cadre de l'initiative que dans le cadre du contre-projet.

En Suisse, avec un taux d'accèsion à la propriété relativement faible, la construction de logements d'utilité publique est particulièrement importante en tant qu'alternative aux logements occupés par leur propriétaire et aux logements locatifs "normaux". Les maîtres d'œuvre de logements à but non lucratif s'en tiennent volontiers aux coûts effectifs, renonçant ainsi de manière statutaire à tout rendement et peuvent ainsi offrir des appartements dont **les loyers sont inférieurs de 25%**. Cela crée ainsi une manière de favoriser la mixité sociale, la codétermination et l'aide de voisinage. Les statistiques montrent que les coopératives contribuent à ce que les besoins en surface de logement et donc l'étalement urbain augmentent moins vite.

Les promoteurs de logements d'utilité publique ne se contentent pas d'offrir un espace de vie de qualité et bon marché, mais proposent aussi souvent des infrastructures communes et des lotissements **adaptés aux enfants, énergétiquement efficaces et écologiquement durables**. Les coopératives sont aussi fréquemment utilisées pour le logement pour les personnes âgées.

### Recommandation

Le Conseil fédéral, le Conseil national (143 :54) et le Conseil des Etats (31 :12) recommandent le **rejet de l'initiative**. Le crédit cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral pour le fonds de roulement (contre-projet indirect) a été **accepté** par le Conseil national (124 :73) et le Conseil des Etats (36 :5). Toutefois l'initiative et le crédit-cadre sont liés : **le financement du fonds de roulement ne sera augmenté que si l'initiative est retirée ou refusée**.

### Arguments

<b>Pour l'initiative</b> <a href="https://logements-abordables.ch/">https://logements-abordables.ch/</a>	<b>Contre l'initiative</b> <a href="#">Message du Conseil fédéral</a>
<p>Comme la nourriture, l'eau, les habits et l'air pur, le logement fait partie des besoins élémentaires de l'homme. C'est pourquoi la politique doit veiller à ce que <b>chaque être humain en Suisse dispose d'une habitation adéquate et abordable</b>. Cela figure d'ailleurs déjà dans la Constitution fédérale. Celle-ci affirme que toute personne en quête d'un logement doit pouvoir trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. L'initiative veut faire appliquer enfin ce mandat constitutionnel.</p> <p>La part des coûts de logements, <b>31% du budget familial</b>, est très élevée en</p>	<p>L'exigence selon laquelle au moins 10% des nouveaux logements doivent appartenir à des maîtres d'œuvre d'utilité publique est en contradiction à l'approche libérale de la concurrence entre investisseurs et propriétaires. En outre, le droit d'achat privilégié et les mesures prises pour prévenir la perte de logements abordables ne sont pas compatibles avec les principes <b>d'une offre de logements fondée sur le marché</b>.</p> <p>L'initiative demande qu'au moins 10% des nouveaux logements construits appartiennent à des promoteurs d'utilité publique. Aujourd'hui ce chiffre se montre à 4-5%. <b>Une expansion de 100%</b> serait nécessaire afin de mettre l'initiative en œuvre. De plus, il</p>

particulier pour la part de la population se trouvant au bas de l'échelle des revenus.

Il n'est pas acceptable que **seules les personnes ayant de gros revenus puissent vivre en ville.**

Les locataires paient aujourd'hui 13% de plus pour leur logement qu'il y a encore dix ans, **bien qu'au cours de la même période il n'y ait pas eu de renchérissement.** Au cours de la même période toujours, les frais de logement des propriétaires ont même chuté de manière marquante.

Un **droit d'achat prioritaire pour les communes et les cantons** est raisonnable. Grâce à cette initiative, les cantons et les villes obtiennent de nouvelles compétences. Selon les besoins et les priorités politiques, ils pourront utiliser ces nouvelles possibilités ou non.

Des logements abordables sont constamment perdus, notamment en raison de rénovation. Plus d'un milliard de francs sont dépensés chaque année comme contribution aux frais de logement dans le cadre des **prestations complémentaires** de l'AVS/AI ou de l'aide sociale. L'initiative contribue à **alléger cette charge.**

Le marché de l'immobilier ne se développe pas de manière uniforme dans les régions, ni les segments de prix. Le parc de logements vacants (06.2019 :75'000, 06.2018 :72'000) concerne principalement les **segments de prix supérieurs** ainsi que les logements construits aux mauvais endroits ou **sans prendre en compte le marché.** Il existe un déséquilibre entre l'offre de logements, loués à des prix élevés ou vendus en PPE et la demande de logements à des prix abordables.

faudrait trouver suffisamment de promoteurs prêts à investir pour que l'Etat n'ait pas à agir en tant que propriétaire.

La part de 10% des appartements construits chaque année, devant devenir des propriétés d'utilité publique, ne pourrait pas être atteinte **sans un engagement important de la part du secteur public, financièrement** (moyens supplémentaires à la hauteur de 120 millions de francs par année) ni sans une **charge administrative** supplémentaire importante pour la Confédération et les cantons. L'augmentation du fonds pour les prêts remboursables est le moyen le plus simple et le plus rentable en matière d'encouragement.

L'évolution du marché de la location est telle que l'offre est apparemment plus importante que la demande. Cela se reflète dans le fait que le taux de vacance est plus élevé qu'au cours des 20 dernières années. De plus, le taux de vacance est en augmentation croissante depuis 2009.

Une solution homogène pour la Suisse n'est pas nécessaire, dans la mesure où les villes et la campagne ne font pas face aux mêmes défis. C'est pourquoi un objectif de 10% n'est pas la bonne approche.

**Si l'initiative est retirée ou refusée, le contre-projet entre directement en vigueur. Celui-ci est nécessaire et de manière urgente.**

Malgré le relâchement actuel du marché, il reste difficile dans certaines régions pour divers groupes de population de trouver un logement adéquat et financièrement viable. Le fonds de roulement est un instrument éprouvé. Les coopératives d'habitation sont encouragées, de sorte qu'environ 4-5% de la surface habitable nouvellement construite appartiennent à des promoteurs de logements d'utilité publique. La Constitution ne prévoit aucune réglementation des quotas.

	L'augmentation du crédit-cadre est soutenue de manière large dans la population.
--	--