

Oui à davantage de logements abordables.

Participez
maintenant!

www.logements-abordables.ch

FAQ

Quel est le but de l'initiative ?

L'initiative entend obliger la Confédération à promouvoir la construction d'appartements à loyer abordable. À cet effet, il s'agit d'augmenter la part de logements d'utilité publique (LUP). Ces logements seront ainsi soustraits à la spéculation de manière durable et efficace : ils seront bien meilleur marché que les appartements loués usuels.

Les loyers des logements habituels sont-ils vraiment beaucoup plus chers que ceux de coopératives d'habitation ?

Oui. Selon une étude publiée en 2017 par l'Office fédéral du logement, les loyers usuels d'appartements trois pièces sont en moyenne 16,5% plus chers que ceux des LUP de même taille. Dans un immeuble de rendement, un.e locataire verse chaque année en moyenne presque deux mois de loyer en plus. Et si l'on considère les centres urbains uniquement, l'écart est même de 26%. Cela correspond en fait à plus de trois mois de loyer payé en trop chaque année pour un appartement habituel. Seule la spéculation en profite.

Les loyers ne sont-ils pas en baisse aujourd'hui ?

Non. Contrairement à ce qui est souvent affirmé, il n'y a pas de détente sur le front des loyers en Suisse. Des chiffres récents de l'Office fédéral de la statistique le montrent : l'évolution des loyers va toujours dans le même sens depuis des années – vers le haut. Selon l'indice des loyers, ceux-ci ont grimé de plus de 17% depuis 2005, alors que le coût de la vie correspondait à 5% sur la même période. Le loyer étant de loin la plus grande dépense d'un ménage, une hausse impacte négativement le budget des locataires. Les loyers ne baissent pas ni dans les villes ni dans les agglomérations.

Qui est responsable de ces loyers excessifs ?

Les responsables de ces loyers sont des spéculateurs immobiliers qui scrutent sans scrupule les plus hauts rendements. Les locataires en supportent les effets. Certains sont parfois congédiés par immeubles entiers. Pour des transformations de prestige flanquées de hausses massives des loyers, des gens qui habitent là depuis des années sont mis à la rue. Ne pouvant se permettre ces dépenses, beaucoup se voient contraints de quitter leur quartier ou même la ville.

Pourquoi les loyers n'ont-ils pas diminué malgré des taux très bas ?

Lorsque le taux hypothécaire de référence diminue, les locataires peuvent exiger une baisse de loyer de leur bailleur. Et ce dernier doit accorder la réduction, calculée à partir de la dernière modification du loyer. Le taux de référence diminue constamment depuis 2008. Mais en réalité, les loyers n'ont cessé de grimper depuis le début des années 90. Une étude publiée par la banque Raiffeisen révèle qu'ils sont aujourd'hui 40% supérieurs à ce qu'ils devraient être, si le droit du bail était correctement appliqué. Si les bailleurs avaient répercuté toutes les baisses du taux d'intérêt depuis 2008 sur les locataires, un ménage moyen paierait quelque 3000 francs de loyer en moins chaque année. Depuis 2008 au total, 7 milliards de francs d'intérêts que les propriétaires n'ont plus dû payer manquent dans les poches des locataires. C'est une redistribution financière gigantesque des locataires en faveur des propriétaires.

N'y a-t-il pas déjà beaucoup d'appartements vides en Suisse ?

Il y a effectivement des appartements neufs qui restent vides en périphérie. Beaucoup de ces nouveaux immeubles sont de purs placements de capitaux qui ne répondent pas aux besoins. Ils sont souvent trop chers et ne se trouvent pas là où la plupart ont envie de vivre. Mais ces logements vacants ne font pas baisser les loyers. Au contraire : l'Office fédéral de la statistique indique qu'ils augmentent hors des agglomérations mais que la demande d'appartements reste énorme dans les régions urbaines.

Comment l'initiative entend-elle créer plus de logements abordables ?

Aujourd'hui déjà, la Confédération peut encourager la construction d'appartements d'utilité publique grâce à des emprunts à faibles intérêts et des cautionnements en faveur des coopératives d'habitation. Cela ne suffit malheureusement pas pour accroître la part de LUP, qui plafonne à 5% en Suisse. C'est pourquoi la Confédération doit plus fortement s'engager pour des habitations à loyer modéré. Concrètement, l'initiative propose les mesures suivantes :

- Les Cantons et la Confédération doivent veiller ensemble à ce qu'au moins un logement nouvellement construit sur dix soit d'utilité publique dans le pays.

- Communes et cantons disposeront d'un droit de préemption (priorité à l'achat) sur des terrains qui s'y prêtent, pour les mettre à disposition de coopératives ou de fondations d'utilité publique.
- La Confédération et les entreprises qui lui sont liées – comme les CFF par exemple - doivent proposer leurs terrains à vendre en priorité aux communes et aux cantons.
- Les subventions, pour des rénovations énergétiques par exemple, ne seront accordées que si elles n'entraînent pas la perte de logements abordables.
- De plus, la Confédération et les cantons peuvent encourager la construction d'immeubles d'utilité publique par des mesures d'aménagement du territoire.

Que signifie l'expression « logements d'utilité publique » ou LUP ?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique regroupent des coopératives d'habitation, des communes, des fondations voire des sociétés anonymes d'utilité publique. Ils louent leurs appartements au coût de revient sans générer de rendement (loyer basé sur les coûts). Ces logements dits LUP sont ainsi soustraits durablement à la spéculation. Ils sont en moyenne bien moins chers que les habitations conventionnelles. Les locataires de coopératives disposent souvent de droits de participation voire de codécision. Ils sont protégés des congés pour cause de rendements insuffisants. Rester dans son habitation y est donc aussi bien mieux assuré que dans un appartement usuel.

Que signifie la notion de « loyer basé sur les coûts » ?

Le loyer basé sur les coûts est un loyer calqué sur les charges effectives du propriétaire, provisions et amortissements compris. Les habitations qui ont des loyers à prix coûtant ne sont pas soumis à la spéculation et deviennent donc meilleur marché que les appartements des investisseurs immobiliers. Les loyers plus bas des coopératives d'habitation ne sont pas dus à des subventions mais reposent sur le fait que personne ne touche de rendement.

Pourquoi faut-il une initiative populaire à l'échelle fédérale ?

Les loyers n'ont cessé d'augmenter en Suisse ces dernières années. Les villes et agglomérations sont les plus exposées. Pour la plupart des personnes à la recherche d'un appartement, il reste très difficile de trouver un logement à prix abordable. Il faut donc des habitations à loyer modéré, soustraits à la spéculation. Même le Conseil fédéral a reconnu à maintes reprises que des mesures sont nécessaires. Mais il n'agit pas. L'initiative « Davantage de logements abordables » forcera la Confédération à agir en faveur du logement et mettre enfin en œuvre son mandat constitutionnel. L'article 108 de la Constitution fédérale

oblige en effet la Confédération à encourager les habitations à loyer modéré. De plus, l'article 41 exige que la Confédération et les cantons veillent à ce que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables ».

La politique du logement n'est-elle pas du ressort des communes ?

Oui, bien sûr. Mais la Confédération n'est pas dépourvue de toute responsabilité. Des mesures importantes doivent être ancrées au plan fédéral. Le logement est le principal poste de dépenses d'un ménage, et l'habitat abordable est un domaine dont doivent aussi s'emparer la Confédération et les cantons. Seuls neuf cantons, actifs sur ce plan, ont mis sur pied leur propre programme d'incitation. C'est trop peu. Par ailleurs, un grand nombre de cantons et de communes ne sont disposés à promouvoir le logement que si la Confédération le fait également.

L'initiative demande que 10% des nouveaux logements soient d'utilité publique. Est-ce réaliste à l'année ?

[50'000 nouveaux logements ont été construits en Suisse en 2017](#). Grâce à l'initiative, la Confédération devra veiller, en collaboration avec les cantons, à la création de 5'000 LUP à loyer modéré sur l'ensemble du pays. L'initiative met en mains des cantons et des communes des instruments efficaces à cette fin, notamment un droit de préemption sur des terrains appropriés (lire ci-dessous). De plus, la Confédération et les entreprises qui lui sont liées (CFF, Poste, etc.) offriront les terrains ou immeubles dont ils n'ont plus l'usage à l'achat des communes et des cantons en priorité. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peinent en effet à accéder aux terrains qui se prêtent à l'habitat. L'initiative y répond. Les coopératives et autres acteurs sont prêts et sont en mesure d'édifier bien plus de logements.

Comment appliquer l'objectif des 10% ?

L'initiative établit un objectif d'au moins 10% de logements d'utilité publique sur toutes les habitations construites à l'année. Ce but doit être atteint dans la Suisse entière et non dans chaque commune. La confédération doit prendre pour cela les mesures adaptées en collaboration directe avec les cantons, en regard des particularités régionales d'habitation. Cette coopération fonctionne aussi pour d'autres tâches communes. La confédération et les cantons (avec le concours des villes) pourraient par exemple convenir d'un bouquet de mesures et examiner régulièrement si l'objectif est atteint. La confédération et les cantons (avec le concours des villes) pourraient par exemple convenir d'un bouquet de mesures et examiner régulièrement si l'objectif est atteint. Débuté en 2013, le Dialogue en faveur du logement

entre villes, cantons et confédération a fait des pas dans cette direction. Les instruments bien connus suivants sont à disposition :

- Mesures d'aménagement territorial
- Augmentation des prêts déjà existants (Fonds de roulement)
- Droit de préemption des communes
- Accès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives notamment) à des terrains des collectivités publiques
- Etc.

Un droit de préemption est-il nécessaire ?

Le manque de terrains constructibles empêche de nombreuses coopératives de mettre des habitations à disposition. Un droit de préemption permettra à des communes et des cantons de surmonter la difficulté. Si quelqu'un souhaite vendre son bien-fonds, la collectivité publique peut l'acheter au prix qu'un tiers l'aurait acheté. Le vendeur ne subit donc aucune perte. L'initiative autorise seulement les cantons et les communes à introduire ce droit d'achat prioritaire. Les collectivités décideront elles-mêmes, selon notre tradition fédéraliste, si elles veulent se servir du droit de préemption.

Et qu'en est-il des terrains des CFF ?

L'initiative accorde aux cantons et aux communes un droit de préemption (lire ci-dessus) pour des bien-fonds ou immeubles de la Confédération et des entreprises qui lui sont liées. Jusqu'ici, les aires devenues libres sont souvent vendues à des investisseurs, qui y construisent des habitations, bureaux et commerces de prestige. Les Chemins de fer fédéraux (CFF) ont pourtant obtenu ses surfaces il y a cent ans, pour y bâtir des infrastructures publiques. Il s'agit d'en tenir compte lors de la vente de ces terrains. Maximiser les profits ne correspond pas à la mission d'origine. La commune ou le canton concerné doivent pouvoir acheter ces biens-fonds en faveur de LUP et contribuer à développer ces espaces, souvent au cœur des villes.

Pourquoi le fonds de roulement ne suffit-il pas à produire davantage de LUP ?

Le fonds de roulement permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'obtenir des prêts remboursables à des taux avantageux. Mais ces aides financières aux coopératives ne sont pas suffisantes. Car, bien que ce fonds fédéral existe depuis des décennies déjà, la part des logements d'utilité publique (LUP) diminue régulièrement. Pour augmenter cette part, il faut accroître le fonds de roulement et accorder d'autres instruments aux autorités comme des

droits de préemption p. ex. C'est ainsi qu'on pourra disposer d'un LUP sur dix habitations construites annuellement.

L'acceptation de l'initiative menace-t-elle le fonds de roulement ?

Le Parlement fédéral a décidé au printemps 2019 de réalimenter le fonds de roulement pour des prêts aux coopératives. Le crédit est toutefois soumis à la condition que le peuple refuse l'initiative pour plus de logements abordables. Mais l'initiative ne menace pas le fonds – tout au contraire. Si l'initiative populaire est acceptée, elle crée les bases pour bien mieux promouvoir les LUP. Les aides financières en seront accrues. Le fonds de roulement y gagnera en ressources, en regard d'un refus de l'initiative.

La mise en œuvre de l'initiative implique-t-elle des coûts élevés ?

Non. Quand des communes ou des cantons achètent des biens-fonds, cela nécessite des moyens financiers. Si le terrain est ensuite confié à des coopératives, il en résulte des recettes chaque année sous forme de redevances sur les droits de construire. Les emprunts à faible taux d'intérêt et les cautionnements ne coûtent rien ou presque aux pouvoirs publics. Ces quinze dernières années sur le plan fédéral, tous les prêts ont été remboursés, et il n'a pas fallu recourir à un cautionnement.

Les logements d'utilité publique (LUP) ont-ils du sens pour la société ?

Investir dans des LUP vaut la peine pour toutes les parties impliquées. Des loyers modérés, un important travail bénévole et les appuis informels délivrés par des coopératives soulagent considérablement les services sociaux des collectivités publiques. Les contribuables en profitent finalement. Des coopératives mettent souvent des installations à disposition, qui sont utilisées par tout le quartier : espaces communautaires, crèches ou garderies, cafétéria, etc.

Les résidentes et résidents de coopératives occupent-ils vraiment moins de surfaces habitables ?

Oui, les locataires des LUP utilisent nettement moins de surfaces habitables que la moyenne des Suisses (35 m² au lieu de 45 m²). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique agissent ainsi contre le mitage du territoire, afin de ménager le sol et les coûts de l'infrastructure publique.

Les logements d'utilité publique profitent-ils aussi aux régions rurales ?

Oui. Beaucoup de coopératives se sont créées ces dernières années à la campagne, principalement en faveur de personnes âgées. Cela montre d'ailleurs que des régions touristiques

doivent aujourd'hui se battre face à des loyers excessifs comme en milieu urbain. Davantage de coopératives contribueront là aussi à des loyers plus modérés.

Beaucoup de caisses de pension investissent aujourd'hui dans l'immobilier. N'en profitons nous pas tous ?

Pas toujours, malheureusement. Les caisses de pension, comme les autres investisseurs institutionnels, n'ont souvent qu'une idée en tête : augmenter leurs rendements. Cela opère souvent au détriment des locataires. La Constitution fédérale place au même niveau les deux objectifs que sont le logement abordable et la sécurité durant la vieillesse. Ces deux aspirations doivent se trouver en accord. Les caisses de pension ont une importante responsabilité : celle de ne pas évincer les séniors notamment, en les congédiant pour des rénovations ou des transformations de luxe. Car les personnes âgées ne doivent pas non plus s'acquitter d'un loyer excessif.

Comment les LUP contribuent-ils à sécuriser la retraite ?

Favoriser des loyers modérés et sécuriser la retraite sont tous deux des tâches de la Confédération, au sens de la Constitution. Les logements d'utilité publique y participent. Les coûts pour se loger forment le plus grand poste du budget d'un ménage. Un loyer abordable est donc la meilleure prévoyance vieillesse ! Et les coopératives offrent des espaces communautaires et de nouveaux modèles d'habitation – de vraies solutions pour les séniors.

Combien de LUP y a-t-il en Suisse ?

On compte quelque 2'000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans notre pays. Ensemble, ils disposent de plus de 185'000 appartements. Si l'on ajoute ceux des communes, loués dans cette catégorie, on estime le nombre total à 220'000 logements. Cela correspond en fait à 5% du marché seulement. Ces LUP ne sont toutefois pas soumis à la spéculation et assurent des loyers abordables à prix coûtant sur le long terme.

L'initiative empêche-t-elle les rénovations énergétiques ?

Non, elle veut uniquement que les sommes accordées à titre de subventions soient affectées à des logements qui restent abordables. Aujourd'hui déjà, la Confédération, les cantons et diverses communes favorisent par des subsides les assainissements énergétiques et le recours aux énergies renouvelables. C'est un appui important pour éviter que les loyers augmentent de manière excessive. Malheureusement, des propriétaires reçoivent aujourd'hui

des subsides et se servent du prétexte des rénovations énergétiques, pour congédier leurs locataires et louer les appartements bien plus chers ensuite. C'est ce que veut empêcher l'initiative : ces travaux-là n'ont pas besoin de subventions - car ils ne font qu'augmenter les profits des bailleurs.

V 20.12.2019