



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le pragmatisme du Conseil fédéral en matière de logement

Le Conseil fédéral vient de présenter les résultats intermédiaires du dialogue instauré entre la Confédération, les cantons et les villes en matière de politique du logement. La Fédération romande immobilière (FRI) salue le réalisme du Conseil fédéral. A juste titre, celui-ci renonce à un durcissement du droit du bail et renouvelle son soutien à une politique différenciée suivant les régions du pays. En revanche, la FRI conteste l'opportunité de rendre obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse l'utilisation d'une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail. Elle refuse également l'octroi d'un droit de préemption aux communes, contraire à la garantie de la propriété et à la liberté contractuelle.

La situation du logement varie suivant les régions du pays. Sur l'arc lémanique ou dans l'agglomération zurichoise, il y a une pénurie marquée depuis plusieurs années. Dans d'autres régions, on constate à l'inverse une bonne adéquation entre l'offre et la demande. Compte tenu de ces différences régionales, les politiques publiques en matière de logement, pour être efficaces, doivent être principalement définies dans les cantons et les communes, sur la base des réalités vécues par la population, et non pas à l'échelon fédéral. Le dialogue instauré entre la Confédération, les cantons et les villes tient compte de ce facteur. Il a d'ailleurs déjà produit des résultats concrets, comme le renforcement du soutien aux coopératives d'habitation en vue de l'achat de terrains.

Pour remédier à la pénurie, il importe de construire davantage de logements, à un rythme plus rapide qu'aujourd'hui, afin de répondre à tous les besoins (logements en propriété, logements en location, logements d'utilité publique). Pour atteindre cet objectif, il convient de simplifier les normes et les processus de décisions en matière d'aménagement du territoire. En revanche, le durcissement du droit du bail, préconisé par certains milieux, ne saurait atténuer la pénurie. Au contraire, la multiplication des contraintes risque de freiner la production de nouveaux logements.

Compte tenu des différences régionales, il ne paraît pas indiqué de rendre obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse l'utilisation d'une formule officielle indiquant le précédent loyer en cas de conclusion d'un nouveau bail, les cantons connaissant une situation de pénurie pouvant déjà aujourd'hui, en vertu du code des obligations, rendre une telle formule obligatoire. Ainsi, en Suisse romande, les cantons de Vaud, Genève, Neuchâtel et Fribourg ont déjà introduit l'obligation d'utiliser une formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail. L'éventuelle mise en œuvre de la proposition du Conseil fédéral aurait pour effet, en Suisse romande, de créer une telle obligation également en Valais et dans le canton du Jura, qui ne connaissent pourtant pas de pénurie sur le marché du logement...

Quant au droit de préemption en faveur des communes, il ne permettrait ni de construire davantage de logements, ni d'accélérer le rythme de production des logements. Au contraire, le droit de préemption pourrait freiner la réalisation de projets existants tout en alourdissant les procédures en vigueur. A cela s'ajoute que le propriétaire d'un terrain peut avoir un intérêt personnel ou économique à vendre son bien à un acheteur particulier, ce dont le droit de préemption ne tient pas compte. C'est pour le moins discutable sous l'angle de la garantie de la propriété et de la liberté contractuelle.

Lausanne, le 15 janvier 2014