



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Monsieur le Conseiller fédéral
Johann N. Schneider-Ammann
Chef du DEFR
Palais fédéral est
3003 Berne

Lausanne, le 27 juin 2017 OF/st

Consultation concernant 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

Monsieur le Conseiller fédéral,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet mentionné en titre. Nous vous en remercions.

Nous vous faisons part de notre appréciation ci-dessous.

1. Non à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables »

L'Association suisse des locataires (Asloca) a déposé le 18 octobre 2016 l'initiative populaire intitulée « Davantage de logements abordables », munie de 104'800 signatures valables. Le 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a pris la décision de principe de recommander le rejet de cette initiative au motif que les instruments et les ordres de grandeur exigés ne sont ni réalistes ni conformes au marché.

La FRI soutient la décision du Conseil fédéral. L'initiative populaire réclame en effet qu'au moins 10% des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité publique. Elle prévoit également la possibilité pour les cantons et les communes d'exercer un droit de préemption sur les terrains adaptés à la construction de logements d'utilité publique. Sont notamment visés les terrains qui appartiennent à la Confédération ou à des entreprises publiques, comme les CFF ou la Poste. Enfin, l'initiative demande à la Confédération de veiller à ce que « les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré ».

Comme le Conseil fédéral, la FRI émet de sérieuses réserves quant à la pertinence de cette initiative. La situation du marché immobilier varie d'une région à l'autre. Il est donc insensé de vouloir imposer un pourcentage rigide de logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse. Cette initiative conduirait à un travail administratif important dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme la notion de logements d'utilité publique et vérifier régulièrement si le taux de 10% est atteint. Si ce taux n'est pas atteint, il serait nécessaire de prendre des mesures correctrices.

2. Non à l'arrêté fédéral mis en consultation

En guise de contre-projet indirect à l'initiative populaire, le Conseil fédéral propose un crédit-cadre d'un montant de 250 millions qui permettrait d'augmenter, dès l'année 2020 et pour une période de 10 ans, le fonds de roulement destiné à des prêts en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le fonds de roulement alimenté par la Confédération sert à renforcer les maîtres d'ouvrage et les organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Le fonds est géré à titre fiduciaire par les deux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique. Il permet d'octroyer à des promoteurs d'utilité publique des prêts remboursables rapportant des intérêts pour la construction, la rénovation complète ainsi que l'achat d'immeubles et de biens-fonds.

Le capital du fonds, qui s'élève actuellement à quelque 510 millions, permet de soutenir la construction d'environ 800 logements par an. Le crédit-cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral permettrait de faire passer le nombre de logements dont la construction est soutenue à 1500 par année.

La FRI n'est pas opposée à ce que la Confédération soutienne la construction de logements d'utilité publique. Cela répond à l'un des objectifs poursuivis par l'article 108 de la Constitution fédérale. Cette disposition prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinées à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Cela étant, la FRI est opposée au crédit-cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral :

1. Sur le plan politique, nous doutons que les auteurs de l'initiative « Davantage de logements abordables » acceptent de retirer leur texte dans l'hypothèse où le crédit-cadre de 250 millions est accepté par le Parlement. Nous doutons aussi que le crédit-cadre de 250 millions, qui constitue une mesure de nature technique dont les effets sont relativement difficiles à saisir, soit susceptible d'influer sur le vote de la population suisse concernant l'initiative populaire.
2. La Confédération est entrée dans une période plus difficile s'agissant de l'équilibre de ses finances. Des choix devront être opérés, et le crédit-cadre de 250 millions ne semble pas être prioritaire dès lors que le capital du fonds de roulement s'élève à 510 millions.

3. Les deux autres objectifs contenus à l'article 108 de la Constitution fédérale, à savoir la construction de logements « ordinaires » et l'acquisition en propriété de logements par les particuliers et les familles, ne font plus l'objet de mesures particulières depuis le début des années 2000 (sous réserve de quelques mesures fiscales). Dans ces conditions, il paraît disproportionné de renforcer encore l'action de la Confédération en faveur du seul objectif qui fait déjà l'objet d'un soutien concret.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

recht@bwo.admin.ch