



30 août 2017

---

# **Rapport sur les résultats de la consultation concernant un arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dota- tion du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité pu- blique**

---

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Contexte</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Procédure de consultation</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Synthèse des résultats</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Prises de position dans le détail</b> .....	<b>5</b>
4.1	Cantons .....	5
4.1.1	Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP) .....	5
4.1.2	Argovie .....	6
4.1.3	Appenzell Rhodes-Extérieures.....	6
4.1.4	Appenzell Rhodes-Intérieures.....	6
4.1.5	Bâle-Campagne.....	6
4.1.6	Bâle-Ville .....	6
4.1.7	Berne .....	6
4.1.8	Fribourg .....	6
4.1.9	Genève .....	6
4.1.10	Glaris .....	6
4.1.11	Grisons .....	7
4.1.12	Jura .....	7
4.1.13	Lucerne.....	7
4.1.14	Neuchâtel.....	7
4.1.15	Nidwald .....	7
4.1.16	Obwald.....	7
4.1.17	Saint-Gall.....	7
4.1.18	Schaffhouse.....	7
4.1.19	Schwyz .....	7
4.1.20	Soleure .....	8
4.1.21	Tessin .....	8
4.1.22	Thurgovie.....	8
4.1.23	Uri .....	8
4.1.24	Vaud.....	8
4.1.25	Valais .....	8
4.1.26	Zoug .....	8
4.1.27	Zurich.....	8
4.2	Partis politiques .....	8
4.2.1	Parti bourgeois-démocratique (PBD) .....	8
4.2.2	Parti démocrate-chrétien (PDC).....	9
4.2.3	Les Verts .....	9

Résultats de la consultation concernant un 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

4.2.4	Parti socialiste (PS)	9
4.2.5	PLR.Les Libéraux-Radicaux	9
4.2.6	Union Démocratique du Centre (UDC)	10
4.3	Organisations faïtières des villes, des communes et des régions de montagne	10
4.3.1	Groupeement suisse pour les régions de montagne (SAB)	10
4.3.2	Association des communes suisses (ACS)	10
4.3.3	Union des villes suisses (UVS)	10
4.4	Associations faïtières de l'économie	10
4.4.1	Union syndicale suisse (USS)	10
4.4.2	Travail.Suisse	10
4.4.3	economiesuisse	10
4.4.4	Union suisse des arts et métiers (USAM)	11
4.5	Autres organisations intéressées	11
4.5.1	Caritas	11
4.5.2	HabitatDurable Suisse	11
4.5.3	Procap	11
4.5.4	Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS)	11
4.5.5	Société suisse des entrepreneurs (SSE)	11
4.5.6	Association suisse des locataires (ASLOCA)	11
4.5.7	Werkbund Suisse	12
4.5.8	Coopératives d'habitation Suisse	12
4.5.9	LOGEMENT SUISSE	12
4.5.10	Fondation pour la protection des consommateurs	12
4.5.11	Chambre genevoise immobilière (CGI)	12
4.5.12	Centre Patronal (CP)	13
4.5.13	Fédération romande immobilière (FRI)	13
4.5.14	Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)	13
4.5.15	Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)	13
4.5.16	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)	13
4.5.17	Association Immobilier Suisse (AIS)	13
4.6	Prises de position diverses	14
4.6.1	Ville de Baden	14
4.6.2	Ville de Zurich	14
4.6.3	Oberwil (BL)	14
4.6.4	Ville de Laufen	14

Résultats de la consultation concernant un 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

## 1 Contexte

L'initiative populaire « Davantage de logements abordables » de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) a été déposée le 18 octobre 2016 munie de 104 800 signatures valables. Elle demande d'adapter et de compléter l'article constitutionnel sur l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art. 108 Cst.) dans le but d'étendre l'offre de logements à loyer modéré.

Le 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a pris la décision de principe de recommander le rejet de l'initiative au motif que les instruments et les ordres de grandeur exigés par l'initiative ne sont ni réalistes ni conformes au marché. Néanmoins, le Conseil fédéral est conscient que le logement est un besoin fondamental et que, malgré la détente actuelle sur le marché, il reste difficile, dans certaines régions et pour certains groupes de la population, de trouver un logement adapté et abordable du point de vue financier. Pour cette raison, il a décidé de mettre en consultation un projet d'acte en étroite relation avec l'initiative (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). Ce crédit-cadre a pour objectif d'augmenter au cours des prochaines années le fonds de roulement destiné à l'octroi de prêts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le Conseil fédéral envisage ainsi de poursuivre une politique de soutien éprouvée et de maintenir l'égalité de traitement des différents segments du marché.

## 2 Procédure de consultation

Le 5 avril 2017, le Conseil fédéral lançait la procédure de 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. Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne, celles de l'économie, d'autres organisations intéressées, à savoir les associations défendant les intérêts des bailleurs et celles défendant les locataires, ont été invités à se prononcer sur le projet. Le projet en question a également été publié sur les sites internet de la Chancellerie fédérale ([www.admin.ch](http://www.admin.ch)) et de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)).

En tout, 61 prises de position ont été enregistrées jusqu'à l'expiration du délai de consultation, le 12 juillet 2017. La Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP) et tous les cantons se sont exprimés, le canton de Thurgovie et le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures renonçant toutefois à se prononcer sur le fond.

6 partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale ont pris position : le Parti bourgeois-démocratique (PBD), le Parti démocrate-chrétien (PDC), le Parti socialiste (PS), le PLR – Les libéraux-radicaux, l'Union démocratique du centre (UDC) et les Verts.

Parmi les associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), l'Association des communes suisses (ACS) et l'Union des villes suisses (UVS) ont fait part de leur point de vue, de même que les villes de Zurich, de Baden et de Laufen, et la commune d'Oberwil (BL).

Les quatre associations faïtières de l'économie, à savoir l'Union suisse des arts et métiers (USAM), l'Union syndicale suisse (USS), economiesuisse et Travail.Suisse ont également donné leur avis.

En tout, 17 autres organisations intéressées se sont exprimées, parmi lesquelles les organisations suivantes représentant soit les bailleurs, soit les locataires, : HabitatDurable Suisse, l'Association suisse des locataires (ASLOCA), les Coopératives d'habitation Suisse, LOGEMENT SUISSE, la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération romande immobilière (FRI), l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV), l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et l'Association Immobilier Suisse (AIS).

Résultats de la consultation concernant un 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

### **3 Synthèse des résultats**

Parmi les 61 réponses reçues, 58 prennent position sur le fond. Les cantons d'Appenzell Rhodes-Extérieures et de Thurgovie, de même que la Stiftung Konsumentenschutz, ont renoncé à s'exprimer sur le fond.

Les avis divergent sur l'augmentation proposée de la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique : 47 avis y sont favorables, et 11 y sont défavorables. 24 cantons, 4 partis politiques, 3 associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne, 2 associations faitières de l'économie, 10 autres organisations ainsi que 4 communes l'approuvent. À l'inverse, 2 partis politiques, 2 associations faitières de l'économie et 7 autres organisations intéressées la rejettent.

Certaines prises de position en défaveur du projet demandent de supprimer l'aide au logement au niveau fédéral et de dissoudre le fonds de roulement plutôt que de continuer à l'alimenter. Par ailleurs, un changement de paradigme est proposé, avec le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne. Enfin, un avis opposé est motivé par l'absence d'études fiables permettant de se forger une opinion.

Selon plus d'un tiers des prises de position favorables, l'augmentation proposée de la dotation du crédit-cadre n'est pas suffisante : 2 participants à la consultation proposent de la porter à plus de 250 millions de francs ; 1 participant évoque le montant de 350 millions, 12 autres celui de 375 millions et 1 dernier celui de 380 millions de francs.

Certains avis assortissent l'approbation du relèvement du fonds de roulement d'un soutien accru aux cantons et aux communes des zones rurales et des régions de montagne. D'autres proposent que les logements bénéficiant d'une aide doivent être occupés pour une part définie par des personnes ne disposant que de faibles moyens financiers ou souffrant d'un handicap.

Un quart des opinions exprimées réclament explicitement l'augmentation du fonds de roulement indépendamment de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». Par ailleurs, il a parfois été suggéré de supprimer la mention de prêts sans intérêts à l'art. 1, al. 3, du projet d'arrêté fédéral étant donné qu'un intérêt est dû pour tous les prêts octroyés par le biais du fonds de roulement.

Une nette majorité des participants est favorable à la proposition du Conseil fédéral de rejeter l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». Une minorité s'est exprimée en faveur de l'initiative, tandis que dans une petite partie des réponses, il a été sciemment renoncé à prendre position à ce sujet. Plusieurs participants proposent de reprendre certains éléments de l'initiative populaire, à l'instar d'un droit de préemption des cantons et des communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique, d'un droit de préemption lors de la vente de biens-fonds qui appartiennent à la Confédération ou à des entreprises qui sont liées à cette dernière, de la modification de prescriptions de rendement pour la vente de telles parcelles, ou encore du versement de prêts directs tels que prévus à l'art 12 de la loi sur le logement (LOG).

## **4 Prises de position dans le détail**

### **4.1 Cantons**

#### **4.1.1 Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP)**

La CDEP soutient le projet du Conseil fédéral d'augmenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. L'article constitutionnel proposé par l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » attribuerait de nouvelles tâches aux cantons et aux communes, ce qui serait en contradiction avec l'approche fédéraliste et subsidiaire adoptée en matière de politique du logement.

Résultats de la consultation concernant un 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

#### **4.1.2 Argovie**

L'arrêté fédéral en faveur du relèvement du fonds de roulement est approuvé, de même que la décision du Conseil fédéral de recommander le rejet de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.1.3 Appenzell Rhodes-Extérieures**

Le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures renonce à prendre position étant donné qu'il ne compte aucune coopérative d'habitation.

#### **4.1.4 Appenzell Rhodes-Intérieures**

La proposition du Conseil fédéral d'augmenter la dotation du fonds de roulement de 250 millions de francs en faveur de la construction de logements d'utilité publique est saluée. Il convient de biffer la mention « sans intérêts » à l'art. 1, al. 3, du projet étant donné que des prêts sans intérêts seraient en contradiction avec l'idée des prêts octroyés par le biais du fonds de roulement.

#### **4.1.5 Bâle-Campagne**

Le projet du Conseil fédéral est approuvé. La demande de prêts, soutenue et durable, témoigne du besoin de cette aide. Il est dès lors logique de poursuivre le soutien apporté à 1500 logements par an en moyenne grâce au crédit-cadre soumis à approbation.

#### **4.1.6 Bâle-Ville**

L'orientation fixée par le Conseil fédéral, qui propose le rejet de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » au profit d'un crédit-cadre en faveur de la construction de logements d'utilité publique est approuvée. Il est suggéré, pour maintenir le niveau d'encouragement de ces trois dernières années, de mettre plutôt 380 millions de francs à disposition en vue du relèvement du fonds de roulement.

#### **4.1.7 Berne**

Le canton de Berne soutient l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Par contre, il s'oppose au lien entre l'arrêté fédéral et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » et souhaite dès lors supprimer l'art. 2, al. 2, du projet.

#### **4.1.8 Fribourg**

L'augmentation de la dotation du fonds de roulement est saluée. Toutefois, les moyens supplémentaires prévus ne régleront pas tous les problèmes. Il est dès lors indispensable de prendre des mesures supplémentaires afin d'améliorer l'accès au logement pour des groupes de population défavorisés, d'autant plus qu'une part toujours plus importante de la population est concernée.

#### **4.1.9 Genève**

Le canton de Genève est entièrement favorable à l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à l'augmentation de la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Sinon, entre la moitié et deux tiers des demandes de prêts devraient être refusées à l'avenir. En outre, cette aide représente un complément important aux mesures prises par le canton. Le relèvement de la dotation du fonds de roulement doit avoir lieu indépendamment du sort de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.1.10 Glaris**

Le crédit-cadre prévu en vue d'augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique est approuvé. La demande durable de prêts justifie un tel soutien.

Résultats de la consultation concernant un 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

#### **4.1.11 Grisons**

Le canton des Grisons se prononce en faveur du projet du Conseil fédéral d'augmenter le fonds de roulement en faveur de la construction d'ouvrages d'utilité publique. Il permet de soutenir et d'encourager de manière appropriée la construction de logements d'utilité publique.

#### **4.1.12 Jura**

Le relèvement prévu du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, il ne faudrait pas qu'il s'effectue au détriment d'autres groupes de dépenses.

#### **4.1.13 Lucerne**

Le canton de Lucerne approuve la proposition d'augmenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

#### **4.1.14 Neuchâtel**

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 est approuvé. Le canton demande de porter cette augmentation jusqu'à concurrence de 375 millions afin d'encourager 1800 logements par année en moyenne, ces prochaines années. Cela permettrait de mieux répondre aux besoins avérés en la matière, qui augmenteront entre autres en raison du vieillissement de la population. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique contribuent à une offre de logements avantageux. Adoptant des normes de construction élevées, ils permettent la réalisation des objectifs énergétiques et, par ailleurs, une bonne mixité dans les quartiers. L'arrêté fédéral doit entrer en vigueur indépendamment de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.1.15 Nidwald**

Le canton de Nidwald est favorable à l'augmentation nécessaire de la dotation du fonds de roulement. En effet, la loi cantonale encourageant le logement entrée en vigueur en 2017 n'a pas prévu d'aides sous la forme de prêts étant donné l'existence de cet instrument de soutien.

#### **4.1.16 Obwald**

Le crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique en lien avec le rejet de l'initiative « Davantage de logements abordables » est approuvé.

#### **4.1.17 Saint-Gall**

L'intention du Conseil fédéral de combler au moyen d'un crédit-cadre de 250 millions de francs le défaut de financement prévisible du fonds de roulement dès 2018 est saluée.

#### **4.1.18 Schaffhouse**

Le canton salue la décision du Conseil fédéral de rejeter l'initiative « Davantage de logements abordables ». Il approuve également le relèvement du fonds de roulement au moyen d'un crédit-cadre de 250 millions de francs compte tenu de l'augmentation de la demande de logements pour personnes âgées.

#### **4.1.19 Schwyz**

La recommandation du Conseil fédéral de rejeter l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est saluée, tout comme le projet de ce dernier d'augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, qui s'inscrit dans la continuité de la politique menée en matière de logement.

Résultats de la consultation concernant un 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

#### **4.1.20 Soleure**

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 est approuvé. La mise à disposition de logements à prix avantageux s'impose en particulier dans les zones urbaines, ne serait-ce que parce que les prescriptions renforcées concernant l'octroi de crédits hypothécaires empêchent de nombreux ménages de la classe moyenne d'acquérir un logement.

#### **4.1.21 Tessin**

Le projet d'arrêté fédéral est approuvé. Le crédit-cadre prévu permet de compléter l'offre de logements sur le marché destinés aux ménages à bas revenu et à la classe moyenne.

#### **4.1.22 Thurgovie**

Pas de remarques.

#### **4.1.23 Uri**

Le canton d'Uri est en faveur du projet du Conseil fédéral de relever le fonds de roulement. Par contre, il rejette le lien établi avec l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » selon lequel l'arrêté fédéral n'entrerait en vigueur qu'en cas de rejet ou de retrait de l'initiative.

#### **4.1.24 Vaud**

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 est approuvé, d'autant plus que cette mesure d'encouragement constitue un complément important aux aides dispensées par le canton au secteur d'utilité publique. Toutefois, en ce qui concerne l'art. 2, al. 2, le canton demande que l'arrêté fédéral entre en vigueur indépendamment du sort de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.1.25 Valais**

Le projet d'arrêté fédéral concernant le relèvement du fonds de roulement de 250 millions de francs est approuvé à la condition qu'en contrepartie, des mesures substantielles soient prises en vue de l'amélioration de la situation du logement dans les régions de montagne.

#### **4.1.26 Zoug**

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 est approuvé. En combinaison avec les subventions de loyer cantonales, il permet de proposer des loyers supportables dans les immeubles faisant l'objet d'une aide. L'article constitutionnel prévu par l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » contreviendrait à l'approche fédéraliste et subsidiaire adoptée en matière de politique du logement.

#### **4.1.27 Zurich**

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 est approuvé sans restriction.

## **4.2 Partis politiques**

### **4.2.1 Parti bourgeois-démocratique (PBD)**

Le projet d'augmentation de la dotation du fonds de roulement et le lien établi entre l'arrêté fédéral et le retrait ou le rejet de l'initiative sont approuvés. Des incitations et de bonnes conditions-cadre sont



Résultats de la consultation concernant un 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

plus efficaces que des prescriptions, des restrictions et des interdictions. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent un rôle important en ce qui concerne l'accès à un logement adéquat pour de larges couches de la population.

#### **4.2.2 Parti démocrate-chrétien (PDC)**

Le principe du projet d'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 est approuvé. Par contre, l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est rejetée. Le fonds de roulement est l'instrument d'encouragement de logements avantageux le plus important de la Confédération. Les prescriptions sévères que doivent respecter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique permettent de réaliser des logements écologiques et sans obstacles. Dans la situation actuelle de taux d'intérêt extrêmement bas, il convient d'éviter que les aides de la Confédération concurrencent les crédits bancaires.

#### **4.2.3 Les Verts**

L'augmentation du fonds de roulement est chaudement approuvée. Par contre, le lien avec l'initiative « Davantage de logements abordables » est rejeté. Compte tenu de la forte demande, la dotation du fonds devrait être relevée d'au moins 375 millions de francs. Par ailleurs, la mention de prêts sans intérêts à l'art. 1, al. 3, doit être supprimée étant donné que le fonds n'octroie pas de prêts de ce genre.

#### **4.2.4 Parti socialiste (PS)**

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 est approuvé. Toutefois, proposition est faite de porter l'augmentation à 375 millions de francs au minimum. Le lien entre le relèvement du fonds de roulement et l'initiative « Davantage de logements abordables », que soutient le PS, doit être supprimé. Avec des loyers basés sur les coûts, le secteur d'utilité publique met à disposition un parc de logements à prix avantageux à long terme. Or, sans moyens supplémentaires, seulement 800 logements par année pourraient encore être encouragés à partir de 2018. Le fonds de roulement n'est pas alimenté à fonds perdu. Le fonds de roulement pour l'agriculture est nettement mieux doté que celui destiné à l'encouragement du logement ; pour 2018, il s'élève à 2,53 milliards de francs. Avec 510 millions, le fonds de roulement destiné aux logements d'utilité publique ne représente que 0,05 % de l'ensemble de la dette hypothécaire immobilière en Suisse, qui s'élève à 950 milliards de francs. L'accès au logement des acteurs les plus faibles sur le marché reste difficile parce que le parc de logements à prix avantageux diminue régulièrement, par exemple à la suite de rénovations. Les contributions aux frais de logement dans le cadre de prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI ou de l'aide sociale dépasse nettement le milliard chaque année.

#### **4.2.5 PLR.Les Libéraux-Radicaux**

Le crédit-cadre proposé en vue de l'augmentation du fonds de roulement est rejeté. Le rejet de l'initiative « Davantage de logements abordables » est, par contre, salué. Au niveau fédéral, le phénomène de dispersion dans le cadre de l'aide à la pierre est important, même en ce qui concerne l'aide indirecte apportée par le fonds de roulement. Le marché du logement s'est nettement détendu ces dernières années, et le taux de logements vacants augmente. Il convient de diminuer la bureaucratie et d'aller dans le sens d'une plus grande libéralisation. Plutôt que de renforcer la Lex Koller, qui restreindrait de manière artificielle l'offre de logements, il vaudrait mieux agir en faveur d'une simplification du droit cantonal en matière de construction et d'aménagement du territoire. L'aide apportée à 800 logements chaque année grâce aux moyens actuels du fonds associés au cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) est suffisant.

Résultats de la consultation concernant un 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

#### **4.2.6 Union Démocratique du Centre (UDC)**

Le fonds de roulement ne devrait pas être augmenté, mais dissous. L'encouragement à la construction de logements d'utilité publique n'est pas une tâche fédérale. Qui plus est, le nombre de logements vacants a continuellement augmenté depuis 2009.

### **4.3 Organisations faitières des villes, des communes et des régions de montagne**

#### **4.3.1 Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)**

L'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement ne peut être approuvé que s'il est accompagné de mesures substantielles en vue de l'amélioration du logement dans les régions de montagne. L'aide à la construction de logements d'utilité publique est destinée avant tout à la population des villes. Pour que les instruments de la LOG déploient leurs effets également dans les régions de montagne, le SAB propose de compléter la LOG par la précision que les cantons et les communes dans des régions de montagne peuvent être soutenus. L'initiative populaire « Davantage de logements abordables » va trop loin et est rejetée.

#### **4.3.2 Association des communes suisses (ACS)**

L'arrêté fédéral relatif au relèvement de 250 millions de francs du fonds de roulement est approuvé. Un futur encouragement de la construction de logements d'utilité publique devrait mettre encore davantage l'accent sur les zones rurales et les régions de montagne.

#### **4.3.3 Union des villes suisses (UVS)**

Le relèvement du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, au moins 350 millions de francs seraient nécessaires pour poursuivre l'encouragement annuel de quelque 2000 logements. Il est difficile de comprendre pourquoi le crédit-cadre en faveur du fonds de roulement n'entrerait en vigueur que si l'initiative populaire était retirée ou refusée. Des instruments tels que le droit de préemption des communes ou les prêts directs prévus à l'art. 12 LOG seraient très utiles pour améliorer les conditions permettant la construction de logements bon marché dans des régions qui connaissent un marché du logement tendu. Par ailleurs, les communes concernées devraient pouvoir acquérir des terrains de la Confédération et d'entreprises proches en vue de la construction de logements d'utilité publique.

### **4.4 Associations faitières de l'économie**

#### **4.4.1 Union syndicale suisse (USS)**

L'augmentation du fonds de roulement est saluée, et demande est faite que le crédit-cadre prévu soit porté à 375 millions de francs. L'instauration d'un lien entre l'arrêté fédéral et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est rejetée. Il convient d'adapter l'art. 1, al. 3, du projet d'arrêté : le fonds de roulement n'accorde pas de prêts sans intérêts. L'initiative populaire de l'ASLOCA est soutenue activement. Les mesures actuelles du Conseil fédéral pour détendre la situation du marché du logement sont insuffisantes. La problématique ne se limite pas aux villes, mais concerne aussi la périphérie, désormais.

#### **4.4.2 Travail.Suisse**

Travail.Suisse, qui soutient le relèvement du crédit-cadre en faveur du fonds de roulement, souhaite que l'engagement de la Confédération soit plus important. Il sera ultérieurement pris position sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.4.3 economiesuisse**

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 est rejeté. L'accès au logement des ménages

Résultats de la consultation concernant un 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

économiquement faibles et la mixité sociale sont des problématiques régionales, qui, dans un État fédéral, doit être résolue au niveau communal. Un groupe d'intérêts ne devrait pas pouvoir bénéficier de davantage de moyens du fait du dépôt d'une initiative. Il faudrait plutôt dissoudre le fonds de roulement et simplifier les législations cantonales sur la construction et l'aménagement du territoire. De la sorte, l'offre de logements augmenterait rapidement et les prix baisseraient.

#### **4.4.4 Union suisse des arts et métiers (USAM)**

Le crédit-cadre d'un montant de 250 millions de francs proposé pour des prêts et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » de l'ASLOCA sont intégralement rejetés. Selon l'art. 108 Cst., la Confédération doit soutenir tous les maîtres d'ouvrage, et pas seulement ceux d'utilité publique. Le marché du logement se régule. Les prix baissent et l'offre de logements est élevée.

### **4.5 Autres organisations intéressées**

#### **4.5.1 Caritas**

Le projet de nouveau crédit-cadre en faveur du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, le montant de 250 millions de francs n'est pas suffisant. Les aides publiques doivent être considérablement augmentées. Le lien établi entre le crédit-cadre et le rejet ou le retrait de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est refusé. 84 % des ménages touchés par la pauvreté ne vivent pas dans des logements adéquats. Dans de nombreuses régions, les prix des loyers prennent l'ascenseur à cause d'une politique de fiscalité basse.

#### **4.5.2 HabitatDurable Suisse**

L'organisation est favorable à l'augmentation du fonds de roulement, mais celle-ci devrait être portée à 375 millions de sorte à encourager en moyenne 1800 logements par an au cours des prochaines années et mieux répondre, ainsi, à des besoins avérés.

#### **4.5.3 Procap**

L'augmentation du fonds de roulement devrait permettre d'accroître l'offre de logements abordables et utilisables en fauteuil roulant. Le fonds de roulement devrait être relevé à 375 millions de francs au moins chaque année. En outre, il convient de tenir compte des personnes handicapées lors de l'attribution des logements en coopérative.

#### **4.5.4 Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS)**

La CSIAS soutient l'augmentation du fonds de roulement. Le projet devrait être assorti de conditions établissant qu'une part déterminée de logements subventionnés doivent être occupés par des personnes disposant de peu de moyens financiers. Le relèvement du fonds de roulement devrait s'effectuer indépendamment du sort de l'initiative populaire. En Suisse, un ménage sur cinq ne dispose pas d'un logement assez grand. La demande de projets d'intérêt public croît continuellement.

#### **4.5.5 Société suisse des entrepreneurs (SSE)**

L'augmentation du fonds de roulement en vue de soutenir la construction de quelque 1500 logements d'utilité publique par année est jugée judicieuse et raisonnable sur le plan financier. L'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est rejetée.

#### **4.5.6 Association suisse des locataires (ASLOCA)**

Le nouveau crédit-cadre pour le fonds de roulement est soutenu par l'ASLOCA. Les moyens actuels permettent d'encourager tout au plus 800 logements par année. Le fonds de roulement est l'unique instrument de la Confédération encourageant la construction de logements d'utilité publique. Il doit être doté de suffisamment de moyens pour satisfaire au mandat constitutionnel. Pour cette raison, l'ASLOCA propose de porter le crédit-cadre à 375 millions de francs.

Résultats de la consultation concernant un 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 lien établi avec l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », qui prévoit que l'arrêté fédéral relatif au crédit-cadre n'entre en vigueur que si l'initiative n'est pas acceptée ou qu'elle est retirée, est rejeté. Pour cette raison, l'ASLOCA demande la suppression de l'art. 2, al. 2, de l'arrêté fédéral.

Il est décevant que le Conseil fédéral rejette l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » et ne veuille pas non plus soumettre de contre-projet. La solution des problèmes sur le marché du logement ne devrait pas être laissée aux seules forces du marché, et les villes et les cantons devraient être épaulés dans leurs efforts. Un droit de préemption pour les communes et les cantons, des obligations de profit revues pour les entreprises proches de la Confédération offrant davantage de marge de manœuvre en faveur de la construction de logements d'utilité publique, des prêts directs conformément à la LOG et des programmes de promotion énergétique en faveur des locataires sont des mesures appropriées.

#### **4.5.7 Werkbund Suisse**

Le crédit-cadre proposé pour le fonds de roulement est approuvé. Toutefois, le fonds devrait être relevé de 375 millions de francs au minimum pour pouvoir soutenir 1800 logements par an, ces prochaines années. Le crédit correspondrait ainsi davantage aux besoins existants.

#### **4.5.8 Coopératives d'habitation Suisse**

Le crédit-cadre proposé pour le fonds de roulement est approuvé. Compte tenu de la demande importante, ces dernières années, le fonds devrait toutefois être augmenté de 375 millions de francs au minimum afin d'encourager 1800 logements par année. Ces dernières années, des décisions en faveur de la construction de logements d'utilité publique ont été prises dans de nombreuses villes et cantons. Par conséquent, la dynamique de ce secteur est positive et la demande de prêts octroyés par le biais du fonds augmentera. Par ailleurs, le fonds de roulement gagnera encore en importance également si les taux d'intérêt augmentent sur le marché monétaire. Les moyens engagés continuent à appartenir à la Confédération, et les intérêts qu'ils rapportent permettent même de réaliser un bénéfice. Il n'y a pas de lien étroit entre l'augmentation du fonds de roulement et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

#### **4.5.9 LOGEMENT SUISSE**

Le présent projet d'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 est approuvé. Le fonds est le principal instrument d'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, et son relèvement est nécessaire pour remplir le mandat constitutionnel. Les aides ne sont pas versées à fonds perdu et interviennent en complément au marché. L'administration est assumée par les organisations faitières, les aides sont durables aussi bien du point de vue social qu'écologique et, pour l'aménagement du territoire, il est judicieux d'avoir un secteur d'utilité publique fort. Sur le fond, la recommandation de rejeter l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est aussi approuvée. Toutefois, LOGEMENT SUISSE est favorable à un droit de préemption pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sur les biens-fonds des entreprises proches de la Confédération, mais estime qu'une modification constitutionnelle n'est pas la voie à suivre pour le faire.

#### **4.5.10 Fondation pour la protection des consommateurs**

En raison d'un manque de capacités, il est renoncé à présenter une prise de position.

#### **4.5.11 Chambre genevoise immobilière (CGI)**

Il n'est pas possible à la CGI de se déterminer quant à l'octroi d'un crédit-cadre de 250 millions de francs en raison de l'absence d'études fiables sur l'évaluation de la demande de logements. La position du Conseil fédéral, qui considère que l'initiative « Davantage de logements abordables » serait trop coûteuse, est partagée. Dans l'intérêt de la promotion de l'encouragement à la propriété du logement, la valeur locative devrait être supprimée et les possibilités de retirer des avoirs de prévoyance

Résultats de la consultation concernant un 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

devraient à nouveau être améliorées. Par ailleurs, les possibilités de déductions pour les améliorations énergétiques ne représentent pas vraiment une promotion de l'accession à la propriété. Le canton de Genève souffre d'une pénurie de PPE et il serait inopportun que la proportion de logements réalisés avec un contrôle de l'État continue à augmenter.

#### **4.5.12 Centre Patronal (CP)**

Le projet de crédit-cadre de 250 millions de francs destiné à des prêts, de même que l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » sont rejetés intégralement. L'art. 108 Cst. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrage, et pas uniquement ceux d'utilité publique. Le marché du logement se détend en Suisse. L'offre de logements augmente et les prix sont à la baisse.

#### **4.5.13 Fédération romande immobilière (FRI)**

Le crédit-cadre de 250 millions destiné à des prêts et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » de l'ASLOCA sont rejetés. Il est douteux que le crédit-cadre proposé ne conduise au rejet de l'initiative populaire. Étant donné la situation difficile des finances fédérales et compte tenu du fait que le fonds de roulement est déjà doté de 510 millions, le relèvement de ce dernier de 250 millions ne paraît pas être une priorité. Les deux autres objectifs à l'art. 108 Cst., à savoir la construction de logements « ordinaires » et l'encouragement de l'accession à la propriété, ne font plus l'objet de mesures particulières depuis le début des années 2000 (sous réserve de quelques mesures fiscales).

#### **4.5.14 Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)**

L'augmentation proposée du fonds de roulement de 250 millions de francs supplémentaires est rejetée. Le rejet de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » par le Conseil fédéral est saluée expressément. La Suisse dispose de suffisamment de logements de qualité à des prix raisonnables. Une aide à la personne serait plus appropriée et plus efficace qu'une aide à la pierre. Avec le léger recul de l'immigration, le risque de surproduction et de chute des prix qui y est lié augmente. La détente croissante constatée sur le marché du logement contribue à augmenter le risque de pertes pour la Confédération. Il convient de créer des conditions adéquates, notamment en matière de droit de la construction, propres à favoriser la construction par le secteur privé d'immeubles d'habitation meilleur marché.

#### **4.5.15 Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)**

L'augmentation du fonds de roulement n'est pas indispensable. L'opinion du Conseil fédéral, qui rejette l'initiative « Davantage de logements abordables » est partagée. Il existe déjà suffisamment de logements bon marché sur le marché. Il convient d'éviter de concurrencer les promoteurs privés avec des moyens publics. Le besoin de logements d'utilité publique se concentre sur un petit nombre d'agglomérations. Ces dernières années, la part du coût du logement dans le budget moyen des ménages suisses a diminué. La SVIT demande de renforcer l'aide au sujet et de renoncer à l'aide à la pierre. Le principe d'une utilisation économe des finances publiques exige que l'on étudie l'impact du programme d'encouragement actuel.

#### **4.5.16 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)**

Le crédit-cadre proposé de 250 millions destiné à des prêts et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » de l'ASLOCA sont rejetés intégralement. L'art. 108 Cst. dispose que la Confédération soutient tous les maîtres d'ouvrage, et pas seulement ceux d'utilité publique. Le marché du logement en Suisse se détend. Les prix baissent et l'offre de logements augmente.

#### **4.5.17 Association Immobilier Suisse (AIS)**

L'augmentation proposée du fonds de roulement de 250 millions de francs supplémentaires est rejetée. Le rejet de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » par le Conseil fédéral est

salué expressément. La Suisse dispose de suffisamment de logements de qualité à des prix raisonnables. Une aide à la personne serait plus appropriée et plus efficace qu'une aide à la pierre. Avec le léger recul de l'immigration, le risque de surproduction et de chute des prix qui y est lié, augmente. La détente croissante constatée sur le marché du logement contribue à augmenter le risque de pertes pour la Confédération. Il convient de créer des conditions adéquates, notamment en matière de droit de la construction, propres à favoriser la construction par le secteur privé d'immeubles d'habitation meilleur marché.

## **4.6 Prises de position diverses**

### **4.6.1 Ville de Baden**

Le crédit-cadre proposé en faveur du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, le fonds devrait être augmenté d'au moins 375 millions de francs. Le lien entre l'augmentation du fonds de roulement et le rejet ou le retrait de l'initiative populaire est refusé. L'engagement en faveur du fonds de roulement ne coûte pas cher à la Confédération. Actuellement, cette dernière en tire même des bénéfices.

### **4.6.2 Ville de Zurich**

Le crédit-cadre proposé en faveur du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, le fonds devrait être augmenté d'au moins 350 millions de francs. Le lien entre l'augmentation du fonds de roulement et l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est inutile et n'est pas pertinent. L'art. 2, al. 2, du projet doit être supprimé. La dotation du fonds de roulement assure le maintien d'un instrument éprouvé et il n'est pas possible d'y renoncer. L'introduction d'un droit de préemption des communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique serait souhaitable, d'autant plus que, contrairement aux explications figurant dans le rapport de la procédure de consultation, elle n'aurait pas d'incidence sur le marché. Par ailleurs les prêts directs prévus à l'art. 12 LOG sont un instrument efficace permettant d'abaisser de manière ciblée le loyer de ménages disposant de moyens financiers modestes. Les loyers grimpent plus rapidement dans l'agglomération zurichoise qu'en moyenne suisse.

### **4.6.3 Oberwil (BL)**

Le crédit-cadre proposé en faveur du fonds de roulement est approuvé. Toutefois, le fonds devrait être relevé d'au moins 375 millions de francs. Le fonds de roulement est un instrument important pour l'encouragement de logements d'utilité publique. Ces derniers continuent de répondre à un besoin.

### **4.6.4 Ville de Laufen**

Le crédit-cadre proposé en faveur du fonds de roulement est approuvé. Le fonds devrait être relevé d'au moins 375 millions de francs.