



«Le logement devient un enjeu politique important en Suisse»

Si la population continue à augmenter en Suisse, la question du logement va devenir problématique et il sera d'autant plus important de promouvoir les coopératives d'habitation. Mais quelle est la marge de manœuvre de la Confédération? Les réponses d'Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL).

INTERVIEW

HABITATION MARS 2013

Le Conseil fédéral a demandé à l'OFL de proposer des mesures favorisant la construction de logements d'utilité publique. Le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann avait souligné «l'éminente importance» des coopératives d'habitation lors du Congrès des coopératives. Bref, on dirait que la construction de logements d'utilité publique figure de nouveau à l'agenda du gouvernement.

Ernst Hauri: Oui, c'est bien le cas. La question du logement et de la construction de logements d'utilité publique est plutôt une nouveauté pour le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche – nouvelle appellation depuis le 1^{er} janvier 2013. Mais je pense qu'il a vite compris que les coopératives d'habitation pouvaient contribuer à résoudre des problèmes sur le marché de l'immobilier et qu'elles étaient un acteur important dès lors qu'il s'agit d'offrir des logements à loyers abordables.

Selon une étude d'Euroconstruct menée dans toute l'Europe, c'est en Suisse que l'on construit le plus de logements par rapport à la population résidente. On devrait bientôt arriver à saturation, non?

Cette évolution n'est pas seulement due à la croissance démographique, l'une des plus fortes d'Europe, mais également à un développement économique globalement positif. Il semble que nous ayons les moyens de prendre nos aises. Des ménages de plus en plus petits occupent des logements de plus en plus grands – et nous nous offrons parfois des résidences secondaires ou plus. L'habitat est très important et une majorité de la population a les moyens et la volonté de se l'offrir. La charge locative moyenne est d'ailleurs restée étonnamment constante au fil des ans.

Risquons-nous de nous retrouver avec une montagne de logements inoccupés?

Ce n'est pas impossible. Si nous entrions dans une crise économique durable, l'immigration baisserait sans doute. La situation du marché immobilier se normaliserait, avec un surnombre de logements dans certaines régions.

Et si la Suisse continue à prospérer?

Si, comparée à l'étranger, notre économie poursuit sur sa bonne lancée et que la population continue à augmenter au même rythme, la question du logement va effecti-

ment devenir cruciale, car il ne s'agit pas uniquement de pouvoir maintenir le rythme élevé des nouvelles constructions; encore faut-il trouver des solutions à la pénurie de terrains constructibles dans les régions à forte demande et parvenir à lever les réticences de la population face aux exigences de densification du bâti. Nous devons également veiller à maintenir une offre en logements à loyers abordables pour les ménages à faibles revenus: une offre locative qui se réduit à une peau de chagrin dans les zones centrales, car la demande en logements y étant très forte, toute rénovation ou nouvelle construction se traduit en général par la création de logements en copropriété. Les ménages à faibles revenus sont repoussés dans les logements bon marché en périphérie et l'on risque une ségrégation rampante de la population, qu'il vaut mieux éviter, entre autres parce qu'elle augmente le trafic pendulaire entre lieu de travail et d'habitation.

La droite prétend que la pénurie de logements est due avant tout aux immigrants. L'OFL suit de près les conséquences de la libre circulation des personnes sur le marché de l'immobilier. Est-ce que les loyers explosent vraiment à cause des immigrants?

Il est clair que la réduction continue de la taille des ménages et le bon contexte économique exercent aussi un grand impact sur la demande et donc sur les prix. Et il est tout aussi évident que si la population augmente de 80 000 personnes par année, il faudrait ajouter 40 000 appartements par rapport au taux d'occupation actuel. Mais rien n'indique que les immigrants «piquent» les appartements bon marché aux indigènes. Bien au contraire, ce sont plutôt les immigrants qui sont les plus touchés par la faible offre et les prix élevés. Ils ne connaissent pas les mécanismes du marché, doivent souvent chercher un logement depuis l'étranger et se contenter des offres publiées dans les médias, qui sont en général les plus chères.

La bulle immobilière est un sujet récurrent dans les médias. Les prix ont effectivement explosé dans les endroits bien situés et dans les villes. Mais cela ne pourrait devenir dangereux que si beaucoup de propriétaires de maisons devaient s'endetter lourdement, comme cela s'est passé aux USA ou en Espagne, non?

Je pense que l'on ne risque une bulle immobilière que dans certains points chauds. Comparé aux années 80, où nous avions connu une hausse comparable des prix, le



camions

camionnettes 3,5 t

articulés et télescopiques

maltech.ch
location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

sur véhicules tout terrain

ciseaux

nacelle remorquables

INTERVIEW

HABITATION MARS 2013

contexte est différent. Aujourd’hui, la croissance démographique est un facteur important de la forte demande, et les banques se montrent plus prudentes. Elles ont renforcé l’été passé les directives concernant le financement hypothécaire du bien-fonds à usage privé. Cela entrave un tantinet la possibilité d’acquisition pour certaines personnes et réduit la demande, ce qui devrait avoir des conséquences sur l’évolution des prix à moyen terme.

Quel rôle jouent les taux très bas?

Les taux très bas ont attisé la demande de propriété d’habitation et contribué à ce que bien des gens, dont c’était un vœu pieux il y a encore quelques années, aient aujourd’hui accès à la propriété. Evidemment, si les taux remontent, ils risquent de ne plus pouvoir honorer les charges de leur propriété. Mais comme bon nombre d’hypothèques variables ont connu un transfert vers des hypothèques fixes de longue durée, le risque est moindre de voir les charges d’habitation augmenter rapidement en cas de hausse des taux d’intérêt.

Les coopératives d’habitation détiennent à peine 4,2% du marché de l’immobilier au niveau national. Que pensez-vous du soi-disant effet régulateur qu’elles sont sensées avoir sur le marché?

Il y a deux façons de voir les choses. D’une part, on peut dire que le moindre logement en coopérative est important pour les gens qui l’habitent et qui dépendent des loyers abordables qui leur sont ainsi offerts. Mais si l’on considère d’autre part l’influence que le parc immobilier des coopératives pourrait exercer sur l’évolution générale des loyers, il faut bien reconnaître que pour jouer un rôle vraiment régulateur, elles devraient détenir au moins 10% du marché. Il en va de même si l’on veut empêcher la ségrégation: pour parvenir à une composition équilibrée d’une population locale, il faut aussi avoir une certaine taille critique.

La part de marché diminue, bien que la construction de logements d’utilité publique soit en pleine expansion dans les villes. A quoi cela tient-il?

Cela tient avant tout à la question des terrains constructibles. Il est devenu très difficile pour les maîtres d’ouvrage d’utilité publique d’acquérir du terrain dont les sites et les prix conviennent à la construction de logements bon marché. Les promoteurs de logements en propriété peuvent en général payer bien plus pour un terrain, car ils peuvent sans problème en reporter les coûts sur le prix de vente grâce à la forte demande.

Est-ce que les maîtres d’ouvrage d’utilité publique ont leur part de responsabilité – parce qu’ils n’auraient par exemple pas assez investi depuis trop longtemps?

C’est sûr qu’il y a là aussi des problèmes structurels. De nombreuses coopératives n’ont aucune envie de

construire, soit parce qu’elles sont trop petites, soit parce qu’elles ne se préoccupent que d’elles-mêmes ou qu’elles sont trop accaparées par leurs propres rénovations. Fonder une nouvelle coopérative d’habitation est un processus long et fastidieux. Qui plus est, les structures pour être actif sur le marché foncier font souvent défaut. L’association régionale zurichoise de la fédération des coopératives d’habitation Suisse a créé un poste entièrement dédié à la prospection de terrain constructible, et il serait judicieux de créer également des postes similaires dans d’autres régions en Suisse. Les associations régionales auraient ainsi plus de chances de remporter le morceau quand l’occasion se présente, pour les maîtres d’ouvrage d’utilité publique, d’acheter du terrain ou de l’obtenir en droit de superficie. Les coopératives livrées à elles-mêmes sont trop souvent dépassées dans ce genre de situations.

Revenons-en aux propositions de l’OFL en matière de terrain constructible pour les coopératives d’habitation. Qu’avez-vous recommandé au Conseil fédéral?

L’OFL, ou plutôt, le Département fédéral de l’économie, de la formation et de la recherche, a soumis des propositions au Conseil fédéral en novembre 2012, indiquant des voies susceptibles de faciliter l’accès à des terrains à bâtir pour la construction de logements d’utilité publique. Le Conseil fédéral en a pris acte, mais n’a pris aucune décision. Il a plutôt décidé d’élargir le mandat, c'est-à-dire d’examiner aussi des mesures qui dépassent le cadre strict de la question des terrains constructibles destinés à la construction de logements d’utilité publique. Et ce en rapport avec un postulat qui exige l’examen de mesures d’accompagnement liées à la libre circulation des personnes dans le domaine du marché du logement.

Diverses prises de position parlementaires demandent à ce que les biens-fonds qui sont en possession de la Confédération ou des régies fédérales soient mis à disposition des maîtres d’ouvrage d’utilité publique. Et FédérHabitation¹ s’engage pour que les prêts du Fonds de Roulement puissent aussi servir à l’acquisition de terrain. En a-t-on tenu compte?

Comme l’affaire est en cours, je ne peux pas me prononcer dans les détails. Mais vous pouvez partir du principe que l’extension des mesures d’encouragement existantes à l’acquisition de terrain fait partie du débat. En ce qui concerne les régies fédérales, il ne faut pas oublier qu’elles sont soumises à des contraintes de rentabilité. Les CFF doivent par exemple obtenir des gains maximaux avec leurs biens-fonds afin de pouvoir financer les infrastructures ferroviaires et assainir la caisse de pension. Une perte de gains devrait être compensée par la Confédération.

Qu’en est-il des mesures d’aménagement du territoire en faveur de la construction de logements bon marché?

Dans ce domaine, la Confédération n'est pas le bon interlocuteur. Les cantons et les communes ont aujourd'hui déjà la possibilité de déterminer des zones réservées à la construction de logements bon marché, comme l'a par exemple fait la ville de Zoug.

La cherté du terrain constructible semble être le principal obstacle des coopératives d'habitation. Si les taux hypothécaires devaient grimper, il faudrait plus d'argent bon marché. Qu'en est-il du renouvellement des moyens du Fonds de Roulement?

Le Fonds de Roulement dispose actuellement d'une masse considérable de liquidités et de nouvelles sommes vont encore affluer au cours de ces quatre prochaines années. Ce n'est qu'aux alentours de 2017 que le crédit cadre sera épuisé. C'est à ce moment là qu'il conviendra d'envisager la suite, en tenant compte des conditions financières et des conditions du marché de l'immobilier du moment.

Les coopératives d'habitation agissent dans l'ombre depuis belle lurette. Ce n'est qu'au cours de ces dernières années que leurs associations faîtières ont pris conscience qu'elles avaient tout avantage à se faire connaître via un travail de relations publiques et de lobbying. Mais en font-elles assez?

Avec FédérHabitation, les deux associations faîtières disposent d'une organisation qui représente bien les intérêts politiques des maîtres d'ouvrage d'utilité publique au niveau fédéral. La situation est plus nuancée au niveau régional. A Zurich, l'association régionale des coopératives d'habitation Suisse déploie d'intenses activités de communication, mais c'est loin d'être le cas dans d'autres régions, notamment à cause du manque de ressources financières et humaines. La Suisse romande devrait par exemple en faire bien plus. Tout le monde parle de la construction de logements d'utilité publique comme une solution à la précarité du marché du logement – c'est une chance qui devrait être exploitée à fond. Or, la construction de logements d'utilité publique est moins répandue en Suisse romande qu'en Suisse alémanique; les connaissances sur les tenants et aboutissants y font souvent défaut, de même que les procédures possibles, etc. Mais c'est surtout au niveau communal qu'il y aurait un important travail de communication à combler.

Les coopératives d'habitation profitent de l'OFL avant tout par le biais des prêts du Fonds de Roulement. Comment peuvent-elles bénéficier de ses autres prestations?

C'est juste, bien que de nombreuses coopératives aient encore des logements subventionnés par la LCAP². Les prêts du Fonds de Roulement sont gérés par les deux associations faîtières, tandis que la LCAP l'est par l'OFL. On oublie aussi trop souvent que si la Centrale d'émission

pour la construction de logements (CCL) peut proposer des financements très avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, c'est uniquement parce que l'OFL ou plutôt la Confédération les cautionne. Nous soutenons également l'offre en formation continue des associations faîtières, y compris des cours de management. L'OFL documente régulièrement des projets phares des coopératives d'habitation, comme c'est le cas en ce moment avec «mehr als wohnen» à Zurich ou la coopérative pour seniors «in buona compagnia» à Bonaduz. De sorte que l'expérience des uns puisse profiter aux autres. J'aimerais encore évoquer les Journées du logement de Granges, où il est question chaque année de thématiques liées aux coopératives d'habitation.

Quelles sont vos priorités en tant que directeur?

Le rôle de l'OFL a changé. L'âge d'or d'une aide généralisée à la construction est révolu. La priorité revient aujourd'hui au soutien du secteur du logement d'utilité publique. Mais au-delà de cette activité de soutien, je pense que l'OFL doit avant tout fonctionner comme un centre de compétences, dont la mission consiste à faire connaître la question de l'habitat au sens large dans les différents domaines de la politique fédérale, depuis l'aménagement du territoire jusqu'à la politique des agglomérations, en passant par la politique énergétique et fiscale. Nous devons en outre coordonner et mettre en réseau les différentes aspirations et activités de la politique du logement – notamment entre les différentes régions du pays. Une chose compte beaucoup à mes yeux: l'OFL définit des standards, utilisables à maints égards. Je pense notamment au système d'évaluation de logements (SEL), en pleine révision, ou des limites de coûts, applicables également dans les programmes d'aides cantonaux. Le droit du bail constitue également un champ d'activité important, où nous devons équilibrer les choses entre la rentabilité de la construction de logements, sans laquelle plus personne n'investirait, et la protection des locataires, dont on ne doit pas négliger les droits.

Certains milieux bourgeois avaient tenté de supprimer l'OFL il y a quelques années...

A l'époque, certains milieux pensaient que la question du logement était réglée une fois pour toutes. Mais il est évident aujourd'hui que c'est loin d'être le cas et qu'un centre de coordination compétent en la matière est indispensable au niveau fédéral.

**Richard Liechti
(adaptation PC)**

¹ <http://www.wohnbund.ch>

² Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)