

Une initiative pour dynamiser la politique du logement : tour d'horizon à l'occasion du lancement d'une initiative populaire par l'Asloca

Autor(en): **Rey, Michel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2015)**

Heft 2103

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1017429>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Une initiative pour dynamiser la politique du logement

Tour d'horizon à l'occasion du lancement d'une initiative populaire par l'Asloca

Michel Rey - 01 décembre 2015 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/28522>

La promotion du logement occupe l'agenda politique des cantons et des communes, mais aussi de la Confédération.

Au cours de ces derniers mois, plusieurs parlements et gouvernements cantonaux ont débattu de la nécessité d'une politique du logement plus active. De nombreuses communes prennent des initiatives pour promouvoir les logements à loyer abordable.

La plateforme [Politique suisse du logement](#) recense ces débats, votations et autres initiatives.

Les initiatives cantonales et communales se multiplient

Dans les cantons, les débats sont dominés par des positions très idéologiques qui opposent les partisans du marché libre et les défenseurs d'une intervention étatique. Il en résulte des décisions très contrastées.

C'est ainsi que les parlements de Bâle-Ville, Zurich, Bâle-Campagne (de justesse), Nidwald, Neuchâtel acceptent des propositions pour promouvoir le logement à loyer abordable. Le Grand Conseil de Lucerne s'y est opposé alors que le parlement bernois a refusé la prolongation de sa loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré.

A Genève, la politique du logement est régulièrement l'objet de confrontations enflammées qui se terminent par des votations. Le logement fait également débat dans des cantons comme Uri et Appenzell Rhodes Intérieures.

Le Grand Conseil vaudois vient d'apporter une nouvelle preuve des aléas d'une politique cantonale du logement. Nous avons ici assimilé cette politique à une course d'obstacles où l'on peut échouer sur l'avant ou la dernière haie ([DP 2031](#)). Après avoir trouvé un compromis en première lecture, le parlement vaudois a décidé de renvoyer le projet en commission. Par crainte d'un référendum à droite des milieux des propriétaires, qui ne veulent en aucun cas d'un droit de préemption accordé aux communes et surtout à l'Etat. Mais aussi d'un [référendum de la gauche](#) qui estime que le projet menace la protection des locataires.

Les initiatives communales sont également recensées par *Politique suisse du logement*. Elles sont multiples et prises par des communes aussi bien urbaines que rurales, à dominance rose-vert que bourgeoise.

On connaît la politique foncière et immobilière active des grandes villes comme Zurich,

Berne et Lausanne.

Les villes moyennes comme Zoug, Schaffhouse, Winterthour, Bienne, Coire, Neuchâtel – liste non exhaustive – ont renforcé leurs engagements en faveur du logement. La mise à disposition de terrains en droit de superficie, l'octroi de cautionnement et même de prêts, l'octroi de droits à bâtir supplémentaires dans les zones à bâtir en faveur de logements à loyers abordables, plus rarement l'aide à la personne, sont les mesures adoptées.

Même de petites communes rurales en viennent à investir dans la création de logements sur leur territoire, à l'exemple des communes vaudoises de Cuarnens et Echandens.

La revue *Wohnen* de la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique décrit, dans son numéro 7/8 de 2015, les politiques en matière de promotion du logement des [onze principales villes](#) de Suisse alémanique. On y présente l'état du marché du logement, l'importance des coopératives, la politique de la commune et les dernières décisions prises par la ville.

L'addition de ces initiatives cantonales et communales va-t-elle faire émerger une véritable politique du logement en Suisse? Sans doute, elles y

contribuant, mais on est encore loin du compte.

L'Asloca veut davantage de logements abordables

C'est pourquoi l'Association suisse des locataires (Asloca) a décidé de lancer son initiative [«Davantage de logements abordables»](#). Elle demande à la Confédération et aux cantons d'accorder des prêts et de faciliter l'accès aux terrains via le droit d'achat prioritaire (droit de préemption). Il s'agit d'aider à la réalisation d'appartements construits par des coopératives et des communes.

Les loyers de ce type de logements sont inférieurs de 20 à 25% à ceux du marché. Leur production doit être doublée, car actuellement ils ne représentent qu'un logement sur dix construits en Suisse.

L'initiative est une opportunité pour dynamiser la politique du logement en Suisse. La récolte des signatures échoit au 1er mars 2017. Quelles sont ses chances, sachant que la votation devrait avoir lieu en 2019? L'acuité du problème dictera le verdict populaire. La pénurie de logements à prix abordable a permis de gagner plusieurs votations populaires en faveur de la promotion du logement - cantons de Zurich, Bâle-Ville et Bâle Campagne, communes de Wädenswil, Granges (SO), Winterthour,

Hochdorf et Emmen (LU), Berne.

La Confédération est réticente à intervenir

Jusqu'à présent, la Confédération a considéré que le logement relevait de l'économie privée. Elle est très réticente à élargir les compétences que lui attribue la Constitution en matière d'encouragement du logement à loyer et prix modérés ([art. 108](#)) et de droit de bail ([art. 109](#)). Ainsi, en mai 2013, dans le contexte de la libre circulation des personnes et de la situation tendue qui régnait sur le marché du logement, elle s'est contentée d'intensifier le dialogue avec les cantons et les villes.

Le résultat de ces échanges fait l'objet de [deux rapports](#) déposés respectivement en décembre 2013 et une année plus tard. Le groupe propose de ne pas intervenir dans la formation des prix sur le marché du logement, appuyant ainsi la position du Conseil fédéral. Il insiste beaucoup sur une bonne coordination entre les trois niveaux institutionnels. Une proposition qui ne mange pas de pain!

Le rapport demande aux cantons et communes d'examiner la possibilité d'introduire des mesures d'aide à la personne. Elles existent

dans les cantons de Genève et de Bâle-Ville. Mais les communes rechignent à les introduire, craignant de voir arriver des personnes aux revenus modestes qui viendraient gonfler la facture sociale.

L'introduction d'un droit de préemption des communes en faveur de la construction de logements à prix avantageux ou d'utilité publique est également préconisée. Pour le groupe de travail, ce droit élargirait la marge de manœuvre des communes pour intervenir efficacement en matière de politique foncière et de logement. Il est envisagé un droit de préemption sans limites de prix, ce qui n'entraverait pas la libre formation du prix. Cette solution serait certes une atteinte légère à la garantie de la propriété et à la liberté économique. Mais elle serait de nature à faciliter l'exécution d'une tâche définie dans la Constitution.

Après réflexion, le Conseil fédéral a néanmoins renoncé pour l'instant, pour des considérations politiques, au droit de préemption des communes, en se réservant le droit d'y revenir en cas de situation tendue sur le marché du logement. L'initiative de l'Asloca pourrait apporter l'impulsion nécessaire à une politique du logement plus active en Suisse.