

Quelques aspects actuels de la politique du logement en Suisse

La question du logement est intimement liée à l'espace à disposition et à la densité démographique qui l'occupe. Par conséquent, ce thème effleure à peine les esprits en région rurale, là où le Stöckli a longtemps permis d'héberger les aînés qui avaient cessé de passer la charrue dans le sillon de la terre arable. Par contre, le problème est omniprésent dans les zones urbaines où la qualité de vie qu'offre un logement et le prix qui en est demandé hantent les esprits de tout un chacun.

C'est dire si ce dossier occupe très diversement la table des matières des programmes des partis politiques.

Ce qui est certain, c'est que l'évolution démographique de notre pays et l'entrée en vigueur de la LAT révisée ont des incidences sur l'offre à disposition et le marché immobilier, puisque la surface des terrains à bâtir se raréfie. Parallèlement, la stabilité juridique, politique et économique de la Suisse a pour effet pervers de la rendre attrayante pour de nombreux investisseurs qui placent dorénavant davantage leur argent dans la pierre et dans la terre que dans des banques n'offrant plus l'anonymat autrefois tellement recherché. Certes, ce sont les centres économiques et les zones frontalières qui sont essentiellement touchés, mais il y a un effet de ricochet, de domino évident sur le reste du pays.

Ces dernières années, les taux étaient si bas et l'économie de la construction si dynamique que de nombreux individus ont pu acquérir un logement en propriété. Toutefois, entre les mesures cherchant à maîtriser la bulle immobilière et la perspective haussière des taux d'intérêt, l'euphorie commence à s'estomper.

La Suisse continuera ainsi d'avoir une des plus fortes proportions de locataires d'Europe.

C'est dire si les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont encore un bel avenir devant eux !

Le besoin en logements abordables n'est pas nouveau, et lorsque j'étais au Conseil communal, il y a 25 ans, il y avait déjà en ville de Fribourg plusieurs coopératives et associations dont le bonheur économique était très varié.

Devant des professionnels de la branche, je ne vais pas dresser un catalogue des mesures en vigueur que vous connaissez mieux que moi. Je vais plutôt vous livrer ma philosophie, ma conviction et quelques pistes.

Je suis persuadé de deux éléments.

Premier élément : d'une part, l'intervention de la main publique ne peut avoir lieu sous forme de subventions massives – le fiasco du système WEG l'a prouvé -, d'autre part, elle doit se concentrer sur les conditions-cadre qui favorisent des loyers raisonnables (achat de terrains, plus-value urbanistique, avantages fiscaux, etc. ...).

Deuxième élément : la main publique doit éviter les changements de propriété inutiles et la spéculation foncière. Elle peut favoriser des coopératives ou pratiquer une politique d'acquisition de terrains. Elle peut ensuite octroyer des droits de superficie. Par ailleurs, elle

peut également affecter au logement des anciennes installations militaires et des friches industrielles.

Le besoin de détendre et d'alimenter le marché se ressent de façon aiguë, et récemment ce sont les cantons de Vaud et de Neuchâtel, les municipalités de Schaffhouse et de Zermatt, le PS d'Appenzell Rhodes Intérieures et le PDC suisse qui ont lancé des projets concrets ou proposé des mesures afin de créer des logements à loyer abordable.

Sur le plan fédéral, l'Office fédéral du logement a publié l'automne passé quelques pistes pour améliorer la situation. Il propose de recourir à l'aménagement du territoire comme instrument permettant de prévoir légalement des contingents d'habitats à loyer modéré. Quant au Conseil fédéral, il a publié il y a 1 mois un message concernant un crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2015 à 2021. Il s'agit de la suite d'une politique de cautionnement efficace qui épaula la loi fédérale de 2003 sur le logement à loyer ou à prix modéré. L'objet n'a pas encore été traité par les Chambres.

Ce bref tableau, dont vous connaissez bien les principaux éléments, prouve la vivacité et l'originalité de la réaction du monde public face à un problème lancinant. En résumé, beaucoup est entrepris, mais jamais assez !

Il ne faut cependant pas se cacher qu'en toile de fond se trouve toute la question de la propriété foncière, du bénéfice privé qu'on peut en tirer face à la société qui en est le propriétaire stratégique, durable, puisque les terrains ne peuvent être physiquement détachés de la terre.

Certes, me dira-t-on, dans le coût final d'un immeuble construit, la part du terrain ne devrait pas dépasser les 20, voire 30%, il n'en demeure pas moins que l'exacerbation de la part privée d'un terrain a des conséquences telles qu'elle a nécessité la mise en place d'un arsenal public d'atténuation des coûts à supporter par l'occupant d'un logement.

Diverses taxes et impôts assurent certes une redistribution de la manne acquise par pur acte administratif et non par le fruit du travail, certes des participations obligatoires au financement d'infrastructures communes sont de plus en plus souvent prévues par diverses réglementations, il n'en demeure pas moins que l'enflamment partiellement artificiel du prix d'un bien de 1^{ère} nécessité pour chacun pose problème dans notre société où l'éthique passe trop souvent au second plan.

En résumé, la propriété privée assure à l'individu de plonger ses racines dans la terre, mais il ne faut pas que la frondaison de l'arbre qui en résulte provoque de l'ombre qui empêche d'autres arbres de se développer. Il en va de l'équilibre chez les humains comme dans la nature.

Dominique de Buman
Conseiller national PDC

Fribourg, le 16.09.14