

Par e-mail (recht@bwo.admin.ch)

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la
recherche, 3000 Berne

Berne, le 29 juin 2017

Consultation relative à l'augmentation du Fonds de roulement au profit de la construction de logements sociaux

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

L'Association Immobilier Suisse (AIS) est un groupement suisse d'investisseurs institutionnels et de grandes sociétés immobilières privées qui détiennent des biens immobiliers sous forme de placements de capitaux ou d'investissement. Ses membres représentent au total un portefeuille de près de 200 milliards de francs investis dans l'immobilier. L'AIS se félicite de l'opportunité qui lui est donnée de prendre position sur l'augmentation du Fonds de roulement au profit de la construction de logements sociaux.

Position fondamentale sur la construction de logements sociaux

L'AIS se réjouit que le Conseil fédéral ait rejeté l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » lancée par l'Association suisse des locataires. L'AIS rejette elle aussi toute obligation ancrée dans la Constitution qui exigerait de la Confédération qu'elle subventionne l'offre de logements locatifs abordables. L'initiative populaire de l'Association des locataires altère le marché locatif plus qu'elle ne le stimule. L'AIS s'engage en faveur de bonnes conditions générales pour les investisseurs permettant une construction dense et donnant lieu à des prix équitables sur le marché locatif. Un déploiement supplémentaire d'argent public n'est pas judicieux. Le crédit-cadre proposé par le Conseil fédéral constitue par conséquent un pas dans la mauvaise direction : la diminution artificielle du prix des loyers fait que la surconsommation du sol, qui est un bien rare, va se poursuivre. Sans prescriptions d'occupation efficaces, la sous-occupation continuera d'être encouragée et, avec elle, une mauvaise affectation des ressources immobilières. Les prix représentent un facteur d'incitation important pour gérer les ressources de façon économe et la Suisse y est tenue, en conformité à la loi sur l'aménagement du territoire mais aussi par le développement du milieu bâti.

Comme le constate le Conseil fédéral dans le rapport explicatif, la population suisse est bien approvisionnée en logements. Des logements en nombre et en qualité suffisants sont disponibles à des prix adaptés. D'après l'Office fédéral de la statistique (OFS), les coûts du logement et de l'énergie représentent 15% des dépenses des ménages (Enquête sur le budget des ménages EBM 2014). En Suisse, un appartement coûte en moyenne 1306 francs.

L'AIS estime que la construction de logements est une mission relevant du secteur privé. Elle rejette par conséquent les subventions publiques notamment au niveau fédéral. Il n'appartient pas à la Confédération de réduire le prix des logements. Une telle approche ne respecte par ailleurs pas le principe de subsidiarité. Le marché immobilier suisse est très hétérogène, tandis que les réalités et les exigences locales sont très variées. Les cantons ainsi que les communes connaissent les besoins locaux bien mieux que la Confédération. Les cantons et en particulier les villes sont en effet très actives dans le domaine des subventions publiques aux surfaces d'habitation dans les cas où ils considèrent ces dernières comme judicieuses.

Le financement des personnes serait mieux ciblé et plus efficace

Il ne fait aucun doute que certains groupes au sein de la population ont du mal à trouver un logement adapté sur le marché du logement libre. Ces personnes ont besoin d'aide. L'AIS estime toutefois que le financement des personnes serait mieux ciblé et plus efficace que le développement de subventions de biens existantes. Dans le cas du financement des personnes, les ménages dans le besoin seraient soutenus et il n'y aurait aucune perte de diffusion. Seules les personnes réellement nécessiteuses en profiteraient. Les subventions publiques au profit de biens immobiliers engendrent en revanche des distorsions délétères des prix qui entraînent une incitation contreproductive à la surconsommation de surfaces d'habitation.

Subventions de biens immobiliers : coûteuses et inefficaces

Le système existant de subventions de biens immobiliers est justifié par le fait que des surfaces d'habitation peu onéreuses sont mises à la disposition des personnes à revenus modestes. Cela n'est toutefois pas assuré de manière sérieuse. Les subventions de biens immobiliers qui ne seraient accordées qu'aux personnes en ayant besoin requièrent un mécanisme de contrôle. Il faut des dispositions légales claires concernant les seuils de revenu et de patrimoine ainsi que des prescriptions d'occupation. Ces stipulations doivent non seulement être respectées au début d'un bail mais elles doivent également faire l'objet de contrôles pendant toute la durée du bail. Si les locataires ne respectent plus les stipulations issues de l'ordonnance sur le logement, ils doivent rechercher un logement sur le marché libre. Des prescriptions et des vérifications claires en ce sens font également défaut dans la loi et dans l'ordonnance sur le logement.

L'étude « Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse » de l'Office fédéral du logement indique que seuls 20% des maîtres d'ouvrage d'utilité publique connaissent les prescriptions obligatoires de revenu et de patrimoine. Des subventions publiques de surfaces d'habitation pour les classes moyennes, voire pour des cadres bien rémunérés et les individus fortunés, ne sont toutefois ni adaptées ni supportables.

Le contribuable assume le risque de pertes en cas de production défailante

Le taux de vacance des logements n'a eu de cesse d'augmenter en Suisse depuis l'an 2000. En juin 2016, il se situait à 1,3%, un pourcentage qui équivalait à 56 000 logements vides à cette période. La situation du marché de logement s'est par conséquent détendue alors même que de nombreux biens immobiliers sont planifiés et construits dans le même temps (même en considérant les possibilités d'investissement manquantes). Il s'agissait de près de 50 000 logements par an ces dernières années. L'immigration augmente et les durées d'insertion se sont allongées, ce qui accroît le risque de surproduction, les premiers signes étant déjà visibles.

Une offre surabondante de logements conduit à une baisse des prix sur le marché de l'immobilier, comme ce fut déjà le cas dans les années 1990. Rappelons que 130 000 logements avaient bénéficié de subventions publiques de 1975 à 1995. Il en avait résulté une offre surabondante et de nombreux logements du parc public ne pouvaient plus être loués. L'Etat avait dû alors essayer des pertes de « plusieurs centaines de millions de francs ». La Confédération, et par conséquent le contribuable de manière indirecte, assume toutefois le risque de défaillance des preneurs de crédits même si les subventions émanent indirectement du Fonds de Roulement. Ce risque s'accroît avec la détente croissante du marché du logement. Compte tenu des taux d'intérêt bas, les conditions de financement pour les maîtres d'ouvrage de logements sont également très attrayantes sur le marché libre.

Conclusion

L'AIS insiste sur les éléments suivants : il n'existe en Suisse aucune nécessité impérieuse de continuer à renforcer l'encouragement public pour les coopératives et les particuliers. Nous refusons l'extension de la construction de logements d'utilité publique au moyen du crédit-cadre proposé. Les investisseurs immobiliers et les maîtres d'ouvrage créent actuellement des surfaces de logement à des prix équitables, et ils veillent à ce qu'il y ait des offres conformes au marché dans toutes les catégories de loyers.

Le Fonds de roulement est doté de 510 millions de francs suisses actuellement. L'AIS estime qu'une augmentation de 250 millions, telle que le Conseil fédéral la propose, n'est ni pertinente ni utile. Plutôt que d'investir encore plus d'argent public dans la construction immobilière, il convient d'optimiser le droit de la construction et d'autres conditions-cadres pour les bâtiments résidentiels privés à bon marché et d'éviter ainsi les distorsions du marché.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Meilleures salutations,

Daniel Fässler



Conseiller national
Président de l'AIS

Bettina Mutter



Directrice de l'AIS