



# NON à l'initiative extrême sur le logement

Comité « Non à l'initiative extrême sur le logement »  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
[info@initiative-logement-non.ch](mailto:info@initiative-logement-non.ch)

CCP 15-317228-1  
IBAN CH26 0900 0000 1531 7228 1

**Matériel de campagne et informations**  
[www.initiative-logement-non.ch](http://www.initiative-logement-non.ch)

#### Coprésidentes et coprésidents du comité

**Olivier Feller**, conseiller national PLR Vaud ; **Pierre-André Page**, conseiller national UDC Fribourg ; **François Pointet**, conseiller national Vert'libéral Vaud ; **Martin Bäumle**, conseiller national Vert'libéral Zurich ; **Hans Egloff**, ancien conseiller national UDC Zurich ; **Brigitte Häberli-Koller**, conseillère aux Etats PDC Thurgovie ; **Lorenz Hess**, conseiller national PBD Berne ; **Fabio Regazzi**, conseiller national PDC Tessin ; **Daniela Schneeberger**, conseillère nationale PLR Bâle-Campagne

# RIGIDE INEFFICACE ÉTATISTE



# NON à l'initiative extrême sur le logement

9 février 2020

## Ce que demande l'initiative

### 1. Introduction de quotas rigides

L'initiative réclame que la Confédération veille, en collaboration avec les cantons, à ce que 10% au moins des logements nouvellement construits appartiennent à des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. L'objectif est d'augmenter continuellement la part de ces logements, indépendamment de la situation économique et des diversités locales.

### 2. Introduction d'un droit de préemption contraire à la garantie de la propriété

Il est prévu que les cantons et les communes puissent exercer un droit de préemption sur les terrains bâtis et non-bâtis se prêtant à la construction de logements d'utilité publique. Ce droit frapperait aussi bien les terrains en mains de la Confédération et d'entreprises qui lui sont liées (CFF, La Poste) que les terrains en mains privées.

### 3. Introduction d'un dispositif néfaste pour le climat

Les rénovations énergétiques des immeubles ne pourront être soutenues par la Confédération, les cantons et les communes que si le nombre total de logements à loyer modéré en Suisse reste inchangé. Un principe aussi rigide aura pour conséquence de décourager bon nombre de propriétaires d'entreprendre des travaux bénéfiques pour l'environnement.

**Le Conseil fédéral, le Parlement, les partis du centre et de droite (Vert'libéraux, PDC, PBD, PLR, UDC) ainsi que les associations professionnelles et économiques rejettent l'initiative.**

## Arguments contre l'initiative

### Rigide et bureaucratique

L'introduction dans la Constitution fédérale d'un quota permanent et contraignant de 10% de nouveaux logements devant obligatoirement appartenir à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est excessivement rigide. Ce quota s'appliquera de façon obligatoire en tout temps, indépendamment de la conjoncture économique et des besoins effectifs. L'initiative conduirait à un énorme travail bureaucratique dès lors qu'il faudrait mettre en place un dispositif de contrôle. **Le processus d'octroi des permis de construire deviendra ainsi encore plus lent et compliqué, ralentissant la construction des logements dont la population a besoin.**

Le logement est incontestablement un bien particulier. C'est pourquoi il existe, outre la législation sur l'aménagement du territoire, différents dispositifs cantonaux et communaux visant à réglementer le marché du logement. **Il n'est ni nécessaire ni opportun d'ajouter aux réglementations existantes un carcan fédéral.**

### Coûteuse et étatique

L'application du quota de 10% de logements nouvellement construits devant obligatoirement appartenir à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique coûterait chaque année au moins 120 millions aux contribuables. Cette estimation officielle n'intègre pas les coûts induits par les contrôles administratifs nouveaux à mettre en place pour assurer l'application de l'initiative.

### Inefficace et inéquitable

Les logements mis à disposition par les maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique sont destinés selon la loi aux « personnes économiquement ou socialement défavorisées ». Dans la pratique, un quart seulement des occupants des logements concernés font partie des 20% les moins aisés de la population, alors que ce sont eux qui auraient le plus besoin d'un logement à loyer modéré.

### Porteuse d'incertitudes et contre-productive

Avec l'acceptation de l'initiative, les discussions au sujet de sa mise en œuvre ne feraient que commencer. Confédération et cantons devront négocier un mécanisme leur permettant d'appliquer le quota exigé de 10%. Le secteur de la construction et les emplois qui y sont liés connaîtraient une longue période d'incertitude et de nombreux investissements seraient mis en attente. Les procédures administratives seraient rallongées, ce qui constituerait un frein supplémentaire pour la branche de la construction.

L'initiative extrême sur le logement aurait ainsi exactement l'effet contraire à celui qu'elle promet : **moins de logements seraient construits, l'offre diminuerait, les prix des logements et les loyers augmenteraient.**

### Décalée et nuisible

Jamais au cours des vingt dernières années, la Suisse n'a compté autant de logements à louer qu'aujourd'hui. Au 1er juin 2019, l'Office fédéral de la statistique a dénombré 75'323 logements inoccupés à l'échelle suisse, soit l'équivalent des logements existants dans toute la ville de Berne. Ce sont 3'029 logements de plus que l'année précédente (+3'101 logements à louer, -72 logements à vendre).

Dans les cantons qui ont une politique du logement dirigiste, le nombre de logements disponibles n'est pas forcément plus élevé qu'ailleurs. Au contraire ! A Genève par exemple, les quotas ou les droits de préemption démontrent leur inefficacité dès lors qu'au 1er juin 2019, le taux de logements vacants, de 0.54%, était l'un des plus bas en Suisse.

### Inutile et centralisatrice

La construction et la rénovation de logements par des coopératives d'habitation est déjà encouragée par la Confédération. **En cas de rejet de l'initiative extrême sur le logement (et uniquement dans ce cas !), le Conseil fédéral et le Parlement ont d'ores et déjà décidé de débloquer immédiatement 250 millions en vue de faciliter la construction et la rénovation de logements par des coopératives d'habitation au cours dix prochaines années.** Ces 250 millions s'ajouteront aux 510 millions déjà disponibles à cet effet. Il s'agit d'une mesure concrète, simple et ciblée qui aura des effets immédiats.

Au niveau fédéral, les soutiens actuels et prévus en cas de rejet de l'initiative sont suffisants. Cantons et communes sont les seuls à même de prendre les mesures adaptées à la situation concrète qu'ils vivent. Une approche plus centralisatrice serait non seulement contraire au fédéralisme mais surtout totalement inefficace.