

**Par courriel et courrier A**  
**Département fédéral de l'économie, de la  
formation et de la recherche**  
Palais fédéral ouest

3003 **BERNE**

Paudex, le 3 juillet 2017  
FD

**Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique - procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

**1. Contexte général et remarques générales**

L'article 108 alinéa 1 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Le Conseil fédéral se base sur cette disposition pour augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Il estime qu'il y a lieu de favoriser la construction de logements d'utilité publique en augmentant les possibilités de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, le Conseil fédéral justifie

cette augmentation de la dotation du fonds de roulement par le rejet de l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ».

L'USPI Suisse est favorable à la construction de logements d'utilité publique dès lors que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger, mais les mesures choisies par le Conseil fédéral pour y parvenir ne sont pas opportunes. En effet, en prévoyant une augmentation de ce fonds, le Conseil fédéral entend favoriser uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sans tenir compte des acteurs immobiliers privés qui peuvent également réaliser des logements d'utilité publique. D'ailleurs, l'article 108 Cst. féd. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et pas uniquement ceux d'utilité publique. Une telle mesure est donc discriminatoire.

En outre, la capacité financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est pas toujours très solide, ce qui conduit des établissements bancaires à refuser de les financer. D'ailleurs, il est fait état, dans le rapport explicatif, à la page 16, que « selon l'évolution du marché du logement, un tel risque [réf. : un risque de défaut de paiement] n'est pas exclu ». Aussi, octroyer des prêts à des débiteurs présentant un certain risque ne permettra pas d'atteindre l'objectif constitutionnel.

Enfin, le marché du logement se détend en Suisse. En effet, 5'518 logements étaient vacants au 1<sup>er</sup> juin 2016, soit 1.3 % du parc de logements. Par rapport à 2015, ce nombre représente 5'436 logements vacants de plus, soit une hausse de 11 %. Aussi, l'offre de logements augmente et les prix, tant à la vente qu'à la location, sont en tendance baissière, de sorte que le marché s'autorégule sans nécessiter des interventions étatiques.

## **2. Remarques particulières s'agissant de l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique**

### **2.1. Article 1 de l'arrêté**

Le crédit-cadre prévu de 250 millions ne serait octroyé qu'à des membres des organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique. Les nouvelles constructions dans les communes présentant un taux de logements vacants de plus de 1.5 % ne peuvent bénéficier d'une aide que si la commune participe de manière substantielle au projet (p. 15 du rapport explicatif).

Ce crédit-cadre tend à transformer les communes en promoteurs immobiliers si le taux de logement vacants dépasse 1.5 %, alors que ce n'est pas leur rôle. Comme relevé sous chiffre 1 ci-dessus, ce projet, sous le couvert d'inciter la construction de logements d'utilité publique, tend à favoriser uniquement les acteurs immobiliers publics et à une étatisation du sol, ce qui n'est pas acceptable. La collectivité publique ne doit pas transformer les acteurs immobiliers publics en promoteurs immobiliers. Elle doit se contenter d'édicter des conditions-cadres permettant à tous les acteurs publics et privés de construire tout type de logements. En outre, d'autres moyens existent pour favoriser la construction de logements d'utilité publique tels que l'octroi de bonus de construction en faveur de propriétaires qui en construiraient, des incitatifs fiscaux pourraient également être prévus.

C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB Suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Ce pan de l'économie est déjà passablement mis sous pression avec notamment les restrictions à l'octroi de crédit hypothécaire, et les contraintes découlant de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. De telles mesures prévues menacent son développement et ses emplois.

Partant, nous nous opposons à cette disposition et à l'arrêté.

## 2.2. Article 2 de l'arrêté

Il est prévu à cet article que l'arrêté n'entre en vigueur que si l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est retirée ou rejetée.

Dans la mesure où nous sommes opposés à l'augmentation du fonds de roulement, nous rejetons toutes les dispositions de l'arrêté.

Par ailleurs, l'USPI Suisse rejette l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » qui rate sa cible. Les mesures proposées par cette initiative portent atteinte à la garantie de la propriété privée, alourdiront les procédures et ne lutteront pas contre la pénurie de logements. Aussi, elle ne peut que saluer la décision du Conseil fédéral rejetant cette initiative. En revanche, contrairement au Conseil fédéral, nous estimons qu'il n'y a pas lieu de proposer d'autres mesures au rejet pur et simple de cette initiative.

## 3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet d'arrêté coûteux qui contribue à favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au détriment des acteurs immobiliers privés, et qui ne tient pas compte d'autres mesures plus opportunes et non discriminatoires. En outre, l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » doit être soumise au verdict populaire, sans contre-projet et/ou sans propositions d'autres mesures.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat