

**Comité « Oui à l'épargne-logement »
Case postale 5607
1002 Lausanne**

**Tél. : 021 341 41 42
www.epargne-logement-oui.ch**

Bref argumentaire

Epargne-logement : un coup de pouce aux locataires de la classe moyenne

Le 17 juin 2012, nous voterons sur une initiative populaire visant à instaurer l'épargne-logement. Ce projet facilitera la constitution des fonds propres nécessaires à l'acquisition de son propre logement. Il offrira un coup de pouce efficace et ciblé aux locataires qui souhaitent devenir propriétaire.

Le mécanisme prévu

Le mécanisme d'épargne-logement proposé est très simple. Un montant maximal de 10'000 francs par an et par contribuable (le double pour les couples) pourra être déduit pendant dix ans au maximum en vue de la constitution des fonds propres nécessaires à l'acquisition de son propre logement. Cette déduction s'appliquera aussi bien aux impositions cantonales qu'à l'impôt fédéral direct. Si l'épargne constituée n'est pas utilisée aux fins prévues dans le délai de dix ans, l'impôt sera dû rétroactivement.

La mise en œuvre de l'article 108 de la Constitution fédérale

Cette initiative tombe à pic. L'article 108 de la Constitution fédérale prévoit l'encouragement de l'accession à la propriété de son logement. Or, il n'existe aujourd'hui aucun instrument juridique ou financier spécifique visant à mettre en œuvre cet objectif. Certes, l'avoir du 2^e pilier peut être utilisé en vue de l'acquisition d'un logement. Mais, dans un rapport récemment mis en consultation, le Conseil fédéral veut limiter les possibilités actuelles de retrait de l'avoir du 2^e pilier. Si l'on restreint les modalités d'utilisation de l'avoir du 2^e pilier tout en refusant l'épargne-logement, comment concrétiser l'encouragement de l'accession à la propriété de son logement?

Le taux de propriétaires en Suisse est d'environ 40%. Dans certains cantons romands, ce taux est encore plus bas: 32.5% dans le canton de Vaud, 29.1% à Neuchâtel, 18.5% à Genève.

En comparaison avec les autres pays européens, la Suisse compte le plus faible pourcentage de propriétaires alors que plusieurs enquêtes d'opinions montrent que la majorité des locataires souhaite devenir propriétaire.

Une mesure ciblée

Le système d'épargne-logement proposé offre un coup de pouce efficace et ciblé aux locataires qui aspirent à acquérir un logement. L'initiative a en effet été conçue pour ne s'adresser qu'aux seuls locataires: elle vise uniquement à favoriser l'achat d'un premier logement en Suisse. Dans ces conditions, on peut s'étonner du combat acharné mené par les associations de locataires contre l'initiative. A moins que ces associations ne soient avant tout motivées par la crainte de perdre des cotisants (et de l'influence...) en cas de facilitation de l'accession à la propriété?

Une mesure utile

L'épargne-logement est d'autant plus utile qu'un nombre croissant d'établissements bancaires exigent aujourd'hui que les fonds propres requis pour l'achat d'un logement ne soient pas exclusivement constitués de l'avoir du 2^e pilier mais proviennent également d'une autre source. Grâce à l'épargne-logement, les acquéreurs potentiels d'un premier logement bénéficieront d'un outil concret pour constituer cette part des fonds propres.

Une mesure équitable

L'épargne-logement n'aidera-t-elle que les contribuables aisés? C'est ce que laissent entendre certains adversaires du projet. A y regarder de plus près, on constate que cette crainte est sans fondement. L'exemple de Bâle-Campagne, qui connaît l'épargne-logement depuis plus de vingt ans, est particulièrement probant. Selon une étude scientifique réalisée au début de l'année, le revenu imposable moyen des locataires qui recourent à l'épargne-logement à Bâle-Campagne s'élève à environ 90'000 francs. Cela signifie que ce sont principalement les classes moyennes qui profitent de l'épargne-logement, et non les contribuables les plus aisés.

Une autre critique adressée à l'épargne-logement concerne la perte de recettes fiscales. Il s'agit là encore d'une inquiétude injustifiée. Selon l'étude réalisée au début de cette année, l'épargne-logement engendrera une activité économique accrue, qui aura pour effet d'augmenter les recettes encaissées par les collectivités publiques dans leur ensemble à hauteur de 16 millions par année environ.

D'un côté, la Confédération pourra compter sur des rentrées supplémentaires de l'ordre de 22 à 26 millions par année. De l'autre côté, les cantons et les communes risquent de perdre entre 6 et 9 millions. En pratique, la perte de recettes fiscales pour les cantons et les communes devrait toutefois être moindre dès lors que le produit de l'impôt foncier n'a pas été pris en considération.

En conclusion, l'épargne-logement est un instrument ciblé et efficace qui met en œuvre un objectif constitutionnel, qui répond à l'aspiration d'un grand nombre de locataires, qui offre un coup de pouce aux classes moyennes et aux familles sans produire d'incidences négatives en termes de recettes fiscales. C'est pourquoi nous voterons OUI le 17 juin prochain.