

Secouer la Confédération

La politique du logement est commentée dans tout le pays.

Les gens s'inquiètent des majorations démentielles qui apparaissent lors d'une relocation, des congés collectifs ou des prix du terrain qui prennent l'ascenseur. Si certaines villes réagissent, la Confédération demeure passive. Elle doit au plus vite changer d'attitude.

«Nous voulons piloter le développement de Meggen et éviter que le village ne vieillisse inexorablement, que ses écoles ne soient abandonnées et que ses quatre-vingts associations ne tombent à court de personnel.» Voilà ce que disait en 2010 Arthur Bühler, alors président PLR de la commune la plus riche du canton de Lucerne. Il réclamait des logements à prix modérés pour que les familles puissent se loger. Cette situation se retrouve à Zoug et le long du lac de Zurich.

«L'assainissement de tous les bâtiments durera jusqu'en 2050 et coûtera 280 milliards de francs», annonçait Beat Vonlanthen, directeur de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie, il y a bien un an de cela. La transition énergétique ne constitue pas seulement un défi technique, elle interpelle également la politique sociale. Sans mesures d'accompagnement, de tels coûts d'assainissement ne sont pas compatibles avec des logements à prix modérés.

«La protection du paysage et l'endigement du mitage demandent de mieux concentrer la population urbaine», écrivait le conseiller national PVL Beat Flach avant la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Cette révision était nécessaire pour que l'on arrête de multiplier les zones à bâtir. L'application relève, toutefois, du défi.

Le marché de l'immobilier, victime du rendement

Il faut ajouter la pression du rendement, qui est importante sur le marché de l'immobilier. En Suisse, beaucoup d'argent est placé pour procurer un gain ou, tout au moins, ne pas perdre de valeur. L'immobilier a, dans ce cas, un intérêt certain pour les investisseurs privés et institutionnels. Cela fait grimper les prix du sol, de la propriété et des loyers. Un droit du bail qui n'a pas d'effet sur la fixation des prix y contribue encore. La valeur plancher des loyers dans les zones sensibles continue d'augmenter massivement. Les locataires doivent être congédiés, afin que leurs successeurs paient un loyer plus important: le lien entre loyer et taux de référence fonctionne dans un seul sens, vers le haut.

Cette situation mène tout droit à ce que l'on voit dans certaines villes d'Europe: ceux qui n'ont pas les moyens sont évincés du

centre-ville – qui perd ainsi sa mixité sociale – et doivent subir de longs trajets.

Il existe également des tendances inverses. À Zurich, où on trouve traditionnellement une forte proportion de logements à but non lucratif, il sera dur de négocier leur extension. À Lucerne, la municipalité a redoublé d'efforts en ce sens après une votation populaire. À Genève, un train de mesures a été adopté pour encourager les promoteurs de logements à but non lucratif. Des communes de taille plus modeste cherchent des solutions individuelles pour soutenir les habitats à prix modérés. Cela ne suffit pas. D'abord parce que les communes ne peuvent seules satisfaire à la tâche et que celle-ci pourrait être dévolue aux cantons. La Confédération doit également assumer ses responsabilités, mais elle se défile. Dans le domaine de l'aménagement du territoire, elle veut maintenant prendre des premières mesures, mais ne parle pas d'argent. Elle ne trouve pas plus la force de stopper les plus gros excès subis par le marché de la location.

La Confédération doit prendre les commandes

Il faut une réponse forte aux défis de la transition énergétique, de la préservation des espaces verts, des nouvelles exigences en matière de logements et de la probable croissance de la population. Il n'existe pas de recette toute faite, mais différentes mesures qui se combinent. La Confédération devrait pouvoir vendre librement des terrains aux coopératives. Chargée de l'aménagement du territoire, elle devrait veiller à ce que les cantons protègent les logements à prix modérés, plutôt que de les éliminer des zones résidentielles. Elle doit elle-même déboursier et arrêter les excès flagrants sur le marché locatif. Le programme de construction doit, en outre, être aménagé de manière à conserver un parc de logements à prix modérés.

Le Conseil fédéral a mis sur pied, cet été, un groupe de travail chargé de promouvoir le dialogue en matière de logement. Les associations de locataires placent de grands espoirs dans cette table ronde qui réunit les villes, les cantons et la Confédération. L'administration fédérale bouge enfin; son action devient plus visible. Il était temps !



Michael Töngi
Secrétaire général de l'Association suisse des locataires, Berne