

Initiative sur les logements abordables: contre-projet à 250 millions de francs

VOTATION. Réguler le marché ou injecter des millions de francs dans la construction de logements à loyer modéré. Les Suisses trancheront dimanche.

MAUDE BONVIN

En cas de non à l'initiative pour davantage de logements abordables, 250 millions de francs seront injectés dans le fonds de roulement destiné aux habitations d'utilité publique. Pour Frédéric Dovat, responsable de la politique de l'aménagement du territoire et de l'immobilier au Centre patronal, cette solution a déjà fait ses preuves par le passé. Elle fournit une aide directe et ciblée aux loyers modérés.

«Avec ce crédit-cadre, les maîtres d'ouvrage construisent là où il y a de réels besoins et des situations de pénurie. Cette mesure présente aussi l'avantage de n'introduire ni quota rigide, ni droit de préemption en faveur des cantons et des communes sur toute parcelle bâtie ou non», souligne le responsable.

L'initiative autorise en effet les collectivités publiques à introduire, en vue d'encourager la construction de logements d'utilité publique, un droit de préemption en leur faveur sur des biens-fonds appropriés, sans plus de précisions. Elle leur accorde également un droit de préemption sur les biens-fonds propriété de la Confédération ou d'entreprises qui lui sont liées, comme la Poste et les CFF.

Quant au quota de 10% de nouveaux logements d'utilité publique, le Vaudois est persuadé que sa mise en œuvre incombera



FRÉDÉRIC DOVAT. «Pour construire plus, il faut assouplir la législation et non pas en rajouter une couche.»

aux cantons. Le texte de l'initiative stipule d'ailleurs que ce pourcentage s'applique à l'échelle suisse. «Prenez la première révision de la LAT, aujourd'hui, chaque canton doit dézoner. Il en ira de même avec cette initiative où chaque canton devra appliquer ce quota», relève-t-il.

Aux yeux de Frédéric Dovat, l'initiative pose un autre problème, en limitant les rénovations énergétiques. «Un non-sens écologique à l'heure de la stratégie énergétique 2050. La révision de la loi sur le CO2 prévoit en outre un fonds pour le climat qui vise notamment à pérenniser le programme bâtiment de la Confédération en faveur de l'environ-

nement. L'initiative nage à contre-courant», déclare-t-il.

Pas l'objet d'un référendum

Or les 250 millions de francs prévus en cas de refus concernent aussi les rénovations énergétiques. Et pour y prétendre, les projets de construction doivent répondre à des exigences élevées en matière d'écologie ainsi que d'efficacité énergétique. Ce crédit-cadre a été accepté par le Parlement, l'année dernière. Comme il s'agit d'un arrêté fédéral de financement, il n'est pas sujet à référendum.

Ce fonds de roulement est géré, pour le compte de la Confédération, par les organisations fa-

tières de la construction de logements d'utilité publique. Ces dernières octroient des prêts à taux préférentiel à des maîtres d'ouvrage. Avec cet argent, ces derniers peuvent non seulement construire et rénover mais aussi acheter des terrains ou des immeubles. Ils doivent toutefois disposer d'au moins 10% de fonds propres. Le montant maximal de prêt par demande s'élève à trois millions de francs. Et un maître d'ouvrage peut en général bénéficier de prêts du fonds jusqu'à concurrence de dix millions au maximum.

Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. Ensuite, le taux d'intérêt en vigueur à ce moment s'applique et le remboursement, dont la durée s'élève au total à 25 ans, débute après un nouveau délai de trois ans.

Ce système favorise les coopératives d'habitation. «Nous ne sommes d'ailleurs pas opposés à celles-ci. Elles ont un rôle à jouer. Il faut construire des logements pour toutes les catégories de revenus», poursuit Frédéric Dovat. Selon lui, les mesures prévues dans l'initiative ne permettent toutefois pas de construire davantage de logements abordables. «L'exemple genevois le prouve. Dans ce canton, il y a un quota de 20% de logements abordables et également un droit de préemption. Or le parc locatif de son

chef-lieu est vieillissant et le taux de vacance très bas», précise-t-il. Aux yeux du responsable de la politique immobilière, l'initiative manque sa cible puisqu'elle va entraîner la construction d'immeubles là où il n'y a pas de besoin. «La France qui s'est dotée d'une politique de quotas et elle possède un nombre important de logements sociaux vides en périphérie.»

«A GENÈVE, LES RÈGLES SONT TRÈS STRICTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER ET LE TAUX DE VACANCE S'AVÈRE TRÈS FAIBLE. CERTAINS PROJETS SONT ABANDONNÉS.»

Selon lui, pour faire baisser les loyers, la solution est simple: «il faut construire plus dans les zones de pénurie. Et pour construire plus, il faut assouplir la législation et non pas en rajouter une couche. A Genève, les règles sont très strictes en la matière et le taux de vacance s'avère très faible. Certains projets sont abandonnés devant les complexités administratives.»

Pour Frédéric Dovat enfin, certaines municipalités, dont celle de Lausanne, pourraient montrer l'exemple et ne pas proposer, via leurs caisses de pension, d'appartement de 3,5 pièces de 84 mètres-carrés pour un loyer de 2730 francs. ■