

Papier de position du 1^{er} novembre 2013

Plus de logements – moins de subventions

Des solutions libérales au lieu d'une économie planifiée par l'Etat dans la construction de logement

Le marché du logement a deux caractéristiques. Dans les régions rurales, l'offre est généralement suffisante alors que dans certaines zones urbaines, l'offre est clairement trop basse. Il y a deux explications à la hausse de la demande : d'un côté, une augmentation de l'espace vital individuel et de l'autre, l'immigration. L'offre est entravée par des zones de construction limitées dans les villes et des obstacles bureaucratiques liés à une construction plus dense. Ainsi, ces appartements sont de plus en plus subventionnés avec l'argent des contribuables. Cette situation crée une injustice sociale : celui qui vit dans un appartement à prix réduit, y reste, même si sa situation économique lui permettrait de payer un loyer adapté au prix du marché. Au final, il n'y a pas d'endroit à disposition pour les personnes réellement dans le besoin, et la propriété foncière subit toujours plus de pression à cause des réglementations. Nous voulons maintenir un marché du logement libéral sans intervention planifiée de l'Etat – **par amour de la Suisse.**

1. Créer des espaces habitables au lieu d'en limiter la construction

La meilleure protection des locataires contre les abus passe par une offre de logements suffisante. De plus en plus d'investissements pour les logements sont freinés, voir même annulés. Premièrement, le droit du bail est déjà bien assez développé. Un renforcement supplémentaire du droit restreindrait les investissements. Deuxièmement, l'Etat limite toujours plus l'utilisation de la propriété foncière. Cela chasse également les investisseurs privés. Au lieu de continuer à intervenir sur le marché du logement, il est nécessaire d'améliorer les conditions cadres pour la construction de logements dans la loi sur l'aménagement du territoire, le droit de construction, le droit du bail et le droit fiscal.

Les subventions ne sont pas une solution ! Les subventions amènent à une distorsion des prix et envoient le mauvais signal. Avec l'argument de la mixité sociale des quartiers, il y a aujourd'hui toujours plus de logements subventionnés qui sont distribués. Les familles de classe moyenne sont doublement pénalisées : d'un côté, les aides publiques attribuées aux logements subventionnés gonflent les loyers des appartements non subventionnés. En parallèle, ces familles n'ont pas droit à un appartement subventionné puisque leur revenu est souvent juste trop élevé pour un tel appartement.

Résultat : il faudrait venir en aide uniquement à ceux qui sont dans le besoin. Au final, les appartements subventionnés freinent le changement de locataires. Ces derniers restent dans les logements aux prix bas, même si leur situation économique permettrait d'avoir un loyer adapté au prix du marché ou si, plus âgés, ils auraient besoin d'un plus petit espace.

La ville de Genève est un exemple flagrant : la bureaucratie liée à la construction dissuade les investissements privés. La ville a planifié dans des zones définies depuis l'an 2000 environ 13'000 logements, seuls 2000 ont été réalisés. C'est la raison pour laquelle les prix augmentent inexorablement. Seule une minorité des familles (de classe moyenne) bénéficient de logements subventionnés. Cela conduit à de la jalousie au lieu de créer des logements pour ceux qui en ont vraiment besoin.

2. Encourager les investissements dans le logement

Depuis 1970, les loyers ont augmenté en moyenne de 3,37 % par année, alors que l'inflation a grimpé de 2,67 %. L'accroissement de la demande de logements a eu pour conséquence une augmentation relativement forte des loyers dans certains centres de la Suisse. Afin d'atténuer une nouvelle hausse des prix des loyers, les investissements dans la construction de logements doivent pouvoir augmenter de manière significative.

Une densification ciblée est nécessaire. Pour ce faire, les règles de constructions en matière d'espace entre les bâtiments, de restrictions de hauteur, de nombre d'étages et du taux d'utilisation doivent être plus flexibles. En comparaison internationale, la densité d'occupation par pièce en Suisse est modeste. Le potentiel est là.

2.1 Mesures d'aménagement du territoire: coordonner la construction de logements

Exigence 1 : Créer un espace habitable là où les besoins se font sentir. Une forte demande implique la création de nouveaux logements. Cela nécessite des conditions cadres appropriées.

Exigence 2 : Encourager la densification de l'habitat existant au niveau communal. Des adaptations, telles que l'augmentation ciblée du taux d'utilisation, sont nécessaires dans les règlements sur les constructions et l'aménagement.

Exigence 3 : Permettre la transformation des bureaux ou locaux commerciaux vides en logements. En particulier, les étages supérieurs des bâtiments commerciaux peuvent également être utilisés comme habitations. A la demande, les rez-de-chaussée doivent pouvoir être utilisés par les commerces et les entreprises. De plus, les activités commerciales bruyantes peuvent être situées à proximité des ponts de chemins de fer et d'autoroutes.

Exigence 4 : La stratégie de densification devrait être orientée sur les principaux axes de transports publics. Cette stratégie ne doit pas pour autant désavantager le trafic individuel, et le choix du moyen de transport doit continuer de se faire librement.

2.2 Mesures du droit de construction: encourager la construction grâce à des règles souples

Exigence 5 : Réduction et simplification des règles de construction. En rationalisant les normes de construction (par exemple les normes liées au bruit ou à l'effet d'ombre), il serait possible de construire quelques étages supplémentaires. Une réduction des normes sur la protection du patrimoine culturel et des monuments historiques ainsi qu'un assouplissement de leur application garantissent une meilleure utilisation des bâtiments déjà existants ainsi que des nouveaux bâtiments.

Exigence 6 : Mixité des espaces résidentiels et commerciaux. Les lofts des zones industrielles pourraient être convertis en appartements, alors que les rez-de-chaussée des zones d'habitation pourraient servir de locaux commerciaux. Cela réduirait les déplacements entre le domicile et le lieu de travail.

Exigence 7 : Des procédures rapides dans les projets de construction. Un service de renseignements des autorités de la construction compétent doit garantir que les promoteurs immobiliers gèrent leurs procédures de manière rapide, facile et peu coûteuse.

2.3 Mesures concernant les maîtres d'ouvrage soutenus par l'Etat: pas de distorsion du marché

Exigence 8 : De manière générale, pas d'élargissement des subventions de l'Etat pour encourager la construction de logements.

Exigence 9 : Les appartements subventionnés par l'Etat doivent être attribués aux personnes réellement dans le besoin (revenu, fortune, occupation). Il est nécessaire d'établir des conditions claires pour l'attribution et la poursuite d'utilisation de ces logements, notamment un bail à loyer qui n'excède pas le quart du salaire brut.

Exigence 10 : Des règles de répartitions adaptées devraient être établies pour l'attribution et la poursuite d'utilisation des logements de ces maîtres d'ouvrage.

2.4 Créer des incitations par des mesures fiscales

Exigence 11 : Utilisation de la taxe sur la plus-value pour la construction de logements d'utilité publique et pour l'amélioration énergétique des bâtiments existants. La perception de la taxe sur la plus-value peut être supprimée si le bien immobilier a déjà subi des rénovations durables dans le domaine des énergies.

Exigence 12 : Promouvoir la propriété grâce à une valeur locative volontairement plus basse. Les contribuables au revenu et à la fortune modeste doivent être imposés avec une valeur locative réduite.

Statistique sur le marché du logement en Suisse

- A la mi-2013, il y avait près de 40'000 appartements vides. Cela représente environ 1% des logements de la Suisse.
- A la fin mars 2013, il y avait 76'000 logements en cours de construction, y compris les habitats individuels. Il s'agit d'une augmentation de 3% par rapport à l'année précédente.
- Au cours du premier trimestre 2013, le nombre de logements qui ont reçu l'autorisation de construire a augmenté de 20% par rapport au même trimestre 2012. D'importantes augmentations ont été observées, principalement dans les régions du Nord-ouest de la Suisse (+188%), de Zürich (+62%) et de l'arc lémanique (+35%).
- Le premier trimestre 2013 a vu naître 7'740 nouveaux logements en Suisse. Le recul le plus important a été observé dans les régions majeures de Suisse orientale (-30%), du Nord-ouest (-27%) ainsi que de l'arc lémanique (-18%). D'autre part, la région de Zürich enregistre une augmentation significative des logements nouvellement construits (+45%).