

PANEL CITOYEN :

Rapport sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » (votation fédérale du 9 février 2020)

Ce rapport a été rédigé par un panel indépendant de citoyen·ne·s de la commune de Sion, les 16-17 et 23-24 novembre 2019. Le panel a été organisé dans le cadre du projet *demoscan*, soutenu par le Fonds national suisse pour la recherche scientifique (FNS). Vingt panélistes avaient été sélectionné·e·s par tirage au sort parmi les votant·e·s de la commune de Sion. Le panel reflétait la population selon les critères suivants : âge, sexe, niveau de formation, positionnement gauche-droite, et fréquence de vote. Durant quatre jours, le panel a entendu des promoteur·rice·s et des opposant·e·s de manière égale, ainsi que des expert·e·s indépendant·e·s. Le panel a analysé les informations et arguments reçus. Les panélistes ont ensuite délibéré et rédigé ce rapport, en vue de sa distribution à l'ensemble des citoyen·ne·s de la commune de Sion. Ce rapport n'a pas été modifié par les organisateurs du projet *demoscan*, ou tout autre organisme. Le contenu de ce rapport ne reflète pas les positions officielles de la Ville de Sion, ni d'autres agents étatiques. Pour plus d'informations, ou pour accéder aux versions électroniques de l'initiative et de ce rapport, consultez <https://demoscan.ch/sion>.

Informations générales

Ces informations concernant l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » ont été sélectionnées par les citoyen·ne·s du panel par ordre d'importance pour les votant·e·s :

1. Se loger est un droit inscrit dans la Constitution fédérale qui stipule que : « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables » (Art. 41e).
2. Les logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique représentent 3,8% du parc de logements (source : Office fédéral du logement). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des coopératives, fondations ou sociétés qui ont pour but d'offrir des logements à des conditions financières supportables. Elles ne recherchent pas le profit.
3. Les constructions par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernent la location et l'achat-vente. Les logements d'utilité publique sont des habitats dont les loyers et/ou les prix de vente sont fixés sur la base des coûts réels et non du rendement.
4. Pour aller dans le sens de la Constitution qui encourage les logements à loyer modéré, qui est un loyer à prix coûtant sans recherche de bénéfice, les initiants ont proposé un chiffre de 10% pour concrétiser cet objectif non-atteint sur le plan suisse. Ce qui implique qu'à l'échelle suisse, 10% au moins des logements nouvellement construits soient propriété de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les initiants proposent en outre un droit de préemption permettant aux cantons et aux communes d'acquérir un bien avec priorité à toute autre personne et ce lorsque le propriétaire manifeste la volonté de le vendre. C'est un outil à disposition des collectivités publiques, qui peuvent exercer ce droit au prix fixé entre le vendeur et l'acheteur prévu.
5. L'inscription des 10% des nouveaux logements dans la Constitution est le but à atteindre au niveau national et non cantonal.
6. Les régions urbaines connaissent davantage de pression en termes de logement que les régions rurales. Certains cantons ruraux ont actuellement un taux de 0,5% de logements à loyer modéré, alors que d'autres cantons urbains ont déjà dépassé les 20%.
7. Cette initiative populaire fédérale prévoit des généralités laissant au Parlement émettre des dispositions et des modes d'application tenant compte des spécificités cantonales.
8. Le fonds de la Confédération prêté aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique à taux préférentiel (fonds de roulement) se monte actuellement à environ CHF 510 millions. Ce fonds est presque entièrement distribué. Si l'initiative est refusée, ce fonds sera réalimenté de CHF 250 millions dès 2020, répartis sur une période de 10 ans.

Arguments pour l'initiative

Ces arguments semblent les plus pertinents aux citoyen·ne·s du panel pour soutenir l'initiative.

INFORMATION

Les mesures énergétiques sont davantage favorisées au sein des coopératives. En cas de rénovation, les subventions ne devraient pas servir à augmenter les loyers.

C'est pertinent, car : les bâtiments les mieux entretenus et énergétiquement efficaces sont ceux des coopératives. Les subventions pour des rénovations sont octroyées si les locataires peuvent conserver les baux actuels.

INFORMATION

Selon des experts, les loyers devraient être actuellement 40% plus bas. Malgré un nombre important de logements vacants (75'323 au 01.06.2019), les loyers ne baissent pas car, d'une part, les propriétaires ne les adaptent pas aux taux d'intérêts hypothécaires et d'autre part, les locataires ne demandent pas de baisse de loyer. Les propriétaires et les caisses de pension recherchent le rendement.

C'est pertinent, car : cette information donne une image des difficultés du marché du logement en Suisse que l'initiative cherche à améliorer.

INFORMATION

Le fonctionnement des coopératives permet d'assurer la transparence des coûts réels et d'éviter les spéculations. De plus, leurs bâtiments sont mieux entretenus.

C'est pertinent, car : Les coopératives défendent des valeurs telles que : entraide économique, gestion démocratique, vivre ensemble, but non lucratif, développement durable.

EN RÉSUMÉ

De manière générale, les locataires paient leur logement trop cher. Cette initiative permettrait d'avoir davantage de logements à prix modéré car ils seraient gérés par des coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique garantissant plus de transparence des coûts réels et favorisant un meilleur entretien des bâtiments.

Arguments contre l'initiative

Ces arguments semblent les plus pertinents aux citoyen·ne·s du panel pour refuser l'initiative.

INFORMATION

Selon les estimations du Conseil fédéral, la Confédération et les cantons devront approvisionner le fonds de roulement de CHF 120 millions par année et supporter le surcroît de travail administratif. La répartition des coûts entre la Confédération et les cantons n'est pas définie.

C'est pertinent, car : il faut être conscient que la mise en œuvre de l'initiative engendrera des coûts supplémentaires inconnus.

INFORMATION

L'initiative ne mentionne pas de critères de sélection des bénéficiaires de logement à loyer modéré. Selon l'Association Suisse des Locataires (ASLOCA), l'initiative bénéficierait principalement à la classe moyenne. Cependant, la définition de cette dernière est très large et peu claire.

C'est pertinent, car : le terme « classe moyenne » n'est pas mentionné dans le texte soumis au peuple. Il figure uniquement dans les arguments des promoteurs de l'initiative.

INFORMATION

« Problèmes locaux, solutions locales », cela signifie que les cantons ou les communes doivent trouver ce qui leur convient, et ne pas forcément se fixer sur le chiffre de 10%, qui est national.

C'est pertinent, car : Il n'est pas défini comment la répartition des 10% sera appliquée.

EN RÉSUMÉ

Le marché national du logement n'est plus aussi tendu qu'au moment du dépôt de l'initiative. Celle-ci veut inscrire dans la Constitution une obligation qui engendrerait un coût supplémentaire annuel. Elle ne profiterait qu'à une minorité de nouveaux locataires et ne tiendrait pas compte des spécificités cantonales.