

## «Nous devons absolument continuer à construire des logements d'utilité publique!»

**Si l'on en croit certains, la détente observée ces derniers mois sur le marché du logement en Suisse romande serait une raison suffisante pour ralentir la construction de logements. Cette affirmation péremptoire ne résiste pas à l'analyse de l'ARMOUP, qui a justement choisi ce thème pour sa 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, le 13 septembre 2018.**

*Interview de Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, et de Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP.*

### Pourquoi avoir choisi ce thème cette année?

**Pascal Magnin (PM):** L'an passé, nous avons traité du sujet – d'ailleurs toujours actuel – du droit de superficie. Cette année, la thématique de notre 3<sup>e</sup> Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique (JRCLUP) s'est vraiment imposée à nous. J'y vois deux raisons principales. D'une part, il y a une nécessité de mettre sur le marché des logements d'utilité publique (LUP), dont des logements à loyers modérés. Et d'autre part, la difficulté actuelle pour mettre des LUP sur le marché, c'est de trouver le financement adéquat et à de bonnes conditions.

### Quels sont les acteurs du marché des LUP?

**PM:** Les potentialités de construire des LUP en Suisse romande dépendent des acteurs qui sont, d'une part, les collectivités publiques (donc les communes et les cantons qui sont propriétaires de terrains), d'autre part les instituts financiers (qui vont financer les nouvelles constructions), et enfin, les cantons et communes qui ont une loi qui favorise la construction de ce type de logements LUP (en particulier les cantons de Neuchâtel, Genève et Vaud, et quelques communes qui ont prévu des aides spécifiques en la matière).

**Avant d'approfondir l'aspect du financement, revenons au marché du logement. Partagez-vous l'idée qu'il s'est fortement détendu, au point qu'il faudrait dès maintenant moins construire?**

**PM:** Absolument pas! Soyons clairs: on constate effectivement une détente du marché dans les appartements de luxe, les appartements de catégorie supérieure et les appartements en PPE. Toutes les grandes régies et sociétés de promotion immobilière actives dans l'Arc lémanique le confirment: pour ces logements-là, il y a détente. Autrement dit, il y a une offre qui est supérieure à la demande. Certains de ces appartements de luxe restent d'ailleurs non vendus pendant des mois. Par contre, dans la catégorie des logements LUP, il y a 100% de pénurie selon nous!

### Expliquez-nous!

**PM:** Dans la catégorie des LUP, nous mettons tous les logements des coopératives d'habitation (où les loyers sont fixés à prix coûtant), ainsi que les logements à «loyers abordables» et les logements «subventionnés» dans des



Pascal Magnin © JLE

immeubles qui bénéficient d'une aide des pouvoirs publics. Pour ce type de logements, nous affirmons qu'il y a actuellement une pénurie: il n'y a pas assez de logements, l'offre est nettement inférieure à la demande! Pour ce type de logements, il y a parfois de longues files d'attente. Or c'est précisément ce type de logements que nous devons mettre sur le marché: ceux en faveur des ménages (couples, personnes seules, retraités, seniors, personnes âgées, jeunes, familles, etc.) qui ont un revenu que je qualifierais de moyen ou de faible. Ce sont eux qui ne trouvent pas à se loger dans des logements à des loyers qui correspondent à leur budget. Je crois qu'il faut le dire clairement une fois pour toutes: s'il y a détente sur le marché des grands logements de haut de gamme (donc chers) et des appartements en PPE, il y a une forte pénurie pour les logements avec des loyers que la classe moyenne peut se payer! Et il faut que ce message passe haut et fort

au-dessus des déclarations optimistes que ne cessent de lancer les milieux immobiliers privés et qui tentent ainsi d'occulter et de cacher la réalité. Bien évidemment, notre message s'adresse également aux milieux politiques (cantons et communes).

**Le point sensible semble donc être celui de la possibilité que les gens ont de pouvoir se payer un logement?**

**PM:** Exactement! Il est de notoriété publique, et ce fait est reconnu par tous les observateurs et économistes, le poids financier que représente le logement dans le budget de certains ménages représente plus de 30%, ce qui est vraiment élevé, mais en général il ne faudrait pas que le logement dépasse 25% du budget familial. En fait, si on ajoute au prix du logement à payer chaque mois, les primes d'assurance-maladie (en forte hausse chaque année), les impôts, les autres assurances, l'alimentation, les vêtements, etc., on arrive à un pourcentage de 70 à 80% du revenu utilisé pour des «dépenses obligatoires». Beaucoup de personnes se trouvent dans des situations que je qualifierais de «limite», et pour lesquelles tout peut basculer rapidement (endettement, poursuites, voire même l'aide sociale au bout du chemin). Plusieurs économistes ont d'ailleurs relevé le fait que la classe dite «moyenne» en Suisse diminue en nombre, alors que les deux autres groupes, les «aisés» et les «démunis», voient leurs effectifs grossir d'année en année. A l'ARMOUP, notre responsabilité sociale est de tout entreprendre pour freiner ce phénomène d'exclusion des personnes à revenus moyens ou faibles de notre société.

**Selon vous, à quoi ce phénomène est-il dû?**

**PM:** A mon avis, il pourrait s'expliquer par une modification de la loi. En effet, l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) octroyait une aide individuelle, donc une «aide à la personne» (qui en faisait la demande et répondait aux critères). La nouvelle loi fédérale sur le logement (LOG), qui est appliquée aujourd'hui, propose une «aide à la pierre», sous la forme de prêts à des intérêts favorables pour des projets de construction, il n'y a donc maintenant plus aucune «aide à la personne» comme elle existait dans la LCAP.

**Quelles conséquences ce changement de loi a-t-il eu?**

**PM:** Si l'on reprend l'ancienne LCAP, pour obtenir une aide individuelle, le ménage devait avoir moins de Fr. 50 000.- de revenu annuel déclaré (selon la déclaration fiscale). Aujourd'hui, si on applique ce même critère de revenu déclaré, on verrait que près de 50% de la population en Suisse romande serait concernés, et donc auraient droit à une aide individuelle selon l'ancienne LCAP. Je le répète: le marché du logement ne se détend pas du tout pour la majorité des habitants de Romandie. En conséquence, notre priorité reste toujours la même: nous devons absolument continuer de construire des logements avec des loyers que les gens peuvent payer!

**Le financement, tout est là! Mais pour pouvoir construire, il faut avoir les moyens financiers nécessaires!**

**Bernard Virchaux (BV):** L'argent est le nerf de la guerre, dans notre secteur d'activités comme dans tous les autres. Cela dit, avant de préciser certains aspects du financement, j'aimerais relever un phénomène nouveau, et qui est réjouissant pour toutes les coopératives d'habitation: jusqu'ici, des banques comme la Banque Migros ou des compagnies d'assurances comme Retraites Populaires ne voulaient pas financer les projets de coopératives d'habitation. Aujourd'hui, elles s'intéressent de près à nos demandes de financement, elles souhaitent entrer dans le monde des LUP. Nous les accueillons bien sûr avec grand plaisir, aux côtés des banques qui nous connaissent déjà bien et avec lesquelles nous travaillons depuis des décennies (Banque Alternative Suisse (BAS), Banque Cler – ancienne Banque Coop –, et les banques cantonales de VD, VS, GE, NE et JU).

**De manière simple, comment s'articule le financement d'un projet d'immeuble avec des LUP?**

**BV:** En fait, c'est répondre à la question du financement, qui sera traitée lors de notre 3<sup>e</sup> JRCLUP. Pour résumer, je dirais que, comme pour l'achat d'une villa ou d'un appartement en PPE, il faut combiner deux sources principales de fonds. Il y a d'une part «les fonds propres» (constitués par les parts sociales des coopérateurs; les réserves de la coopérative si elle est importante; et des montants qui sont considérés comme fonds propres pouvant provenir du conds de roulement de l'Office fédéral du logement, du fonds de solidarité de l'ARMOUP, du fonds de solidarité de WBG – notre organisation faîtière suisse – et avec un éventuel cautionnement de la CCH). Et d'autre part, il y a le financement sous la forme d'un «prêt» qui est octroyé par une institution financière (banques, assurances, caisses de pensions, instituts financiers privés, voire des personnes privées, etc.) sous la forme d'un «crédit de construction» d'abord, et qui est à la fin transformé en «crédit hypothécaire» (jusqu'à 40% au maximum du montant total). Pour mieux comprendre cette thématique, je ne peux ici qu'encourager tous les responsables de coopératives d'habitation et toutes les personnes intéressées à participer à notre journée du 13 septembre!

**Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger**