

« CE PLAN D'ACTION REPRÉSENTE L'ART DU POSSIBLE »

Le 12 mai 2023, Guy Parmelin organisait une première table ronde avec les autorités, les secteurs de la construction, de l'immobilier et la société civile pour répondre à la crise du logement. Le 13 février 2024, une seconde table ronde a abouti à un plan d'action, mais les mesures font débat.





PROPOS RECUEILLIS PAR JOËLLE LORETAN

Augmenter l'offre de logements et en créer davantage de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins, voilà ce que vise ce plan d'action. Mais certains acteurs, dont le monde des LUP et des MOUP, déplorent des recommandations jugées insuffisantes et non contraignantes, une composition biaisée des parties prenantes avec un important nombre d'acteurs immobiliers et aucune mesure concrète pour davantage de logements à loyer modéré. Rencontre avec Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), pour évoquer cette situation clivante.

Tout d'abord, quel est votre avis général sur le plan d'action issu de ces tables rondes ?

Je pense qu'il représente l'art du possible, soit la recherche de solutions entre un grand nombre d'acteurs publics et privés aux intérêts différents. Quelque 25 organisations étaient représentées. La Confédération, les cantons, les villes, les communes, mais aussi le secteur de l'immobilier et de la construction, dont font partie les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – tous ont leurs tâches et compétences dans ce contexte. Evidemment aussi l'ASLOCA et des acteurs comme Caritas, Patrimoine Suisse ou Pro Senectute étaient présents. Le plan n'est peut-être pas spectaculaire, mais je suis convaincu que si nous appliquons la majorité des recommandations, ce sera un pas dans la bonne direction. De plus, je constate qu'il est devenu une référence pour de nombreux acteurs et qu'il contribue fortement à la sensibilisation. Il faut maintenant travailler avec les acteurs qui veulent contribuer à résoudre ce problème et qui sont en mesure de le faire.

Lorsque vous dites « des acteurs en mesure de résoudre le problème », à qui pensez-vous ?

Les cantons et les communes disposent de compétences importantes dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire. Mais pour que des logements soient construits, il reste essentiel de collaborer étroitement avec les milieux de la construction. Et il faut rappeler que ce plan n'est pas seulement destiné aux LUP, mais à l'approvisionnement en logements de manière générale. J'invite toutefois les MOUP à bien lire le plan d'action, qui stipule clairement qu'il faut construire suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins de la population, avec en arrière-plan la question de l'évolution démographique et de la part croissante de seniors. Dans cette situation, il est certain que les LUP jouent un rôle important.

**ISABELLE DEL RIZZO,
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE L'ARMOUP**



L'ARMOUP est extrêmement déçue du plan d'action fédéral contre la pénurie de logements. C'est un plan qui manque d'ambition et de courage. Aucune mesure concrète pour augmenter le nombre de logements à prix ou loyers modérés n'en est ressortie. A défaut, il se limite à de simples recommandations, à des tests ainsi qu'à des analyses supplémentaires. Les mesures qui n'ont pas reçu l'approbation de tous, et en particulier disons-le clairement du secteur de l'immobilier de rendement, ou celles qui ont un coût, ont tout simplement été balayées. Ce résultat n'est pas surprenant : ces mesures et leur mise en œuvre posaient un certain nombre d'exigences aux secteurs de la construction et de l'immobilier, beaucoup trop puissants autour de la table.

Augmenter l'offre de logements à loyers abordables ne sera pas suffisant pour lutter contre le manque de logements actuel et futur, mais c'est une nécessité pour que les citoyens, et en particulier ceux des classes moyennes et les plus fragiles, puissent disposer d'un logement de qualité, à un loyer correct, sans devoir déménager en périphérie. Pour cela, il faut renforcer l'aide indirecte au logement, qui ne coûte pas un centime à la société rappelons-le, en augmentant le Fonds de roulement et en votant un nouveau crédit-cadre suffisant en 2027.

La Confédération a annoncé réduire de 20% et dès l'année prochaine ses contributions aux organisations faitières de l'habitat d'utilité publique, soit Coopératives d'habitation Suisse et Logement Suisse. Ces dernières jugent cette décision paradoxale et incompréhensible, puisque ces coupes risquent de diminuer les prestations qu'elles pourront fournir. Ainsi, cette réduction semble incompatible avec le renforcement prévu de la construction de logements d'utilité publique ?

Cette réduction des contrats de prestations date en fin de compte de 2018. Elle est le résultat d'une décision du Conseil fédéral, qui visait à réduire les frais de fonctionnement de l'Office fédéral du logement (OFL) jusqu'à 25% d'ici à 2025. Nous avons alors pris des mesures à l'interne, avec des réductions inconfortables, mais qui nous ont poussé à questionner la pertinence de certaines structures ou fonctionnements. Certes, la situation sur le marché du logement a changé depuis 2018, tout comme le budget de la Confédération, ce qui signifie que nous sommes obligés de réduire les contrats de prestation. Toutefois, nous voulons assurer la mission principale de ces organisations, soit la gestion du fonds de roulement. Pour cela, nous voulons adapter l'indemnisation dans ce domaine, afin qu'elle continue de couvrir les frais de gestion du fonds. En fait, jusqu'à présent, les contrats de prestations n'ont pas été affectés par ces efforts d'économie. Mais aujourd'hui, ceci n'est plus possible, nous ne pouvons plus les épargner.

Que répondre aux craintes de ces actrices et acteurs des LUP qui soutiennent des solutions pertinentes en matière de logement, mais à qui on réduit les aides financières ?

Je comprends cette remarque, mais je tiens à rappeler que les deux principaux instruments de soutien aux LUP sont toujours en place. Et l'une des mesures du plan d'action prévoit justement de revoir les conditions pour les prêts du fonds de roulement. Par ailleurs, au début de cette année, nous avons déjà augmenté la somme maximale des prêts du fonds de roulement de Fr. 50 000.- à Fr. 60 000.- par logement, soit une augmentation de 20%. En outre, je crois que les LUP profiteront aussi d'autres mesures, comme les procédures de planification et d'octroi de permis de construire plus courtes, ou l'incitation faite aux cantons et aux communes de prévoir un certain quota de logements à loyer modéré pour les nouvelles constructions.

Vous évoquez l'incitation faite aux cantons et aux communes à prévoir un quota de LUP, et c'est justement une des critiques entendues : les cantons et les communes sont simplement « invités » à en fournir, mais rien ne les y oblige vraiment.

Il y a beaucoup de mesures formulées sous forme de recommandations, c'est vrai. Mais cela reflète les différentes compétences. La Confédération ne peut pas simplement dire aux communes et aux cantons ce qu'ils doivent faire. Il était clair dès le début que nous laisserions les compétences telles qu'elles sont, sinon il aurait fallu mener de longues discussions sur leur répartition. Alors nous n'aurions pas mis neuf mois à trouver des solutions, mais en tout cas dix ans. Cela dit, il y a encore de la marge de manœuvre avec les outils que nous

avons à disposition. Nous devrions essayer de faire quelque chose dans ce cadre de libertés, avant de vouloir tout chambouler.

Dans l'encadré de cet article, vous pouvez lire la déception de l'ARMOUP, par la voix de sa secrétaire générale Isabelle Del Rizzo. Que vous inspirent ses propos ?

Pour lui répondre, je dirais que ce plan d'action contient une série de mesures qui profitent aux LUP. Il faut les utiliser. Et Rome ne s'est pas construite en un jour, mais si on avance d'un pas chaque jour, on arrive au but. La table ronde a réuni les acteurs susceptibles de contribuer à la résolution du problème, et c'est maintenant à eux de s'engager pour lutter contre cette pénurie de logements. Des mesures plus ambitieuses ont certainement été discutées, mais la situation actuelle des finances fédérales ne permet pas de faire de grands bonds en avant pour le moment.

A titre plus personnel, comment avez-vous reçu les critiques qui ont entouré ce plan d'action ?

Au début, j'étais un peu désolé pour l'énorme travail que mes collègues avaient fourni pour ce plan d'action. J'étais moi aussi un peu déçu et je me demandais ce que nous aurions pu faire de mieux. Mais en même temps, je suis conscient qu'en politique, il faut vivre avec ce genre de réactions. Je me dis également que c'est mieux d'avoir pris ces mesures plutôt que de n'avoir rien fait du tout. Dans le domaine du logement, ce n'est pas évident de trouver des solutions qui conviennent à tout le monde. Il faut beaucoup échanger et créer de la confiance. Je crois qu'il est important de rester positif et constructif pour trouver des solutions. ■

Comptez aussi sur la qualité dans la buanderie.

simple & robuste



WYSS MIRELLA
fabrication suisse depuis 1909

Informations pour le lavage et séchage avec WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büron

Hypothekensicherungs-Genossenschaft
cch
hbg
Société coopérative de cautionnement hypothécaire

www.hbg-chh.ch

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la chh!

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la chh pour les financements bancaires

- Endettement jusqu'à concurrence de 90% des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich
Téléphone 044 292 63 21