

Initiative « Davantage de logements abordables »

Communiqué de presse

Le 9 février 2020, l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » sera soumise au vote du peuple et des cantons. Cette dernière veut introduire des quotas rigides dans la Constitution fédérale et restreindre les droits de la propriété. Comme le Conseil fédéral et le Parlement, une large coalition de partis du centre et de droite rejette un texte inefficace et coûteux. L'initiative proposée constitue une menace non seulement pour les contribuables et les propriétaires mais aussi pour bon nombre de locataires. Elle aura pour principale conséquence de déstabiliser le marché du logement. Cela n'est pas dans l'intérêt général. La Chambre immobilière neuchâtelaise (CIN), la Chambre neuchâtelaise du commerce et de l'industrie (CNCI) et l'Union neuchâtelaise des arts et métiers (UNAM) disent NON à cette initiative.

Des exigences contraires aux droits de la propriété et à la liberté contractuelle.

L'initiative réclame trois modifications de la Constitution fédérale :

- 10% au moins des logements nouvellement construits à l'échelle de la Suisse doivent appartenir à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ;
- Les cantons et les communes doivent pouvoir exercer un droit de préemption sur les terrains bâtis et non-bâtis adaptés à la construction de logements d'utilité publique ;
- Les rénovations énergétiques ne peuvent être soutenues par la Confédération, les cantons et les communes que si le nombre total de logements à loyer modéré en Suisse reste inchangé.

Toutes ces ingérences étatiques nouvelles sont contraires aux droits de la propriété et à la liberté contractuelle, valeurs pourtant chères aux citoyens de notre pays. Cette initiative est surtout **rigide, inefficace et étatiste**.

Rigide car l'introduction de quotas fixes dans la loi n'est jamais une bonne idée. Elle conduit à des inepties administratives incompréhensibles pour le citoyen et à des inégalités de traitement. Pourquoi suis-je bloqué alors que mon voisin / mon concurrent a pu développer son projet ? De plus, si un nombre insuffisant de projets dit d'utilité publique sont présentés, devra-t-on faire avancer à la va-vite quelques projets mal ficelés pour respecter les quotas ?

Rigide également parce que les quotas sont applicables en tout temps à l'échelle de la Suisse, indépendamment de la conjoncture économique et des réalités locales. Un projet pourra ainsi être bloqué dans un canton qui ne manque en rien de logements en raison de la situation dans un ou plusieurs autre(s) canton(s).

Etatiste car le contrôle du respect de ces quotas impliquera pour chaque transaction des démarches administratives fastidieuses, dont le résultat sera aléatoire, l'administré n'ayant aucun contrôle sur l'utilisation des quotas. Sans compter les charges financières énormes que représente pour la Confédération, les Cantons et les administrés la mise en place de tels contrôles et les contestations juridiques qui en ressortiront forcément.

Ce texte est finalement **inefficace** et même contreproductif. En rendant plus difficile la construction de logements, cette initiative aura finalement l'effet inverse de celui promis : moins de logements seront construits, l'offre diminuera et les prix des logements et des loyers augmenteront.

Une offre immobilière abondante... surtout à Neuchâtel

Au cours des vingt dernières années, la Suisse n'a jamais compté autant de logements à louer qu'aujourd'hui. Au 1er juin 2019, l'Office fédéral de la statistique a dénombré 75'323 logements inoccupés à l'échelle suisse, ce qui équivaut au nombre de logements disponibles dans toute la ville de Berne. Plus de 83% de ces logements sont destinés à la location. Le taux de logements vacants, en moyenne suisse, a régulièrement augmenté au cours de ces dernières années. Le tableau ci-dessous l'atteste

	2015	2016	2017	2018
Suisse	1,18 %	1,3 %	1,45 %	1,62 %
Neuchâtel	1,28 %	1,15 %	1,53 %	2,04 %

A Neuchâtel, la moyenne cantonale se montait à 2,39% au 1^{er} juin 2019, soit 2281 logements disponibles. Selon une étude de l'OFS de 2017, le canton de Neuchâtel connaît les loyers les plus avantageux de Suisse, juste derrière le canton du Jura.

Stratégie de domiciliation : première priorité à Neuchâtel.

Entre 2015 et 2020, environ 250 logements d'utilité publique ont été construits grâce notamment au premier crédit-cadre de CHF 18 millions octroyé en 2014. Ce crédit-cadre de CHF 18 millions a été renouvelé en 2019 pour la politique cantonale du logement de 2019 à 2026.

Dans ce contexte cantonal, l'heure est à la réalisation d'une stratégie de domiciliation. Selon les premières indications, en 2019 le canton devrait avoir subi sa troisième baisse démographique consécutive. En clair, toujours moins de contribuables participent au financement des charges du ménage étatique et des ménages communaux.

La mise en œuvre de la réforme fiscale des personnes physiques qui vient d'entrer en vigueur (notamment baisse de la valeur locative et des droits de mutation) a aussi comme objectif d'inverser cette tendance. Il s'agit donc aussi d'encourager la propriété du logement, car elle constitue un motif de fidélisation au Canton.

Les coopératives d'habitation recevront 250 millions en cas de rejet de l'initiative

La construction et la rénovation de logements par des coopératives d'habitation est déjà encouragée aujourd'hui par la Confédération. En cas de rejet de l'initiative, cet engagement financier sera encore renforcé. Le Conseil fédéral et le Parlement ont d'ores et déjà décidé de débloquer CHF 250 millions supplémentaires à cet effet, selon un mécanisme en place depuis de nombreuses années qui a fait ses preuves.

Ces CHF 250 millions additionnels faciliteront non seulement la construction mais aussi la rénovation de logements appartenant à des coopératives d'habitation, alors que l'initiative ne concerne que la construction de logements. Cela est loin d'être anodin au vu de la nécessité d'intensifier le rythme des rénovations énergétiques pour lutter contre le dérèglement climatique.

Contact:

Yann Sunier
Directeur de la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN)
yann.sunier@cininfo.ch
079 416 35 16

www.initiative-logement-non.ch