

Zeitschrift: Domaine public
Band: - (2016)
Heft: 2129

Artikel: Promotion des logements à loyer abordable: aide à la personne ou aide à la pierre? : Les deux types d'aide sont nécessaires et complémentaires
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1023440>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

du bien-être n'influence que marginalement sa politique de croissance, qui reste centrée sur le PIB et la productivité.

Pour insuffler qualité et durabilité dans la croissance économique, le Conseil fédéral veut accroître la productivité des ressources. A ce titre il mentionne le deuxième volet de sa stratégie énergétique 2050 et la politique climatique après 2020. Il s'agit de généraliser les incitations financières pour modifier les comportements, sans pour autant accroître les ressources de l'Etat puisque le montant des taxes perçues sera restitué aux particuliers et aux entreprises.

La droite libérale prône ce type de mesures, conforme à l'économie de marché, pour s'opposer aux subventions.

Mais elle montre peu d'enthousiasme dès lors qu'il s'agit de les concrétiser, car trop coûteuses pour l'économie.

L'initiative populaire [Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficiente des ressources \(Pour une économie verte\)](#) s'inscrit dans cette même perspective.

Reconnaissant ses qualités, le Conseil fédéral a proposé une version plus modérée par le biais d'une révision de la législation sur la protection de l'environnement. Le Parlement, vivement encouragé par les organisations patronales, a enterré le projet, se refusant à «restreindre la liberté économique» et laissant aux entreprises le soin de prendre les mesures nécessaires. Ainsi, sur les modestes

mesures visant à donner une coloration qualitative à sa politique de croissance, le Conseil fédéral n'est pas suivi par les Chambres, plus attentives aux sirènes des organisations économiques qu'aux exigences d'une économie durable.

Quant à la croissance helvétique, elle continuera à être dopée d'une part par les conditions fiscales offertes aux entreprises et d'autre part par l'importation d'une main-d'œuvre qualifiée formée à l'étranger. Une manière de s'enrichir en aspirant la substance fiscale de nos voisins et les compétences de leur population. Croissance durable? Une croissance par parasitage que les victimes ne supporteront pas éternellement.

Promotion des logements à loyer abordable: aide à la personne ou aide à la pierre?

Les deux types d'aide sont nécessaires et complémentaires

Michel Rey - 16 juillet 2016 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/29644>

Selon la Constitution fédérale ([art. 41, lettre e](#)), il appartient à l'économie privée d'assurer la production des logements nécessaires aux besoins de la population, le rôle de l'Etat étant subsidiaire.

La Confédération, les cantons et les communes doivent veiller à ce que cette population dispose d'une offre de qualité à

un prix abordable. Ce qui n'est pas le cas depuis plusieurs années. Les régions urbaines de notre pays connaissent une pénurie aiguë et durable de logements.

Les [loyers](#) prennent l'ascenseur. Selon la société de conseil immobilier Wüest & Partner, ils ont plus que doublé en moyenne ces quinze

dernières années.

Pour remédier à cette situation, de nombreuses interventions politiques demandent une intervention de l'Etat dans la construction de logements à loyer abordable, tant pour les personnes à faible revenu que pour les classes moyennes ([DP 2103](#)). Au sein des parlements cantonaux et communaux, ces

interventions sont combattues par les milieux immobiliers et leurs représentants qui refusent ce que l'on appelle l'aide à la pierre et préconisent l'aide à la personne.

Avec l'aide à la pierre, les pouvoirs publics cherchent à promouvoir des logements abordables, en les construisant eux-mêmes et surtout en soutenant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les coopératives. Cette aide prend la forme de prêts à des taux avantageux, de cautionnements, de mise à disposition de terrains en droit de superficie. Le droit de préemption, prévu par le canton de Vaud et combattu par référendum par la droite, fait partie de ces instruments devant permettre à l'Etat de jouer un rôle actif sur le marché immobilier ([DP 2123](#)).

Dans l'aide à la personne, les cantons versent aux ménages à faible revenu une allocation pour maintenir leurs dépenses de loyer à un niveau supportable. Les prestations complémentaires à l'AVS/AI et l'aide sociale incluent aussi les frais de logement.

Dans un article de *La Vie économique* (12/2015) [Lea Gerber](#), de la [Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique](#), présente les avantages et les inconvénients de ces deux types d'aide.

En Suisse, en 2013, plus d'un milliard de francs sont dépensés en allocation de logement, soit environ 500 millions dans le cadre des

prestations complémentaires de l'AVS/AI et près de 820 millions au titre de l'aide sociale. Pour cette même année, la Confédération, les cantons et les communes ont dépensé ensemble quelque 50 millions de francs en faveur de l'habitat d'utilité publique (coûts administratifs et de personnel compris). Il faut y ajouter 200 millions de francs d'investissements sous la forme de prêts ou de prises de participation, qui sont généralement porteurs d'intérêts pour l'Etat.

En d'autres termes, l'aide à la pierre absorbe moins du vingtième des dépenses pour l'aide à la personne. Des engagements financiers limités pour une efficacité certaine, alors que l'on peut émettre des réserves au sujet de l'aide à la personne.

Les aides à la personne contribuent à la hausse des loyers

Les avantages de l'aide à la personne résident dans la précision de son impact direct et dans la généralité du droit qu'elle crée: quiconque remplit les conditions peut en bénéficier. Des contrôles réguliers permettent d'adapter l'aide à l'évolution des revenus ou à la taille du ménage.

Mais ce type d'aide produit des effets indésirables. Les bénéficiaires de l'aide sont à même de payer davantage pour le logement, ce qui accroît la demande d'espace habitable. Sachant que l'offre de logements est relativement

rigide en Suisse, du fait de la rareté des terrains et des normes de construction, les aides à la personne favorisent la hausse des prix. Aussi les allocations de logement favorisent-elles une augmentation des loyers. Une partie des aides profite dès lors directement aux propriétaires immobiliers. Selon différentes études, ces derniers capteraient entre 30 et 78% de la majoration des allocations de logement.

Cette forme d'aide alimente un cercle vicieux: si les loyers augmentent, il faut soutenir toujours plus de ménages et relever les allocations de logement. Promouvoir l'accès au logement via une aide qui entraîne une hausse des loyers et ainsi une augmentation de l'aide sociale est pour le moins critiquable.

Les partis bourgeois ne ménagent pas leurs critiques au sujet de la hausse de la facture sociale. En automne 2015, le Conseil national a décidé de relever les montants maximaux pris en compte au titre du loyer pour les prestations complémentaires à l'AVS et l'AI.

Les aides à la pierre atténuent la hausse des prix et diversifient l'offre

Ce type d'aide exerce un effet modérateur sur les prix du marché. Les logements fournis par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont en moyenne 20% moins chers que les autres. Ceci n'est pas d'abord dû à des avantages

financiers (prêt à taux réduit, terrains en droit de superficie), mais bien plus au fait que les maîtres d'ouvrage renoncent à la recherche de profit et louent leurs logements aux coûts effectifs.

Cette aide financière fait l'objet de remboursement et n'est pas octroyée à fonds perdu. Et ces logements échappent à la spéculation immobilière. Via cette aide, les pouvoirs publics sont à même d'influencer la qualité de l'habitat aidé, en fixant des standards énergétiques. Ils peuvent aussi répondre à des besoins bien identifiés (personnes handicapées, âgées). On doit cependant constater que la plupart des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne sont pas contraints de louer leurs logements à des groupes cibles

(familles, ménages à revenus modestes ou âgés).

L'aide à la pierre a aussi ses faiblesses. Sa contribution à l'accès au logement est limitée. Elle ne peut pas loger plus de ménages à des conditions avantageuses qu'elle ne peut construire de logements. Compte tenu d'une forte demande pour des logements à loyer abordable, leur attribution s'avère délicate. A Zurich, 89 appartements proposés par la municipalité ont été visités par 5'000 intéressés, ce qui a occupé une douzaine de fonctionnaires. Et les critères d'attribution sont loin d'être simples et transparents. Ils peuvent être améliorés en fixant le nombre de chambres à disposition par ménage et en définissant les

groupes cibles (familles avec enfants, à faible revenu).

Les deux types d'aide pour l'accès au logement sont nécessaires et complémentaires. Dénigrer l'aide à la pierre en la qualifiant d'inefficace comme le déclarent les partis de droite, cache en fait la volonté des promoteurs privés d'écarter l'Etat du marché immobilier. L'aide à la pierre permet une meilleure régulation de ce marché en permettant une diversification de l'offre, en mettant à disposition des logements à loyer abordable. Elle est de plus nécessaire si l'on veut éviter l'exode des familles moyennes vers la périphérie et ne pas transformer nos centres-ville en ghettos pour riches.

Accord Privacy Shield: suite et certainement pas fin

Le dossier de la transmission des données personnelles de l'Europe vers les Etats-Unis demeure toujours aussi opaque et complexe

Jacques Guyaz - 21 juillet 2016 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/29660>

Le 12 juillet dernier, la Commission européenne a adopté l'accord Privacy Shield de protection des données entre l'Union européenne et les Etats-Unis.

Nous avons déjà manifesté les craintes que nous inspirait ce projet (DP [2114](#), [2116](#) et [2120](#)). Elles ont été confirmées par la dernière version qui ne diffère pratiquement pas du document

présenté ce printemps.

Joe MacNamee, le directeur de l'ONG European Digital Rights qui suit de très près ce dossier, espère maintenant son [annulation](#) par la Cour européenne de justice, comme précédemment pour l'accord Safe Harbour. L'accord prévoit en effet que les Etats-Unis pourront [surveiller](#), et donc s'emparer, des données

européennes lorsque la «*sécurité nationale*» est en cause ou lorsque «*l'intérêt public*» l'exige, des notions particulièrement floues et sujettes à toutes les interprétations. Une collecte massive et indiscriminée de données européennes reste une option si des informations précises ne peuvent être récoltées dans un cas relevant de ces notions floues de