

Monsieur le Conseiller fédéral, sommes-nous confrontés à une pénurie de logements?

Le taux de logements vacants ne cesse de baisser. Le conseiller fédéral Guy Parmelin s'inquiète de la pénurie sur le marché du logement. Le magazine LOGEMENT SUISSE s'est entretenu avec le ministre du logement sur son évaluation, le potentiel de conflit et le rôle des coopératives d'habitation.

LOGEMENT SUISSE: Monsieur le Conseiller fédéral Parmelin, vous ne passez pas trop vite à l'alarmisme. Mais le manque de logements semble vous préoccuper sérieusement?

Conseiller fédéral Guy Parmelin: En français, nous connaissons l'expression «Gouverner, c'est prévoir». Gouverner, c'est donc prévoir à temps. C'est pourquoi je suis attentivement l'évolution du marché du logement. Si la situation évolue dans une direction indésirable, il faut prendre des mesures.

Après la crise de Corona, l'énergie et les problèmes de livraison, la prochaine crise sera-t-elle pour vous celle du logement?

Je ne veux pas encore parler de crise. Mais la tendance est à la pénurie. Les évolutions sur le marché du logement portent en elles le potentiel d'une crise du logement. Le taux de logements vacants, qui est passé de 1,72 à 1,31% entre 2020 et 2022, en témoigne. Une telle baisse en deux ans ne s'était pas produite depuis des décennies. Les observateurs s'attendent à ce que le taux

de logements vacants passe sous la barre des 1% d'ici 2024.

Quelle est la gravité du manque de logements pour la société?

Une offre insuffisante de logements peut limiter le développement écono-

«Des tensions sociopolitiques sont possibles si les loyers augmentent et que les personnes aux revenus modestes ne trouvent plus de logement.»

Guy Parmelin

Guy Parmelin a été élu au Conseil fédéral en 2015. Les quatre premières années, ce politicien UDC a dirigé le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS). En 2019, il a rejoint son département de prédilection, le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). L'Office fédéral du logement lui est également rattaché. En tant que ministre du Logement, Guy Parmelin est donc responsable de ce domaine au sein du Conseil fédéral. Jusqu'à son élection au Conseil fédéral, l'agriculteur et le viticulteur dirigeait avec son frère la ferme familiale à Bursins VD. Pendant 13 ans, Guy Parmelin a été conseiller national, anciennement député au Grand Conseil vaudois et conseiller communal de Bursins.

Bi.



mique. Des tensions sociopolitiques sont également possibles si les loyers augmentent et que les personnes aux revenus modestes ne trouvent plus de logement.

«Le nombre de permis de construire accordés laisse présager une nouvelle baisse.»

Quelles en sont les causes? La production de logements s'est tout de même poursuivie à un niveau élevé pendant la pandémie?

Oui, mais depuis 2018, on a tendance à construire moins de logements. À l'époque, plus de 53 000 nouveaux logements ont été construits, en 2021, il y avait encore près de 46 000 unités. En 2022, ce sera probablement encore moins. Le nombre de permis de construire délivrés laisse présager un nouveau recul. Entre 2016 et fin 2022, ils ont diminué de près de 29 pour cent. Par ailleurs, la construction de logements en a profité ces dernières années du fait que de nombreux investisseurs ont investi dans l'immobilier en raison des taux d'intérêt négatifs. Cette phase est désormais terminée. Les coûts de construction augmentent également et la construction est généralement devenue plus exigeante, surtout dans les zones déjà urbanisées. Les projets de densification y ont du mal et se heurtent à des résistances.

«Actuellement, la situation est très tendue dans la région de Zurich, en Suisse centrale, dans l'Arc lémanique et dans les Grisons.»

Où et qui sont les plus touchés par la pénurie de logements?

Actuellement, la situation sur le marché du logement est très tendue, surtout dans la région de Zurich, en Suisse centrale, dans l'Arc lémanique et dans les Grisons, alors qu'il existe encore des régions où il est facile de trouver un logement.



Guy Parmelin recueille des informations sur un chantier.

photo ad.

Quelles en sont les conséquences?

Ce sont surtout les personnes qui cherchent un nouveau logement et qui ont des revenus modestes qui sont concernées. En d'autres termes, ce sont les logements bon marché qui sont les plus demandés.

Le marché a-t-il échoué?

En principe, on pourrait s'attendre à ce que le marché réagisse aux signaux de pénurie, de sorte que davantage de logements soient à nouveau construits. Toutefois, les conditions-cadres sont complexes et différents facteurs doivent être pris en compte. La forte activité de construction des 10 à 15 dernières années était également due à la situation particulière des taux d'intérêt bas ou négatifs. Les investisseurs ont à nouveau des alternatives au secteur immobilier. La hausse des coûts de construction et l'allongement des délais de traitement des demandes de permis de construire contribuent à ce que l'activité de construction n'augmente pas aussi rapidement.

«Nous devons premièrement augmenter l'offre de logements, deuxièmement créer suffisamment de logements à prix avantageux et troisièmement, ces logements devraient être adaptés aux besoins.»

Quels sont les objectifs que vous voulez atteindre?

En ce qui concerne l'offre de logements, c'est en premier lieu le secteur de la construction et de l'immobilier qui est sollicité. Mais nous devons envisager d'agir sur les conditions-cadres. Nous ne devons pas perdre de vue trois objectifs: premièrement, nous devons augmenter l'offre de logements, deuxièmement, nous devons créer suffisamment de logements à prix modérés et, troisièmement, ces logements doivent être adaptés aux besoins. En d'autres termes, il faut construire au bon endroit, de manière durable et pour une société en mutation.



Des objectifs aux mesures. Que fait la Confédération pour mettre suffisamment de logements à disposition?

L'article 108 de la Constitution fédérale confère à la Confédération une compétence générale en matière d'encouragement à la construction de logements, mais aussi d'accès à la propriété et de soutien à la construction de logements d'utilité publique. Actuellement, l'aide au logement de la Confédération se concentre sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique. En outre, l'Office fédéral du logement encourage la recherche sur le logement, entretient des échanges avec différents acteurs du marché du logement et mène depuis 2013 un dialogue institutionnalisé sur la politique du logement avec les cantons et les villes.

Quel rôle donnez-vous à la construction de logements d'utilité publique dans cette situation?

La construction de logements d'utilité publique joue un rôle important dans

la mise à disposition de logements à prix modérés, notamment parce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'orientent vers les loyers basés sur les coûts. Avec le renouvellement récent des crédits-cadres pour les deux instruments d'encouragement que sont le fonds de roulement et les cautionnements pour la CCL, le Conseil fédéral et le Parlement ont souligné l'importance de la construction de logements d'utilité publique.

«Le principe de base d'une coopérative, à savoir que l'on obtient plus ensemble que seul, est toujours valable aujourd'hui.»

Est-ce l'heure de gloire des coopératives de construction?

Les coopératives de construction peuvent certainement apporter une contribution à la résolution de ce défi. C'est pourquoi nous avons les instruments d'encouragement mentionnés. Je connais bien le système coopératif en tant que viticulteur et agriculteur. Le principe de base d'une coopérative, à savoir que l'on obtient plus en travaillant ensemble que seul, est toujours valable aujourd'hui.

Qu'attendez-vous maintenant des coopératives de construction?

Le fait que la Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique et les coopératives de construction implique des responsabilités. J'attends donc des coopératives de construction qu'elles apportent également leur contribution en créant davantage de logements, et surtout à des prix avantageux.

Les coopératives de construction ne sont donc pas seulement un «instrument de gauche» comme on le prétend souvent?

La construction de logements d'utilité publique et son encouragement sont un objectif de la Constitution fédérale.

Le principe coopératif n'a pas de couleur politique.

Qu'attendez-vous des cantons et des communes?

L'approvisionnement en logements proprement dit se fait au niveau local et régional. Les cantons, les villes et les communes ont donc un rôle important à jouer. Notamment en raison de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire et parce qu'ils sont les autorités délivrant les permis de construire.

Une bonne politique du logement repose donc sur une bonne collaboration entre les trois niveaux de l'État, dans un climat de confiance. La Confédération peut conseiller et soutenir les cantons, les villes et les communes, par exemple avec les instruments d'encouragement mentionnés. L'automne dernier, la Confédération a par exemple publié un guide pour un habitat attractif dans les régions de montagne. Les compétences actuelles restent également valables en ce qui concerne la pénurie de logements. Je considère que notre tâche, du côté de la Confédération, consiste avant tout à créer un cadre pour la discussion sur de meilleures conditions-cadres.

«La construction de logements d'utilité publique joue un rôle important pour les logements à prix modérés.»

La situation actuelle a-t-elle des répercussions sur le droit du bail et l'aménagement du territoire?

Si la situation continue à se dégrader, cela peut avoir des conséquences. Il y aura probablement des discussions sur le droit du bail. Il y aura probablement aussi des demandes pour plus ou moins de réglementation. Je m'attends également à des discussions sur le rôle de l'aménagement du territoire, même si ce sujet ne relève pas de mon département.

Interview Kurt Bischof