

L'analyse économique

Le droit au logement face au «NIMBY»

Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie



La Déclaration universelle des droits de l'homme est sans équivoque: «Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que les soins nécessaires [...]». Le 18 juin 1992, la Suisse a ratifié le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Ce pacte garantit également le droit au logement.

Cela étant dit, le Conseil fédéral et le Tribunal fédéral précisent que les garanties contenues dans ce Pacte ne sont pas des droits subjectifs et justiciables. Le droit au logement n'est donc pas reconnu dans la Constitution fédérale en tant que tel, même si l'article 41 indique que «la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables».

Pour quelles raisons est-ce que j'évoque ce sujet en ce début d'année 2024? Car la problématique de la disponibilité des loge-

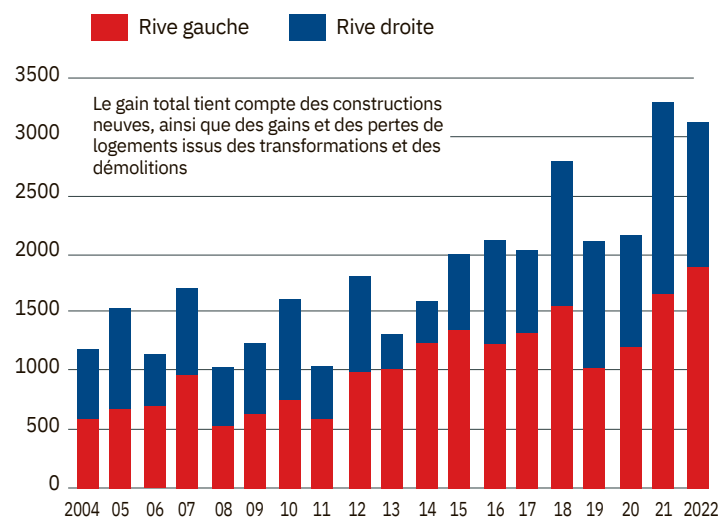
ments est de plus en plus présente dans notre pays. Le peu de biens disponibles sur le marché et la hausse des loyers sont des sujets préoccupants. À tel point que l'Office fédéral du logement indique, dans un communiqué de presse paru le 22 novembre 2023, que le Conseil fédéral prévoit d'introduire des mesures visant à atténuer les hausses de loyers. Lors de son intervention au Congrès immobilier et financier CIFI en novembre 2023, le conseiller national Olivier Feller (PLR/VD) expliquait que la politique du logement était sur la feuille de route de la nouvelle législature.

C'est heureux, car la situation l'exige. La croissance démographique constante de la Suisse, soutenue par une forte immigration (via l'arrivée de ressortissants étrangers et le retour d'expatriés suisses), ainsi que la fragmentation des ménages alimentent la forte hausse de demandes de logements. Avec plus de 4 millions de ménages et une population qui a dépassé les 9 millions de personnes en 2023, le marché du logement est sous pression et se réduit comme peau de chagrin. En témoignent les baisses successives du taux de vacance. Ce dernier se situe à 1,15% du parc, au 1^{er} juin 2023 selon l'Office fédéral de la statistique.

Que peuvent faire les professionnels de l'immobilier? Les leviers pour accroître le nombre de biens sont évidents: accélérer la

Gain total de logements à Genève

Totaux annuels, depuis 2004



Graphique: GL. Source: OCSTAT.

construction de nouveaux logements et densifier le parc existant, en particulier dans les zones à fortes demandes. Rien de nouveau me direz-vous. À Genève par exemple, plus de 3000 logements neufs sont construits chaque année depuis 2021. On dénombrait quelque 8600 logements neufs en cours de construction à la fin de septembre 2023.

Il n'en demeure pas moins vrai que le marché de la construction souffre de contraintes structurelles. Tout d'abord, une complexité des projets due à des obligations légales, à l'instar de la

mise en application de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Dernier épisode en date: l'approbation à l'unanimité par le Conseil national et le Conseil des États de la deuxième phase de révision partielle, le 29 septembre dernier.

Ensuite, une durée des étapes de développement des bâtiments à usage d'habitation très longue. L'Office cantonal de la statistique de Genève indique, dans sa lettre d'information statistique de mars 2023, que «la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction, soit du dépôt de la requête en autorisation de

construire à la fin des travaux, est de 50 mois» pour les projets de construction achevés en 2022. À titre de comparaison, cette durée n'était que de 39 mois pour les projets de construction achevés en 2016...

Enfin, et c'est sans doute l'une des préoccupations majeures des acteurs de l'immobilier, la nouvelle tendance des opposants déboutés durant le processus de planification d'un projet immobilier à lancer une initiative populaire contre des projets ayant passé toutes les étapes de validation jusqu'à l'obtention du permis de construire.

L'échec cuisant du projet des Grands-Prés à Montreux (VD), balayé par une initiative populaire communale en juin 2023, est symptomatique de cette tendance. Plus récemment, la décision du Tribunal fédéral permettant à l'initiative populaire «Sauvons le vallon de la Valleyre» au Mont-sur-Lausanne d'être soumise au vote est un sujet de préoccupation. Dans les deux cas, ces projets sont au bénéfice d'un plan d'affectation en force, suite à un processus de planification ayant permis aux opposants de faire valoir leurs objections.

Il n'est évidemment pas question de remettre en cause le droit d'initiative populaire, qui est un levier démocratique constitutif de notre système politique et sociétal. Mais si ce dernier prêterite le droit au loge-

ment, il devient nécessaire de se poser des questions quant à ses conditions d'application. Lorsque des projets de construction ont respecté le processus de planification légal, il est difficile de comprendre le sursaut de réactions que les anglophones ont qualifié de *NIMBY* pour «Not in my backyard» ou, en français, «pas dans mon jardin».

Évidemment, personne n'a envie de vivre dans un environnement où chaque parcelle est bétonnée. Mais quel message envoie-t-on si on met en péril la stabilité des plans et la sécurité juridique des projets de développement ayant déjà été mis à l'enquête publique et validés par les autorités?

Les professionnels de l'immobilier se retrouvent de plus en plus souvent dans une situation ubuesque: il faut densifier les zones à bâtir et limiter le mitage du territoire tout en se heurtant à des oppositions lorsque des projets de densification émergent.

Il appartient aux propriétaires immobiliers actuels, en leur âme et conscience, de favoriser l'évolution de leur environnement immédiat afin de permettre à d'autres, notamment ceux ayant grandi dans leur commune et désireux d'y rester, d'accéder au même rêve de la propriété, ou tout simplement de disposer d'un logement.