

Logements d'utilité publique : nécessaires mesures d'encouragement

Trop de ménages consacrent plus d'un cinquième de leur revenu au simple droit d'habiter ; le loyer est le plus grand facteur de dépenses des ménages, en raison d'une vraie insuffisance de logements abordables. Les causes de cette situation vont des besoins en surfaces d'habitations plus grandes, l'évolution de la société vers davantage de ménages d'une seule personne ou de familles recomposées, mais la spéculation reste toutefois l'un des facteurs déterminants.

Une vraie conscience des problèmes du marché locatif et des locataires peine à s'établir au niveau politique, tant national que cantonal, et une active politique du logement fait défaut.

Pourtant, se loger est un droit constitutionnel, mais qui coûte cher.

Si le logement d'utilité publique permet à toutes les catégories de population de trouver un toit à la hauteur du budget du ménage, force est de constater qu'il reste denrée rare. Dans notre canton, le développement du secteur immobilier s'est porté sur la construction de maisons familiales et d'appartements en PPE, qui ne sont pas à la portée de tout un chacun, ainsi que d'immeubles locatifs dits traditionnels. Ces derniers ne sont pas toujours construits selon les règles de l'art et n'échappent pas à la spéculation. Lorsque c'est le cas, les locataires en font les frais...

Pour réduire cette pénurie de logements abordables, il faut encourager la construction de logements d'utilité publique, en répondant aux exigences de la Constitution fédérale (par son article 108), ainsi qu'à la mission confiée dans le Canton du Jura au Secteur du logement, dont l'objectif est (je cite) : « La politique cantonale du logement vise à améliorer la qualité du marché du logement dans le canton. Elle contribue notamment à garantir la présence sur le marché d'une offre suffisante de logements à loyer modéré ».

Dans ce contexte, les logements à loyers abordables contribuent à la diversification du marché locatif et viennent surtout en aide aux ménages dont le pouvoir d'achat est limité. Cette catégorie de logements est proposée par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit les coopératives d'habitation issues de milieux très divers, les fondations et les sociétés immobilières à but non lucratif. Ces organismes mettent sur le marché des logements dont les loyers sont en moyenne de 20 % meilleur marché que ceux des autres prestataires, sans compter les abaissements inhérents aux subventions auxquelles certains locataires peuvent prétendre.

Au nombre de vingt-huit, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent ainsi un rôle bienfaiteur et régulateur sur le marché immobilier ; ils peuvent attribuer les logements qu'ils construisent aux ménages ayant besoin d'un habitat meilleur marché tout en offrant une bonne qualité architecturale, acoustique et énergétique. Ils répondent aux critères de

l'article 37, al. 1 de l'ordonnance fédérale encouragent le logement à loyer ou à prix modéré et offrent plusieurs centaines de logements à prix coûtant à la population jurassienne.

La fin de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) prend effet au 31.12.2024.

L'article 22 de notre Constitution stipule, à son al. 1, que le droit au logement est reconnu et, à son al. 2, que l'État et les communes veillent à ce que toute personne obtienne, à des conditions raisonnables, un logement approprié.

À part l'accès à certains fonds mis à disposition de leurs organisations faîtières par la Confédération, ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne peuvent plus compter que sur eux-mêmes et la confiance des établissements bancaires pour envisager de nouvelles réalisations, qu'il s'agisse de constructions ou de rénovations. Quand on sait, d'une part, que les banques exigent une part toujours plus importante de fonds propres et, d'autre part, que la Confédération est en train de réduire les moyens mis à disposition des organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il est devenu quasiment impossible de développer le logement d'utilité publique sans un soutien des cantons, respectivement des communes.

Quelques communes jurassiennes ont compris au cours des dernières décennies qu'il était nécessaire de donner un coup de pouce à ces organismes pour leur permettre de concrétiser leurs projets. Elles ont soit mis des terrains à disposition à des conditions favorables, accordé des cautionnements, attribué des fonds, voire souscrit des parts sociales ou des actions.

Mais dans la réalité, nous constatons la construction surtout d'appartements en PPE ou livrés aux mains de promoteurs. Il n'est pas difficile de voir le nombre de nouveaux immeubles avec des appartements inoccupés ! La raison ? leur prix ou leur loyer trop élevé.

Il faut aussi savoir les effets de la fin de l'aide fédérale ! Par exemple, pour la Coopérative delémontaine d'habitation, à la fin des subventions qui interviendra en 2022, les loyers devront augmenter d'environ 25 %.

Quelles en seront les conséquences pour les locataires qui ne pourront pas payer les loyers majorés d'autant, si l'on songe que les coopératives pratiquent des loyers plus bas d'environ 15-20 % ? Ils ne retrouveront aucun loyer inférieur et seront confrontés à des graves problèmes de budget avec le risque majeur de devoir s'approcher de l'aide sociale qui pourrait alors exploser.

N'oublions pas que selon les statistiques fédérales, 10 % de la population est pauvre dans notre pays.

La loi cantonale concernant l'amélioration du marché du logement, dans son article 3, al 2, indique que l'Etat et les communes peuvent acquérir des terrains, cautionner l'octroi de prêts, prendre en charge des intérêts, octroyer des subventions et prendre des mesures administratives et fiscales, participer à des fondations ou à des sociétés sans but lucratif visant des objectifs semblables à ceux de la présente loi.

En conclusion, malgré l'ancrage légal d'outils permettant une réelle amélioration du marché du logement - et les exemples que je viens de citer en sont autant de preuves - vous comprendrez dès lors que j'exprime un sentiment plus que mitigé à l'égard de l'application actuelle de la loi ; mais je reste confiante dans la capacité du Gouvernement à faire preuve de volonté politique et à passer de la parole au actes dans ce domaine, en m'indiquant par quels moyens il entend enfin atteindre les objectifs visés dans le loi et selon quel calendrier.