

RÉPONSE DU GOUVERNEMENT A LA QUESTION ÉCRITE DE MADAME JOSIANE DAEP, DÉPUTÉE (PS), INTITULÉE "FIN DE L'AIDE FÉDÉRALE AU LOGEMENT : QUELLE POLITIQUE CANTONALE LE GOUVERNEMENT ENTEND-IL MENER ?" (N° 2821)

Les aides fédérales au logement allouées conformément à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 4 octobre 1974 ont une durée de 25 ans à compter de la décision d'octroi. Les aides cantonales sont d'une durée identique, à l'exception des promesses faites dès le 1^{er} janvier 1996, dont les aides sont limitées à 15 ans, suite au décret général du 22 décembre 1995 instituant des mesures d'économies 1996. Ces aides sont octroyées aux personnes remplissant les conditions de revenu et de fortune et qui respectent les prescriptions d'occupation (nombre de pièces/nombres d'occupants). Elles sont versées au propriétaire et portées en déduction du loyer.

L'échéance des aides fédérales a débuté le 1^{er} janvier 2000 pour les premiers immeubles jurassiens, alors que la fin des aides cantonales a commencé à déployer ses effets le 1^{er} janvier 2013.

L'auteure de la question évoque les solutions mises en place dans le canton de Neuchâtel pour faire face à la fin de l'aide fédérale au logement. D'autres cantons en ont fait de même afin de favoriser la construction et la rénovation de logements abordables. Pour apprécier la situation dans son ensemble, on peut se référer à la statistique des logements vacants par canton. Le taux de logements vacants se situe à 1,19% au niveau national et à 2,35% pour le canton du Jura, soit le taux le plus élevé de Suisse. Il est influencé par la croissance démographique et l'évolution du marché immobilier. Dans le canton de Fribourg, il s'élève à 0,96% et à 0,68% dans le canton de Vaud, deux cantons qui connaissent une forte pression démographique. Il est de 1,28% dans le canton de Neuchâtel. De manière générale, la situation du canton du Jura est donc moins préoccupante qu'elle ne l'est dans des cantons urbains. En effet, en termes d'offre et de demande, un nombre élevé de logements disponibles est plutôt favorable au maintien de loyers à des prix avantageux. C'est pourquoi le Gouvernement souhaite apprécier de manière approfondie la situation pour trouver la réponse la plus adéquate aux problèmes soulevés par la fin de l'aide fédérale au logement. A cet effet, il entend initier des travaux avant la fin de l'année encore.

Aux questions posées, le Gouvernement peut répondre comme suit :

1. Au 31 décembre 2015, 698 logements appartenant à 26 propriétaires pouvaient prétendre aux aides allouées conformément à la LCAP du 4 octobre 1974. 517 logements pouvaient également bénéficier des aides cantonales allouées en application du décret cantonal encourageant la construction et la rénovation de logements à caractère social du 13 décembre 1991.
2. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), à l'instar de coopératives ou de sociétés anonymes sans but lucratif, au bénéfice de la LCAP et du décret cantonal, étaient au nombre 12 au 31 décembre 2015. Ceux-ci possèdent ensemble 246 logements subventionnés.
3. L'Etat du Jura a alloué 1'040'117 francs de subventions en 2012, dernière année avant les premiers effets de la fin des aides cantonales. Il a accordé 872'323 francs en 2015, soit une diminution de 185'938 francs par rapport à 2012. Les aides allouées prendront totalement fin au 31 décembre 2024, soit une économie de 1'040'000 francs par rapport à 2012.

4. Le Service de l'économie et de l'emploi (SEE) rappelle régulièrement aux propriétaires d'anticiper la fin des aides au logement, d'une part, en les incitant à informer leurs locataires des échéances prévues et, d'autre part, en les invitant à planifier leur trésorerie pour leur permettre de compenser tout ou partie des aides perdues. Le SEE constate que les propriétaires sont conscients de la situation et qu'ils ne peuvent répercuter complètement sur le loyer le montant de l'aide perdue par un locataire, sans risquer que celui-ci ne quitte l'immeuble. Le SEE prévoit d'approcher tous les propriétaires concernés durant le 2^{ème} semestre 2016 pour apprécier la situation avec eux.

Enfin, il faut relever qu'au terme des aides LCAP, les loyers ne seront plus fixés en fonction des listes de l'Office fédéral du logement (OFL). Les dispositions du Code des obligations s'appliqueront et les loyers devront, à ce moment-là, correspondre aux loyers usuels du marché.

5. Dans l'immédiat, le Gouvernement entend encourager les MOUP à solliciter davantage les aides financières et techniques fédérales, découlant de la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG), pour leurs projets de rénovation ou de construction. C'est ce que pratiquent d'autres cantons comme le Valais avec un taux de vacance de 2,05%, Soleure avec 2,33% et Glaris avec 2,12%. Il s'agira d'évaluer si ces instruments sont suffisants ou s'il faut envisager de les compléter par d'autres mesures, sur la base d'une appréciation circonstanciée de la situation.

Lesdites aides sont destinées aux membres des organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique dans le but de maintenir des loyers à un prix abordable. Il s'agit notamment :

- Prêt du fonds de roulement géré par la Coopérative d'habitation Suisse (WBG) et WOHNEN Schweiz ;
- Prêt de la Centrale d'émission pour la Construction de Logements (CCL) ;
- Cautionnement de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) ;
- Prêt du fond de solidarité de la Coopérative d'habitation Suisse (Wohnbaugenossenschaft - WBG).

L'octroi de telles aides est basé sur une analyse technique des projets par l'Office fédéral du logement.

Delémont, le 16 août 2016

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Certifié conforme
le Chancelier


Jean-Christophe Kübler