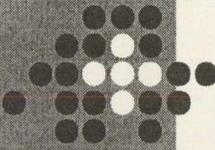


Initiative populaire "Propriété du logement pour tous"

Arguments *contre* l'initiative

Informations actuelles sur notre page d'accueil

<http://www.dff.admin.ch>

	Eidgenössisches Finanzdepartement EFD Département fédéral des finances DFF Dipartimento federale delle finanze DFF Departament federal da finanzas DFF
Actualité	Dernières nouvelles Service de votation La dette en image Manifestations
Le DFF	Ses offices Le chef Ses tâches Offres d'emploi
Thèmes	Finances & endettement . Voie vers l'équilibre . Impôts . Politique économique et marchés financiers . Gestion et ressources humaines . Construction et informatique . Douanes . Divers projets
Dialogue	Vos questions... ...nos réponses Domaine de la communication
Doc	Communiqués de presse Publications Exposés Saviez-vous que...? Liste des liens

Arguments contre l'initiative "Propriété du logement pour tous"

Le 7 février 1999 aura lieu la votation sur l'initiative "Propriété du logement pour tous". Le Conseil fédéral rejette cette initiative principalement pour les raisons suivantes: elle engendre des pertes fiscales importantes; elle n'est absolument pas en mesure de tenir ses promesses (propriété du logement pour tous) et elle améliore essentiellement la situation fiscale de personnes qui sont déjà propriétaires. Elle va à l'encontre de l'objectif budgétaire 2001, largement approuvé par le peuple, et des efforts d'assainissement déployés par les cantons et les communes. De plus, le boom annoncé par les auteurs de l'initiative dans le secteur de la construction n'est pas réaliste.

Les campagnes en vue des votations sont menées par les comités créés à cet effet. Avant les scrutins, le gouvernement central de même que les exécutifs cantonaux et communaux ont le devoir de défendre leur position et de faire connaître leur opinion en avançant des arguments pertinents (Rôle des autorités lors des votations, G.-A. Decurtins, Université de Freiburg, 1991). Ce rôle doit être actif mais s'accompagner d'une certaine réserve afin d'éviter un recours disproportionné aux deniers publics (spots TV, annonces, affiches) ou un engagement dans des débats où dominent la polémique et les distorsions de la vérité. La jurisprudence reconnaît elle aussi qu'une autorité élue a précisément pour devoir de défendre publiquement son opinion. C'est dans cet esprit que nous avons élaboré la présente documentation.

Les documents ci-joints reprennent les principaux arguments que le chef du Département fédéral des finances a avancés au nom du gouvernement central lors des débats parlementaires (voir le site Internet www.efd.admin.ch) et au cours de diverses interventions publiques contre l'initiative. A ceux-ci s'ajoutent des informations de l'Administration fédérale des contributions concernant les bases de calcul et destinées à actualiser les données chiffrées. Lesdits documents peuvent être utilisés tout à fait librement (avec citation de la source ou non).

Cadeau fiscal à l'heure des économies? Non!

L'initiative dite "Propriété du logement pour tous"

- **ne tient pas** ses promesses,
- **engendre des pertes fiscales** pour la Confédération et les cantons,
- **privilégie** quelques-uns au détriment de tous.

Voici les arguments du Conseil fédéral et de la majorité du Parlement
contre l'initiative "Propriété du logement pour tous" et
pour un NON le 7 février 1999

L'Etat doit stopper l'endettement. Le peuple a approuvé l'assainissement des finances fédérales à une majorité de plus de 70 pour cent des voix. Pour atteindre cet objectif budgétaire, il a fallu établir de douloureux programmes d'économies. Offrir par ailleurs un cadeau fiscal aux propriétaires serait irresponsable.

L'initiative distribue les deniers de la Confédération selon la technique de l'arrosoir. Elle favorise en grande partie des gens qui sont déjà propriétaires.

Sur un montant de 1,9 milliard de francs, seul un quart environ reviendrait à ceux qui ne sont pas propriétaires mais désirent le devenir. La majorité d'entre eux construirait d'ailleurs de toute façon. Ce n'est pas ainsi que l'on fera croître sensiblement le nombre de propriétaires.

L'initiative profite avant tout à ceux qui ont de hauts revenus et pour lesquels la progressivité de l'impôt est élevée. Ce seront les principaux bénéficiaires des déductions fiscales. Les conséquences devront néanmoins être supportées par l'ensemble de la population.

En Suisse, une majorité des gens sont locataires. Or les locataires devront eux aussi supporter les conséquences du cadeau fiscal offert aux propriétaires (manque à gagner de 1,25 à 1,4 milliard pour les cantons et à long terme de 0,4 à 0,5 milliard pour la Confédération).

Il n'y a pas de miracle. Les pertes de recettes déboucheront, aussi bien au niveau des cantons, des villes ou des communes, sur des programmes d'économies, des hausses d'impôts ou une augmentation de l'endettement. Au cas où l'initiative serait acceptée, le Conseil fédéral serait tenu, selon la constitution, de soumettre un programme d'économies au Parlement.

Les auteurs de l'initiative promettent non seulement une augmentation sensible du nombre de propriétaires, mais aussi un boom dans le secteur de la construction, et partant des recettes supplémentaires. Ceci est inexact. L'initiative n'aurait guère l'effet d'impulsion escompté, puisqu'elle profite avant tout à ceux qui ont déjà une maison ou un appartement. De plus, le prix du terrain, les taux hypothécaires et les fonds à disposition sont des facteurs beaucoup plus importants que des avantages fiscaux lorsque l'on veut acquérir un logement.

Diverses mesures encouragent déjà les gens à devenir propriétaires de leur logement. Pour plus de la moitié des propriétaires, les intérêts hypothécaires et les coûts d'entretien de leur propriété sont plus élevés que la valeur locative. Ils s'en sortent bien, puisque ces intérêts comme ces coûts sont déductibles. Encourager davantage la propriété n'est actuellement pas une priorité.

Argumentaire

1. Dans des temps d'économie, équilibre financier et cadeaux fiscaux font mauvais ménage

L'initiative populaire "propriété du logement pour tous" entraîne à long terme des pertes financières annuelles pouvant atteindre 1,9 milliard de francs. Approuver l'initiative, c'est priver la Confédération de plus de 400 millions chaque année; c'est aussi amputer les finances cantonales de plus de 1,4 milliard de recettes annuelles. Dans ces temps d'économies drastiques et de lourds sacrifices, voilà bien un luxe que nous ne pouvons en aucun cas nous permettre. Quand des sacrifices sont demandés à tous, que ce soit dans les assurances sociales, dans les transports publics ou dans d'autres domaines, l'octroi de tels cadeaux fiscaux est injuste. Les économies auxquelles nous nous astreignons doivent assainir les finances de la Confédération et des cantons. Personne ne comprendrait qu'au lieu de cela, on creuse de nouveaux trous dans les recettes fiscales. Pour les collectivités publiques, l'acceptation de l'initiative signifierait prendre de nouvelles mesures d'économie, augmenter les impôts, ou porter la dette vers de nouveaux sommets. Pour la Confédération, dont le peuple a fait sien sa volonté d'équilibrer ses finances d'ici 2001, l'approbation de l'initiative équivaut à l'adoption d'un nouveau paquet d'économies. Il faudra bien payer les pots cassés. Dans les conditions actuelles, où nombreux sont ceux qui doivent se serrer la ceinture, nul ne peut donc souscrire à ces propositions.

2. "Propriété du logement pour tous", ou comment mettre à la charge de tous ce qui ne profite qu'à quelques-uns

L'initiative "propriété du logement pour tous" a tout du miroir aux alouettes. Elle ne provoquera pas de boom de la construction. Elle n'accroîtra pas de manière significative le nombre des personnes propriétaires de leur logement, car la plupart des habitants de ce pays n'ont pas les moyens de s'acheter un appartement même s'ils bénéficient d'appréciables réductions d'impôts. En revanche, l'initiative avantagera essentiellement les personnes qui sont déjà propriétaires de leur logement et qui jouissent de revenus élevés. Ce sont elles qui bénéficieraient de la plus grande part des mesures de promotion de la propriété financées par la collectivité, car selon l'Administration fédérale des contributions, les allègements qui leurs seraient accordés équivaldraient aux trois quarts de la perte de recettes fiscales dues à l'adoption de l'initiative.

Arroser le jardin au jet ne fera pas pousser les géraniums aux fenêtres: l'initiative, qui utilise la technique de l'arrosoir ou du saupoudrage, ne peut donc pas déployer des effets ciblés. A cela s'ajoute que tous les locataires ne veulent pas devenir propriétaires. La qualité du logement explique qu'en Suisse, quatre locataires sur cinq sont satisfaits de leur situation. Beaucoup d'entre eux, qui ne sont certes pas opposés à l'idée de devenir propriétaires de leur logement, ont toutefois opté pour d'autres priorités et ne sont dès lors pas disposés à épargner pour acquérir une maison ou un appartement.

3. Le but de l'initiative est illusoire

"Propriété du logement pour tous" est un slogan hors de toute réalité. Pour augmenter de 0,5 % par an la proportion des personnes propriétaires de leur logement, il faudrait ajouter 15 000 bâtiments aux 40 000 nouveaux logements et habitations familiales construits chaque année. Voilà qui n'est guère possible au regard de la rareté du sol en Suisse et de la surface des zones constructibles.

A cela s'ajoute que les locataires favorables à l'accession à la propriété de leur logement marquent une nette préférence pour les villas individuelles. Or, c'est principalement des appartements en propriété par étages qu'offre actuellement le marché. Le boom de la construction envisagé par les initiants est donc illusoire.

La transformation de logements loués en logements en propriété peut conduire à des conflits avec les locataires actuels, si ceux-ci ne peuvent pas, ou ne veulent pas, devenir propriétaires. Quelques cantons de Suisse Romande ont ainsi dû prendre des mesures légales pour protéger les locataires contre les congés-vente.

4. Ce ne sont pas les avantages fiscaux, mais bien le faible niveau des intérêts et des prix bas qui font la décision

Les initiants rendent la fiscalité responsable de la faiblesse de la proportion en Suisse des personnes propriétaires de leur logement. Cela est inexact. Le canton du Valais compte presque 60 % de propriétaires, alors que le canton de Bâle-Ville n'atteint pas les 10 %. Dans l'un et l'autre cantons, l'impôt fédéral se calcule aux mêmes tarifs. Même à l'intérieur d'un canton, les différences peuvent être importantes. Pour preuve Vaud, où, à conditions fiscales quasi égales, on compte 10 % de propriétaires dans le district de Lausanne, et 55 % dans le district voisin d'Echallens.

Les comparaisons internationales le confirment aussi. En dépit d'une charge fiscale de la propriété foncière plus lourde qu'ailleurs, certains Etats ont des proportions de logements en propriété plus élevées.

Ce ne sont donc pas les impôts, mais d'autres facteurs qui expliquent cette situation. Citons parmi eux l'âge, l'état civil et la situation familiale, la fortune disponible, les surfaces de terrains constructibles à disposition. Le taux des intérêts hypothécaires joue également un rôle important, de même que le prix du sol et de la construction. Ils furent particulièrement élevés en Suisse au cours des années 80. Depuis 1991, le prix des appartements et des maisons familiales a baissé de 20 à 25 pour cent. Les intérêts hypothécaires sont aussi à leur niveau le plus bas. Les conditions pour accéder à la propriété sont donc actuellement attractives.

5. Par rapport aux locataires, les propriétaires jouissent déjà d'une situation favorable

Tout le monde a besoin d'un toit, tant les locataires que les propriétaires. Il faut donc répondre à ce besoin dans les conditions les plus équitables pour les uns et pour les autres. C'est donc à juste titre que la Constitution encourage l'accès à la propriété. Les collectivités publiques facilitent depuis longtemps l'acquisition d'un logement en

octroyant plusieurs allègements fiscaux. Les mesures prises dans le cadre des 2^e et 3^e piliers en sont l'illustration. Les intérêts passifs, les frais d'entretien des immeubles peuvent être déduits du revenu soumis à l'impôt. La valeur locative équivaut en général à 70 % de la valeur du marché. Elle est souvent inférieure aux déductions, de telle sorte que la valeur locative nette devient négative. En bref, entre locataires et propriétaires, ce sont bien ces derniers qui, dans leur majorité, bénéficient d'un traitement fiscal plus favorable.

Illustrons par un exemple les efforts actuels de promotion de l'accession à la propriété. Aujourd'hui déjà, le propriétaire qui jouit d'un revenu de 100 000 francs et qui a acquis une maison pour 605 000 - c'est le cas choisi par les initiants - doit payer chaque année 3000 francs d'impôts en moins que le locataire jouissant d'une situation financière comparable. Les allègements fiscaux supplémentaires demandés par les initiants seraient donc problématiques au regard des exigences d'une imposition juste et équitable. Par ailleurs, lorsque l'assainissement des finances publiques force à des choix prioritaires difficiles, imposer aux collectivités une perte de recettes annuelles qui peut atteindre 1,9 milliard de francs et les obliger à rattraper cette perte par des augmentations d'impôts, par la suppression de prestations ou par de nouveaux emprunts, est une démarche qui ne mérite aucun soutien.

6. La technique de l'arrosoir profite aux personnes jouissant des revenus les plus élevés

L'initiative profite de manière prioritaire à ceux qui sont déjà propriétaires fonciers. Elle avantage les personnes qui jouissent de revenus élevés qui les placent dans la zone du barème où la progressivité de l'impôt est forte. Cela ne correspond pas à ce que l'on doit attendre de mesures d'encouragement.

Comme l'initiative procède par saupoudrage des allègements fiscaux proposés, ceux-ci profiteraient pour trois quarts aux personnes qui sont déjà propriétaires de leur logement. Seul un quart de ces mesures bénéficieraient aux nouveaux propriétaires. On sait par expérience que la plupart d'entre eux auraient acquis leur logement même sans mesure d'allègement fiscal supplémentaire.

Encore un exemple: la personne jouissant d'un revenu de 100 000 francs et disposant d'une maison d'une valeur de 605 000 francs, économiserait 2000 francs d'impôt par an si elle bénéficiait de deux des mesures proposées par les initiants (fixation de la valeur locative de manière modérée et réduction de cette valeur pendant les dix années qui suivent l'acquisition). Si cette personne avait un revenu de 150 000 francs et une maison d'une valeur de 900 000 francs, la réduction d'impôt serait de 4000 francs par an.

Les contribuables dont le revenu moyen se situe entre 50 000 et 70 000 francs sont les laissés pour compte. Leur charge fiscale ne diminuera que de peu. L'acceptation de l'initiative ne leur permettra pas, en général, de réaliser le souhait qu'ils pourraient avoir d'accéder à la propriété de leur logement.

7. Encourager l'épargne-logement pour 3 à 4% de la population au maximum?

Les initiants demandent l'introduction d'un système d'épargne-logement fiscalement privilégiée. Ils évaluent à 11 000 francs la somme qui devrait être épargnée chaque année pour augmenter la proportion des propriétaires dans le sens qu'ils désirent.

Les statistiques fiscales indiquent toutefois que seuls 15 à 17 % des contribuables disposent de revenus rendant théoriquement possible une telle épargne. Un de ces contribuables sur deux dispose aujourd'hui déjà de son propre logement. Quant aux autres, ils ne veulent certainement pas tous acquérir la propriété de leur habitation, et nombre d'entre eux pourraient d'ailleurs le faire aussi sans l'initiative.

Le système d'épargne-logement n'aurait donc pour effet que de créer un nouvel instrument d'optimisation de la charge fiscale en faveur d'une très faible minorité (3 à 4 %) de la population. Un moyen qui ne profite qu'à peu de personnes, à la charge de tous. En effet, le manque de recettes fiscales dû au seul système d'épargne-logement serait de 350 millions par an pour la Confédération, les cantons et les communes.

8. Pas de trace de boom économique

De manière irréaliste, les initiants promettent à l'économie, aux travailleuses et travailleurs, un boom de la construction. En réalité, l'effet de l'initiative sur la construction serait faible.

Les nouveaux propriétaires potentiels sont aujourd'hui des locataires. Les comparaisons internationales les disent généralement satisfaits de leur état et des larges surfaces qu'ils occupent. Là où les gens vivent et travaillent, les constructions sont déjà fort denses en Suisse. Les terrains constructibles sont rares. Par ailleurs, l'indice d'occupation des logements a constamment diminué au cours de ces dernières années. Il est donc faux de croire que toute acquisition immobilière aura pour corollaire une activité nouvelle dans la construction. Sinon, toute acquisition nouvelle aurait pour effet de créer un logement vide. Voilà qui est irréaliste et serait au surplus dépourvu de sens.

Il faut plutôt admettre que l'augmentation de la proportion des propriétaires se ferait en première ligne par le transfert de logements et de bâtiments existants aux nouveaux propriétaires (souvent les locataires actuels); la location serait ainsi remplacée par la propriété. Dans ces conditions, il faut faire son deuil du boom de la construction annoncé.

9. L'imposition de la valeur locative est justifiée

Les propriétaires qui occupent leur propre logement doivent déclarer une valeur locative. Celle-ci est nettement inférieure à la valeur du marché, soit au prix qu'un locataire devrait payer. Elle est donc déjà fixée de manière modérée. La valeur locative n'est pas fictive. Son imposition est le pendant de la déduction des intérêts hypothécaires et des frais engagés pour entretenir l'immeuble. Dans la majorité des cas, ces déductions sont d'un montant supérieur à celui de la valeur locative. Pour

55 % des propriétaires, l'imposition de la valeur locative nette conduit à une réduction d'impôts. Voilà bien une preuve que la réglementation légale actuelle est favorable à la majorité des contribuables propriétaires de leur logement.

L'imposition de la valeur locative satisfait aux exigences de la justice fiscale. Elle permet en premier lieu une imposition égalitaire des propriétaires fonciers, qu'ils louent ou occupent eux-mêmes leurs immeubles. Elle évite par ailleurs que le traitement fiscal des propriétaires ne crée des différences trop importantes par rapport aux locataires, qui ne peuvent déduire leur loyer de leur revenu imposable.

10. Les mesures actuelles: bien plus efficaces qu'on ne le croit

Les mesures actuelles d'encouragement à l'accession à la propriété du logement sont actuellement bien meilleures que ne le prétendent les initiants. Les collectivités publiques soutiennent l'acquisition de la propriété par l'octroi de prêts, de cautionnements et d'allégements fiscaux. De plus, les fonds épargnés dans le cadre des 2^e et 3^e piliers peuvent être mobilisés pour l'achat d'une habitation. Depuis 1970, 300 000 ménages ont ainsi pu acquérir un appartement ou une maison.

Une proportion plus forte de propriétaires en Suisse n'est en fait possible que par une extension de la part des logements détenus en propriété par étages. Introduite relativement tard en Suisse (seulement depuis 1965), cette forme de propriété ne figure pas au hit-parade des vœux exprimés. Quatre-vingt pour cent des personnes qui rêvent de devenir propriétaires veulent acheter ou construire une maison familiale. Souhait irréalisable dans la plupart des cas en raison des prix élevés et de la rareté des terrains. D'autres allégements fiscaux ne modifieront pas cette situation.

Quelle est la proportion des logements en propriété?

- Il est certes exact qu'en Suisse, 31 à 33 % de la population loge dans un appartement ou une maison dont elle est propriétaire. Mais cette proportion passe à 36 % pour les Suisses, à 41 % pour les familles avec enfants et à 39 % pour les ménages de personnes âgées.
- Ce pourcentage est bas par rapport à ceux des pays européens. En Allemagne par exemple, la proportion des logements en propriété est de près de 42 %. Une forte proportion de propriétaires de leur propre logement, comme on la trouve en Italie, avec 68 % ou en Espagne, avec 80 %, n'est possible que dans des Etats de grande superficie; elle est le signe d'un dysfonctionnement ou d'un fonctionnement insatisfaisant du marché du logement.
- La proportion relativement faible des logements en propriété en Suisse s'explique également par l'urbanisation, qui exerce une pression à la baisse sur le taux moyen de propriétaires. Plus de la moitié des cantons ont des quotes-parts qui correspondent à la quote-part moyenne allemande!
- Autre élément déterminant: la proportion très faible des personnes de nationalité étrangère propriétaires de leur logement en Suisse. Elle est de 11 %. Elle a d'autant plus d'effet sur la moyenne suisse qu'en comparaison internationale, la proportion des personnes de nationalité étrangère dans notre pays est plutôt élevée.
- On est enfin en droit d'ajouter 5 % à la quote-part de 31 % des propriétaires de logements en raison de ceux qui, pour diverses raisons (séjour à l'étranger, motifs professionnels par exemple), renoncent momentanément à occuper eux-mêmes leur appartement ou leur maison, et mettent temporairement ces objets en location.

CONFÉRENCE DES DIRECTEURS CANTONAUX DES FINANCES

Arguments des cantons contre l'initiative "Propriété du logement pour tous"

1. Equité fiscale

L'initiative signifie une redistribution de la charge fiscale, privilégiant les propriétaires fonciers au détriment de ceux qui ne le sont pas.

Pour compenser les pertes fiscales des cantons et des communes, deux solutions s'imposent: soit procéder à des hausses générales d'impôts, soit ne pas réviser les barèmes d'impôt.

2. Effets sur les éléments constitutifs des subventions

Les éléments imposables, qui à la faveur de l'initiative se réduisent pour les contribuables en ce qui concerne certaines catégories d'éléments, servent de base pour le calcul d'un grand nombre de subventions étatiques, telles les bourses, les réductions de primes, les allocations familiales, etc. Les contribuables que l'initiative favorise obtiennent donc également des subventions plus élevées, ce qui crée de nouvelles injustices.

3. Cumul de divers allègements fiscaux

Etant donné leur situation en matière de revenus, les contribuables que l'initiative favorise au premier chef peuvent dans la plupart des cas profiter de possibilités supplémentaires permettant de réduire leur charge fiscale: placements bénéficiant d'abattements fiscaux dans le 2e et le 3e pilier, déductions pour les investissements que les propriétaires effectuent dans leurs immeubles au titre de la conservation des monuments historiques et à celui des économies d'énergie, etc. Les économies réalisées sur l'imposition de la propriété du logement à usage personnel élargissent encore l'éventail des possibilités de réduire la charge fiscale.

Toutes ces mesures conduisent à un cumul de divers allègements fiscaux qui ne saurait se justifier.

4. Subventions destinées à encourager la construction de logements

Ces dernières années, la propriété du logement à usage personnel a également été encouragée par des subventions directes de la Confédération et des cantons. Certains instituts bancaires cantonaux ont eux aussi participé à ces mesures d'encouragement, en offrant des hypothèques à un taux favorable. Des subventions directes ou indirectes ont donc déjà bénéficié aux personnes ayant acquis ou désirant acquérir leur propre logement.

5. Effets sur l'amortissement des hypothèques

L'initiative en question pourrait, le cas échéant, avoir des effets négatifs sur l'amortissement des hypothèques et par conséquent sur l'endettement de la population. Actuellement, il est intéressant - et cela le devient d'autant plus avec l'initiative - d'avoir des dettes sur des biens immobiliers, puisque les intérêts dus à cet égard sont entièrement déductibles sur le plan fiscal. Maintenir un endettement élevé de la population est problématique du point de vue économique.

Bien souvent, les hypothèques accordées mais non remboursées servent une stratégie de placement de capitaux visant la réalisation de gains en capital supplémentaires.

6. Exigences complémentaires de la part des locataires

Dans nombres de cantons, les locataires ont revendiqué le droit de bénéficier de déductions analogues en ce qui concerne les loyers. Certains cantons ont déjà introduit des dispositions en ce sens dans leur législation fiscale. De telles mesures conduisent à un surcroît de pertes fiscales.

7. Marché immobilier

En instaurant d'autres allègements fiscaux sur la propriété du logement à usage personnel, l'initiative crée des conditions favorables à une hausse des prix de tels biens immobiliers (la demande augmente, les agents immobiliers encaissent une plus-value). En Suisse, les prix dans le secteur immobilier sont déjà très élevés.

8. Aménagement du territoire

Favoriser l'extension des sites construits en encourageant davantage encore la propriété du logement à usage personnel ne va pas sans problème, vu l'exiguïté de notre sol. Pour les pouvoirs publics, une telle extension entraînerait une augmentation constante des coûts d'infrastructure.

9. Décalages entre cantons

Le pourcentage de propriétaires étant beaucoup plus élevé dans les cantons ruraux que dans les cantons urbains, l'acceptation de l'initiative se traduirait dans la péréquation

financière par un décalage financier entre cantons (diminution des rentrées fiscales dans les cantons comportant un fort pourcentage de propriétaires).

Appréciation de la situation dans les différents cantons

L'initiative n'a pas de très grandes incidences pour les cantons essentiellement urbains tels GE et BS, voire ZH dans une moindre mesure, ainsi que pour les cantons à la périphérie des grands centres (BL, ZG). Dans ces cantons en effet, la part des personnes possédant leur propre logement est relativement restreinte et la force fiscale provient en grande partie de personnes morales.

Dans les cantons de montagne, le nombre de propriétaires est très élevé. Il faut donc s'attendre ici à des pertes fiscales plus douloureuses, d'autant plus que ces cantons n'ont que peu d'autres recettes. Ces pertes se manifesteront également dans la péréquation financière.

Les grands cantons du plateau suisse, SG, TG, AG, LU, SO, BE, FR, VD, se situent à peu près à mi-chemin des deux groupes mentionnés ci-dessus. Le développement des sites construits qu'ils ont connu ces dernières années a fait croître le nombre des propriétaires.

Une initiative populaire ruineuse

1. Contexte

L'initiative populaire "Propriété du logement pour tous" fait une sévère brèche dans les caisses de la Confédération, des cantons et des communes. Chiffrer exactement ses conséquences suppose des calculs complexes, et cela pour deux raisons: d'une part l'initiative déploie ses effets sur une, voire plusieurs décennies, d'autre part diverses hypothèses doivent être conçues quant à l'évolution des indicateurs économiques. Lorsque le Conseil fédéral a élaboré son message à l'intention du Parlement, voici environ quatre ans, il ne disposait que de peu d'indications concernant des possibilités concrètes de réaliser cette demande populaire. Aujourd'hui, le Département fédéral des finances (DFF) peut toutefois se baser sur les conjectures des auteurs de l'initiative, fondées sur une expertise par ailleurs très controversée du professeur Studer. Les experts de la Confédération se sont en outre appuyés sur les prévisions économiques servant au Conseil fédéral pour l'établissement du budget et des plans financiers. Les résultats obtenus confirment l'ordre de grandeur des chiffres présentés dans le message: Si l'initiative populaire est acceptée, elle coûtera à la longue 1,9 milliard de francs par an à la Confédération, aux cantons et aux communes.

2. Hypothèses

--> Voici un aperçu des hypothèses envisagées par les auteurs de l'initiative, présentées en comparaison avec le droit en vigueur:

- **Déduction, sur le revenu, de l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement à usage personnel**
Initiative: déduction moyenne de 10 700 francs par an durant 10 ans
Droit en vigueur: pas de déduction
- **Prestations en capital provenant du pilier 3a**
Initiative: exonération d'impôt
Droit en vigueur: imposition par la Confédération et les cantons, à un taux moyen de 8%
- **Fixation "modérée" de la valeur locative**
Initiative: fixation à 60% des loyers pratiqués sur le marché
Droit en vigueur: fixation à 70% des loyers pratiqués sur le marché
- **Réduction de la valeur locative pendant les dix ans qui suivent la date de la première acquisition**
Initiative: réduction de 12,5% de la valeur locative
Droit en vigueur: pas de réduction
- **Forfait pour les frais d'entretien pendant les dix ans qui suivent la date de la première acquisition**
Initiative: forfait correspondant à 20% de la valeur locative
Droit en vigueur: forfait correspondant à 10% de la valeur locative
- **Forfait pour les frais d'entretien après dix ans**
Initiative et droit en vigueur: forfait correspondant à 20% de la valeur locative

--> En ce qui concerne l'évolution des revenus, des prix, etc. sur une période de 10 ans (ou de 30 ans), **le DFF se base sur les hypothèses du plan financier actuel**, soit:

- Taux d'inflation: 2% (estimation également valable pour les loyers)
- Croissance du revenu nominal: 4%
- Taux d'intérêt de l'épargne et des placements: 4 % (= rendement des obligations de la Confédération)
- Intérêts du pilier 3a et de l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement à usage personnel: 4,5%
- Taux d'intérêt hypothécaire: 5%

--> **Les auteurs de l'initiative sont d'un autre avis. Ils tablent par exemple sur une croissance nulle des loyers.** On a ainsi, à tort, l'impression que le "gel" de la valeur locative demandé par les auteurs de l'initiative n'entraîne pas de pertes fiscales. Ci-dessous, les estimations des auteurs de l'initiative:

- Taux d'inflation: nul (estimation également valable pour les loyers)
- Croissance du revenu nominal: entre 0,5 et 1%
- Taux d'intérêt de l'épargne et des placements (pilier 3a et épargne destinée à l'acquisition d'un logement à usage personnel inclus: entre 3,1 et 5,5%
- Taux d'intérêt hypothécaire: 5 %

3. Pertes fiscales

D'après les estimations les plus récentes du DFF, les pertes fiscales pour la Confédération et les cantons correspondraient au montant inférieur prévu dans le message. Cela provient notamment du fait que l'on dispose actuellement de plus de précisions en ce qui concerne les données des auteurs de l'initiative. L'écart est avant tout imputable aux hypothèses les plus récentes quant aux conséquences du privilège accordé à l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement à usage personnel. Conformément aux dernières estimations, les pertes fiscales au cours de la première période de dix ans - durant laquelle la valeur locative devrait être modérément réduite - seraient de 375 millions. Il faut toutefois s'attendre à de plus amples pertes durant la deuxième décennie, en raison d'une érosion croissante de l'imposition de la valeur locative. A la longue, l'acceptation de l'initiative populaire entraînerait donc des pertes annuelles de 400 à 500 millions de francs pour la Confédération, et pouvant atteindre 1,4 milliard de francs pour les cantons.

Pertes fiscales en cas d'acceptation de l'initiative

	pour la Confédération	pour les cantons et les communes
	en millions de francs.	
1. Déduction de l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement à usage personnel	70	310
2. Fonds prélevés sur la prévoyance	25	65
3. Fixation "modérée" de la valeur locative	250	950
4. Réduction de la valeur locative à la suite de la première acquisition	30	90
5. Effet à long terme du gel de la valeur locative	ne peut être défini avec précision	
Total incluant le gel de la valeur locative à 60 % des loyers pratiqués sur le marché	400-500	1415

4. Appréciation

Le montant des pertes fiscales cité pour les cantons et les communes constitue une valeur maximale. Ce montant deviendra réalité si, ensuite de l'acceptation de l'initiative, la valeur locative devait être abaissée dans tous les cantons pour les impôts de l'Etat et des communes dans la même mesure que ce qui est prévu pour l'impôt fédéral direct (abaissement à une valeur indicative de 60% des loyers pratiqués sur le marché). Aucune certitude n'existe à cet égard, car dans nombre de cantons la valeur locative prise en compte pour le calcul des impôts de l'Etat et des communes se situe déjà en dessous des valeurs indicatives déterminantes pour l'impôt fédéral direct, et approche la limite de 60%. Pour la Confédération, le gel de la valeur locative prévu par l'initiative se traduira à la longue par une perte annuelle dépassant les 400 millions de francs.

DFF/12.98/1

Orages sur l'objectif budgétaire 2001!

Le 7 juin 1998, le peuple a adopté l'objectif budgétaire 2001 à une majorité de plus de 70 %. Cet objectif prescrit au Conseil fédéral et au Parlement de réduire au maximum les déficits d'ici à l'an 2001. Une fois ce but atteint, les excédents de dépenses de la Confédération devront rester faibles. Au surplus, un frein aux dépenses garantira la bonne santé des finances.

Avant la votation, le Conseil fédéral et la presse ont informé le public des mesures qui doivent mener à cet objectif. Ces mesures se fondent sur l'accord conclu lors des délibérations de la table ronde. Lors de ces entretiens, le Conseil fédéral, les cantons, les partenaires sociaux et les partis ont mis au point un plan clair et équilibré pour atteindre l'objectif visé. Le peuple et les cantons ont approuvé l'objectif budgétaire 2001 notamment parce qu'ils pensaient que le compromis trouvé imposait des sacrifices équitables à tout le monde.

L'accord conclu comprend également la décision de maintenir la substance fiscale actuelle, car les participants étaient bien conscients qu'il ne fallait pas saborder un navire qui prend déjà l'eau.

L'initiative "propriété du logement pour tous" creuserait un trou de 400 à 500 millions de francs par année dans les finances de la Confédération et de 1,4 milliard de francs dans celles des cantons et des communes. C'est un luxe que nous ne pouvons pas nous offrir dans les circonstances actuelles. Compte tenu de l'obligation constitutionnelle d'équilibrer les finances fédérales d'ici à 2001, la Confédération ne peut faire des centaines de millions de cadeaux sans chercher à combler cette diminution des recettes, soit en augmentant les impôts, soit en adoptant des mesures d'économie supplémentaires.

On chercherait en vain la raison pour laquelle l'armée, les CFF, les cantons et les chômeurs devraient faire des sacrifices douloureux dans le cadre du programme de stabilisation 98 alors que les propriétaires de maisons et d'habitations bénéficieraient d'allègements fiscaux. L'encouragement de l'accession à la propriété du logement n'est pas vitale au point qu'on mette en péril les efforts d'assainissement des finances fédérales.

DFF/12.98/2

Le propriétaire d'un logement bénéficie déjà d'une imposition modérée

Les statistiques tirées des déclarations d'impôt montrent que 55 % des propriétaires bénéficient déjà d'une réduction de leurs impôts grâce au mécanisme de l'imposition de la valeur locative. Si l'initiative était acceptée, cette part pourrait vraisemblablement s'élever à près de 75 %. En d'autres termes, grâce à la modération préconisée en ce qui concerne la fixation de la valeur locative, 3 propriétaires sur 4 économiseraient des impôts, quelle que soit leur situation économique.

La valeur locative

Tout le monde a besoin d'un toit, tant les locataires que les propriétaires. Le régime fiscal doit en tenir compte et imposer ces contribuables équitablement. D'après le législateur et le Tribunal fédéral, posséder son propre logement est un avantage financier appréciable: cet avantage correspond à la valeur locative qui est considéré comme un revenu pour le propriétaire, car en habitant sa propre maison, celui-ci n'a, contrairement au locataire, pas de loyer à payer.

La valeur locative est nettement inférieure aux loyers: pour l'impôt fédéral direct, elle équivaut en général à 70 % du loyer usuel sur le marché et, dans plusieurs cantons, elle est encore plus basse pour l'impôt cantonal.

S'il doit effectivement déclarer la valeur locative, le propriétaire peut en contrepartie déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de son habitation. Le solde résultant de la soustraction des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien opérée sur la valeur locative est désigné d'habitude sous le terme de "compte immobilier". Or, pour la majorité des propriétaires, ce compte est négatif, soit parce que les intérêts hypothécaires sont élevés, soit parce que les frais d'entretien sont importants. Dans ce cas, l'imposition de la valeur locative ne se traduit nullement par une augmentation, mais au contraire par une diminution du revenu imposable et par conséquent des impôts.

DFF/12.98/3

Réductions d'impôt amplifiées par la progressivité du barème fiscal

En cas d'acceptation de l'initiative, le contribuable type selon les auteurs de l'initiative réaliserait une économie d'impôt de 19 600 à 20 700 francs pendant les dix ans suivant l'acquisition de son logement, soit de quelque 2000 francs par an. Pour le seul impôt fédéral direct, il économiserait entre 345 et 365 francs par an. A la fin de cette période de 10 ans, son économie passerait de 2000 à 1000 francs par an, la réduction de l'impôt fédéral direct représentant encore 185 francs par an pour les 10 ans suivants.

Le contribuable type selon l'initiative

Pour les auteurs de l'initiative, le contribuable type a un revenu annuel de 100 000 francs et un logement d'une valeur de 605 000 francs qu'il a financé à hauteur de 20 pour cent par ses fonds propres. Mais ce modèle n'est pas représentatif de la majorité des contribuables comme le montrent les exemples suivants.

Pour un contribuable disposant d'un revenu de 150 000 francs, l'économie d'impôt pourrait même se situer entre 2600 et 2750 francs par an (dont 800 à 850 francs pour l'impôt fédéral direct) pendant les 10 ans suivant l'acquisition d'un logement d'une valeur de 605 000 francs et serait encore de l'ordre de 1200 à 1300 francs par an ensuite (dont 380 à 400 francs pour l'impôt fédéral direct).

Si ce même contribuable est financièrement assez aisé pour acquérir un logement de 900 000 francs, l'adoption de l'initiative lui ferait économiser près de 4000 francs par an, dont 1150 à 1200 francs rien que pour l'impôt fédéral direct pendant les 10 ans suivant l'acquisition de ce logement et entre 1800 et 1900 francs (dont près de 600 francs pour l'impôt fédéral direct) pendant les 10 ans suivants.

La réduction d'impôt promise par l'initiative augmente en fonction de la progressivité

Ces exemples montrent que plus le revenu du contribuable et la valeur de son logement augmentent, plus l'économie d'impôt serait importante en cas d'acceptation de l'initiative. Etant donné que ces deux facteurs se cumulent en général (les contribuables qui ont des revenus élevés habitent généralement des habitations coûteuses), on peut effectivement affirmer que l'acceptation de l'initiative garantirait les économies d'impôt les plus importantes aux contribuables qui se trouvent dans la zone du barème où la progressivité est la plus forte.

Ces exemples montrent en outre qu'en cas d'acceptation de l'initiative, les diminutions d'impôts et, par conséquent, des recettes fiscales dépasseraient de beaucoup les montants indiqués par les auteurs de l'initiative. On ne peut demander de modérer les valeurs locatives (soit en fait de baisser les valeurs locatives actuelles) et demander par-dessus le marché de "geler" ces valeurs uniquement pour les nouveaux propriétaires: pour des raisons d'égalité de traitement, ces demandes doivent concerner également tous les contribuables qui sont déjà propriétaires de leur habitation.

Par ailleurs, le montant de la déduction pour l'épargne-logement préconisée par l'initiative n'a guère d'effet, ou que des effets minimes pour la grande majorité des

contribuables qui ont des revenus modestes ou moyens. Une augmentation nette du nombre de propriétaires de logement, parmi ces contribuables, est donc illusoire. En effet, la plupart de ces contribuables (pour autant qu'ils désirent acquérir un logement) pourraient certes économiser un peu plus grâce à cette nouvelle déduction, mais, dans la majorité des cas toutefois, pas assez pour constituer les fonds propres nécessaires à l'achat d'un logement beaucoup plus rapidement qu'aujourd'hui (p. ex. par le biais de la prévoyance liée). Etant donné que ces contribuables ne peuvent consacrer que des montants beaucoup plus faibles à l'épargne-logement, ils ne réaliseront par la force des choses qu'une économie d'impôt nettement plus modeste que dans le modèle adopté par les auteurs de l'initiative.

Peu d'espoir pour les contribuables dont le revenu est compris entre 50 000 et 70 000 francs

Les auteurs de l'initiative affirment que ces contribuables ont particulièrement besoin d'encouragements. Mais les calculs suivants montrent que, même avec les mesures préconisées par l'initiative, l'acquisition d'une habitation est pratiquement hors de leur portée: avec un revenu de 60 000 francs "seulement", un contribuable ne pourrait pas économiser 10 700 francs par an en moyenne comme le contribuable type de l'initiative, mais seulement de 6300 à 6400 francs, qu'il pourrait alors déduire à titre d'épargne-logement. Après 10 ans d'épargne intensive, ce contribuable aurait rassemblé un capital juste suffisant pour acquérir une habitation d'une valeur de 385 000 francs au plus.

S'il voulait acquérir une habitation de 605 000 francs, il devrait économiser pendant 14 ou 15 ans, soit beaucoup plus longtemps que ne le prévoit le modèle de l'initiative (10 ans). Mais tout n'est pas réglé avec l'achat du logement, car les intérêts hypothécaires se monteraient à plus de 24 000 francs par an pour une hypothèque de plus de 480 000 francs (= 80 % du prix d'achat). Avec l'amortissement de l'hypothèque en second rang, la charge hypothécaire serait insupportable pour ce contribuable, car elle engloutirait près de 50 % de son revenu.

Que faut-il en conclure? Que l'initiative n'apporte pratiquement rien aux contribuables dont le revenu ne dépasse pas 70 000 francs. La valeur de l'habitation qu'ils peuvent acquérir au prix d'un gros effort financier et qu'ils pourront tout juste payer ensuite est de l'ordre de 400 000 francs au plus. Au vu des prix actuels des habitations, on voit immédiatement qu'il ne peut s'agir d'habitations pour lesquelles ces contribuables seraient prêts à se saigner à blanc. Les allègements fiscaux préconisés par l'initiative seraient d'ailleurs très modestes pour ces contribuables, surtout en comparaison de ceux dont profiteraient les contribuables qui ont des revenus assez coquets, pour qui l'économie d'impôt serait de 700 à 750 francs par an pendant la phase d'épargne, de 900 francs par an environ pendant les 10 ans suivant l'acquisition de l'habitation et de 440 francs par an pendant la période où la valeur locative serait "gelée".

Une épargne-logement fiscalement privilégiée pour 3 à 4% de la population

Les deux premiers chiffres de l'initiative concernent l'encouragement de l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement par des mesures fiscales.. Ils proposent en premier lieu la création d'un modèle d'épargne-logement fiscalement privilégiée et demandent en deuxième lieu une extension des allègements fiscaux actuels lors de la mobilisation des fonds du deuxième pilier et de la prévoyance individuelle liée en vue d'acquérir ou de financer la propriété d'un logement.

S'agissant de l'épargne-logement fiscalement privilégiée, les auteurs de l'initiative considèrent qu'un tel système, pour être efficace et permettre une augmentation de la proportion des logements en propriété qui réponde à leurs vœux, nécessiterait l'octroi d'une déduction fiscale pour l'épargne-logement allant jusqu'à 11 600 francs par an. Par ailleurs, la mobilisation du montant épargné au moment de l'acquisition de la propriété du logement devrait être franche d'impôt. Les initiants évaluent à 32 000 francs le montant des allègements fiscaux accordés au contribuable considéré dans l'élaboration de ce modèle comme l'épargnant-type (contribuable disposant d'un revenu de 100 000 francs, qui acquiert une habitation de type standard pour le prix de 605 000 francs et qui dispose alors de 20% de fonds propres).

L'AFC peut en principe se rallier à ces évaluations. Selon ses propres estimations, l'économie d'impôts annuelle générée par ce modèle d'épargne-logement est de 3100 à 3300 francs par an (durant une phase d'épargne de dix ans); la situation de l'épargnant est ici comparée à celle d'un locataire qui, disposant des mêmes ressources financières, renonce à épargner. Pour que cette économie d'impôts soit réalisée, il est nécessaire que la personne épargne un montant annuel moyen de 10 700 francs en bénéficiant de la déduction fiscale.

Une nouvelle déduction d'une telle importance pour l'épargne-logement est fort élevée au regard des limites actuelles de la déduction des primes de la prévoyance individuelle liée. On donnerait ainsi à la promotion de la propriété foncière un poids qui serait certainement sans rapport avec l'importance de cet objet au sein de toutes les autres tâches étatiques.

Si l'on admettait toutefois le principe et le montant de la déduction pour l'épargne-logement, il faudrait constater que seule une part relativement faible de la population en profiterait. On peut admettre que 3 à 4 % au plus des contribuables pourraient et voudraient faire usage de cette déduction. Les statistiques montrent en effet que seuls 15 à 17% des contribuables disposent de revenus suffisants pour pouvoir financer de tels plans d'épargne. Selon les données retenues par les auteurs de l'initiative, ces personnes sont déjà, pour la moitié d'entre elles, propriétaires de leur logement et, pour cette raison, ne feront donc pas usage du modèle d'épargne-logement. La plupart de celles qui restent candidates à l'achat d'un logement ne doivent certainement pas considérer cette acquisition comme une de leurs priorités, car leur situation financière et patrimoniale leur permettrait sans problème de devenir, aujourd'hui déjà, propriétaires de leur habitation.

Pour la majorité de ceux qui disposent de revenus faibles ou moyens, un plan d'épargne-logement de l'ampleur visée par les initiants n'entre pas en considération, ou seulement dans une mesure si réduite qu'elle rend illusoire une augmentation significative de la proportion des personnes propriétaires de leur logement. Celles de ces personnes qui souhaiteraient accéder à la propriété, pourraient certes voire leur volonté d'épargne quelque peu renforcée par une nouvelle déduction fiscale. Mais, dans la plupart des cas et en comparaison avec la situation actuelle où la prévoyance individuelle liée peut constituer un moyen d'encouragement à la propriété du logement, la déduction de l'épargne-logement ne réduirait que peu la durée de la phase de réunion des fonds propres nécessaires à l'acquisition de l'habitation. Les moyens financiers dont ces personnes disposent ne leur permettront d'épargner pour l'acquisition de leur logement que des sommes beaucoup plus faibles que celles que les initiants prévoient pour leur contribuable-type. De ce fait, l'impact des allègements fiscaux prévus sera lui aussi bien inférieur à ce dont bénéficierait ce contribuable.

Les auteurs de l'initiative demandent un traitement fiscal privilégié des fonds de la prévoyance professionnelle et de la prévoyance individuelle liée affectés à l'acquisition ou au financement de la propriété d'un logement. Selon la documentation qu'ils ont établie, leur demande principale est la suppression de toute imposition des fonds épargnés dans le cadre de la prévoyance liée lors de l'acquisition de l'habitation.

Cette proposition est en contradiction flagrante avec les principes fiscaux retenus actuellement dans le domaine de la prévoyance-vieillesse. Toutes les cotisations et rachats y sont pleinement déductibles, les prestations (rentes ou prestations en capital) y sont imposables. On ne voit vraiment pas pour quelle raison déroger à ces principes et exempter de tout impôt des prestations de prévoyance constituées en franchise d'impôt.

Par ailleurs, la proposition des auteurs de l'initiative de ne pas soumettre à l'impôt le versement des fonds de la prévoyance professionnelle et de la prévoyance individuelle liée utilisés pour l'achat d'un logement, aurait pour effet de conférer à la propriété du logement un rang supérieur à la prévoyance-vieillesse, en posant ainsi une échelle de valeurs sur laquelle un consensus public ne paraît pas acquis. Et quelle autre raison pourrait-on trouver pour justifier l'exonération de ces prestations lorsqu'elles servent la propriété de son logement et leur imposition lorsqu'elles financent la retraite ?

Conclusion

1. Un encouragement fiscal de l'épargne dans le but de promouvoir la propriété de son logement nécessite un tel niveau d'épargne et de déduction fiscale que, dans la réalité, seule une part marginale de la population pourrait véritablement en tirer profit. Il s'agirait d'ailleurs de personnes qui, dans leur majorité, appartiennent à une couche très aisée de la population et qui peuvent aujourd'hui déjà, et cela sans mesure supplémentaire, devenir propriétaires de leur logement.

2. Le rapport coût/utilité des mesures que les auteurs de l'initiative demandent sur le plan fiscal en vue d'encourager l'épargne destinée à l'acquisition et au financement de la propriété de son logement est, au vu de l'ensemble des circonstances,

particulièrement mauvais. Ce rapport met en regard les coûts de ces mesures (pertes de recettes fiscales pour la collectivité et, pour la plus grande part de la population, en particulier pour les locataires, prestations publiques réduites ou augmentations des impôts) d'une part, et, d'autre part, leur utilité pour un très petit nombre de nouveaux propriétaires, qui pour la plupart pourraient d'ailleurs se passer de ces mesures supplémentaires d'encouragement.

Mieux vaut être propriétaire que locataire

D'après les auteurs de l'initiative, le propriétaire moyen est un contribuable qui gagne environ 100 000 francs et a investi 20 % de fonds propres pour acquérir une maison d'une valeur de 605 000 francs. Par rapport à un locataire qui a le même revenu, cet heureux propriétaire bénéficie déjà d'un allègement substantiel de sa facture d'impôt.

En effet, il réalisera une économie d'impôt de l'ordre de 27 000 à 30 000 francs sur une période de 10 ans, moins les droits de mutation qui sont compris en moyenne entre 6 et 8 mille francs. Compte tenu de l'impôt fédéral direct, des impôts cantonaux et communaux ainsi que de l'impôt immobilier d'un canton où l'imposition correspond à la moyenne suisse, ce propriétaire paie régulièrement entre 2700 et 3000 francs d'impôt de moins (dont 550 à 580 francs de moins rien que pour l'impôt fédéral direct) que s'il était resté locataire et avait placé son capital autrement (compte d'épargne, fond de placement, prévoyance liée).

"Quelques considérations du Conseil fédéral quant à l'initiative "Propriété du logement pour tous"

"Au début de l'année prochaine, le peuple sera invité à se prononcer sur une initiative dont le titre est plus prometteur que le contenu. L'initiative "Propriété du logement pour tous" prévoit des allègements fiscaux supplémentaires pour les personnes qui sont propriétaires de leur logement et celles qui désirent le devenir. Or, si elle devait être acceptée, cette initiative digne d'éloge au premier abord se traduirait annuellement par des pertes fiscales pouvant atteindre 1,9 milliard de francs, dont 400 à 500 millions à la charge de la Confédération, le reste devant être assumé par les cantons et les communes. En d'autres termes, cela représente chaque année un cadeau fiscal de 1 900 millions de francs à l'intention des personnes qui ont acquis ou qui désirent acquérir leur propre logement ou leur propre maison. A l'heure où il convient d'adopter de sévères programmes d'économies et de renoncer à certains avantages, nous ne pouvons tout simplement pas nous le permettre. Si nous devons tous faire des sacrifices, que ce soit dans le domaine des transports publics ou de la formation, des assurances sociales ou ailleurs, un tel cadeau n'est pas de mise. Toutes les économies réalisées doivent servir à assainir les finances fédérales et cantonales et à stopper l'endettement. L'initiative, par contre, créerait de nouveaux manques à gagner en matière d'impôts. De plus, elle présente des lacunes fondamentales: Pour distribuer ses bienfaits, elle use de la technique de l'arrosoir. Trois quarts des allègements fiscaux profiteraient à ceux qui sont d'ores et déjà propriétaires de leur logement. Ce n'est pas ainsi que l'on peut encourager efficacement la propriété du logement à usage personnel. Et puisque seule une petite partie de ces allègements bénéficierait à des personnes souhaitant construire pour devenir propriétaire de leur logement, ni le boom attendu dans le secteur de la construction ni l'effet d'impulsion promis par les auteurs de l'initiative ne se produiraient. Bref, l'acceptation de l'initiative ne privilégierait que quelques-uns au détriment de tous. Elle entraverait l'objectif budgétaire 2001 et conduirait inévitablement à un programme d'économies supplémentaires au niveau de la Confédération ou à des hausses d'impôts, un retour délibéré à l'endettement étant hors de question. Il en va de même pour les cantons et les communes. Dans la situation actuelle, les mesures d'austérité qui devraient alors être prises seraient purement et simplement indéfendables.

Balayer devant sa porte

Quelques mots encore sur un sujet de politique intérieure actuel, soit l'initiative populaire "Propriété du logement pour tous". Cette initiative a pour objectif d'obtenir unilatéralement des allégements fiscaux pour les propriétaires de logement. Elle admet en ce sens des pertes de recettes que nous ne pouvons simplement pas nous permettre. Vous vous demanderez peut-être quel est le rapport avec l'euro. A première vue, il est en effet peu évident. Il en va cependant tout autrement du point de vue du principe. Une place économique qui se veut compétitive et qui tient compte des réalités du marché implique une quote-part de l'Etat et une quote-part fiscale le plus réduites possible. Elle suppose aussi que l'Etat veille à un environnement économique favorable, sans pour autant ériger aussitôt en tâche étatique tout ce qui paraît souhaitable. En principe, ce point de vue n'est pas controversé. Il est cependant régulièrement combattu lorsque des intérêts particuliers sont en jeu, cela d'autant plus durant les années électorales. La tentation de faire plaisir à "ses" électeurs se fait alors soudain plus forte. Or c'est précisément l'attitude face aux tentations qui détermine la crédibilité de la politique. L'initiative en question part sans aucun doute d'une bonne intention. Elle est séduisante. Mais comme la somme des intérêts particuliers nuit à l'intérêt général, je ne puis approuver cette requête populaire. Notre politique budgétaire forme un tout homogène dont l'intégrité doit être préservée, tout comme la crédibilité vis-à-vis de ceux à qui nous demandons de faire preuve de discipline budgétaire.

Kaspar Villiger, conseiller fédéral

Source: DFF-Infoplus, no 5, sur le thème de l'Euro. décembre 1998
Bulletin d'information du Département fédéral des finances