

Immobilier : constats et remèdes

Autor(en): **Imhof, Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **28 (1991)**

Heft 1051

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1020983>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Constats et remèdes

L'ASLOCA et les radicaux sont d'accord sur le constat: le marché de l'immobilier fonctionne mal. Divergence à propos des remèdes.

(pi) La protection des locataires est souvent mise en cause par les partis bourgeois comme ayant des effets pervers qui justifieraient son abandon: la législation fédérale empêcherait les propriétaires d'obtenir un rendement suffisant et freinerait la construction de nouveaux logements. Le président du parti radical n'a-t-il pas accusé, le 24 août, la gauche de favoriser une réglementation qui «dégoûte les investisseurs» ?

Les vérifications et recherches effectuées par l'Association suisse des locataires (ASLOCA) prouvent que ces critiques sont sans fondement. Ainsi, les loyers ont-ils augmenté depuis 1982 bien davantage que les charges des propriétaires: les premiers ont passé d'un indice 100 à 140 pendant que les seconds passaient de 100 à 120... Le rendement des appartements loués a donc bel et bien augmenté ces dernières années.

Le constat de l'ASLOCA est alarmant: le prix des terrains a doublé depuis 1985, les prix de la construction ont subi depuis cette même date une augmentation de 25% alors que ces trois dernières années les frais financiers augmentaient de 40%. Le cumul de ces facteurs fait que la seule couverture des frais exige aujourd'hui, pour un logement neuf,

un loyer qui atteint le double de ce qui était nécessaire en 1985.

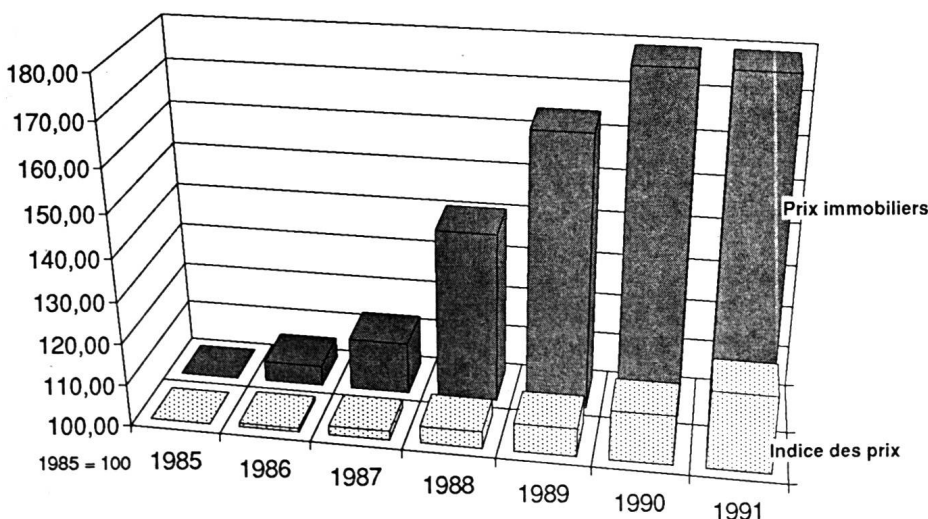
Pour l'instant, les loyers des appartements anciens contribuent encore à équilibrer les statistiques portant sur des loyers moyens. Mais cette réserve de logements est en train de disparaître au fur et à mesure des rénovations. Ce sont ainsi les personnes qui doivent déménager et les jeunes à la recherche d'un premier logement qui éprouvent le plus de difficultés.

Face à cette situation, les propositions restent le plus souvent très floues: les radicaux, par exemple, souhaitent «suffisamment d'espaces habitables à des prix acceptables» — peu de risques que quelqu'un ne soit pas d'accord avec eux — et proposent pour y parvenir de simplifier les règlements de construction, de mieux utiliser les zones à bâtir (dont 40% sont inutilisées) et d'adopter une politique active en faveur de la construction de logements. Jusque là, les radicaux devraient trouver le soutien de l'ASLOCA, puisque cette dernière propose une augmentation massive des crédits de l'aide fédérale pour la construction et la rénovation de logements ainsi que le remplacement du coefficient d'utilisation maximale du sol en vigueur aujourd'hui (les zones où il est

nécessaire de posséder 1000 m² pour construire un habitat familial sont encore nombreuses) par des prescriptions fixant une utilisation minimale des surfaces à bâtir. Mais où radicaux et locataires divergent, c'est lorsque les premiers souhaitent laisser jouer le marché pour la fixation des loyers tout en aidant individuellement les personnes que cette situation nouvelle mettrait dans le besoin. On sait que cette proposition risque de provoquer une augmentation du prix de location des anciens appartements sans pour autant faire baisser celui des nouveaux. Quant à l'aide individualisée, elle ressemble en l'occurrence à une prise en charge des loyers abusifs par l'Etat, sans qu'aucun contrôle sur eux ne soit possible, du fait même de la déréglementation souhaitée.

En fait, la plupart des autres propositions de l'ASLOCA vont dans le sens du souhait radical («suffisamment d'espaces habitables à des prix acceptables»), mais il est probable qu'elles ne trouveront pas grâce à leurs yeux. Parmi elles: garantie (dans le cadre des autorisations de construire) que les logements bon marché ne fassent l'objet que de rénovations douces; taux hypothécaire moyen calculé sur dix ans comme référence pour les hausses de loyer; droit de préemption du locataire sur son logement limité à la valeur de rendement; prélèvement des gains immobiliers résultant de mesures d'aménagement du territoire avec affectation de ces montants à la construction et à la rénovation de logements bon marché. ■

Evolution des prix immobiliers et de l'indice général des prix



Prix immobiliers: estimation de l'ASLOCA (aucune statistique officielle).

Crise d'identité ou manque de courage?

suite de l'édito

crise d'identité, véritable ou fabriquée, nous serions mieux inspirés de reprendre un effort de réflexion collective, sur ce qui nous tient ensemble, sur ce que nous ferons ensemble. Histoire d'être mieux au clair avec nous-mêmes, sans fausses peurs ni vains remords, pour mieux nous ouvrir aux autres. A défaut, nous donnerons raison à ceux qui préconisent le repli sur soi et dénoncent tout rapprochement avec l'extérieur comme une fuite en avant.

YJ