Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2020)

Heft: 2269

Artikel: Initiative de l'Asloca : des chances réelles, mais une opposition résolue : le logement au menu de la votation du 9 février 2020

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1024032

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Une alternative sérieuse: taxer l'héritage

Qui veut efficacement combattre les inégalités de ressources et les privilèges fiscaux ne peut ignorer l'impact de l'héritage sur la concentration de la richesse. Dans une récente étude, le professeur Marius Brülhart, de l'Université de Lausanne, dresse un tableau saisissant de ce transfert de fortune: la moitié du patrimoine des résidents suisses provient d'un héritage, dont la valeur est passée de 36 à 95 milliards de francs entre 1999 et 2020.

Dans la quasi-totalité des cantons, l'héritage en ligne directe n'est plus taxé. Actuellement, le taux moyen de l'impôt sur les successions ne dépasse pas 1,4%. Cette bienveillance fiscale favorise la concentration de la richesse, puisque la majorité des héritages bénéficie aux retraités fortunés: deux tiers des héritages supérieurs à un million de francs profitent à des héritiers situés dans la catégorie des 10% les plus riches. L'héritage, pratiquement exempt de toute ponction fiscale, contribue à renforcer les inégalités et affaiblit le principe de l'égalité des chances: *«Car à celui qui a, on donnera encore et il aura du surplus…»* (Matthieu 13:12).

Marius Brülhart note que, d'un point de vue économique, l'imposition des successions ne provoque que peu de distorsions en comparaison d'autres impôts. En effet, elle ne pénalise pas l'effort puisqu'elle concerne des personnes qui n'ont en rien contribué à la création de la richesse héritée.

Certes le peuple a massivement rejeté le 14 juin 2015 une initiative visant à introduire une taxation fédérale des successions. Cependant, au vu de l'importance prise par l'héritage dans la concentration de la richesse et de son effet délétère sur la cohésion sociale, le dossier mérite d'être réouvert.

Initiative de l'Asloca: des chances réelles, mais une opposition résolue

Le logement au menu de la votation du 9 février 2020

Michel Rey - 11 janvier 2020 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/35934

L'initiative populaire *Davantage de logements abordables* bénéficie de l'appui d'une majorité des électeurs selon un premier sondage de la SSR. Mais la campagne vient de débuter et cet appui risque de s'éroder au point que le résultat devienne incertain.

Autant dire que les opposants, en particulier les milieux immobiliers relayés par les partis de droite, vont sortir l'artillerie lourde pour dire tout le mal qu'ils pensent de cette initiative. Il suffit pour s'en convaincre de parcourir leur site: c'est une initiative rigide, bureaucratique, coûteuse et étatiste, porteuse d'incertitudes et contre-productive, inefficace et inéquitable, inutile et centralisatrice, décalée et nuisible pour les rentes de la prévoyance vieillesse et pour l'aménagement du territoire, et même contraire aux enjeux climatiques.

Le Conseil fédéral est formel, l'initiative est inutile car le marché remplit parfaitement son rôle: *«En Suisse, il existe dans l'ensemble suffisamment de logements de qualité et financièrement abordables.»* Personne ne contestera que le *boom* de la construction a amélioré l'offre de logement, avant tout dans les régions périphériques de notre pays.

Par contre, trouver un logement à loyer abordable

dans les agglomérations urbaines est et restera encore difficile. Si les appartements sont plus nombreux sur le marché, les loyers abordables demeurent l'exception. Dans ce segment de marché, la pénurie demeure.

Le Conseil fédéral reconnaît non sans ambiguïté cette situation. Il affirme que la condition d'au moins 10% de logements nouvellement construits appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne pourrait pas être remplie sans autre dans les zones urbaines où les besoins sont marqués. Il en déduit qu'il faudrait construire à des endroits où l'offre est déjà surabondante.

Les logements d'utilité publique représentent environ 4% du marché suisse. Ce pourcentage devrait être maintenu grâce au crédit-cadre de 250 millions de francs destiné à alimenter pendant 10 ans le fonds de roulement existant. Cet appui correspond à environ 1'500 logements sur un total de 50'000 construits en un an (2017). Avec 5'000 nouveaux logements d'utilité publique par an demandés par l'initiative, il serait possible d'agir de manière significative pour freiner la spéculation immobilière et lutter contre la hausse des loyers.

L'accroissement de l'offre de logements abordables entraînerait une meilleure concurrence qui contribuerait à freiner la hausse des loyers. Cette hausse s'annonce d'autant plus certaine que le marché immobilier est de plus en plus dominé par des sociétés immobilières et des fonds de placement, plus soucieux des intérêts de leurs actionnaires et porteurs de parts que des locataires.

Diversifier l'offre pour améliorer la concurrence

D'une manière générale, les loyers nets de logements construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont inférieurs à ceux des logements locatifs comparables mis sur le marché dans un but lucratif (DP 2187). Les coopératives ne pratiquent pas la spéculation foncière qui augmente le prix des logements, ce qui est particulièrement intéressant dans les agglomérations urbaines. Par ailleurs les logements coopératifs utilisent 25% de terrain en moins que les logements locatifs et même 60% de moins que les logements en propriété individuelle.

Ce type de logements répond à une demande sociale. Loués au prix coûtant, ils accueillent souvent des personnes disposant de ressources financières modestes. En milieu urbain, les coopératives hébergent des familles, ce qui permet d'atténuer le phénomène de *gentrification* qui caractérise le centre de nos villes.

Une application souple est possible

Les opposants à l'initiative insistent sur les effets néfastes d'une mise en œuvre qui sera, selon eux, rigide et bureaucratique, notamment en vue de respecter le taux annuel de 10% de construction: une vraie usine à gaz qui va paralyser le marché immobilier.

On notera que ce taux se calcule à l'échelle de la Suisse. La loi d'application peut très bien veiller à une mise en œuvre souple qui réponde aux besoins de logements à loyers abordables là où la demande se manifestera. La collaboration avec les cantons et les villes sera déterminante. Il ne s'agit nullement d'imposer la construction de logements sociaux dans des régions où le besoin ne se manifeste pas.

Les expériences acquises par les coopératives sont un gage d'une mise en œuvre sérieuse de l'initiative fédérale. A la condition que les lobbies du secteur immobilier ne cherchent pas à torpiller sa loi d'application.