Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2020)
Heft: 2271

Artikel: Logement : pourquoi trop de loyers sont trop élevés : le débat autour de l'initiative populaire de l'Asloca

Autor: Delley, Jean-Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1024038

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: 14.07.2025

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

Logement: pourquoi trop de loyers sont trop élevés

Le débat autour de l'initiative populaire de l'Asloca

Jean-Daniel Delley - 25 janvier 2020 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/35998

Les statistiques, lorsqu'elles reflètent des moyennes, ne donnent qu'une image très imprécise de la réalité. L'augmentation du nombre de logements vacants et la légère baisse des loyers ne traduisent pas la situation dans les grandes villes. Y trouver un appartement à loyer abordable relève du parcours du combattant. Il n'est pas étonnant dès lors que l'initiative populaire *«Davantage de logements abordables»* bénéficie d'un fort soutien dans l'opinion.

Malheureusement, le débat autour de cette initiative laisse dans l'ombre des mécanismes qui expliquent tout à la fois le niveau des loyers et la pénurie de logements abordables pour les revenus modestes et moyens.

Un droit peu effectif

La Constitution fédérale (art. 41) enjoint la Confédération et les cantons à faire en sorte que *«toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables»*. Elle confère à la Confédération la compétence de légiférer contre les abus en matière de bail à loyer (art. 109, compétence concrétisée dans le Code des obligations (art. 269) et précisée par la jurisprudence (ici et là).

Sur cette base, le rendement maximum d'un bien immobilier ne doit pas dépasser de plus de 0,5 point le taux hypothécaire de référence, actuellement fixé à 1,5%. Soit un plafond de 2%. Or selon Credit Suisse, le rendement moyen s'élève à 3,4%. En 2017, la banque Raiffeisen estimait à environ 14 milliards le surcoût pour les locataires, soit des loyers 40% trop élevés. Une situation parfaitement illégale, s'indigne Jacqueline Badran, conseillère nationale socialiste et membre du comité directeur de l'Association suisse des locataires. Malheureusement ces derniers, par crainte de perdre leur logement, ne font pas suffisamment usage de leur droit à demander une baisse de loyer.

Les investisseurs poussent les prix à la hausse

La *WoZ* nous rend attentifs à un phénomène sans doute pas étranger à la pénurie de logements abordables: la montée en puissance des investisseurs professionnels (caisses de pension, assurances, fonds de placement et sociétés immobilières) qui n'ont cessé d'élargir leur emprise sur le marché locatif. En 20 ans, cette part est passée de 29 à 40% du parc, soit un capital de 440 milliards. A la recherche de placement, ces investisseurs poussent les prix vers le haut. Par contrecoup, les loyers doivent suivre le mouvement pour assurer un bon rendement. D'où la démolition ou la transformation de logements à loyers abordables au profit d'appartements de *standing*. D'où la priorité donnée à la construction d'immeubles *«haut de gamme»*, gage d'une meilleure rentabilité.

L'acquisition de son logement reste le privilège d'une petite minorité. Les prix élevés et les conditions liées à un prêt (fonds propres, niveau de revenu) ne permettent pas de profiter des taux hypothécaires actuellement très bas. Ainsi pour de trop nombreux habitants, que ce soit par le biais de l'acquisition ou de la location, la garantie constitutionnelle d'un logement adéquat à prix raisonnable n'a guère de valeur.

Cette situation n'émeut guère les milieux immobiliers qui n'ont de cesse d'affaiblir le dispositif de protection des locataires: ainsi des initiatives parlementaires Egloff, UDC/ZH (assouplissement des critères définissant un loyer abusif), Feller, PLR/VD (découpler le rendement autorisé du taux hypothécaire de référence) et Nantermod, PLR/VS (limiter les abus aux zones de pénurie), émanant de députés liés à cette

branche économique.

Dans ces conditions, l'initiative pour des logements abordables constitue un pare-feu indispensable contre les prétentions financières du secteur immobilier. Mais il ne peut s'agir que d'une première étape. L'obligation de construire une proportion de logements d'utilité publique, si elle peut soulager financièrement une partie des locataires, laisse le champ libre à la spirale inflationniste sur le reste du marché. Le sol, bien non extensible, restera-t-il longtemps encore objet de spéculation, garantissant à ses propriétaires une rente ne correspondant à aucune prestation substantielle? A suivre.

«Le monde ne tourne pas rond»: passer du diagnostic à l'action

Le défi politique et social du financement et de la répartition des coûts de la lutte contre les dérèglements climatiques

Jean-Pierre Ghelfi - 26 janvier 2020 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/36005

L'idée qu'il faut mettre fin au dérèglement climatique fait son chemin. La majorité des gens n'y adhère probablement pas encore. C'est sans doute affaire de temps. Reste une question trop rarement abordée: qui paiera et comment se répartira la facture?

En regard des connaissances acquises, des mesures réalisées aussi bien aux pôles qu'à l'équateur, en altitude que sur les terres et sous les mers, la dégradation de la biosphère est évidente. Le réchauffement du climat se manifeste partout et à un rythme plus rapide que les scientifiques ne l'avaient estimé il y a dix ou vingt ans. Bref, agir est devenu urgent.

C'est ce message que les activistes du climat veulent faire entendre en recourant à tous les moyens qu'ils jugent nécessaires ou opportuns. Quitte à surprendre, peut-être même à choquer. Mais est-il vraiment choquant de bloquer la circulation ou d'occuper des halls de banques lorsqu'ils constatent que l'indifférence et la passivité continuent de prédominer? Pas question sur un tel sujet de procrastiner, de renvoyer à demain ce qui doit être fait dès aujourd'hui.

Des résistances opiniâtres

Sur le fond, rien de tout cela n'est contesté. Mais sur les moyens à mettre en œuvre, sur leur financement, comment faut-il s'y prendre? Les mesures seront nécessairement coûteuses, qu'elles se situent au niveau individuel, local, régional, national ou international. Pour beaucoup, toute nouvelle charge peut représenter un coût difficilement supportable.

Certes, nous sommes toutes et tous dans le même bateau. Plus les études et rapports s'accumulent, plus il faut convenir que beaucoup d'aspects de la vie de tous les jours doivent être repensés si l'on entend réellement léguer à nos enfants et petit-enfants une planète encore habitable. Il faudra reconsidérer la production et l'acheminement de l'alimentation, les techniques de chauffage des logements, les moyens de déplacement, les outils de production utilisés pour les activités professionnelles, l'organisation des loisirs et des vacances…

75 dollars la tonne de gaz carbonique

Le Fonds monétaire international (FMI) a publié un rapport qui présente une analyse approfondie des effets d'une taxe carbone chiffrée à 75 dollars la tonne. Toute personne, organisation et société, privée ou publique doit s'acquitter de ce montant pour chaque tonne de gaz carbonique qu'elle produit. Plus une activité est polluante,