

# Le marché foncier, une bombe à retardement : les effets néfastes de la rente foncière, et des remèdes possibles

Autor(en): **Delley, Jean-Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 2273

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1024045>

## **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.

# Le marché foncier, une bombe à retardement

Les effets néfastes de la rente foncière, et des remèdes possibles

Jean-Daniel Delley - 04 février 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36061>

Le débat sur le logement et le niveau des loyers ignore trop souvent une variable de poids, le prix du sol. Or la rente foncière – le profit tiré de la seule propriété du sol – et son augmentation continue conduisent à une impasse: l'offre de logements privilégie les ménages aisés et les loyers dépassent trop souvent la limite du supportable pour les bas et moyens revenus.

L'économiste [Werner Vontobel](#) en fait une implacable démonstration. La valeur totale du domaine bâti helvétique (terrains et constructions) se monte à 3'756 milliards de francs, dont 882 milliards pour les seules constructions. La valeur du sol avoisine donc les 2'900 milliards. Sachant que 60% de cette superficie appartiennent à des acteurs professionnels, soit une valeur de quelque 1'580 milliards, et que le rendement moyen se monte à 3,4%, c'est une rente foncière annuelle de 50 milliards dont bénéficient ces acteurs.

Quel est l'impact de cette rente sur les loyers? Vontobel illustre son propos par l'exemple zurichois. Le coût d'un logement coopératif de 90 mètres carrés (construction, entretien, administration, amortissements) se monte à 14'500 francs. Mais sur le marché libre, une famille zurichoise de revenu moyen

(82'930 francs) paie un loyer de 29'554 francs, soit 36% de son revenu. La différence de 15'000 francs entre ces deux loyers, soit 18% du revenu, c'est la rente foncière que s'octroie le propriétaire. Paradoxalement l'acquisition d'un logement se révèle financièrement plus intéressant.

A Zurich toujours, un appartement de 90 mètres carrés coûte en moyenne 1,2 million. Les intérêts hypothécaires et les charges représentent une dépense mensuelle de 1'200 francs. Mais en Suisse, seuls [10% des ménages](#) disposent des moyens suffisants pour devenir propriétaires. Pour la grande majorité ne reste que la location.

Mais le choix se révèle restreint. Dans les villes, les constructions nouvelles – notamment par destruction/reconstruction – n'offrent que des biens à loyers élevés disponibles pour les seuls bénéficiaires de revenus élevés. A moins de décrocher un appartement dans un immeuble d'intérêt public – coopératives ou propriétés municipales encore trop rares. Ou de migrer dans les périphéries où le boom de la construction ne faiblit pas.

Sous plusieurs aspects, cette évolution conduit à des effets

malsains. L'offre croissante de logements hors des villes contribue au mitage du territoire et contredit tous les efforts d'aménagement basés sur la définition de zones d'activités distinctes. Par ailleurs le prix du sol pèse lourdement sur les coûts de l'économie et contribue à la création de véritables ghettos urbains: les centres deviennent le pré carré réservé du luxe, des banques et autres services haut de gamme. Ghetto social également, puisque de ce fait les petits et moyens revenus se voient progressivement exclus des villes.

L'investissement dans la pierre ne va pas se calmer. [Wüst Partner](#) l'estime à 1'100 milliards pour 2019. En période de taux d'intérêt négatif et au vu des turbulences boursières attendues, investir dans l'immobilier présente l'avantage d'une sécurité à long terme.

A propos du marché immobilier, [Republik](#) n'hésite pas à parler d'une «*gigantesque machine à redistribuer*» le revenu du travail vers les détenteurs de fortune (fonds, caisses de pensions, assurances notamment). Pour justifier leur rendement, ces dernières invoquent l'obligation de verser des rentes à leurs assurés. Une étrange logique qui conduit à ponctionner la population

active jusqu'à et au-delà de la limite du tolérable, pour lui garantir dans le futur une rente dont on constate que déjà elle s'amenuise.

Des réformes de la gestion du sol et de l'immobilier se heurtent à un système bien verrouillé. L'immobilier garantit 85% des prêts octroyés en Suisse par les banques et 30% de la fortune des caisses de pension. Imaginer une limitation des rendements, c'est réduire drastiquement la valeur de ces garanties.

Laissons donc de côté l'idée d'une nationalisation du sol qui retirerait du marché un bien aussi indispensable que l'air et l'eau et qui substituerait à son appropriation un droit d'usage. Plus modestement, mais non pas sans effet sur le droit à un logement approprié et abordable que garantit la [Constitution fédérale](#), l'ajustement du prix des loyers comme prévu par la législation ([DP 2271](#)) pourrait se faire de manière automatique et non plus sur la requête de locataires craignant de perdre leur logement.

Par ailleurs un droit de

préemption activement exercé par les collectivités publiques permettrait d'augmenter le nombre d'immeubles et les surfaces des terrains destinés au logement d'utilité publique.

Sans toucher au droit de propriété, on pourrait imaginer d'indexer la croissance de la valeur des biens immobiliers à un taux d'intérêt usuel. En quoi un propriétaire peut-il légitimement bénéficier d'une plus-value exorbitante par le seul fait que son terrain a été déclassé ou repéré par un investisseur à la recherche de placement?

## Initiative Multinationales responsables: la campagne sera chaude

Du rififi dans les médias alémaniques à coup d'annonces mystérieuses

Yvette Jaggi - 09 février 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36066>

Les médias en ligne offrent aux annonceurs des espaces publicitaires modulables à l'infini, contrairement à la version papier, imprimée une fois pour toutes. Cette flexibilité offre en particulier aux *lobbies* des possibilités intéressantes, mises à profit par les détracteurs alémaniques de l'[initiative Multinationales responsables](#) (KVI en allemand).

Le site [Republik](#) a repéré le cas d'une annonce inavouée et obtenu, en la dénonçant le 29 janvier 2020, une mise à jour

qui ressemble fort à une discrète rectification.

### Tamedia franchit la ligne rouge

Tamedia, le plus grand éditeur de journaux de Suisse, publie 11 titres en allemand (*Tages-Anzeiger* en tête) et 3 en français (*24 Heures*, *Tribune de Genève* et *Le Matin Dimanche*).

Pietro Supino, président de TX Group dont fait partie Tamedia, est aussi président de [Schweizer Medien](#), qui

regroupe une centaine d'entreprises de presse.

Cette association faïtière, que Ringier vient de rejoindre après une brève bouderie, s'est donné un [Code of Conduct](#) (en allemand seulement) qui régleme en particulier les rapports entre les organes de presse et les annonceurs. Ainsi, les surfaces de publicité payantes doivent être signalées comme telles et donc facilement identifiables pour le lecteur, à l'écran comme sur papier.