

Michael Töngi

Secrétaire général de l'Association suisse des locataires, Berne



Stabiliser les loyers

Bien que de nombreux appartements soient inoccupés, les loyers continuent de grimper et les coûts du logement divergent de plus en plus entre propriétaires et locataires. Il n'existe qu'un seul remède : multiplier les logements d'utilité publique.

La carte des logements vacants offre un tableau plutôt contrasté. On observe d'abord que ceux-ci sont plus nombreux qu'il y a quelques années. Certaines communes situées dans des régions périphériques, le long d'une zone allant de l'Argovie orientale à la région de Bienne, affichent même des taux de vacance à deux chiffres. Dans les agglomérations, en revanche, la situation ne change pas. Ce même taux est de 0,5 % et de nombreux logements vides concernent le segment haut de gamme hors de prix. Il n'y a pas de véritable choix.

Quiconque cherche aujourd'hui un logement neuf doit s'attendre à payer un loyer beaucoup plus élevé qu'auparavant. L'évolution de ces dernières années est préoccupante. Selon le cabinet de conseil Wüest Partner, l'offre a renchéri de 50 % depuis l'an 2000. La moyenne générale des loyers est, elle aussi, en constante augmentation. La hausse atteint même 12 % depuis 2008, alors qu'entre-temps les taux hypothécaires ont diminué de moitié et que le taux d'intérêt de référence a baissé à huit reprises. Si les loyers avaient augmenté selon les règles du droit de bail, ils devraient être aujourd'hui inférieurs de quelque 20 % à leur niveau d'il y a dix ans.

Un marché sous la loi du rendement

Cette discordance est le résultat d'un marché du logement dont on attend toujours plus de rentrées. Les caisses de pension et les assurances doivent en effet réaliser des bénéfices et les petits investisseurs veulent aussi profiter de ce placement lucratif. Wüest

Partner table sur un rendement moyen de 6,4 % du marché locatif en 2016. L'agence Iazi prévoit, quant à elle, 5,6 %. Et voici ce qu'écrivait Credit Suisse en mars 2017 : « Compte tenu du différentiel de rentabilité élevé par rapport à d'autres types de placement, les investisseurs n'ont en effet guère d'alternatives¹. »

Ceux qui en avaient les moyens ont acheté leur logement ces dernières années. Certains l'ont payé au prix fort, mais cela en valait la peine puisqu'en raison du faible niveau des taux d'intérêt, les propriétaires dépensent actuellement pour leur logement bien moins qu'il y a dix ans. Ceux qui n'avaient pas les moyens sont restés locataires. Ils paient aujourd'hui davantage et ne profitent pas de la faiblesse des taux d'intérêt.

Faire des prédictions n'avance à rien. En effet, l'immigration et le développement de la construction de logements peuvent croître ou décroître, et toute variation de la situation économique peut modifier les besoins en logements. Une certitude : le marché du logement a toujours connu des cycles alternant les phases de contraction et de détente, de sorte que tirer des conclusions à court terme serait hasardeux.

Contre ce déséquilibre d'un marché soumis à loi de la rentabilité, le remède est simple : il faut plus de logements d'utilité publique, qui échappent à ce mécanisme, pour faire contrepoids. Seule une bonne proportion d'habitations de ce type offrirait des logements abordables indépendamment des cycles conjoncturels. Cet objectif est toutefois difficile à atteindre, tant les obstacles sont massifs : prix exorbitants des terrains et des biens immobiliers, et engagement trop timide de la Confédération. Ajoutons les difficultés rencontrées par les communes qui sont confrontées aux défaillances de l'aménagement du territoire ou à des partenariats introuvables pour des projets d'envergure.

Il faut plus de logements d'utilité publique, qui échappent à la loi de la rentabilité.

Il y aura, bien sûr, quelques petits futés pour nous dire que tous les problèmes peuvent être réglés en laissant plus d'espace au marché. Autrement dit, en démantelant les dernières barrières du droit de bail. À l'instar de ceux qui, comme moi, ont à cœur la mixité et la non-ghettoïsation des villes, je déconseille une telle politique.

¹ Voir Credit Suisse (2017), *Marché immobilier suisse 2017*.