

L'art de susciter l'indignation et de créer des privilèges

L'invité

Christophe Reymond

Directeur du Centre Patronal



En moyenne, les loyers proposés en Suisse ont baissé de 0,5% durant l'année 2019, annonçait il y a quelques jours un institut de recherche économique, tandis qu'un autre communiquait que la diminution avait atteint 5,8% entre 2015 et mi-2019. L'association de défense des locataires répliquait avec d'autres données, affirmant au contraire que, depuis 2014, les loyers avaient augmenté de 3,5%.

Les batailles de chiffres constituent de grands classiques des campagnes de votations, et pour une fois tout le monde a raison. L'explication tient à ceci que les premiers indices sont fondés exclusivement sur les loyers des logements offerts sur le marché de la location. Le dernier, lui, est basé sur l'ensemble des appartements loués.

Tout cela illustre de manière parfaite la situation du secteur de la location immobilière. Sa caractéristique? Le fameux double marché. Le premier est celui des locataires en place, protégés par des règles draconiennes - qui font que le loyer moyen d'un quatre-pièces dans le canton de Vaud est à 1613 fr., encore un chiffre officiel. Le second est celui, réglementé aussi mais un peu moins, des nouveaux entrants sur le marché, au premier rang desquels les jeunes ainsi que les familles qui s'agrandissent et cherchent un appartement. Tout l'art a consisté à créer un régime où ce déséquilibre saute aux yeux et invite à l'indignation.

Les mêmes qui ont inoculé la maladie se précipitent avec leur remède. C'est l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», qui vise à imposer un

quota contraignant: 10% au moins des nouveaux logements construits en Suisse devraient obligatoirement appartenir à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

La question qui s'ensuit consiste à se demander comment les coopératives d'habitation (car c'est d'elles qu'il s'agit) parviendront à construire «abordable», c'est-à-dire à moindres coûts, qu'une multitude d'autres acteurs immobiliers, caisses de pensions en tête? La réponse est simple: au moyen de divers mécanismes (crédits avantageux, mises à disposition de terrains à des conditions favorables, exonérations fiscales, etc.), déjà pratiqués d'ailleurs. Or ceux-ci ne constituent rien d'autre que des formes plus ou moins raffinées de subventionnements, qu'on se propose de développer encore aux frais du contribuable.

«Élargir la part de l'État dans le marché locatif revient forcément à accroître le subventionnement de quelques-uns»

On se trouve ainsi dans la situation où une collectivité publique est invitée à distribuer une partie du patrimoine commun au profit de quelques bénéficiaires. Ces chanceux coopérateurs en ont-ils tous vraiment besoin? Il faut rappeler qu'il n'existe souvent pas de conditions de revenus à respecter pour profiter de l'aubaine et que les subventionnés n'ont donc pas vraiment de motifs de l'être... On a le droit de s'en souvenir au moment de glisser le bulletin de vote dans l'urne: non à l'accroissement des privilèges!