

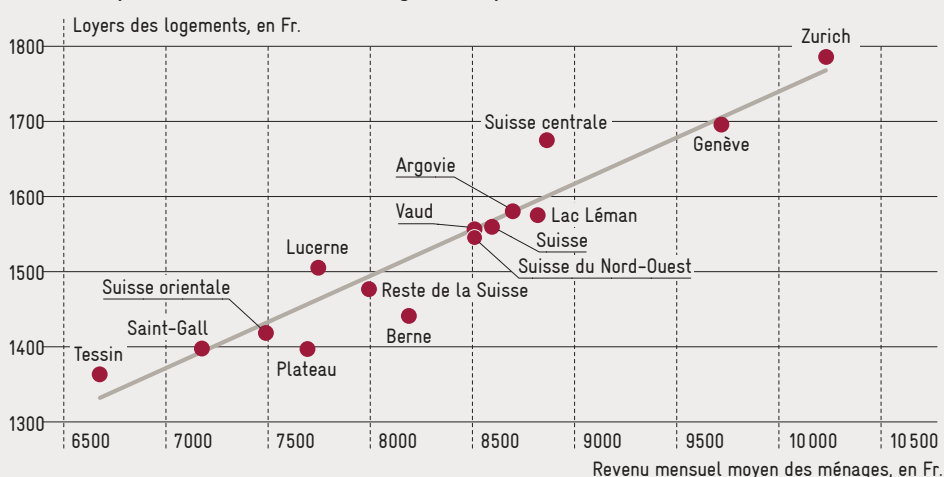
Des bases fragiles

Avec une part de près de 20% du revenu brut, les frais de logement constituent en Suisse le poste de dépenses le plus important des ménages. Une politique de logement à long terme est donc importante.

Contexte

Les prix des surfaces, des loyers et de l'immobilier sont élevés là où les revenus sont importants. Les ménages consacrent à peu près la même part de leur budget au logement dans les différentes régions de Suisse. Cette part est constante depuis des décennies. Si l'on rendait les logements «plus abordables» grâce à une baguette magique politique, par exemple en imposant des loyers strictement basés sur les coûts, davantage de personnes souhaiteraient habiter dans des endroits centraux. La demande dépasserait de loin l'offre. Cela montre la limite des interventions sur le marché du logement.

Revenus plus élevés, coûts de logement plus élevés



Il existe une forte corrélation entre les revenus des ménages locaux et régionaux et le niveau de loyer correspondant, malgré de grandes différences dans l'activité de construction, la réglementation et les conditions topographiques.

Faits

0,57

Le marché du logement privé est souvent qualifié de «marché libre». Et en réalité? L'indice de régulation des loyers de l'OCDE est de 0,57 (1 étant le maximum). La Suisse se place ainsi en 4^e position des marchés locatifs les plus strictement réglementés d'Europe.

■ Il existe déjà de nombreux instruments de la politique du logement: l'aide à la personne (p.ex. les contributions aux loyers

dans le cadre des prestations complémentaires), l'aide à la pierre (comme les droits de construction préférentiels accordés aux coopératives) et les mesures d'aménagement du territoire (p.ex. les parts minimales de logements à loyer modéré dans les nouvelles constructions). L'aide à la personne a un effet plus ciblé et plus transparent.

■ **Obstacles à la construction:** Jusqu'à présent, l'offre a pu être élargie de manière uniforme dans toutes les régions. Si tel n'avait pas été le cas, les coûts de logement seraient plus élevés dans les zones centrales. Mais un aménagement du territoire restrictif, des changements dans la jurisprudence (qui facilite les recours) et des prescriptions bien intentionnées (mesures contre le bruit, biodiversité etc.) remettent cela en question.

■ **Protection des anciens locataires:** Le droit du bail devrait régler toutes les relations contractuelles entre le locataire et le bailleur. Or, les dispositions cantonales (loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations de maisons d'habitation à Genève et la protection du logement à Bâle) rendent de plus en plus difficiles les rénovations et les adaptations de loyer. Cela favorise les anciens locataires au détriment de la population mobile, en particulier des jeunes.

■ **Moins d'offre:** Le droit du bail suisse a globalement fait ses preuves, comme le montre la part élevée de ménages locataires (60%). Cependant, privilégier unilatéralement les locataires pourrait entraîner des conséquences négatives: mobilité et investissements réduits et densification plus faible.

Recommandations

Une politique du logement efficace et financièrement stable **doit être ciblée**, en n'aidant uniquement les ménages qui en ont réellement besoin. **L'aide à la personne est l'instrument le plus efficace,**

car plus ciblé et transparent. Toutefois, il est encore plus important de créer un environnement qui **favorise les investissements privés** dans le logement. C'est le moyen le plus sûr à long terme de **créer des logements abordables.**

