

L'analyse économique

Les fondements de l'initiative de l'ASLOCA du 9 février en question



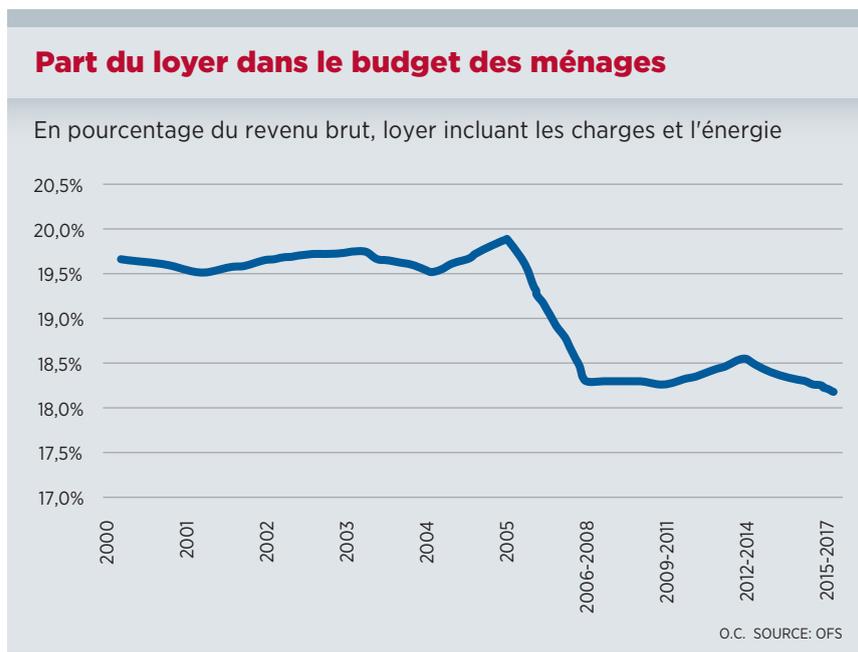
Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

Soumise à la votation le 9 février, l'initiative «Davantage de logements abordables» propose d'ajouter une dose massive d'interventionnisme étatique au marché de l'immobilier privé.

Les arguments de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), à l'origine du texte, sont connus. Ils trouvent du reste un certain écho au sein de la population: les loyers n'auraient de cesse d'augmenter, profitant aux spéculateurs et aux investisseurs privés.

De nombreuses voix, dont celle du SVIT, se sont élevées pour dénoncer les faiblesses du texte, sa rigidité et le coût qu'il engendrerait pour la collectivité.

Au-delà de ces considérations, les prémisses de l'initiative elles-mêmes posent un certain nombre de questions. En effet, les initiants avancent que le coût des logements locatifs en Suisse et son poids dans le budget des ménages augmenteraient continuellement depuis des années, et que cette évolution ne saurait être enrayée sans un appareil étatique contraignant. Cette information est contredite par l'indice récemment publié par ImmoScout24 et le bureau de conseil immobilier CIFI, qui avance une



baisse des loyers de 0,5% sur les logements proposés à la location par rapport à l'année précédente. Un chiffre qui atteint même 1,1% dans la région lémanique. Les tenants de l'initiative y opposent une autre étude, qui montre une hausse des loyers de 0,9% au cours de l'année écoulée. Une bataille de chiffres qui s'explique assez facilement. L'indice retenu par l'ASLOCA s'appuie sur le prix de l'ensemble des logements loués, sur

la base d'un échantillon. Il nous apparaît plus pertinent, pour véritablement rendre compte de l'état actuel du marché, de prendre uniquement en considération les biens proposés aux personnes qui cherchent un logement. À côté de cela, comme l'illustre l'infographie présentée ci-dessus, en moyenne, la part du budget des locataires consacrée à leur loyer est en baisse ces dernières années. Un signe qui indique que l'évolu-

«La part du budget des locataires consacrée à leur loyer est en baisse ces dernières années. Un signe qui indique que l'évolution actuelle du marché est en leur faveur»

tion actuelle du marché est en leur faveur.

Un autre élément important est largement passé sous silence par les défenseurs du texte: selon une étude réalisée par le cabinet Wüest Partner pour le compte du SVIT Suisse, au cours de l'année 2019, le nombre de logements disponibles à la location a bondi d'environ 6,4%. Cet indicateur est particulièrement révélateur et signale de manière très claire une détente du marché. Il s'accompagne également d'une augmentation de la demande, mais les calculs effectués lors de l'étude indiquent néanmoins une hausse du pourcentage de logements vacants. Un point particulièrement crucial lorsque l'on cherche à évaluer l'état du marché. Dans le cas du canton de Genève, le volume de l'offre de logements

bon marché (loyer mensuel inférieur à 1000 francs) s'est élargi de 4%. De quoi remettre en question l'argument qui affirme l'existence d'une pénurie durable de logements abordables.

Beaucoup de choses ont été dites au sujet des faiblesses de l'initiative et de son inaptitude à apporter des solutions adéquates aux problèmes qu'elle pointe du doigt. Au-delà de cela, ce sont les fondements mêmes du texte qui apparaissent bancals. Il faut considérer les arguments des initiants avec prudence. Les chiffres et études que nous avons à notre disposition semblent les contredire dans une large mesure. La perspective d'une intervention massive de l'État sur le marché du logement privé serait d'autant plus dommageable qu'elle serait basée sur des prémisses douteuses. Le Conseil fédéral ne s'y est pas trompé, en recommandant de rejeter l'initiative. De plus, en cas de refus du texte, ce dernier s'est engagé à un crédit-cadre d'un montant de 250 millions de francs, destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Une solution pragmatique qui devrait entretenir la dynamique positive qui souffle actuellement sur le marché de l'immobilier locatif, sans imposer de mesures rigides et contraignantes dont nous peinerions à nous départir par la suite.