

L'analyse économique

# Le droit du bail en question



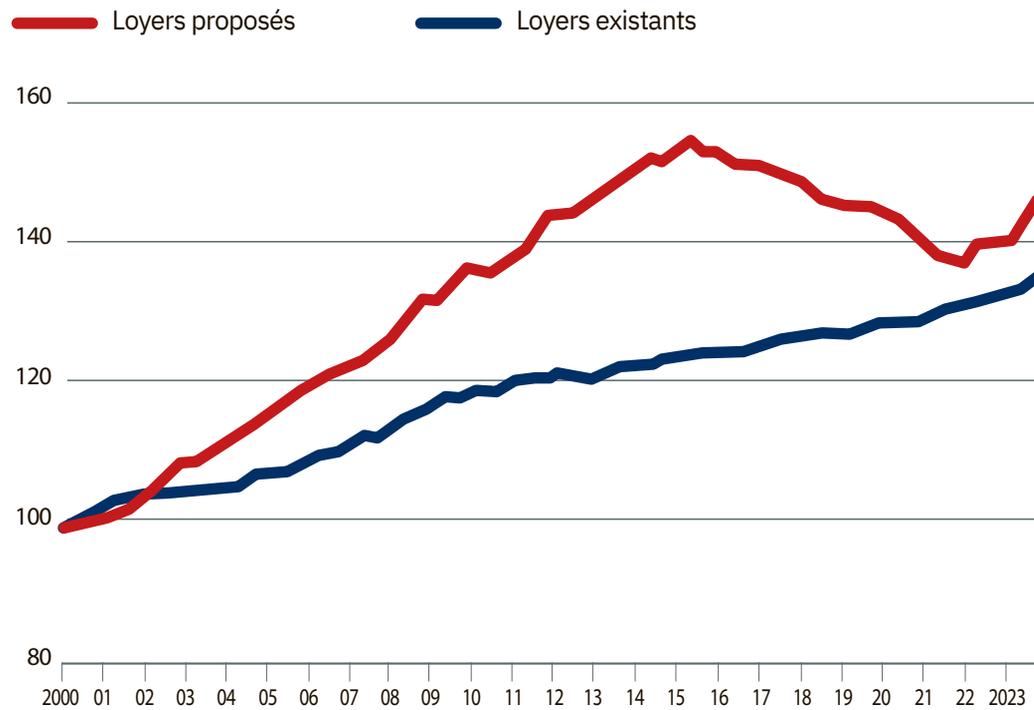
Vincent Leroux  
Président du SVIT Romandie

Depuis plusieurs mois, un sujet préoccupe les professionnels de l'immobilier: la pénurie de logements. Si vous écumez les petites annonces à la recherche d'un nouveau lieu de vie pour vous et votre famille, cette information ne vous surprendra pas. Tout comme si vous êtes férus d'immobilier et que vous suivez l'évolution des tendances sur le marché locatif.

Cette situation n'est pas nouvelle. Dans son communiqué de presse du 11 septembre 2023, l'Office fédéral de statistique indiquait que le taux de logements vacants était de 1,15% en Suisse, en diminution de 0,16 point sur l'année écoulée, marquant une baisse pour la troisième année consécutive.

Ma précédente chronique se penchait déjà sur le sujet de l'inquiétante diminution du nombre de logements à la location. Elle mettait en exergue le problème de pouvoir stopper net, via une initiative populaire, des projets de construction ayant obtenu un permis de construire. Connus sous le nom de NIMBY, pour «Not In My BackYard», ce phénomène prend de l'ampleur ces dernières années et n'incite pas les professionnels de l'immobilier à investir dans des projets de construction. Or, c'est précisément l'aug-

Indice des loyers proposés et loyers existants (Indice de base: 100)



Graphique: GL. Source: OFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

mentation du nombre de logements qui contribuerait à rééquilibrer le marché locatif, dans un contexte où l'immigration continue de croître et où le déséquilibre entre l'offre et la demande s'accroît.

Dans son étude publiée au début de février, la banque Raiffeisen indique que la Suisse accuse une «immigration nette record de près de 100'000 personnes en 2023

qui bat même le précédent record de 2008 et une délivrance de permis de construire de logements au plus bas depuis 20 ans». Elle précise que, pour espérer endiguer la pénurie de biens locatifs, «la seule solution consiste en la construction de logements».

Cette affirmation peut sembler évidente. Après tout, quoi de plus logique que d'accroître le nombre de logements face à la hausse de

la demande? Mais elle est quelque peu surprenante si on prend le temps de parcourir l'étude dans sa globalité. En effet, cette dernière expose un autre problème du marché: l'écart qui se creuse entre les loyers existants et les loyers proposés.

Deux phénomènes concourent à ce découplage. D'une part, la situation conjoncturelle de baisse du nombre de logements vacants

qui, par effet de levier, provoque une augmentation des loyers. L'étude parle d'une croissance annuelle des loyers qui, en moyenne, s'est accélérée de 4,7%. D'autre part, le contexte structurel lié au droit du bail. En protégeant les locataires d'une trop forte hausse des loyers, ce dernier crée une inévitable décorrélacion entre les loyers proposés sur le marché et ceux des locataires en place. Le graphe ci-contre montre l'évolution de cette décorrélacion.

Autrement dit, pour le même type de bien, le loyer sera plus élevé si vous devenez locataire aujourd'hui que si vous l'êtes depuis plusieurs années. Conséquence directe: de nombreux locataires sont réfractaires à l'idée de changer de logement, quand bien même leur situation familiale s'y prêterait, qu'il s'agisse du départ d'un ou plusieurs enfants de la maison, d'une séparation ou du décès du conjoint.

Cet état de fait touche en particulier les locataires de longue date et les personnes à la retraite, qui bénéficient souvent d'un logement plus grand que nécessaire. À tel point que Raiffeisen estime que, sans construire une seule habitation de plus, près d'un demi-million de personnes résidant en Suisse pourraient être logées grâce à une meilleure répartition des logements.

Ce constat est intéressant. Mais il soulève plusieurs questions, au titre desquelles on trouve la liberté que possède tout un chacun de se loger selon ses propres cri-

tères. Imposer un type de logement en fonction de la composition de son foyer n'est pas viable. D'autant plus que d'autres éléments sont à prendre en compte, comme le fait pour les personnes âgées de pouvoir accueillir leurs petits-enfants, ou encore que les rentes perçues à la retraite sont moindres que les salaires reçus lors d'une activité professionnelle.

Si l'interventionnisme dans le choix de l'habitat n'est évidemment pas souhaitable ni envisageable, la réflexion de Raiffeisen invite à se poser la question de la place des aînés dans notre société et des types de logement à construire. Proposer des logements adaptés au mode de vie des personnes retraitées, à des prix accessibles, contribuerait sans doute à rendre le marché plus flexible.

Du côté des politiques, c'est la question du droit du bail qui est en jeu. Avec comme épineux sujet l'équilibre à trouver entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

À ce titre, le Conseil fédéral a décidé de mettre en place des mesures afin de freiner la hausse des loyers. Il a mandaté le Département de l'économie, de la formation et de la recherche pour préparer un projet de consultation de révision de l'ordonnance sur le bail à loyer. Prochaine étape dans l'agenda: une consultation à l'été prochain.