

L'analyse économique

Le marché locatif se tend encore



Vincent Leroux
Président du SVIT Romandie

Révision du droit du bail, hausse des loyers, pénurie de logement et contestations de la population: tels sont les éléments qui agitent le monde de l'immobilier ces derniers mois. Ce cocktail détonant est préoccupant. Car non seulement il crée une tension dans la société civile, mais aussi il renforce le clivage entre les bailleurs et les locataires, qui risque fort de s'aggraver dans les prochains mois.

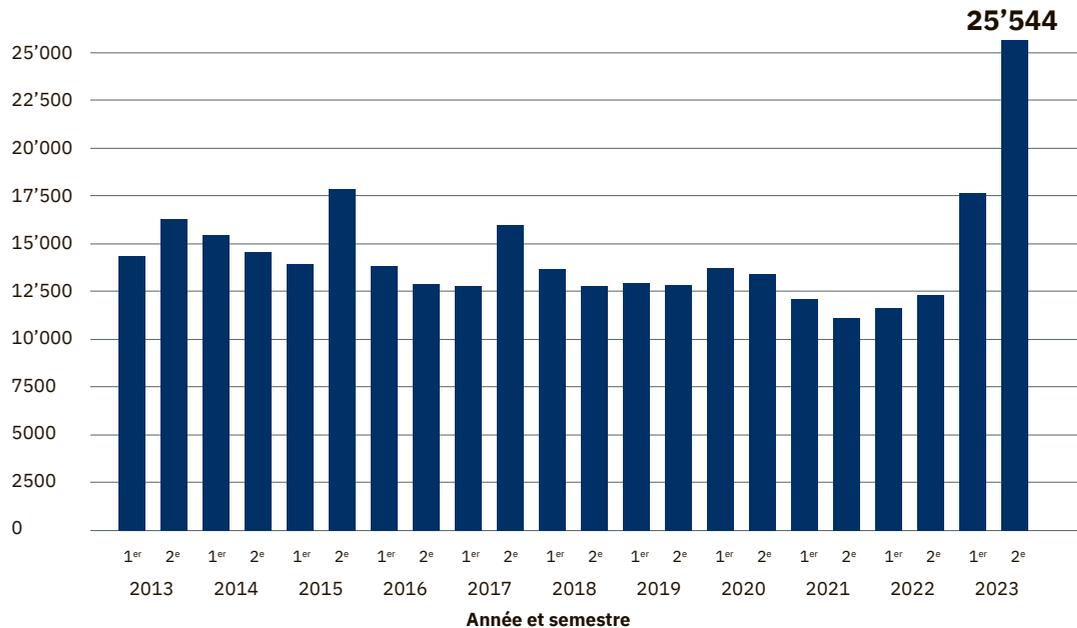
J'en veux pour preuve les chiffres inquiétants publiés en mars dernier par l'Office fédéral du logement: augmentation de près de 46% du nombre de nouvelles procédures de conciliation en matière de bail à loyer et de bail à terme au second semestre 2023. Sur l'année 2023, cette augmentation s'élève à quelque 80%, représentant plus de 43'000 nouvelles procédures (voir le graphique ci-contre).

Un triste record qui témoigne de la situation alarmante dans laquelle le marché locatif s'enfonce un peu plus chaque jour.

Les milieux immobiliers sont conscients de cette problématique. Depuis plusieurs mois, nous attirons l'attention des autorités sur la pénurie de logement et les effets délétères que provoquent les initiatives populaires réduisant à néant certains projets

Nombre de procédures de conciliation pour des baux en Suisse

Total des baux à loyer et des baux à terme depuis 2013



Graphique: O. Chiacchiari. Source: Office fédéral du logement.

de construction. Mais rien n'y fait. Résultat: le marché locatif, sous pression accrue, continue de se réduire comme peau de chagrin sous l'effet de la croissance démographique constante et de la fragmentation des ménages.

Quelle solution? Augmenter le nombre de biens disponibles à la location, le plus rapidement possible. L'initiative lancée par le PLR début avril va dans ce sens. L'objectif: pouvoir surélever les

bâtiments d'habitation situés en villes afin de créer des nouvelles surfaces habitables. Une approche judicieuse quand on connaît l'appétence des citoyens pour les centres urbains et la difficulté des promoteurs à trouver de nouvelles parcelles pour y construire des habitations.

Cette solution offrirait comme principaux avantages de ne pas empiéter sur le territoire, de diminuer les mouvements pendulaires

et de préserver les espaces verts des zones visées. Cette initiative s'inspire de ce qui se fait déjà à Genève depuis plus de quinze ans, grâce à une loi promulguée en 2008 stipulant qu'il est possible d'obtenir une autorisation d'augmenter la hauteur de gabarit d'un immeuble, en prenant notamment en compte le gabarit des immeubles voisins.

Bien que cette initiative soit pertinente, elle est sous le feu des

critiques. Certains y voient une occasion pour les propriétaires de profiter de surélévations pour faire des travaux de rénovation et augmenter les loyers. C'est mal connaître la loi. Des mécanismes législatifs, à l'instar de la LDTR à Genève, protègent les locataires d'une augmentation de loyer consécutive à des travaux de rénovation. En effet, cette loi précise que le montant maximum des loyers des logements après travaux est du ressort du département.

Prêter de mauvaises intentions à ce type d'initiative devient monnaie courante dans notre pays. En témoigne le double référendum déposé en janvier dernier suite aux projets de révision du droit du bail, avalisés par le Parlement en septembre 2023. Dans les faits, il s'agissait de limiter les sous-locations supérieures à deux ans, ainsi que de faciliter la résiliation de bail pour un nouveau propriétaire qui aurait besoin du bien immobilier, en fournissant la preuve d'un besoin actuel et important évalué sur une base objective, tout en laissant la possibilité au locataire de demander une prolongation de bail de quatre ans.

Là encore, ces propositions se sont retrouvées vilipendées, sous prétexte qu'il s'agissait d'une manœuvre visant à supprimer la sous-location comme un droit et de mettre à mal le droit des locataires. C'est une lecture erronée des projets qui favorise l'immobilisme, au détriment d'un assouplissement législatif, nécessaire

pour fluidifier le marché locatif.

Plus récemment, deux initiatives parlementaires ont elles aussi subi de vives critiques. La première propose de réduire le nombre d'objets d'habitations servant à fixer le prix d'une location de cinq à trois, la seconde de limiter la possibilité de contester le prix initial du loyer. Quand on voit le nombre croissant de nouvelles procédures de conciliation en matière de bail à loyer et de bail à terme, dont nous avons parlé, on mesure la pertinence de cette proposition.

Dans quel autre secteur économique peut-on contester le prix d'un contrat sitôt après sa conclusion? Imagineriez-vous acheter un nouveau véhicule pour votre famille et contester son prix dès la signature du contrat? Envisageriez-vous signer un contrat pour la réalisation de travaux d'aménagement de votre intérieur et ouvrir une procédure pour diminuer le prix de la prestation immédiatement après? C'est irréaliste... mais c'est pourtant ce que nous vivons dans le domaine de l'immobilier locatif.

Arrêtons de nous opposer à chaque proposition de manière systématique. Gardons en tête comme objectif le fait de mettre à disposition des logements pour la population le plus rapidement possible. Seule cette priorité doit guider nos actions. Le logement est un droit. Faisons de ce droit une réalité.