

## Alliance suisse pour le logement

### Il faut construire plus de logements au lieu de durcir le droit du bail

L' "Alliance suisse pour le logement" veut éviter l'aggravation de la pénurie de l'offre de logements en Suisse. Il est urgent de prendre des mesures efficaces pour répondre à la demande croissante, estimée à 50 000 logements par an dans les prochaines années, en créant l'offre nécessaire. Des logements supplémentaires doivent pouvoir être construits rapidement (densification, agrandissement d'immeubles existants et nouvelles constructions). C'est pour atteindre ces buts que s'engage l'Alliance suisse des branches de l'immobilier, qui peuvent apporter une contribution décisive.

L'Alliance lutte contre les adaptations arbitraires et contre-productives du droit de bail qui rendent les investissements dans le logement moins attractifs et freinent ainsi le développement de l'offre. Dans ce contexte, le Conseil fédéral souhaite intervenir unilatéralement dans le droit du bail et bureaucratiser encore plus le marché du logement locatif. Pour ce faire, il veut réviser l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). De son côté, l'association des locataires (ASLOCA) a lancé un double référendum contre deux modifications du droit du bail qui sont équitables et dans l'intérêt de toutes les parties (Pa. Iv. 15.455 (Egloff) et Pa. Iv. 18.475 (Merlini)).

L' "Alliance suisse pour le logement" demande au Conseil fédéral de ne procéder à la consultation sur la modification de l'OBLF, annoncée pour l'été 2024, que si elle englobe aussi des propositions visant à favoriser les mécanismes du marché en vue d'atténuer la pénurie croissante de logements. Des complications du droit du bail paralyseraient encore davantage le marché de sorte que la construction nécessaire de nouveaux logements ne pourrait pas avoir lieu.

#### Les mesures doivent servir à tous

L' "Alliance suisse pour le logement" s'engage à élargir et à accélérer les activités de construction de logements afin de pouvoir faire face efficacement à la pénurie croissante. Une offre accrue de logements a également un effet modérateur sur les prix. Il est contre-productif de freiner les développements nécessaires par des prescriptions supplémentaires et des possibilités additionnelles d'opposition et de recours. Les propositions du Conseil fédéral sont irritantes car elles ne font que combattre les symptômes. Notre gouvernement ne tient pas compte du fait que l'inflation, le renchérissement qui en découle et l'augmentation du coût de la vie touchent l'ensemble de la population suisse - et pas seulement les locataires. Ce sont en particulier les propriétaires de maisons et d'appartements, les bailleurs et les investisseurs qui paient depuis des mois des intérêts (hypothécaires) nettement plus élevés. Simultanément, le Conseil fédéral court-circuite les mesures en gestation qu'il discute actuellement avec les cantons, les communes et les associations concernées dans le cadre de la table ronde sur la pénurie de logements et qu'il entend présenter dans un plan d'actions.

**L'Alliance suisse souligne que** si l'on cherche des moyens de créer de nouveaux logements dont la population a urgemment besoin et de faciliter utilement les démarches des personnes en quête d'un

logement, il faut clarifier le droit du bail au lieu de le bureaucratiser encore plus au niveau fédéral (en snobant au passage les cantons et les communes). Dans le cadre de la consultation prévue en été 2024, le Conseil fédéral prévoit à l'inverse de compliquer le droit du bail : par exemple, la formule officielle de notification des hausses de loyer devra mentionner encore davantage d'informations en matière de loyers usuels dans le quartier et la localité sans utilité directe pour les locataires. Cela entraînera des procédures complexes. Il serait bien plus important d'ancrer dans la loi les critères de détermination des loyers usuels dans la localité et le quartier et de les simplifier dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs. Cela renforcerait la sécurité juridique pour tous.

### **Les propositions du Conseil fédéral n'auront guère d'effet**

Les mesures suggèrent que les éventuelles adaptations de loyer ne sont aujourd'hui pas communiquées de manière transparente et qu'elles sont difficilement compréhensibles pour les bailleurs. Ce n'est pas le cas :

1. Le calcul et le contrôle des éventuelles adaptations de loyer sont depuis longtemps très transparents et faciles à comprendre, notamment grâce à différents calculateurs de loyer officiels.
2. Toute augmentation de loyer peut être contestée aujourd'hui déjà, comme indiqué sur la formule officielle.
3. Les relations entre les locataires et les propriétaires sont de nature contractuelle : en cherchant à décréter des mesures unilatérales, le Conseil fédéral suscite sans raison de la méfiance et entretient ainsi le mythe de relations conflictuelles entre locataires et bailleurs. Or, le fait est que la grande majorité des rapports contractuels de bail se déroulent dans un esprit de partenariat. La satisfaction des locataires est élevée.
4. Les mesures entraîneront une charge administrative, un gonflement de la bureaucratie et une augmentation des coûts. Cela ne peut pas être l'objectif.

Le coût de la mise en œuvre de telles mesures dépasserait de loin leur utilité, dont on peut de toute façon douter : aucune personne à la recherche d'un logement n'en trouvera plus rapidement un qui lui convienne.

### **Plus d'offre et de liberté de choix - au lieu d'une pénurie et de rentes de situation**

Il faut agir dans quatre domaines en particulier : le droit du bail, les aides publiques, la protection contre le bruit et les procédures d'autorisation. Les acteurs qui peuvent atténuer la pénurie croissante de logements sont prêts : les entreprises, les investisseurs et les caisses de pension. Ils construisent - si on les laisse faire - et fournissent au marché, respectivement aux locataires, ce qui est demandé.

1. Le droit du bail ne doit pas être durci mais clarifié. Plus il sera restrictif, moins le marché fonctionnera et moins il y aura de logements disponibles pour ceux qui en cherchent un.
2. La distribution de l'argent des contribuables pour la construction de logements subventionnés et d'utilité publique ne doit pas être encouragée davantage. Car l'État évince ainsi les investisseurs et les bailleurs désireux de construire et réduit l'offre au lieu de créer plus de logements. Il faut s'assurer que les logements subventionnés profitent réellement à ceux qui en ont besoin.



Sinon, il faut examiner l'opportunité de renforcer l'aide à la personne, qui doit être réservée exclusivement aux ménages dans le besoin qui cherchent un logement.

3. L'ordonnance sur la protection contre le bruit doit être adaptée. Cette mesure correctrice a déjà été prise par le Parlement fédéral. Des lotissements entiers sont aujourd'hui victimes de la réglementation relative à la protection contre le bruit en vigueur, car les prescriptions sont déconnectées de la réalité et rendent impossible la densification nécessaire.
4. Les villes et les cantons sont appelés à agir : une protection plus raisonnable des sites, des règlements de construction et de zonage davantage axés sur les besoins de la pratique et une accélération de la planification et de la construction grâce à une réduction de la bureaucratie - cela apporterait beaucoup (de nouveaux logements).

#### **Contacts :**

Conseiller national Beat Walti, Président de l'Association Immobilière Suisse AIS

Conseiller national Olivier Feller, Secrétaire général Fédération romande immobilière FRI

Conseiller national Philippe Nantermod, Président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)

Conseiller aux Etats Hans Wicki, Président de Construction Suisse

Conseiller aux Etats Martin Schmid, Président Développement Suisse

Martin Arnold, Directeur de Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI

Christoph Aumeunier, Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière CGI

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz

Markus Meier, Directeur de l'Association suisse des propriétaires fonciers HEV

Martin Munz, Comité directeur de Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB