SGB | USS
www.sgb.ch | www.uss.ch

CONFERENCE DE PRESSE DU 7 JANVIER 2020

Dore Heim, secrétaire centrale de l'USS
Adil Koller, collaborateur scientifique de l'USS

Les loyers pèsent de plus en plus sur les revenus des ménages

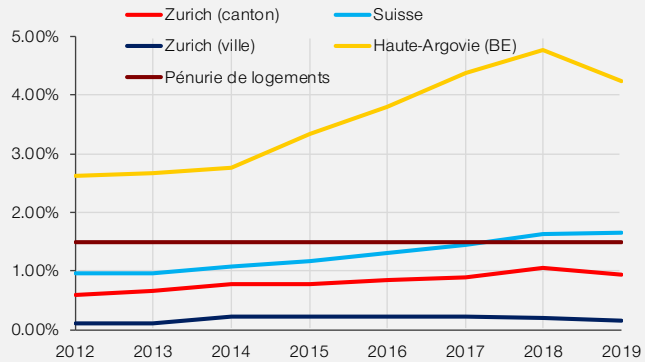
Situation actuelle sur le marché du logement

La grande majorité de la population suisse est locataire et le loyer représente un des plus gros postes au budget. Les immeubles sont des sources de rendement (« immeuble de rapport ») pour les grands groupes immobiliers et les caisses de pensions et ils doivent générer du bénéfice. Quant aux coopératives et aux organisations publiques ou d'utilité publique, elles n'occupent même pas 10 % de parts de ce marché. Les loyers augmentent presque sans limite puisqu'ils représentent une garantie de rendement.

Pourtant, compte tenu du dynamisme dans la construction, la situation devrait être tout autre : on n'a pratiquement jamais autant construit qu'aujourd'hui. En moyenne suisse, le nombre absolu de logements libres n'a jamais été aussi élevé. Le nombre d'appartements vacants est en moyenne tendanciellement en hausse, même s'il reste bas dans les villes. Les logements se construisent plutôt dans des endroits ou sous des formes pas demandés (trop petits ou trop grands, standing trop élevé). Résultat : les loyers proposés stagnent, mais seulement en moyenne, tous les emplacements et toutes les conceptions confondues. En revanche, les loyers déjà existants continuent d'augmenter.

Les appartements sont construits là où personne n'en veut

Taux de logements vacants dans certaines régions, 2019



Source : Office fédéral de la statistique (OFS)

La Suisse connaît actuellement une pénurie permanente de logements en raison de taux de vacance beaucoup trop bas, mais aussi le problème inverse des taux de vacance élevés : en effet, ces taux vont de 0,00 % à plus de 14 %. Dans les centres urbains et dans quelques agglomérations, ils restent à un niveau très bas. On parle là surtout de Bâle-Ville et de Zurich ainsi que de l'Arc lémanique, entre Lausanne et Genève. Dans ces régions, le taux d'appartements vacants se situe parfois nettement au-dessous de 1 %. À Zurich, il est même de 0,14 %. On trouve d'ailleurs aussi des taux de vacance bas, voire nuls, dans des communes très périphériques. Mais la demande d'appartements à louer y

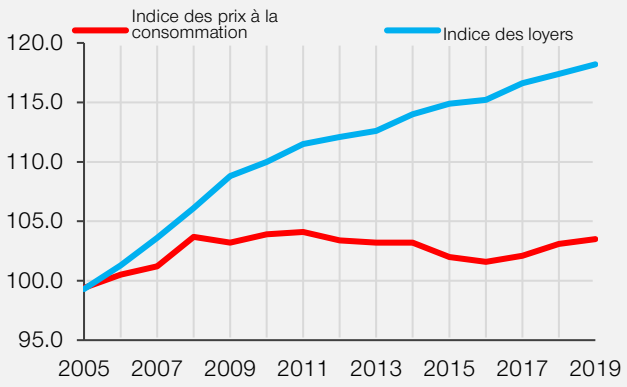
est faible. Il y a par contre toujours plus de logements vacants dans les agglomérations du Plateau suisse. Les taux de vacance les plus élevés concernent des communes des cantons de Soleure, d'Argovie et du Jura. La construction connaît pourtant une activité constante, même dans les régions où l'on trouve déjà un nombre important de logements vacants. Chaque année, environ 50 000 logements s'ajoutent au parc immobilier existant.

Les loyers augmentent allègrement

Cela fait des années que les loyers augmentent bien plus que les autres prix. Comme les salaires stagnent, les loyers absorbent une part toujours plus grande du budget pour bon nombre de locataires de Suisse.

Les loyers augmentent plus que les prix en général

Indice national des prix à la consommation (IPC) et indice des loyers (100=décembre 2005)



Source : Office fédéral de la statistique (OFS)

Une majorité des parlementaires a voulu affaiblir la protection des locataires

Le 20 juin 2019, lors de la session d'été, un débat houleux a eu lieu au Conseil national sur une motion (18.4101) de la Commission des affaires juridiques (CAJ) du Conseil des États. Cette motion demandait que l'on entreprenne une révision totale du droit du bail dans le but de trouver des solutions équilibrées pour les locataires et les bailleurs. Le Conseil des États avait accepté cette motion que la CAJ du Conseil national soutenait également. Mais le plénum du National l'a ensuite envoyée par le fond[1]. En lieu et place furent adoptées lors de la même votation trois initiatives parlementaires explosives, qui auront potentiellement des conséquences énormes sur la situation des locataires. Il s'agit, pour la première, de l'initiative parlementaire 17.491 d'Olivier Feller : « Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail », qui autoriserait à l'avenir un rendement supérieur de plus de 2 % au taux hypothécaire de référence[2]. Cela étendrait énormément les possibilités légales pour les bailleurs. O. Feller a déniché une lacune dans la loi, car jusque-là, seul un arrêt déterminant prononcé en 1986 par le Tribunal fédéral avait défini quel rendement était autorisé. La CAJ du Conseil des États se consacrera dès le premier trimestre 2020 aux travaux concernant cette initiative parlementaire.

[1] https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170493.
[2] https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170491.

Les initiatives parlementaires 17.514 et 17.515 de Philippe Nantermod ont également été acceptées. Elles visent à rendre beaucoup plus difficile la contestation des loyers initiaux[3]. Pour que celle-ci soit possible, il faudrait désormais, premièrement, qu'il y ait pénurie de logements dans la région concernée, deuxièmement, une situation de « nécessité personnelle ou familiale » et, troisièmement, que le nouveau loyer soit « sensiblement » plus élevé que le précédent.

Rien ne fait moins bien apparaître les rapports de force au sein du Parlement que le sort réservé à l'initiative parlementaire 17.511 de Didier Berberat, qui voulait au contraire abaisser les obstacles posés aux locataires pour contester un loyer initial. Cette intervention fut en effet rejetée de manière tellement claire par la CAJ du Conseil des États que son auteur l'a retirée[4].

Une autre initiative parlementaire (18.475) en faveur des bailleurs se trouve toujours en cours de traitement. Elle demande une simplification de la procédure en cas de besoin propre du bailleur. La CAJ du Conseil national lui a donné suite[5,6]. L'initiative parlementaire 17.493 de Hans Egloff sur l'inscription dans la loi de la notion de loyer usuel dans la localité ou dans le quartier est quant à elle déjà bien avancée : les CAJ des deux Chambres ont donné suite à cette intervention, les travaux concernant l'adaptation de l'article 269a du Code des obligations (CO) est en cours[7].

Pour rappel : la petite révision du droit du bail destinée à instaurer à l'échelle du pays une transparence du loyer précédent a échoué pendant la législature passée. Si modérée qu'ait été cette mesure de protection, qui a déjà fait ses preuves dans sept cantons, la majorité du Parlement a trouvé qu'elle allait trop loin.

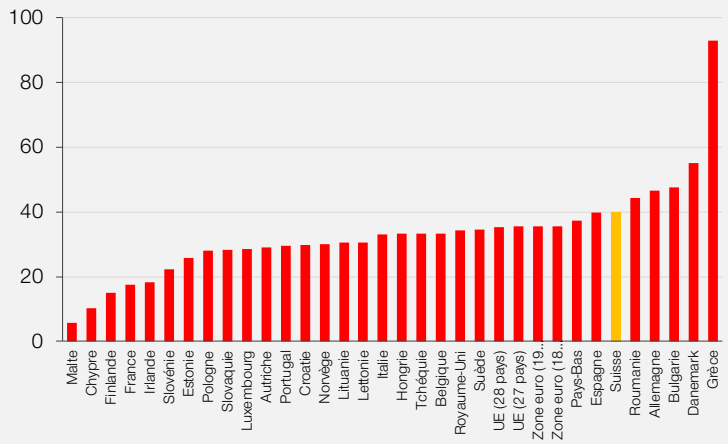
Après l'échec de la motion du Conseil des États pour une révision totale du droit du bail, l'Office fédéral du logement (OFL) fait de son côté une tentative pour encourager les forces constructives. Il s'agit, dans un « cadre ouvert », de chercher à établir avec tous les acteurs, et en particulier les investisseurs institutionnels, où des adaptations des ordonnances du droit du bail devraient être faites et si ces adaptations pourraient trouver le soutien des locataires et des bailleurs. Dans le contexte actuel, il y a des doutes sur le fait que le projet d'impliquer précocement les acteurs débouche sur de nouveaux résultats.

La nouvelle législature sera déterminante quant à un affaiblissement massif de la protection des locataires, ou au contraire sa préservation ! Car même les changements du taux de logements vacants ne devraient pas masquer le fait que beaucoup de régions de Suisse, mais surtout tous les centres urbains, continuent à connaître une demande excédentaire et qu'il ne saurait être question d'autorégulation du marché dans les segments à bas et moyens loyers. La construction de logement d'utilité publique reste le seul levier permettant de soutenir la mixité sociale de la population urbaine, une mixité si importante pour la société.

[3] https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170514.
https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170515.
[4] https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2017/Rapport_de_la_commission_CAJ-E_17.511_2018-11-06.pdf.
[5] https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-n-2019-11-15.aspx.
[6] https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20180475.
[7] https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170493.

Importance différente des frais de logement selon le revenu

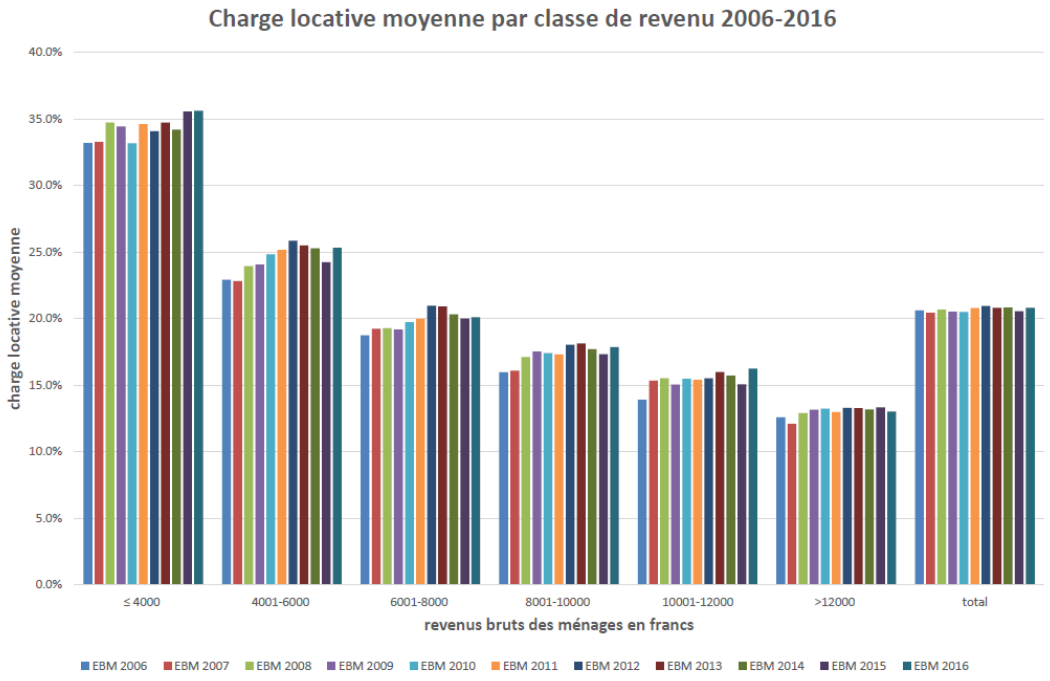
En Suisse, le coût du logement pèse souvent trop lourd sur les revenus les plus bas
(>40 % du revenu), moyenne 2013-2017, 1er quintile



Source : EU-SILC

L'Enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC) atteste qu'un cinquième des ménages aux revenus les plus faibles en Suisse éprouve des difficultés à payer son loyer. Une comparaison européenne montre qu'en Suisse, les frais de logement représentent une charge budgétaire excessive pour proportionnellement plus de personnes à revenus modestes que dans la plupart des pays européens. Il y a charge excessive lorsque le loyer dépasse 40 % du revenu.

Plus le revenu est bas, plus la charge proportionnelle des frais de logement est élevée



L'Enquête sur le budget des ménages montre que les frais de logement représentent une part plus importante du budget pour les ménages à bas revenus. Ceux-ci sont donc les plus touchés par la hausse des loyers.

Des milliards de francs vont des locataires aux bailleurs

Évolution des loyers dans le système actuel de location

Dans le contexte actuel, la loi ne permet a priori de modifier les loyers qu'en cas de changement relatif des conditions-cadre, soit en cas d'inflation, de changement du taux d'intérêt de référence ou d'assainissement induisant un accroissement de la valeur de l'objet. En principe, les loyers devraient donc aussi baisser lorsque le taux de référence diminue. Mais c'est rarement le cas parce que les locataires doivent en faire la demande expresse. Si l'immeuble est en mains des pouvoirs publics, les baisses sont en général volontairement répercutées. Les statistiques officielles de la Ville de Zurich nous fournissent des indications à ce sujet : seuls 20 à 25 % des ménages en moyenne demandent une baisse de loyer à la suite de la baisse des taux d'intérêt de référence ; pour les logements qui sont propriété des pouvoirs publics, ce chiffre est d'environ 50 %. À l'inverse, pour près de 50 % des logements, les hausses des taux d'intérêt de référence sont répercutées sur les loyers.

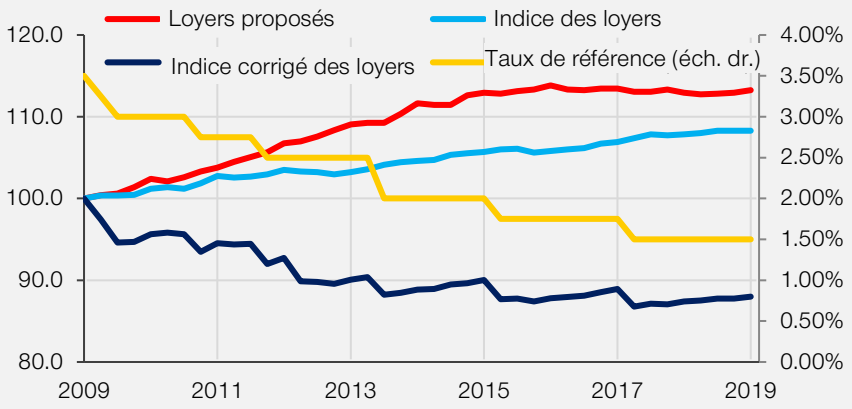
Les loyers existants devraient nettement baisser

Les taux d'intérêt hypothécaires n'ont jamais été aussi bas. Alors que le taux d'intérêt de référence était encore de 3,5 % en 2009, il a atteint et se maintient au niveau record de 1,5 % depuis juin 2017. Une nouvelle baisse est même attendue en juin 2020[8]. En raison de ces baisses non répercutées des taux d'intérêt, les loyers payés sont trop élevés et les rendements excessifs enregistrés profitent aux propriétaires et aux bailleurs. Dans les faits, ce ne serait pas juridiquement prévu, car le droit du bail ne permet pas les purs loyers du marché, mais seulement une location avec un rendement modeste (la jurisprudence a fixé ce dernier à 0,5 % au-dessus du taux d'intérêt de référence). Ainsi, la forte baisse des taux d'intérêt aurait dû conduire à des loyers beaucoup plus bas.

[8] Banque cantonale zurichoise : prochaine baisse du taux d'intérêt de référence attendue en juin 2020 : https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ihr-eigenheim/stories/referenzzins

Les frais des bailleurs baissent, les loyers augmentent

Indice des loyers proposés et existants, baisses des taux d'intérêt de référence prises en compte



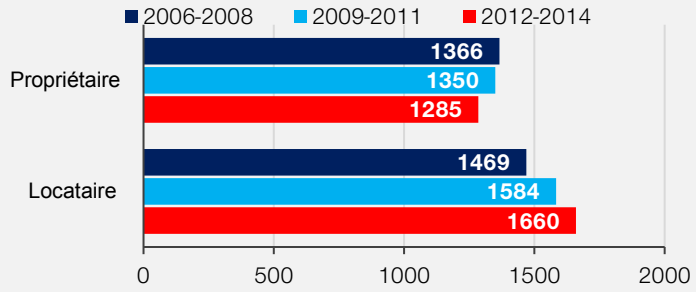
Source : Homegate, Office fédéral de la statistique (OFS), calculs de l'USS

Comme déjà mentionné, l'initiative parlementaire d'O. Feller (17.491) veut multiplier par quatre le rendement aujourd'hui autorisé (de 0,5 à 2 % au-dessus du taux d'intérêt de référence). Le rendement maximal passerait ainsi de 2 à 3,5 %. Comme le rendement se calcule en fonction du capital propre investi, les caisses de pensions et les investisseurs institutionnels disposent aujourd'hui déjà d'une marge de manœuvre particulière qui s'étendrait encore avec la hausse du rendement autorisé. Les conséquences sur les loyers dépendent de la quantité de fonds propres investie par le propriétaire dans l'immeuble. Prenons un exemple : cinq logements de 3,5 pièces constituent ensemble un immeuble d'une valeur de 5 millions de francs, dont 2 millions sont des fonds propres. Actuellement, il est possible, avec un rendement net de 2 %, d'encaisser un loyer mensuel de 1600 francs. Si le rendement net autorisé est augmenté à 3,5 %, le loyer pourra passer à 2300 francs par mois. Ce qui représente une hausse considérable de plus de 40 % !

Dans les endroits très prisés, on observe déjà que des rendements nettement trop élevés sont réalisés, ce qui ne correspond ni au sens, ni au but du droit du bail. Ces loyers ne seraient donc pas conformes au droit. Économiquement, les loyers élevés sont problématiques, car ils affaiblissement durablement le pouvoir d'achat des ménages à revenus moyens.

Allègement pour les propriétaires ces dernières années

Les propriétaires ont en général des dépenses de logement moindres que les locataires
Dépenses du ménage pour le logement et l'énergie selon le statut d'occupation, EBM 2006-2014



Source : Enquête sur le budget des ménages (EBM) de l'OFS

Les propriétaires (52,2 m^2 par personne) occupent en moyenne une plus grande surface par habitant que les locataires (42,4 m^2) ou des membres de coopératives (36,5 m^2). Et pourtant, ils ont en moyenne des charges moins élevées en termes de coût de logement et d'énergie. Depuis dix ans, ces charges n'ont cessé de diminuer alors que les locataires ont dû payer toujours plus. Les raisons de cette situation sont à chercher des deux côtés : d'une part, les loyers sont trop élevés et augmentent surtout dans les centres urbains en raison de la demande excédentaire. D'autre part, l'imposition de la valeur locative pour les propriétaires est assez clémente : la valeur locative atteint en général entre 60 % et 70 % de la valeur marchande. La propriété du logement jouit d'une situation fiscale privilégiée.

Quel est le rôle des investisseurs institutionnels ?

Les caisses de pensions ont des restrictions légales à l'investissement

Les caisses de pensions font partie des plus gros investisseurs dans les biens fonciers et l'immobilier. Avec la situation particulière au niveau des taux d'intérêts et la pénurie de placements qui en découle, les biens immobiliers sont très recherchés comme objets d'investissement. On pointe dès lors souvent du doigt les caisses de pensions comme étant la cause de l'évolution des prix des loyers. Mais ce rôle est restreint par la loi : ainsi, les caisses de pensions ont le droit d'investir au maximum 30 % de leur fortune globale dans des biens immobiliers (art. 55 lit. c OPP 2).[9] Et en général, cette marge de manœuvre n'est pas pleinement utilisée. Selon des estimations du cabinet d'audit et de conseil Ernest & Young (EY), seuls environ 20 % des actifs des caisses de pensions sont placés dans l'immobilier.[10] Les investisseurs institutionnels pris en compte par EY avaient en 2018 un taux de logements vacants moyen de 6,0 %, en légère baisse par rapport à 2017, mais toujours relativement élevé. Cela semble indiquer que des taux de vacance élevés ne sont pas fondamentalement problématiques pour des investisseurs institutionnels. Ce qui expliquerait que les loyers proposés sur le marché stagnent au lieu de baisser, malgré une offre excédentaire.

En ce qui concerne les nouveaux appartements locatifs ainsi que les appartements en copropriété et les maisons individuelles, on voit que depuis 2011, il y a davantage de construction d'apparte-

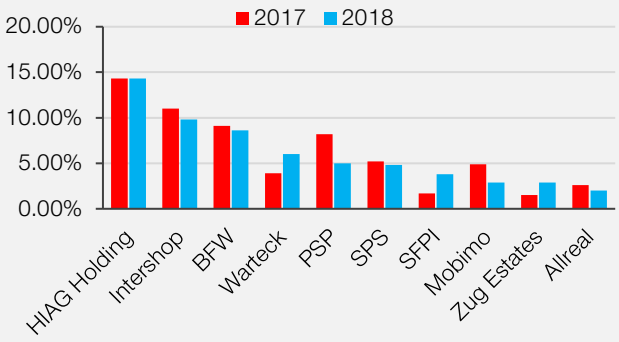
[9] Ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2). https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19840067/index.html
[10] https://blog.kpmg.ch/immobilienanlagen-von-schweizer-pensionskassen-im-tiefzinsumfeld/ (en allemand seulement)

ments locatifs et ceux-ci sont plus souvent occupés. C'est peut-être un indice de l'activité des investisseurs institutionnels dans la construction de ce type de logements parce qu'ils y voient des rendements plus durables. Un coup d'œil sur les taux de vacance des sociétés immobilières ainsi que sur leurs rendements nets confirment cette hypothèse. L'immobilier permet de dégager du rendement. De toute évidence, des taux de vacance élevés ne semblent pas réduire notablement ces rendements.

En Suisse, la moitié de tous les appartements appartiennent à des propriétaires privés. Les caisses de pensions et les assurances de leur côté ne possèdent qu'un tiers environ des appartements en location. Elles ne peuvent donc pas, à elles seules, être tenues pour responsables de l'augmentation des loyers. Les appartements ont certainement gagné en attractivité, car ils assurent des rendements stables. Pourtant la marge de manœuvre légale n'est de loin pas utilisée autant qu'elle pourrait l'être par les caisses de pensions. Une des raisons, et non la moindre, réside dans le prix élevé d'achat et de terrain.

Des taux de vacance de 2 % à 14 %

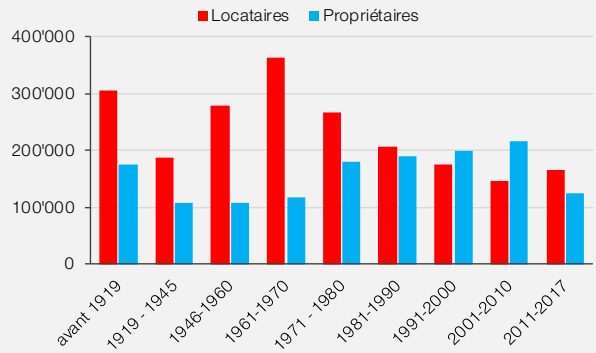
Taux de vacance moyen dans le portefeuille des sociétés immobilières étudiées, 2017 et 2018



Source : Ernest & Young AG (EY)

Les nouveaux appartements locatifs ont dépassé la propriété privée

Logements habités selon période de construction et statut d'occupation, 2017



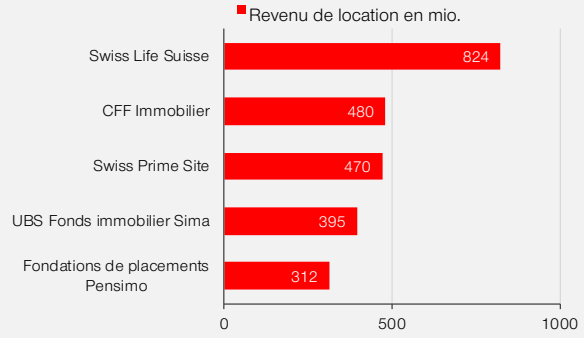
Source : Ernest & Young AG (EY)

Les entreprises proches de la Confédération, protagonistes de la politique de construction de logements : l'exemple des CFF

Les pouvoirs publics ont, surtout au 19e siècle, exproprié des terrains pour que les CFF puissent exécuter leur mission de service public. Aujourd'hui, l'ex-régie fédérale n'a plus besoin de bon nombre de ces superficies et elle les exploite désormais à travers des mégaprojets de construction. Les exemples les plus connus sont l'Europaallee ou la Neugasse à Zurich, ou encore la gare de marchandises Wolf à Bâle, non loin du stade Saint-Jacques. À Zurich, le projet Europaalle couvre surtout le segment haut de gamme. En raison de la forte pression politique de la ville, celui de la Neugasse devrait rééquilibrer les choses : des organismes d'utilité publique y trouveront aussi leur place.

Les CFF sont la deuxième plus grande société immobilière en Suisse

Revenus locatifs des cinq plus grandes entreprises immobilières de Suisse, en mio., 2018



Source : « Sonntagszeitung »

Ces cinq dernières années, les revenus locatifs des CFF sont passés de 400 à 550 millions de francs. À long terme, ils devraient grimper à un milliard, selon l'ex-régie fédérale.[11]

Ces revenus locatifs servent à financer les infrastructures et soutenir la caisse de pensions des CFF. Il s'agit là d'objectifs stratégiques fixés par le Conseil fédéral : les montants destinés à assainir la caisse de pensions des CFF doivent provenir des biens immobiliers. Ainsi, le taux de couverture de la caisse de pensions peut être maintenu au-dessus de 100 %. La majorité des assuré-e-s est aujourd'hui à la retraite, ce qui représente un défi considérable.

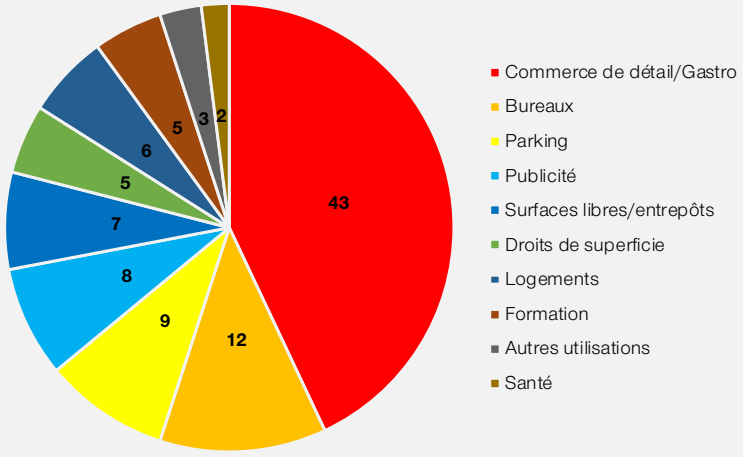
Il y a là un conflit d'intérêt pour les pouvoirs publics : cette stratégie immobilière visant des rendements au bénéfice de la caisse de pensions des CFF empêche de mettre en place des projets qui pourraient être utiles ailleurs : par exemple dans la construction de logements d'utilité publique ou d'autres logements abordables. De toutes les entreprises proches de la Confédération, ce sont justement les CFF qui disposent d'importantes réserves de terrains dans des zones bien adaptées à la construction de logements. À long terme, les CFF visent un tiers de logements d'utilité publique ou à prix abordable sur ses biens immobiliers. Cette part doit augmenter.

À noter toutefois que les rendements ne proviennent actuellement que pour une petite part des locations de logements : seulement 7 %. Une part bien plus importante vient de la restauration, des commerces de détail ainsi que des surfaces de bureaux.

[11] Sigrist, Marcel: *Immobilien-Pläne der SBB wecken Kritik*. SRF Online. https://www.srf.ch/news/wirtschaft/geldmaschine-sbb-immobilien-immobilien-plaene-der-sbb-wecken-kritik

Ce ne sont pas les loyers qui augmentent les recettes

Répartition des recettes locatives des CFF, 2018



Source : CFF Immobilier

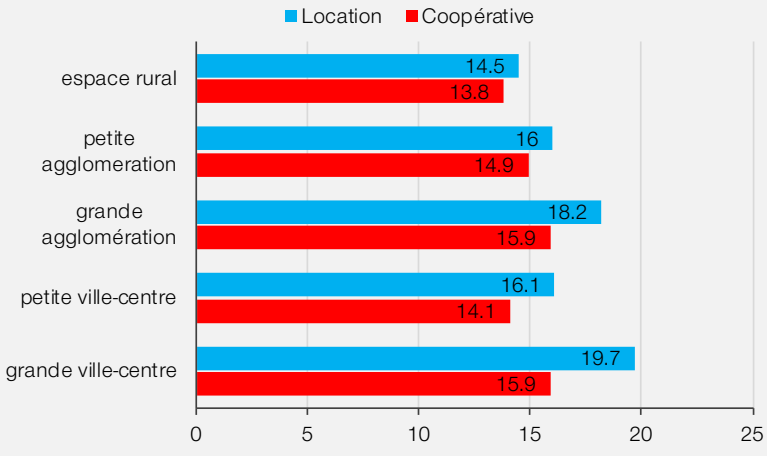
Solutions : plus d'utilité publique pour s'écarter de la maximisation du rendement

La troisième voie : les coopératives d'habitation

La troisième voie, à côté des locations et de la propriété, c'est la propriété en coopérative. Le principe du loyer basé sur les coûts y prévaut et les loyers sont nettement plus avantageux. Plus le niveau général des prix est élevé, plus la différence de prix est marquée entre les logements loués de manière classique et les logements coopératifs. Dans les agglomérations et dans les villes, cette différence est d'environ 15 %. Et la différence de prix se vérifie peu importe le nombre de pièces. Dans les coopératives, la superficie par personne est inférieure. Il y a parfois des prescriptions d'occupation. Et le prix au mètre carré y est plus bas.

Les coopératives proposent des prix au mètre carré plus avantageux

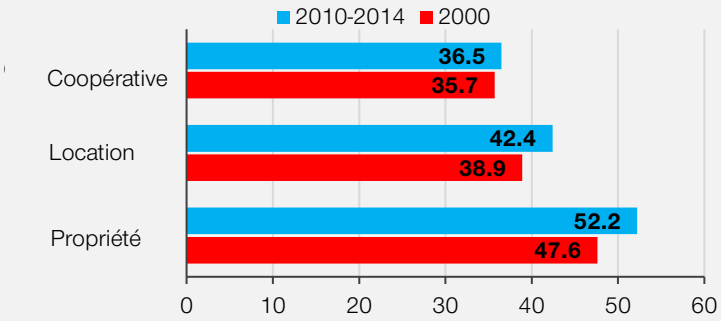
Loyer net mensuel par mètre carré de surface habitable selon le type d'habitat et de propriété



Source : Sotomo, Office fédéral du logement (OFL)

Dans les coopératives, on utilise moins de surface d'habitation

Mètres carrés par personne selon le type de propriété



Source : Sotomo, Office fédéral du logement (OFL)

La pression augmente, le Conseil fédéral reste passif

Alors que le marché du logement est de plus en plus sous pression depuis quelques années, la politique du Conseil fédéral en matière de logement est à l'arrêt malgré un mandat constitutionnel très clair. La croissance démographique, la crise financière et la longue période de taux d'intérêts bas ont fait exploser les prix du terrain et des loyers proposés sur le marché. Face à tout cela, nous avons depuis 2010 une politique de logement du Conseil fédéral sous la houlette d'un directeur qui s'obstine à miser sur l'autorégulation du marché, ou qui du moins affirme le faire afin de justifier son inaction. Le seul geste par lequel le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann a voulu imprimer sa marque à la politique de logement, c'est sa tentative de déplacer l'Office fédéral du logement (OFL) de Granges (SO) à Berne et de le transformer en simple bureau. Fin 2021, l'OFL déménagera bel et bien à Berne, mais sa dépréciation au rang de simple bureau a pu être évitée grâce à une forte contestation. Martin Tschirren a été nommé comme nouveau directeur de l'office (dès mars 2020). Actuel vice-directeur de l'Union des villes suisses, il est familier avec la thématique de la construction de logements d'utilité publique.

Il reste donc à la Confédération trois, mais essentiellement deux instruments à disposition pour faire sa part en faveur d'un approvisionnement suffisant en logements abordables pour la population : les prêts du fonds de roulement pour la construction de logements d'utilité publique ainsi que le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

Quant au troisième instrument, il s'agit des arrière-cautionnements de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Celle-ci n'attribue pas d'argent elle-même, mais, comme son nom l'indique, elle sert en cas de besoin d'arrière-cautionnement pour les sociétés coopératives. Au plan politique, ce modèle est sous pression depuis la débâcle de la Confédération dans le cas des arrière-cautionnements pour la flotte suisse de haute mer. Par précaution, les cautionnements solidaires ont d'ores et déjà été abolis.

Pour plus de logements abordables : l'initiative de l'ASLOCA et le contre-projet

Avec son initiative lancée en 2015 et qui passera en votation populaire le 9 février 2020, l'Association suisse de locataires (ASLOCA) tente de pousser le Conseil fédéral à mettre les gaz. La modèle avec les deux instruments de financements cités plus haut (fonds de roulement et centrale d'émission) a fait ses preuves et est bien sollicité par les coopératives. Mais il ne résout pas le problème de fond, à savoir celui de parvenir à construire (et à refinancer) des logements d'utilité publique en quantité

suffisante sur des terrains trop rares et trop chers. On a beaucoup construit ces dernières années, mais la part de construction de logements d'utilité publique reste, avec seulement 4 %, un phénomène marginal (comme l'écrit le Conseil fédéral dans son message sur l'initiative). L'Association des locataires veut que cela change : la Confédération doit assumer désormais un rôle moteur et, avec les cantons, faire en sorte que la construction de logements d'utilité publique augmente. Concrètement, il faudra qu'au moins 10 % des nouvelles constructions soient d'utilité publique. Pour y parvenir, la Confédération doit accorder un droit de préemption aux cantons et aux communes pour ses propres terrains ou pour ceux qui appartiennent à des entreprises proches de la Confédération. De plus, elle doit s'assurer que des assainissements énergétiques soutenus par les pouvoirs publics n'entraînent pas de hausses du prix des loyers.

Le message du Conseil fédéral contient beaucoup d'éléments positifs au sujet de la construction de logements d'utilité publique, soulignant notamment son rôle important pour la mixité sociale dans les centres urbains. Malgré cela, le Conseil fédéral rejette l'initiative : elle coûterait trop cher, elle représenterait une trop forte intervention sur le marché et elle aurait des effets négatifs sur la rentabilité des entreprises proches de la Confédération. Le contre-projet propose de doter à nouveau le fonds de roulement de 250 millions de francs. Il avait été renfloué pour la dernière fois en 2017 et il est aujourd'hui pratiquement épuisé. Mais cela ne se produira que si l'initiative est retirée ou rejetée en votation. Ce tour de passe-passe était probablement une tentative pour désolidariser l'Association des locataires et les coopératives, qui poursuivent le même objectif. Mais ça n'a pas marché : dans un cas comme dans l'autre, les milieux politiques ne voudront pas renoncer au fonds de roulement, car il représente une affaire rentable et sûre pour la Confédération. Depuis la création du fonds, les coopératives se sont avérées être des créancières extrêmement fiables.

Assainissements énergétiques : des coûts à la hausse pour les locataires ?

Les coopératives effectuent beaucoup plus souvent des assainissements énergétiques socialement acceptables que les propriétaires immobiliers privés, qui, eux, ont tendance à coupler ce type de travaux avec des rénovations induisant une valeur ajoutée, dont les coûts sont ensuite pleinement répercutés sur les loyers. Raison pour laquelle l'initiative de l'ASLOCA exige que les travaux d'assainissement énergétiques ne puissent pas être portés à la charge des locataires.

L'Office fédéral du logement a financé une étude qui vient d'être publiée. Sans grande surprise, celle-ci montre que les groupes vulnérables, c'est-à-dire les personnes pauvres ou qui risquent de le devenir, vivent souvent dans des logements ayant besoin de rénovation. Ces personnes sont donc plus souvent touchées par des changements de logement (résiliation pour raisons de rénovation). Ou alors, si elles restent dans ces logements à l'infrastructure déficiente, elles doivent accepter des factures énergétiques élevées, des dépenses qu'elles tentent de compenser en faisant des économies sur la nourriture et les loisirs.[12]

Pour une autre étude de l'OFL, on a cherché des communes partenaires qui ont des immeubles avec un fort potentiel d'économies au niveau énergétique. Les quelque 1500 locataires qui y vivent, ainsi que les propriétaires, ont été interrogés sur leur niveau d'acceptation de travaux d'assainissements énergétiques. Les résultats de cette étude ont fait l'objet d'une discussion au sein d'un groupe d'experts de l'ASLOCA, de représentants des cantons, du secteur de l'immobilier ainsi que plusieurs autres spécialistes. Résultat de cette discussion : l'idée d'introduire une dérogation calquée sur le

[12] Suppa, Anna, Muri Koller Gabriela et al (2019). Relations entre pauvreté monétaire et précarité énergétique et conséquences des assainissements énergétiques pour les groupes vulnérables. OFL 2019.

contrat-cadre de baux à loyers tel qu'il existe dans le canton de Vaud. Il stipule que les coûts d'assainissement peuvent être répercuté sur les loyers uniquement selon une clé de répartition déterminée. Et dans le cas d'un taux hypothécaire de référence fixe, une augmentation échelonnée sur jusqu'à cinq ans permettrait d'atténuer la hausse des coûts du logement.[13]

Espérons que les résultats des deux études et les recommandations du groupe d'experts soient bien prises en considération au cours de la prochaine législature. Ces documents préconisent des mesures plus efficaces pour la transition énergétique et la baisse des émissions de CO2 dans le contexte de l'agenda des Verts avec leur tout nouveau poids politique.

[13] Horber-Papazian Katia, Baud-Lavigne Marion et al (2018). De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques.