

La Suisse, un pays de locataires gouverné par des propriétaires

Lobbying immobilier L'Assemblée fédérale est composée à 70% de propriétaires alors que deux tiers des Suisses louent. D'où l'échec systématique des réformes du système.

Markus Brotschi

La Suisse fait partie des pays qui comptent le plus de locataires. Seule une personne sur trois possède son logement, un taux bien inférieur à celui observé dans la quasi-totalité des pays européens. En Allemagne, 47% de la population est propriétaire de son logement, contre 63% en France et 70% aux Pays-Bas. On pourrait donc penser qu'en Suisse, les politiques se disputent les faveurs des locataires. Pourtant, le parlement se préoccupe avant tout des propriétaires.

L'abolition de la valeur locative, par exemple, figure à l'ordre du jour depuis trente ans sans interruption. En 1999, 2004 et 2012, des projets visant à abolir ou réduire cet impôt ont été rejetés lors de votations populaires. À chaque refus, l'Assemblée fédérale relance la procédure. La prochaine votation aura lieu le 28 septembre. Pendant huit ans, le parlement a œuvré à cette réforme pour finalement parvenir à un compromis capable de rallier une majorité.

Cette fois, il s'agit d'introduire un impôt sur les résidences secondaires, condition préalable à l'abolition de la valeur locative. L'Association des propriétaires fonciers (APF) milite activement pour supprimer cet impôt, mal accepté par les propriétaires. Malgré des échecs répétés, les propriétaires fonciers ont toujours réussi à mettre la valeur locative à l'ordre du jour du parlement.

À l'écoute des propriétaires

Leurs demandes sont généralement plus écoutées au parlement que celles de l'Association suisse des locataires (Asloca). Et ce, malgré l'importance croissante des loyers élevés et de la pénurie de logements dans le baromètre des préoccupations de la population.

Même si l'APF enchaîne les échecs lors des votations populaires, elle parvient généralement à faire passer ses revendications au parlement. Récemment, elle a cherché à faciliter les résiliations de bail pour les propriétaires souhaitant récupérer leur logement à usage personnel et à durcir les règles de sous-location. Ces propositions ont été acceptées au parlement, mais l'Asloca les a fait échouer par référendum.

Toutes les mesures proposées contre les loyers abusifs ont échoué, de même que les demandes visant à mieux protéger les locataires en cas de résiliation de bail. Le parlement rejette même de petites modifications, comme l'obligation pour les bailleurs de publier le loyer précédent lors d'une nouvelle location. C'était déjà le cas en 2016, quand cette initiative avait été préconisée par le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann (PLR/BE).

L'Asloca perdante

Le conseiller national et vice-président des Verts Michael Töngi (LU) ne se souvient pas d'une



Deux tiers de la population suisse sont locataires. Urs Jaudas

intervention visant à améliorer la protection des locataires qui aurait obtenu une majorité au parlement. Pourtant, le vice-président de l'Association suisse des locataires siège depuis plus de sept ans au Conseil national. La majorité bourgeoise suit généralement les positions de l'APF, explique l'écologiste. Il en résulte qu'au Conseil national, même les revendications qui ont peu de chances de passer devant le peuple sont adoptées. Les deux chambres ont ainsi approuvé l'initiative de l'ancien président de l'Association des propriétaires et ancien conseiller national UDC, Hans Egloff: «Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante.» L'objectif resterait inchangé: légitimer les hausses abusives pour imposer insidieusement les loyers du marché. Le Conseil national élaborerait une modification de la loi.

Contrairement aux questions liées au travail, qui donnent parfois lieu à des alliances politiques dans le cadre de partenariats sociaux, aucun mécanisme équivalent n'existe pour les questions de droit du bail, explique Michael Töngi. Employeurs et syndicats s'accordent sur la nécessité de protéger les salaires et conviennent de mesures d'accompagnement contre le dumping salarial étranger. Il aimeraient que ce type de collaboration existe entre l'association des propriétaires et celle des locataires. Les intérêts communs sont nombreux, par exemple, la lutte contre les prix élevés des terrains.

Philippe Matthias Bregy, président du Centre et membre du comité directeur de l'APF, conteste l'idée que les propriétaires soient souvent favorisés au parlement. Au contraire, les deux parties se retrouvent souvent dans une impasse. Les projets rejetés en novembre, lors de la vo-

tation populaire, auraient répondu aux préoccupations légitimes des propriétaires, notamment leur droit d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils mettent en location. Les inquiétudes des locataires auraient aussi été prises en compte, en encadrant l'utilisation des appartements loués sur Airbnb. Pour le conseiller national haut-valaisan, seules les réformes bénéficiant aux locataires ont une chance d'aboutir. Concernant le critère des loyers usuels dans la localité et le quartier, il faut clarifier la situation pour les propriétaires comme pour les locataires.

Pression des propriétaires

L'Association suisse des propriétaires fonciers figure parmi les acteurs importants, souligne le politologue Michael Hermann. Contrairement à l'Union suisse des paysans, elle exerce son influence principalement en publiant des recommandations de vote pour les candidats politiques. Les députés bourgeois, qui dépendent de ces soutiens, font face à des pressions pour approuver les revendications politiques de l'APF. «Cela a pour conséquence que certains par-

lementaires approuvent des interventions qu'ils rejettent personnellement», ajoute-t-il. C'est ce qui s'est passé avec le projet d'abolition de la valeur locative. Le politologue est convaincu que tous ceux qui affichent publiquement leur soutien à la réforme ne l'approuvent pas nécessairement à titre personnel.

Berne déconnectée

C'est au sein de l'UDC que l'APF compte le plus de fidèles. C'est ce que révèle un classement établi par l'association avant les élections de 2023. Au cours de la dernière législature, l'UDC a voté à 93% en conformité avec les positions de l'APF sur des dossiers touchant l'aménagement du territoire, le droit du bail, l'énergie, les impôts et la valeur locative. Au PLR, le taux atteignait 85%, au Centre 72% et chez les Verts libéraux près de 50%. Au PS et chez les Verts, il était inférieur à 10%. Les conseillers nationaux UDC Monika Rüegger et Alois Huber ont voté à 95% dans le sens de l'APF. Au PLR, Christian Wasserfallen a obtenu le meilleur score avec 94%, tandis qu'au Centre, Ida Glanzmann a atteint 84%.

Michael Hermann identifie une autre raison au vote du parlement, majoritairement défavorable aux locataires. La plupart des députés sont eux-mêmes propriétaires de leur logement. Ils ne connaissent pas l'angoisse que vivent de nombreux locataires confrontés à la pénurie de logements et aux loyers élevés.

Selon une enquête du «Blick», 70% des parlementaires sont propriétaires de leur logement. Chez les députés du PLR, du Centre et de l'UDC, cette proportion atteint environ 80%, tandis qu'au PS et chez les Verts, un peu plus de la moitié possèdent un bien.

Toutes les mesures proposées contre les loyers abusifs ont échoué, de même que les demandes visant à mieux protéger les locataires en cas de résiliation de bail.