

**Stéphane Cuennet, Philippe Favarger  
Philippe Thalmann**

# LA POLITIQUE DU LOGEMENT

COLLECTION  
**Le  
savoir  
suisse**

Presses polytechniques et universitaires romandes

# 1

## LA POLITIQUE DU LOGEMENT : BEAUCOUP D'ACTEURS, BEAUCOUP D'USAGERS

Des centaines de millions de francs sont consacrés chaque année en Suisse à la politique du logement, sur le budget de la Confédération, des cantons et des communes. Et pourtant seule une minorité de la population est consciente de ces efforts. Encore plus rares sont les personnes qui perçoivent que les différents domaines de cette politique – aide au logement, droit du bail, fiscalité – constituent une politique globale qui requiert une cohérence. Ses enjeux concernent une gamme si variée d'acteurs et d'usagers qu'ils touchent finalement toute la population.

– Les propriétaires de logements locatifs souhaitent un cadre stable qui permette un rendement approprié sans risque démesuré. Le droit du bail ne doit pas décourager les investissements.

– Pour les familles qui sont propriétaires de leur logement, l'enjeu le plus direct est la manière dont leur logement est pris en compte dans le calcul de leur revenu et de leur fortune. Il y va du montant de leurs impôts.

– Beaucoup de ménages locataires souhaiteraient accéder à la propriété. Un certain manque de fonds propres ou un revenu un peu trop faible peuvent être compensés par des aides publiques.

– D'autres locataires, enfin, ne peuvent se passer de l'aide publique pour disposer de conditions de logement adaptées au niveau de bien-être de notre société. Pour eux, l'enjeu est crucial et déborde le cadre économique pour toucher aux problèmes les plus personnels, à l'intégration sociale, à la sécurité du quotidien.

Ces enjeux individuels ne doivent toutefois pas occulter les objectifs sociaux plus généraux de la politique du logement : la lutte contre les inégalités, la possibilité pour chacun de mener

une vie digne dans un logement décent, le maintien de la cohésion sociale, sans ségrégation ni discriminations. Bien évidemment, d'autres politiques doivent également y contribuer.

Ainsi la politique du logement s'insère-t-elle dans un tissu de relations complexes et délicates. Dans certains cas son objectif est simple et peu controversé : construire davantage pour répondre à des besoins évidents. D'autres visées sont moins claires. Est-ce le rôle de l'Etat d'encourager l'accession à la propriété, d'abaisser les loyers, de protéger tous les locataires contre l'éviction ? On cherche à rapporter ces politiques à des besoins matériels ou à des principes sociaux. On craint que l'habitat ne se dégrade. On relève que la proportion des ménages propriétaires de leur logement est plus faible en Suisse que dans tous les autres pays comparables. On désigne des catégories de ménages défavorisées. Mais la politique du logement se complique par son incidence sur d'autres problèmes plus vastes : la distribution des revenus, la conjoncture économique et la vitalité du secteur de la construction, les effets de l'inflation sur les loyers et le coût de la construction, la qualité de la vie, l'utilisation judicieuse d'un territoire limité, l'équilibre des finances publiques, et la liste peut être allongée.

Ce livre poursuit trois buts. Il souhaite tout d'abord dresser l'état des lieux de la politique du logement en Suisse, en la replaçant dans son contexte historique et en portant aussi le regard au-delà des frontières, afin de distinguer ce qui est spécifique à la Suisse et ce qui résulte d'une évolution propre à toute l'Europe occidentale. Il faut d'autre part montrer quels sont les enjeux de cette politique et comment ils sont pris en compte. Enfin l'objectif de ces pages est de présenter les réformes en cours et d'en faire une analyse critique.

Dans divers Etats européens, en effet, la politique du logement a connu des réorientations importantes ces dernières années et la Suisse n'échappe pas à ces développements : projet de nouvelle loi fédérale sur le logement, révision de la fiscalité des propriétaires, initiative populaire et projet de modification du droit du bail, autant de changements qui font de ce domaine politique un champ mobile dont cet ouvrage essaie de rendre compte.