

Interventions excessives sur le marché immobilier

20.08.2012

D'un coup d'oeil

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national examine aujourd'hui une initiative parlementaire qui prévoit des interventions dans le droit fédéral s'appliquant au marché immobilier, un nouvel impôt et des mesures freinant les investissements. *economiesuisse* rejette le projet : l'organisation estime qu'il est contraire aux principes d'une économie libérale, qu'il restreint les droits des propriétaires et qu'il induit des distorsions de concurrence sur le marché immobilier. Par ailleurs, l'impôt proposé empiète sur la souveraineté fiscale des cantons.

Les mesures proposées sont dirigistes et ont un air d'économie planifiée. La réglementation étatique induirait une distorsion de concurrence sur le marché immobilier et les prix du marché libre connaîtraient une surchauffe supplémentaire – quelques personnes en profiteraient aux dépens de la collectivité. De plus, des investisseurs privés (des caisses de pension et des assurances, par exemple) seraient évincés du marché, les volumes d'investissement seraient considérablement réduits et l'activité dans le domaine de la construction se trouverait paralysée. Pourtant, le besoin de placement des caisses de pension constitue un facteur macroéconomique important.

Le droit en vigueur protège les locataires et autorise les aides au logement

L'initiative exige des mesures de protection supplémentaires non justifiées pour les locataires restreignant massivement la liberté de propriété ancrée dans la Constitution. Le droit de bail en vigueur protège déjà efficacement les locataires : ils peuvent contester un loyer de départ, bénéficier de procédures

de règlement des différends gratuites, contester la résiliation de leur bail et demander l'examen d'une situation pour vérifier l'absence d'abus. De plus, le droit en vigueur permet déjà aux cantons et aux communes d'encourager la construction de logements destinés aux ménages à bas revenu et l'accès à la propriété du logement.

Dans certaines régions de Suisse, le marché immobilier est sous pression. Cela n'est pas dû à l'immigration, cela s'explique avant tout par la forte augmentation de la surface par personne. Il faut ajouter à cela une répartition peu judicieuse des réserves de terrain constructible et des lois cantonales et communales en matière de construction et de planification dépassées. Afin de créer davantage de logements à des prix avantageux sur le même espace, il conviendrait de repenser la politique concernée. Une diminution de la surface moyenne des logements, des degrés d'utilisation supérieurs, des distances inférieures entre les bâtiments ou des bâtiments plus hauts par exemple seraient plus efficaces qu'une intervention étatique radicale.

Pas de nouveaux impôts fédéraux

Aux yeux de l'économie, l'introduction d'un impôt fédéral sur l'augmentation de la valeur foncière ne constitue pas une solution. Indépendamment de l'imposition de la valeur locative, la perception de tels impôts relève en principe de la compétence des cantons. De plus, cet impôt aurait un effet confiscatoire s'il vient s'ajouter aux impôts sur le gain immobilier ou à la taxe immobilière.

Position d'economiesuisse sur le projet 11.462 Pour des mesures d'accompagnement en matière de logement (allemand)