

Bloquer les loyers ne créera pas un seul logement

L'initiative fédérale sur les loyers de l'ASLOCA a récemment abouti. Son objectif est clair: instaurer un contrôle automatique des loyers et les fonder exclusivement sur les coûts, avec un rendement limité. Face aux difficultés bien réelles rencontrées par de nombreux locataires, la solution simpliste proposée par l'initiative ne convainc pas et ne s'attaque pas au fond du problème.

La crise actuelle du logement n'est pas née d'un manque de contrôles administratifs. Elle résulte avant tout d'un déséquilibre persistant entre une demande toujours plus forte et une offre insuffisante, ce qui génère une pression haussière sur les loyers. Alors que la demande de logements augmente chaque année, la construction peine à suivre, freinée par des procédures longues, des oppositions, des coûts de construction élevés et des contraintes réglementaires croissantes. Dans ce contexte, bloquer davantage les loyers risque surtout d'envoyer un

«Le véritable défi consiste à produire davantage de logements.»

mauvais signal à celles et ceux qui financent, construisent et rénovent les logements. L'investissement immobilier repose sur une visibilité à long terme. Si le cadre devient toujours plus incertain et administrativement toujours plus lourd, les projets les plus fragiles seront simplement reportés, voire abandonnés. Le résultat ne sera pas davantage de logements abordables, mais moins de logements.

Il faut également rappeler qu'entretenir un immeuble, l'assainir énergétiquement ou adapter des logements aux besoins d'une population vieillissante exige des capitaux considérables. Durcir le cadre légal va fatalement réduire la capacité financière de nombreux propriétaires à investir dans leur

patrimoine. À terme, ce sont les locataires eux-mêmes qui risquent d'en subir les conséquences à travers un parc immobilier vieillissant et une offre encore plus restreinte.

Le véritable défi consiste à produire davantage de logements là où les besoins existent. Cela suppose d'accélérer les autorisations, de densifier intelligemment les centres urbains, de libérer du foncier constructible et de créer un environnement permettant aux investisseurs institutionnels comme aux propriétaires privés de bâtir durablement. Opposer systématiquement locataires et propriétaires est une impasse. Les intérêts des uns et des autres convergent sur un point essentiel: l'offre de logements doit être suffisante pour tous.

uspi-vaud.ch



**Nicolas
Sabater**