BRIEFING

La propriété immobilière dans la ligne de mire de l'État

PIERRE BESSARD* • Septembre 2008

Les États ont commencé très tôt dans l'Histoire à réglementer et à imposer la propriété immobilière. En Europe médiévale, les impôts sur la fortune visible constituaient jusqu'à la moitié des recettes fiscales. Les propriétaires se voyaient déjà contraints de développer des moyens pour contourner l'arbitraire du percepteur, dont les méthodes d'évaluation étaient particulièrement rudimentaires. Ainsi, les propriétaires fonciers faisaient par exemple don formel de leurs biens immobiliers aux monastères environnants, sans renoncer à l'utilisation des biens. Les communes menaçaient alors les contribuables – rien de nouveau là non plus – d'amendes et d'emprisonnement ; elles soumettaient également les ordres religieux à des audits si une collusion était soupçonnée.[1] Jusqu'au début du XXe siècle, un impôt sur les portes et les fenêtres était également répandu dans plusieurs pays européens, encourageant la construction de logements sans aération.[2] Dans la Rome antique déjà, les propriétaires étaient taxés sur leur richesse immobilière, en plus des droits fonciers, par des impôts sur les portes, les colonnes, les fenêtres et les cheminées.[3]

L'immobilier résidentiel a toujours été dans la ligne de mire de l'État parce que contrairement à d'autres valeurs, il constitue un besoin universel, il est apparent et ne peut guère être structuré légalement de façon à minimiser l'impôt. Ce rapport met en évidence la multiple imposition et les obstacles réglementaires actuels, souvent selon des critères discrétionnaires, auxquels fait face l'immobilier résidentiel. Il est paradoxal que dans un pays comme la Suisse, qui fait partie de ceux qui protègent le mieux les droits de propriété foncière, l'immobilier résidentiel soit encore soumis à des règles qui suggèrent davantage la lutte des classes qu'un ordre juridique prévisible. Notre propos n'a pas en revanche pour objet de soutenir le but de « l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété », tel que le prévoit de façon démagogique l'article 108 de la Constitution fédérale.

C'est un fait que seule une minorité de Suisses (35 pourcent) possèdent leur logement, contre des proportions dépassant 80 pourcent dans d'autres pays

---

* L'auteur est directeur de l'Institut Libéral.

[1] Carolyn Webber et Aaron Wildavsky, *A History of Taxation and Expenditure in the Western World*, New York, Simon & Schuster, p. 201.

[2] Victor Hugo décrivit de façon vivante les conséquences de l'impôt sur les portes et les fenêtres dans son grand roman *Les Misérables* : « Mettez-moi de pauvres familles, des vieilles femmes, des petits enfants, dans ces logis-là, et voyez les fièvres et les maladies ! Hélas ! Dieu donne l'air aux hommes, la loi le leur vend. » (Cf. *Les Misérables. Tome 1 - Fantine*, Paris, Emile Testard, 1890, p. 28).

[3] Dureau de la Malle, *Économie politique des Romains*, Paris, Hachette, 1840, pp. 485-487.

d'Europe. La propriété du logement, outre des facteurs culturels, est souvent répandue dans les pays ayant souffert d'instabilité monétaire et de forte inflation, l'immobilier constituant un moyen traditionnel de protéger son épargne contre une dévaluation. D'un point de vue économique, il n'y a cependant aucune raison de privilégier de façon systématique l'une ou l'autre forme de financement des logements. Les avantages et les inconvénients ne peuvent être évalués dans chaque situation que par les personnes directement concernées. Toute immixtion politique dans les choix individuels de logement est inévitablement injuste et mène à des distorsions du marché et à des coûts plus élevés pour les investisseurs et les consommateurs.

Le revenu fictif de la « valeur locative »

L'imposition de la « valeur locative » illustre sans doute le mieux l'arbitraire de l'État dans le secteur immobilier. Bien que cette imposition soit controversée et fasse l'objet d'incessants débats,[4] l'opposition artificielle entretenue entre locataires et propriétaires dans le discours politique n'a pas permis de surmonter l'aberration logique que constitue l'imposition d'une « valeur locative » de logements habités par leurs propriétaires. D'un point de vue technique d'abord, il est impossible de fixer la valeur de marché d'un loyer fictif pour en imposer la « valeur locative ». L'impôt doit donc nécessairement se fonder sur des estimations, dont les méthodes de calcul varient largement d'un canton à l'autre. Sans surprise, l'estimation de la « valeur locative » fait partie des procédures les plus coûteuses, les plus aléatoires et les plus lourdes de la fiscalité. De nombreux pays, dont l'Allemagne, l'Autriche, la France, la Finlande, la Grande-Bretagne et la Suède, préfèrent d'ailleurs renoncer à ce type d'imposition.

Le fondement de l'imposition de la « valeur locative » est avant tout idéologique : il s'agit de pénaliser les propriétaires, tout particulièrement les propriétaires de logements financés par des fonds propres. La déductibilité des intérêts hypothécaires et les abattements concédés dans les législations cantonales sur les « valeurs du marché » réduisent en effet l'impact de l'imposition dans les cas de fort endettement ; la « valeur locative » peut même être négative si les charges dépassent le revenu fictif estimé. L'élément redistributionniste lié à la propension politique à opposer artificiellement certains groupes contre d'autres pour en tirer un capital électoral est donc bien présent : dans ce cas, les propriétaires « privilégiés » sont opposés aux locataires.

Le caractère discriminatoire et idéologique de l'imposition de la « valeur locative » devient évident à la lumière de sa justification principale, à savoir « l'égalité de traitement » entre propriétaires et locataires selon la « capacité contributive ». Cette argumentation sous-entend, de façon tout à fait invraisemblable, que le propriétaire d'un logement ne fait face à aucun coût de

[4] Les citoyens ont par exemple rejeté l'initiative populaire « Propriété du logement pour tous » de la Société suisse des propriétaires fonciers en 1999, mais l'étude d'un « changement de système » est toujours à l'ordre du jour du Parlement fédéral.

logement, alors que le locataire, lui, doit s'acquitter d'un loyer. En réalité, cette inégalité n'est que superficielle : si l'on tient compte du temps, on s'aperçoit que le propriétaire a bien dû faire le choix délibéré de dépenser une épargne ou un capital (qu'il a pu également emprunter et devra rembourser) dans un logement qu'il fait construire ou qu'il acquiert,[5] alors qu'il aurait pu préférer affecter un capital équivalent à d'autres usages (peut-être traités différemment sur le plan fiscal) et louer son logement. La location peut donc refléter une préférence personnelle, par exemple celle de bénéficier d'une plus grande mobilité à des coûts moindres de transaction, indépendamment de la situation financière.

La valeur locative a été définie par les autorités fiscales comme un revenu imposable sous prétexte que le propriétaire « se loue à lui-même » son logement.[6] En suivant la même logique, il faudrait supposer que le locataire qui repeint sa maison au lieu de faire appel à un peintre, la mère qui s'occupe de ses enfants au lieu de recourir aux services d'une baby-sitter et l'étudiant qui prépare ses repas au lieu de se rendre au restaurant devraient être imposés sur le « revenu » qu'ils tirent de tous ces services qu'ils se « fournissent à eux-mêmes ». Aucune différence de principe ou de nature n'apparaît entre ces différents services : tous peuvent être fournis soit à soi-même, soit contre une rémunération. Le logement habité par son propriétaire revêt d'ailleurs souvent le caractère d'un bien de consommation aux yeux de son utilisateur, le logement étant l'un des besoins vitaux.

Le prix d'achat du logement, les coûts d'entretien de l'immeuble et, en cas d'emprunt, les intérêts sur la dette font partie des coûts du logement au même titre que les loyers.[7] La liberté de choix du mode de logement ne crée aucune « inégalité », mais bien plutôt une « égalité ». L'imposition de la « valeur locative » constitue clairement un abus et contredit le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi. Il s'agit d'une discrimination flagrante des propriétaires, quelles qu'en soient les justifications alambiquées avancées par la doctrine fiscale. Avec les paravents de l'égalité de traitement et de la capacité contributive, l'État cherche simplement à étendre l'assiette fiscale au maximum de ce qui est à la fois réalisable et acceptable politiquement.[8]

En Suisse, ce fut, de façon tout à fait illustrative, l'arrêté du Conseil fédéral concernant la perception d'un impôt pour la défense nationale, en 1940, qui ancra

[5] L'acquisition d'un logement se faisant souvent sur la base de revenus présents ou attendus, l'imposition du revenu fictif de la « valeur locative » peut forcer la vente du logement, par exemple après le renoncement à une activité lucrative, notamment à un âge avancé, une conséquence particulièrement perverse de l'impôt.

[6] « L'imposition de la valeur locative », Commission intercantonale d'information fiscale, Berne, 1999, p. 2.

[7] Il faut encore relever que la déductibilité actuelle des intérêts hypothécaires n'est pas un privilège – il est évident que si des intérêts hypothécaires peuvent être déduits du revenu en cas d'imposition du revenu fictif de la « valeur locative », ces intérêts doivent être également payés, en plus du remboursement de la dette. Outre le fait que le renoncement à l'imposition des intérêts passifs ne « décharge » pas le contribuable, l'État privilégie par là un mode de financement plutôt qu'un autre et pénalise tout particulièrement le financement par fonds propres.

[8] C'est ainsi que l'État renonce à imposer des biens comme les automobiles selon le même principe, alors que l'imposition selon la même définition fictionnelle du « revenu » serait praticable dans bien des cas et pourrait rapporter des recettes fiscales substantielles (cf. Peter Zweifel et Peter Athanas, éd., *Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht*, I/1, StHG, art. 7 n. 16 ss., Bâle, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2003).

ce principe dans le système fiscal.[9] Or, on ne peut que s'étonner à quel point les fonctionnaires développent des théories pour justifier ex post les interventions de l'État.[10] Il en va de même, dans le cas de la « valeur locative », d'un revenu fictif qui devient soudain, comme par magie, un « revenu en nature » imposable.

Certains clercs ont en effet tenté de fournir une justification économique au concept de l'imposition de la « valeur locative » en dépit de sa vacuité. Ils se servent pour cela d'une définition du revenu basée sur des prémisses keynésiennes simplificatrices à outrance et destinées spécifiquement à offrir une base scientifique à l'intervention de l'État dans l'activité économique, et donc à imposer le « revenu ».[11] Il est toutefois probable que même en l'absence d'une telle construction, la législation et la jurisprudence fiscales auraient trouvé d'autres justifications pour faire passer les propriétaires à la caisse.

Une multiple imposition

L'imposition de la « valeur locative » est d'autant plus contestable que les propriétaires immobiliers subissent déjà maints impôts. Le logement est notamment soumis à l'impôt (cantonal) sur la fortune, problématique en soi.[12] Là aussi, la diversité des méthodes d'estimation selon les cantons illustre l'arbitraire inhérent à la fiscalité des immeubles : dans de nombreux cas, une valeur vénale estimée est déterminante et celle-ci est souvent encore pondérée par une valeur de rendement ou d'autres critères politiques.

De nombreux cantons perçoivent en outre un impôt sur la propriété immobilière, l'impôt foncier, appelé également, selon le canton, « impôt immobilier », « taxe immobilière » ou encore « contribution immobilière » (les terminologues fiscaux ne sont apparemment jamais à court d'imagination). Cet impôt proportionnel est calculé en règle générale sur la valeur des immeubles déterminante pour l'impôt sur la fortune, toutefois sans que la déduction des dettes ne soit possible. Il s'agit donc d'une pénalité additionnelle envers le propriétaire, dans ce cas quelle que soit sa situation financière. L'assujettissement est provoqué par la simple existence d'un immeuble, ce que l'État justifie en tant que contrepartie de l'utilisation d'une partie du territoire où est sis l'immeuble – comme si l'ensemble

[9] Selon les termes suivants : « entre en ligne de compte également la valeur locative du logement auquel le contribuable a droit dans sa propre maison ou dans une maison dont il a l'usufruit » (art. 21, al. 1, let. b).

[10] Ludwig von Mises en livre une analyse dans « The Place of Economics in Learning », chapitre 38 de *Human Action: A Treatise on Economics*, Auburn, Ludwig von Mises Institute, [1949] 1998, pp. 863-876, en particulier pp. 868-872 sur les universités financées par l'impôt. Voir également à se sujet l'essai de Hans-Hermann Hoppe, « Natural Elites, Intellectuals, and the State », Auburn, Ludwig von Mises Institute, 1995.

[11] Une définition keynésienne courante du revenu est celle de l'économiste John R. Hicks, qui le définit comme la valeur maximale qu'un agent pourrait consommer dans une période déterminée sans réduire sa fortune. Or, cette formule ignore les préférences temporelles des individus, notamment les conditions de la constitution d'une fortune, ainsi que la complexité du monde réel, où la consommation n'est jamais un simple facteur du revenu. Pour une critique générale de l'économie keynésienne, voir notamment l'ouvrage important d'Henry Hazlitt, *The Failure of the "New Economics": An Analysis of the Keynesian Fallacies*, Auburn, Ludwig von Mises Institute, [1959] 2007, ainsi que le rapport de Ludwig von Mises, « Stones into Bread: The Keynesian Miracle » [1948], in *Planning for Freedom*, South Holland, Libertarian Press, 1980, pp. 50-63.

[12] La fortune ne devrait pas être imposée puisqu'elle ne représente que l'accumulation de revenus non consommés ayant déjà été imposés à titre de revenu.

du sol appartenait à la collectivité et que les propriétaires devaient payer un droit additionnel pour utiliser leurs propres biens. Divers cantons prélèvent par ailleurs ce qu'il est convenu d'appeler un impôt minimum sur la propriété foncière, lequel est dû à la place des impôts sur le revenu et la fortune s'il est plus élevé que ceux-ci. Certains cantons perçoivent même cet impôt minimum sur la propriété en plus de l'impôt foncier.

À ces impôts s'ajoute encore le droit de mutation qui frappe, dans tous les cantons, le transfert d'un droit de propriété sur des biens immobiliers. Il s'agit donc d'un impôt prélevé sur la transaction immobilière en tant que telle. Là aussi, la terminologie varie, mais dans la quasi-totalité des cantons le droit de mutation ne correspond à aucune contrepartie particulière de l'État : il n'est pas l'équivalent d'une prestation déterminée, mais s'ajoute par exemple aux taxes et émoluments perçus pour l'enregistrement dans le registre foncier, dont les montants sont normalement soumis aux principes de l'équivalence et de la couverture des frais, au contraire de l'impôt.

Ces impôts ne suffisant apparemment pas à rassasier l'État dans sa croisade contre les propriétaires, les bénéfices obtenus lors de la vente d'immeubles sont imposés dans tous les cantons par l'impôt sur les gains immobiliers. Au niveau fédéral, les gains en capital réalisés par des particuliers lors du transfert d'immeubles faisant partie de leur fortune privée sont exonérés,[13] mais pas dans le cas d'une « opération de nature professionnelle », évidemment définie selon des critères discrétionnaires. À nouveau, des problèmes d'estimation se posent, particulièrement lorsque l'acquisition de l'immeuble remonte à une époque lointaine. Il est alors souvent difficile, voire impossible, d'établir quel avait été le prix d'achat. Entrent alors en scène une série de méthodes plus ou moins arbitraires selon le canton : seuls trois cantons prennent en compte la dépréciation monétaire, par exemple. La discrimination dont sont victimes les propriétaires se reflète également dans le fait que les pertes sur la vente d'immeubles ne sont que rarement compensées et lorsqu'elles le sont, ce n'est qu'à des conditions restrictives : « l'égalité de traitement » prisée ailleurs par le fisc semble de toute évidence se heurter à des limites.

La fiscalité de l'immobilier pourrait être relativisée dans le sens où elle intervient principalement aux niveaux cantonal et communal de l'État, ce qui suggérerait une certaine concurrence institutionnelle à l'avantage des propriétaires. Cependant, l'imposition centralisée de la valeur locative dans le cadre de l'impôt fédéral direct, l'harmonisation formelle entre les cantons et bien sûr les coûts relativement élevés des transferts de propriété rendent ce rempart potentiel contre un arbitraire politique par trop abusif largement caduc.

[13] Cf. loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, art. 16, al. 3.

Le coût de la réglementation

La réglementation est une imposition sous un autre nom : à la place d'imposer les ressources du secteur privé pour financer les dépenses de l'État, la réglementation décrète quel usage peut ou ne peut pas être fait des ressources privées. Les coûts de la réglementation, de façon comparable à l'impôt, incluent par conséquent les gains qui auraient pu être dérivés d'un autre usage de ces ressources.

Sans entrer dans le détail de toutes les dispositions communales, cantonales et fédérales, qui, lorsqu'elles ont un sens, seraient appliquées de façon volontaire, il faut relever en particulier le rôle des « zones agricoles » dans l'aménagement du territoire, de la Lex Koller et du droit du bail. Ces questions sont souvent sous-estimées dans l'analyse des divers problèmes auxquels l'immobilier résidentiel se voit confronté.

Des zones agricoles à libéraliser

L'agriculture, en Suisse, ne contribue qu'à moins d'un pourcent de la création de richesses annuelle calculée selon le produit intérieur brut. Elle n'occupe que 2,5 pourcent de la population active du pays. Or, les « zones agricoles » représentent pas moins de 36,9 pourcent de la surface totale de la Suisse. Les autres surfaces sont soit boisées (30,8 pourcent) ou improductives (25,5 pourcent de la surface du pays). Ce qui est moins connu, c'est que la forêt regagne chaque jour une superficie substantielle, le plus souvent sans intervention humaine.[14] À titre de comparaison, les surfaces d'habitat et d'infrastructure (y compris les espaces verts et les lieux de détente) n'occupent que 6,8 pourcent du territoire. La Suisse est donc loin du « bétonnage » que certains laissent parfois entrevoir.

L'agriculture reste ainsi la première utilisation du sol, en dépit d'une productivité moindre et en conséquence d'un protectionnisme étatique dont les coûts pour les consommateurs et les contribuables s'avèrent particulièrement lourds.[15] Les restrictions excessives du droit foncier rural et le subventionnement des exploitations freinent une utilisation plus rationnelle du sol, surtout aux meilleurs emplacements du Plateau. Une libéralisation des « zones agricoles » permettrait de créer de nouveaux espaces résidentiels accessibles et attrayants dans les agglomérations. La libéralisation du droit foncier rural dépend bien sûr d'une libéralisation accélérée du secteur agricole, qui semble souhaitable à plus d'un égard.[16] Des surfaces précieuses à usage résidentiel ou récréatif pourraient ainsi être regagnées.

La libéralisation du droit foncier rural ouvrirait la voie à de nouvelles possibilités d'investissement. La libéralisation du droit foncier en général

[14] « L'utilisation du sol hier et aujourd'hui », Neuchâtel, Office fédéral de la statistique, 2001, p. 20.
[15] L'agriculture suisse dérive 66 pourcent de son revenu à l'aide de protection et de subventions (cf. « Agricultural Policies in OECD Countries: Monitoring and Evaluation 2007 », Paris, OCDE, 2007, p. 214.
[16] Voir à ce sujet par exemple Hans Rentsch, Avenir Suisse, *Der befreite Bauer. Anstösse für den agrarpolitischen Richtungswechsel*, Zurich, NZZ Libro, 2006.

renforcerait la liberté des propriétaires de disposer de leurs biens comme ils l'entendent. La garantie de la propriété implique précisément un usage libre de ses biens, alors que cet usage est soumis aujourd'hui aux prérogatives bureaucratiques d'une politique agricole figée depuis la Seconde Guerre mondiale.

L'anachronisme de la « Lex Koller »

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, la « Lex Koller », fait partie des atteintes les plus problématiques à la garantie de la propriété. Instituée dans les années soixante, cette loi se fonde sur l'idéologie nationaliste de l'*Überfremdung*, terme difficilement traduisible reflétant la peur d'une influence excessive de l'extérieur, exprimée par le but explicite « d'empêcher l'emprise étrangère sur le sol indigène ».[17] Bien que cette réglementation ait été désormais récupérée par des milieux opposés au développement économique, il semble qu'elle n'aurait jamais été nécessaire pour accomplir son objectif premier, discutable en soi : sur les dernières décennies, moins d'un pour cent des zones à bâtir a effectivement été vendu à des personnes domiciliées à l'étranger et de nationalité autre que suisse, sans que les contingents prévus n'aient été épuisés. La loi apparaît d'autant plus anachronique du fait qu'elle s'oppose à des investissements limités à l'immobilier, en parallèle à une hausse continue de l'immigration et donc de l'occupation de logements par des personnes de nationalité non suisse.

La libéralisation des restrictions encore en vigueur dans les lieux touristiques et dans les villes faciliterait surtout de nouveaux investissements dans l'immobilier résidentiel, permettant une meilleure adéquation de l'offre et de la demande. L'abrogation de la « Lex Koller », assortie d'une flexibilisation de l'aménagement du territoire élargissant les zones à bâtir, rendrait le marché plus attrayant aussi bien pour les investisseurs que pour les demandeurs de logement.

Les craintes liées à une abrogation de la « Lex Koller » sont par ailleurs totalement infondées. Par exemple, l'argument du risque de spéculation en provenance de l'étranger paraît absurde au vu de la crise immobilière qu'a connue la Suisse à la fin des années quatre-vingt, due à des causes internes. De la même manière, le spectre parfois brandi de propriétaires étrangers exigeant des loyers excessifs ne peut être pris au sérieux : à en juger des attentes de rendement différenciées des investisseurs étrangers observées dans l'immobilier commercial, l'ouverture du marché permettrait plutôt de renforcer une pression concurrentielle sur les loyers à travers l'opportunité accrue de construire de nouveaux logements locatifs.[18] Quant à une hausse des prix de logements habités par leurs propriétaires, là aussi, un marché plus dynamique ne peut conduire qu'à de meilleures conditions pour toutes les parties.

Les effets pervers du droit du bail

[17] Cf. Message du Conseil fédéral concernant l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 4 juillet 2007, p. 2.
[18] Cf. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG, « Aufhebung der Lex Koller: Analyse der Auswirkungen aus ökonomischer Sicht », Granges, Office fédéral du logement, 2008.

Le droit du bail est un autre domaine important de la réglementation qui influence négativement le marché de l'immobilier résidentiel. La législation du bail repose sur la même opposition idéologique et caricaturale entre locataires et propriétaires qui sert de justification à l'imposition de la « valeur locative ». Or, les loyers, sur un marché libre du logement, ne représentent que le prix de biens comparables à d'autres. Ces prix reflètent des facteurs comme la qualité de l'objet résidentiel et la situation de l'immeuble et assurent que l'offre s'ajuste à la demande : le signal des prix exerce une fonction de direction et d'information aussi bien pour les investisseurs que pour les locataires. L'interventionnisme étatique dans ce domaine, en revanche, distord les prix et crée la pénurie observée dans certaines régions à forte demande. La « protection des locataires » aboutit ainsi à une offre insuffisante ou inadaptée, au détriment des locataires.

En entretenant la dichotomie artificielle entre propriétaires et locataires, l'État nourrit un conflit que le marché résoudrait paisiblement par des contrats volontaires entre partenaires égaux.

La protection des locataires est souvent justifiée par le fait que l'offre de logements ne serait pas « élastique », c'est-à-dire qu'une pénurie de l'offre ne pourrait être remédiée par un ajustement correspondant de la demande, ce qui ferait augmenter les prix de façon exagérée. Or, il faut bien voir que cette élasticité insuffisante résulte de la densité réglementaire du droit de la construction et de l'aménagement du territoire. Sur un marché réglementé, le locataire fait face à un choix inférieur et à une suroffre de logements de moindre qualité en raison des limites légales posées aux rendements. Il s'ensuit donc une spirale de la réglementation, alors que sur un marché libre, des loyers surélevés inciteraient des concurrents à offrir des logements plus avantageux.

La nécessité d'un marché libre de l'immobilier

Les problèmes causés par l'imposition et la réglementation sont ainsi utilisés pour appeler à toujours plus de réglementations et d'interventions. L'expression la plus absurde de la spirale interventionniste de l'État aboutit sans surprise, après toutes les entraves placées au marché, à des subventions pour la construction ou la rénovation de logements et trouve son apogée dans l'étatisation de l'offre. Au niveau de la Confédération, l'activisme étatique représente moins de trois pourcent du volume d'investissements privés dans le logement. La situation est plus critique dans les villes : à Genève, la Ville contrôle un peu plus de cinq pourcent des logements,[19] tandis que le Canton subventionne quelque 11 pourcent des logements de l'ensemble du parc immobilier.[20] Zurich connaît une situation similaire : le quart des logements sont « d'utilité publique » et la Ville est elle-même propriétaire de 6,5 pourcent des appartements.[21]

Ainsi que l'illustre l'opposition idéologique entre propriétaires et locataires, les interventions étatiques sur le marché immobilier desservent principalement la

[19] Source : Ville de Genève, Gérance immobilière municipale.
[20] Source : État de Genève, Direction du logement.
[21] Source : Ville de Zurich, Büro für Wohnbauförderung.

tactique électorale et non la logique économique. La politique démarque les lignes de conflit entre les différents participants au marché et se présente ensuite aux locataires, plus nombreux (et donc plus intéressants au plan électoral), comme chevalier en armure brillante accourant à la rescousse. En même temps, le but constitutionnel séduisant de « l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété » est censé rassurer les propriétaires. Comme l'a montré notre analyse, il ne s'agit cependant que d'une chimère. Les entraves étatiques sur le marché du logement constituent une discrimination arbitraire des propriétaires immobiliers qui distord la concurrence et les prix et finalement nuit surtout aux demandeurs de logement.

Une flexibilisation de l'aménagement du territoire, une libéralisation du droit du bail et une baisse sensible de l'imposition multiple et arbitraire qui pénalise les propriétaires permettraient à l'offre d'objets immobiliers de mieux s'ajuster à la demande – au bénéfice des propriétaires comme des locataires.

INSTITUT LIBÉRAL

Impressum
Institut Libéral
Place de la Fusterie 7
1204 Genève, Suisse
Tél.: +41 (0)22 510 27 90
Fax: +41 (0)22 510 27 91
libinst@libinst.ch

Les publications de l'Institut Libéral se trouvent sur www.libinst.ch.

Disclaimer
L'Institut Libéral ne prend aucune position institutionnelle. Toutes les publications et communications de l'Institut contribuent à l'information et au débat. Elles reflètent les opinions de leurs auteurs et ne correspondent pas nécessairement à l'avis du Comité, du Conseil de fondation ou du Conseil académique de l'Institut.

Cette publication peut être citée avec indication de la source.
Copyright 2008, Institut Libéral.