

Embargo: mardi, 28 août 2012, 11h00

Nouvelle publication:

«Une pénurie fait maison. Le malaise immobilier genevois: ses causes, ses remèdes»

Le passé récent des agglomérations suisses a été marqué par deux phénomènes tout à fait nouveaux dans l'histoire urbaine: l'immigration accrue de personnes hautement qualifiées et un regain d'intérêt pour la vie en ville. La crise financière mondiale a contribué à l'augmentation des prix immobiliers en Suisse et installé un climat d'incertitude. La pénurie du logement reste une des préoccupations principales des Suisses, et tout particulièrement des Genevois, et un terrain d'affrontement des politiques. Faut-il alors réduire l'attrait de nos villes pour pouvoir résoudre le problème du logement, comme le proposent certains? Est-ce que l'exiguïté du territoire condamne ses habitants à des loyers élevés?

À partir de l'étude détaillée du cas emblématique genevois, la nouvelle publication d'Avenir Suisse se propose de démontrer que l'on peut mieux faire que limiter la croissance économique pour résoudre la crise du logement. À Genève plus qu'ailleurs les blocages sont fait maison. Le marché foncier genevois est à la fois le plus régulé de Suisse et celui où on construit le moins. Bulle ou pas bulle, là n'est pas l'enjeu. Obsédé par la tentative, vouée d'emblée à l'échec, d'imposer un «juste prix» des terrains et des loyers, le système genevois décourage la construction et le bon fonctionnement du marché immobilier. Il crée la pénurie et met en danger le bien-être de ses habitants.

«Une pénurie fait maison. Le malaise immobilier genevois: ses causes, ses remèdes». Cette étude fait écho à une publication antérieure d'Avenir Suisse, «Le feu au lac». Nous y proposons quelques pistes simples mais efficaces, certaines pratiques, d'autres d'une portée plus globale, pour résoudre une crise du logement qui, à terme, risque de pénaliser le développement de Genève et de la Métropole lémanique.

Quelques pistes simples et efficaces:

1. Libérer les prix, taxer les rentes: en abandonnant le concept de juste prix au profit du loyer de marché, on encourage d'un côté les intervenants à construire en leur donnant une incitation économique réelle et on décourage de l'autre la surconsommation de terrain et d'espace construit. Mais il ne s'agit pas d'abandonner les plus défavorisés. Ainsi une taxation plus lourde de la rente immobilière (impôt sur les plus-values) permettrait de dégager des moyens nouveaux pour une politique d'aide au logement mieux ciblée.

2. Abolir les freins à la construction et à la rénovation en supprimant la LDTR, en libérant la zone agricole, en élevant la ville, donc en construisant en hauteur comme la loi l'autorise largement.

3. Adapter les règles du jeu en limitant l'aide à la pierre et en maintenant l'aide aux personnes, en discutant les enjeux d'importance au niveau du plan directeur cantonal, en récompensant fiscalement les communes qui construisent et en réformant le droit du bail.

4. Dégeler la construction en ville en favorisant des grands projets urbains tels que: PAV, Pointe de la Jonction et Sécheron-Gare Cornavin.

L'ensemble de ces propositions vise à détendre un système sous pression. En effet, quand de nombreux acteurs interfèrent avec un système de réglementation largement inefficace et une politique du logement inflexible, orientée sur la défense des initiés, alors les affrontements sont programmés. Le risque – bien réel pour Genève et qui menace à terme d'autres zones urbaines en Suisse romande – c'est de gripper une machine à créer de la prospérité.

Conférence de presse: mardi, 28 août 2012, 11h00, Club Suisse de la Presse, route de Ferney 106, 1202 Genève.

Publication: «Une pénurie fait maison. Le malaise immobilier genevois: ses causes, ses remèdes», sous la direction de Marco Salvi, Avenir Suisse, 45 pages, disponible sur le site www.avenir-suisse.ch/20434/une-penurie-fait-maison/.

Pour plus d'informations: Marco Salvi, responsable de projets à Avenir Suisse, marco.salvi@avenir-suisse.ch, +41 (0)44 445 90 17.